



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA
PROVINCIA DI PIACENZA
SETTORE SERVIZI ALLA CITTÀ E AL TERRITORIO

RUE

Relazione Illustrativa

Adozione Variante al RUE VAR 11

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente

Con l'obiettivo di incentivare le amministrazioni comunali all'attivazione dei processi di qualificazione degli ambiti urbanizzati e ricercare allo stesso tempo una significativa riduzione dell'impatto sul territorio e sull'ambiente dello sviluppo residenziale e produttivo delle comunità locali, con le modifiche introdotte dalla L.R. 6/2009 attraverso l'art. 7ter nella L.R. 20/2000, la Regione ha introdotto nella pianificazione meccanismi per ridurre il consumo di suolo e favorire il riuso e l'addensamento dei tessuti urbani.

L'art. 7ter della L.R. 20/2000 in particolare, disciplina la possibilità di stabilire significativi incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, finalizzati all'attivazione di processi diffusi di qualificazione e rigenerazione dei tessuti urbani. Richiede ai Comuni di promuovere, attraverso il RUE, gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, sia esso ad uso abitativo ovvero con diversa destinazione (produttiva, commerciale, ricettiva ecc.), attraverso il riconoscimento di incentivi volumetrici e altre forme di premialità.

E' previsto che queste misure incentivanti siano subordinate al fatto che gli interventi edilizi così attivati, consentano di realizzare la qualificazione del patrimonio edilizio stesso, per i profili che sono elencati, al comma 2 del medesimo art. 7ter cioè:

- a) promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- b) realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c) incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, in special modo nei comuni classificati a media sismicità. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;
- d) promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;

f) realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;

Infine prevede espressamente che tale rigenerazione dei tessuti urbani esistenti costituisce di per sé un obiettivo di interesse pubblico e che tali incentivi possono essere stabiliti dal RUE in misura progressiva, qualora l'intervento realizzi livelli prestazionali superiori allo standard minimo previsto dalla normativa vigente;

Tali premi possono essere utilizzati anche in deroga ai limiti di densità altezza e distanza fissati dal DM 1444/68, così come previsto dall'art. 2bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.

Le disposizioni oggetto di recepimento dalla variante in oggetto, trovano conferma nella nuova legge di tutela e governo del territorio (L.R. n. 24/2017 e s.m.) la quale agli artt. 7 e seguenti, ribadisce la strategicità degli interventi di rigenerazione urbana, specificando ed approfondendo la disciplina, anche con riferimento alla normativa nazionale (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.).

L'adeguamento alla normativa regionale, conferma in ogni caso la tutela del patrimonio edilizio storico, escludendo in modo specifico la possibilità di interventi volumetrici per questa tipologia di immobili. Gli interventi in centro storico e su immobili di pregio storico-architettonico, rimangono possibili ma rispettosi dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali del patrimonio di interesse storico-testimoniale.

La disciplina degli interventi diffusi negli ambiti urbani consolidati, si conferma come finalizzata a garantire il progressivo adeguamento dell'ambiente urbano a livelli qualitativi sempre maggiori con il progressivo adeguamento del patrimonio edilizio, dal punto di vista impiantistico, sismico e dell'efficienza energetica.

Per quanto riguarda gli ambiti consolidati ACR-I costituiti da zone destinate ad insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione non più compatibili con il contesto in cui sono localizzati, prevalentemente residenziale ed urbanizzato, che rappresentano gli ambiti consolidati i quali con più probabilità accederanno agli incentivi volumetrici di cui all'art. 3.2.1.1., si è ritenuto di ampliare la possibilità di intervento anche per quegli edifici che non saranno oggetto di demolizione e ricostruzione, prevedendo la possibilità di ristrutturazione e cambio d'uso con

funzioni compatibili con l'ambito ACR. L'incremento in altezza, consente di ridurre la planimetria dell'edificio a favore di un addensamento volumetrico.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali negli ambiti consolidati, si è ritenuto opportuno specificarne le modalità di calcolo ed il riferimento alla "funzione" finale dell'immobile in luogo della "situazione" finale, precisando inoltre che il calcolo è riferito alla SLU realizzabile.

Le premialità volumetriche riferite principalmente agli ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziali, trovano una definizione anche negli ambiti specializzati produttivi: l'obiettivo è quello di favorire operazioni di sostituzione del patrimonio edilizio esistente produttivo, commerciale, terziario con edifici che garantiscano una maggior sicurezza dal punto di vista strutturale.

Infine, una modifica puntuale riguarda la modalità di calcolo della superficie edificabile negli ambiti produttivi che si riferisce alla Superficie Totale e non alla Superficie Lorda.

2. Tabella delle modifiche agli articoli delle Norme del RUE – VAR 11

La seguente tabella riporta l'illustrazione sintetica delle modifiche apportate alle Norme del RUE.

Art.	DESCRIZIONE	Riferimento normativo
Art. 3.2.1.1	L'articolo è aggiunto al fine di disciplinare le misure di incentivazione volumetrica previste in recepimento dell'art. 7ter della L.R. 20/2000 e s.m. Gli incentivi volumetrici previsti per gli edifici ricompresi nell'ambito consolidato ACR, sono graduati con riferimento al tipo di intervento (Ristrutturazione conservativa e Ristrutturazione con Demolizione e ricostruzione) ed ai requisiti da raggiungere in termini di miglioramento sismico ed efficienza energetica.	L.R. 20/2000 e s.m. - art. 7ter
Art. 3.2.9	La modifica riguarda gli ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale ACR-I che comprendono zone destinate ad insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione non più compatibili con il contesto in cui sono localizzati, prevalentemente residenziale ed urbanizzato. Rappresentano gli ambiti consolidati che con più probabilità accederanno agli incentivi volumetrici di cui all'art. 3.2.1.1. Si ritiene di ampliare anche la possibilità di intervento anche per quegli edifici che non saranno oggetto di demolizione e ricostruzione, prevedendo la possibilità di ristrutturazione ed anche di cambio d'uso con funzioni compatibili con l'ambito ACR. L'incremento in altezza, consente di ridurre la planimetria dell'edificio a favore di un addensamento volumetrico.	
Art. 3.3.1.1	L'articolo è aggiunto per prevedere anche la possibilità di rigenerazione di edifici in ambito produttivi che possono accedere ad un incentivo volumetrico, a fronte di	L.R. 20/2000 e

	interventi di Ristrutturazione con Demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico di almeno 2 classi. E' inoltre precisata la modalità di calcolo della superficie edificabile negli ambiti produttivi, specificando che il riferimento non è la Superficie Lorda, ma bensì la Superficie Totale (ST)	s.m. - art. 7ter
Art. 5.2.7	La modifica è relativa ad un chiarimenti sulle modalità di calcolo dei parcheggi pubblici a seguito di intervento in ambito consolidato; si è ritenuto inoltre di parificare la dotazione di parcheggi pubblici del residenziale a quello della categoria B3 Studi professionali ed uffici in genere, in quanto analoga in termini di carico urbanistico.	