

Reggio Emilia, lunedì 24 febbraio 2020

Rigenerazione urbana - Il Consiglio comunale approva due Varianti in riduzione sul consumo di suolo e le previsioni commerciali fuori dal centro storico per lasciare posto al nuovo Piano urbanistico generale

La Variante agli strumenti urbanistici ha fra i propri obiettivi: estensione dei corridoi ecologici verdi (+2 milioni e 180.000 metri quadrati), riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo per contrastare i cambiamenti climatici, salvaguardia dei centri storici nelle frazioni, riqualificazione della via Emilia e via Gramsci, estensione delle norme per incentivare la riqualificazione degli edifici esistenti, cancellazione di oltre 2.300 nuovi alloggi e 46.000 metri quadrati di superficie di vendita fuori dal centro storico

Il Consiglio comunale ha approvato oggi, su proposta del vicesindaco e assessore alla Rigenerazione urbana **Alex Pratissoli**, due varianti al Regolamento urbanistico ed edilizio (Rue) e al Piano strutturale comunale (Psc).

La votazione ha avuto il seguente esito:

- Approvazione di Variante specifica al Regolamento urbanistico ed edilizio, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione dell'esistente e approvazione del Regolamento edilizio: 17 favorevoli (Pd, Più Europa, Immagina Reggio), 7 contrari (Lega, Alleanza Civica, Forza Italia), 3 astenuti (M5S)
- Approvazione di Variante al Psc e al Rue per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'Accordo territoriale dei poli dell'Area Nord limitatamente al polo funzionale PF4: 19 favorevoli (Pd, Più Europa, Immagina Reggio), 0 contrari, 11 astenuti (Lega, Alleanza Civica, Forza Italia, M5S, Gruppo Misto)

Le due Varianti completano una serie di azioni e modifiche normative intraprese nel corso della precedente Consiliatura, che hanno determinato esiti importanti riguardo alla rigenerazione urbana e alla riduzione del consumo di suolo:

- la **cancellazione di oltre 2 milioni di metri quadrati** di aree potenzialmente urbanizzabili pari ad oltre 1.160 alloggi (cosiddetta variante in riduzione);
- la **rigenerazione urbana** incentivata attraverso una **riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione** per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria onerosa nel territorio urbanizzato (nel caso ad esempio della ristrutturazione di un appartamento di 100 metri quadrati la riduzione corrisponde a un risparmio di 8.500 euro rispetto a una nuova costruzione);
- la semplificazione drastica delle norme per favorire la rigenerazione urbana in diversi ambiti della città, in particolare nel **Parco Industriale di Mancasale** (dove il 22% delle aziende insediate negli ultimi tre anni ha deciso di riqualificare o ampliare il proprio stabilimento), nel **Centro storico** (dove sono stati conclusi oltre 1.300 interventi edilizi nel corso degli ultimi cinque e con il solo bando

facciate sono stati recuperati 13.000 metri quadrati di superfici prospicienti la pubblica via), nel **quartiere di Santa Croce**;

- favorire l'**attività agricola** in territorio rurale.

Il dato di sintesi di questa definitiva evoluzione verso la **rigenerazione e il riuso dell'esistente** è che oltre il **95,4%** degli interventi edilizi a Reggio Emilia è oggi relativo al recupero di immobili esistenti, mentre solo il **4,6%** è relativo a interventi di nuova costruzione, dei quali quasi i due terzi per dare risposta a esigenze di ampliamento produttivo di aziende insediate sul territorio.

Le ulteriori novità normative introdotte con le varianti al Rue e al Psc, in materia di rigenerazione urbana, contrasto ai cambiamenti climatici e riduzione sia del consumo di suolo sia delle previsioni commerciali fuori dal centro storico, rappresentano l'ultimo atto di aggiornamento tecnico del vigente Piano in attesa del nuovo Piano urbanistico generale (Pug) che verrà elaborato nel 2020.

La Variante al Rue per incentivare la rigenerazione urbana e il contrasto ai cambiamenti climatici

La prima delle due varianti estende a tutto il territorio comunale le normative virtuose introdotte, nel corso degli ultimi cinque anni, per alcune zone della città al fine di incentivare ed accelerare i processi di rigenerazione urbana. Un ulteriore obiettivo è quello di adottare misure concrete ed innovative che coinvolgano il pubblico e il privato nella lotta ai cambiamenti climatici.

Nello specifico la variante generale al Rue prevede:

- **detrazione fiscale Bando facciate nazionale**: al fine di agevolare le richieste da parte dei proprietari degli immobili, verranno fornite le indicazioni di massima per l'autocertificazione degli edifici in zona A e B idonei a beneficiare della detrazione fiscale per le facciate;
- norme per la tutela e salvaguardia dei **48 centri storici minori** presenti in frazione e per le ville di pregio;
- progetti specifici per la **rigenerazione e riqualificazione urbana** della **Via Emilia** e di **via Gramsci**;
- l'estensione al **Villaggio Industriale Crostolo** e alla **Zona industriale di Corte Tegge e Prato-Gavassa** dei benefici urbanistici ed edilizi già introdotti nel 2015 per il Parco Industriale di Mancasale;
- il rafforzamento delle norme a tutela dei cittadini e dell'ambiente per garantire il **decoro urbano nei cantieri**;
- di **estendere a tutta la città le norme** in favore dei processi virtuosi di **rigenerazione**
- ampliando la tipologia di interventi di recupero dell'esistente ammessi tramite intervento edilizio diretto, riducendo pertanto tempi e costi amministrativi;
- l'accelerazione del **completamento delle opere di urbanizzazione** per i piani urbanistici, in particolar modo per quelli già in parte attuati per la componente della residenza privata;
- incentivi edilizi per il recupero a funzioni di interesse pubblico delle aree di **distributori di carburante dismessi**.

Inoltre, la variante, introduce importanti novità sul tema della lotta ai cambiamenti climatici attraverso una serie di azioni che comportano:

- il **potenziamento dei corridoi ecologici urbani e rurali** favorendone la continuità anche nel territorio urbanizzato, attraverso l'individuazione di oltre **2 milioni e 180.000 metri quadrati di nuove aree** che dovranno essere mantenute a **verde profondo, permeabili** e in cui sarà impedita la costruzione;
- **impatto zero di tutti i nuovi interventi** di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, attraverso l'adozione di soluzioni tecniche che consentano la realizzazione di edifici a energia quasi zero, l'utilizzo di fonti rinnovabili e la piantumazione di nuovi alberi a compensazione delle emissioni di CO2;
- introduzione dell'**Indice di riduzione edilizia (RIE)** per determinare in maniera oggettiva e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli nei nuovi interventi edilizi.

L'attuazione sinergica delle diverse misure adottate con la nuova variante al Rue portano pertanto a due macro risultati attesi:

- ridurre ulteriormente il consumo di suolo determinando un nuovo taglio di quasi **400.000 metri quadrati** di aree potenzialmente urbanizzabili (pari a oltre **2.300 nuovi alloggi in meno**) per un totale, rispetto al piano approvato nel 2011, di **2 milioni e 400.000 metri quadrati** di aree edificabili riconvertite che corrispondono alla cancellazione di **3.460 nuovi alloggi in meno**;
- potenziamento e collegamento dei corridoi ecologici verdi (bacini di Crostolo, Rodano, Modolena e Quaresimo, ma soprattutto la connessione dei verdi pubblici e privati non recintati della città) nel territorio urbano o nelle fasce di cintura più esterne, con **2 milioni e 180.000 metri quadrati** in più.

La Variante al Psc per impedire la nascita di nuove gallerie commerciali e cancellare oltre 46.000 metri quadrati di superficie di vendita

La seconda variante approvata riguarda la drastica riduzione delle previsioni commerciali fuori dal centro storico di Reggio Emilia e lo stop a nuove gallerie commerciali.

Per poter infatti sostenere con efficacia l'idea del **Centro storico quale unico centro commerciale naturale** l'Amministrazione comunale ha deciso di tagliare le previsioni commerciali nel resto della città, modificandone al contempo la tipologia.

La variante al Psc prevede, a tal fine, di **stralciare oltre 46.000 metri quadrati di Superficie di vendita** (pari a circa 18 nuove grandi strutture commerciali) nelle aree esterne al centro storico, escludendo inoltre la possibilità di realizzare nuove aggregazioni di commercio di vicinato, ovvero le cosiddette **gallerie commerciali**.

Si prevede infine di consentire l'attuazione delle previsioni solo a fronte della verifica della **capacità trasportistica** degli assi viari che servono i nuovi insediamenti, nonché di raddoppiare il **contributo economico a favore del piccolo commercio** in Centro storico, richiesto alle nuove medie e grandi strutture di vendita.