



Comune di Parma
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

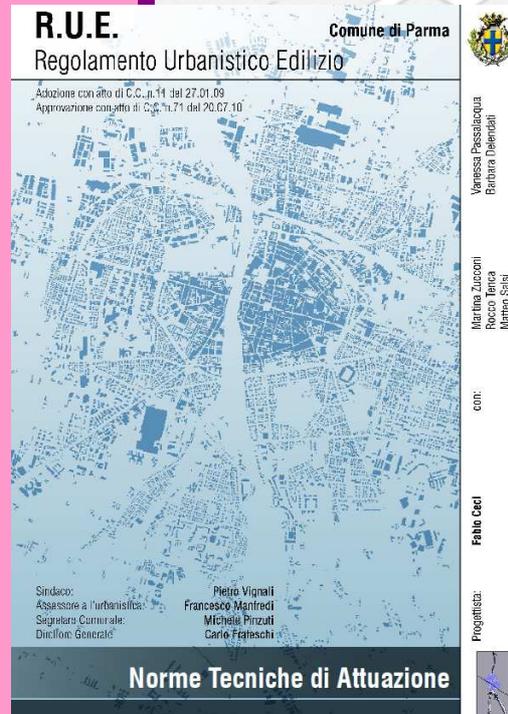
Allegato A

RIGENERAZIONE DELLA CITTA CONSOLIDATA
Variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).
Legge regionale 24.3.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33. I.E.
Art. 3.2.42 "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1" e
Art. 3.2.43 "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2".

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottata con atto di C.C. n.del

Approvata con atto di C.C. n.....del.....



1. Relazione illustrativa

Il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Parma è stato approvato, nella sua rivisitazione complessiva, con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 21 luglio 2010.

A seguito di tale approvazione sono state effettuate alcune varianti normative e cartografiche, rese necessarie per problematiche specifiche.

Con la recente variante approvata con atto C.C. 10 del 24.3.2015 si è iniziato un percorso di parziale rivisitazione del RUE vigente a fronte del trascorso periodo di assestamento, durante il quale si sono manifestate alcune criticità, incongruenze e necessità di adeguamenti a nuovi disposti normativi e/o sentenze.

Nello specifico, con l'ultima variante normativa approvata sono state affrontate modifiche principalmente finalizzate alla:

- risoluzione di criticità applicative riscontrate ed evidenziate dai vari Uffici coinvolti nei procedimenti edilizi ed urbanistici e rilevate durante la fase successiva all'approvazione della variante generale che ha introdotto il RUE cartografico e normativo;
- applicazione di ulteriori misure di adeguamento alla L.R. N. 15/2013 con recepimento delle definizioni di ristrutturazione edilizia, oggetto di sostanziale revisione nella L.R. 15/2013, e di manutenzione straordinaria;
- semplificazione e specificazione di modalità applicative di parametri edilizi ed urbanistici, a seguito del recepimento della DAL 279/2010 dell'applicazione delle prime misure di adeguamento alla L.R. 15/2013 di cui alla D.C.C. n. 11 del 25/02/2014;
- attivazione di processi di densificazione del tessuto consolidato, per mezzo di inserimento di alcune misure volte a limitare l'applicazione dell'indice di visuale libera;
- correzione di errori materiali.

Con la presente proposta di variante al Rue si intende fare un ulteriore passo avanti verso gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione, in particolare verso la facilitazione dei processi di riqualificazione del tessuto consolidato.

Non a caso le linee strategiche e programmatiche dell'Assessorato indicano, quale obiettivo prioritario da perseguire, il tema della rigenerazione e riqualificazione della città, da attuare attraverso politiche di forte contenimento del consumo di suolo e mediante l'attivazione di processi di rigenerazione urbana dei tessuti consolidati e diffusi, ovvero microinterventi di sostituzione edilizia ad alta densità e mix funzionale.

Nello specifico la presente proposta di variante si propone la finalità di favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, intervenendo nello specifico sulle disposizioni che disciplinano le **zone miste direzionali –commerciali e residenziali (ZP1 e ZP2)**.

La disciplina vigente in tali zone prevede già l'insediabilità di un mix funzionale (direzionale, commerciale, produttivo, residenziale ecc.), ponendo come limite percentuale per la residenza, rispetto alle altre funzioni, il 50% della superficie lorda utile realizzabile.

Attraverso la presente manovra, in sostanza, si intende consentire l'insediabilità di ulteriori quote di usi residenziali nelle zone urbanistiche sopraccitate, attraverso recuperi e cambi d'uso del patrimonio edilizio esistente già insediato.

Nello specifico, le superfici ad uso residenziale recuperate dovranno essere destinate per la creazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, declinati e disciplinati secondo i contenuti che una successiva specifica convenzione edilizia.

Una manovra, quindi, la cui attuazione potrebbe perseguire i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- favorire il recupero di fabbricati esistenti, anche attraverso interventi di miglioramento prestazionale (energetico e sismico);
- promuovere la disponibilità di alloggi a prezzo di vendita e di locazione calmierato;
- favorire, ancorché in minima parte, la ripresa economica del settore edile ed immobiliare
- favorire il mixitè funzionale, quale strumento di rivitalizzazione di porzioni di città attualmente in disuso.

2. La proposta di Variante normativa

Con la presente variante si propone di intervenire sugli articoli 3.2.42 e 3.2.43 del vigente Rue con la seguente modalità:

Art. 3.2.42- "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1"

Si propone di inserire, al termine dell'articolo vigente, il comma 9 che recita testualmente:

9 *Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente comma (xx.xx.xxxx) sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- *la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;*
- *tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (xx.xx.xxxx);*
- *tale Slu sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione, il contributo perequativo alla città pubblica dovuto e le eventuali fidejussioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.*

Art. 3.2.43- "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2"

Si propone di inserire, al termine dell'articolo vigente, il comma 9 che recita testualmente:

9 *Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente comma (xx.xx.xxxx) sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- *la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;*
- *tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (xx.xx.xxxx);*
- *tale Slu sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione, il contributo perequativo alla città pubblica dovuto e le eventuali fidejussioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.*