



COMUNE DI PARMA  
SEGRETERIA GENERALE

**DELIBERAZIONE CC-2016-59 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE  
DEL 12/07/2016**

**Oggetto:** RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione di variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) - Zona mista direzionale commerciale-residenziale. Artt. 3.2.42 - 3.2.43 delle Norme Tecniche d' Attuazione al RUE. L.R. 24.03.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33. I.E.

L'anno 2016, questo giorno Dodici (12) del mese di Luglio alle ore 16:15 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1<sup>a</sup> convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Marco Vagnozzi, nella sua qualità di Presidente, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Dott.ssa Rita Alfieri, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 26 Consiglieri e precisamente:

VAGNOZZI MARCO	PRESENTE	ILARIUZZI LORENZO	PRESENTE
FEDERICO PIZZAROTTI	PRESENTE	MALLOZZI ALESSANDRO	PRESENTE
ADARDI OLIMPIA	PRESENTE	MANNO ETTORE	PRESENTE
AGENO PATRIZIA	PRESENTE	MAZOLI SERENA	PRESENTE
BIZZI GIUSEPPE	PRESENTE	MEDIOLI ANDREA	PRESENTE
BOSI MARCO	PRESENTE	NUZZO PASQUALE PAOLO MAURO	ASSENTE
BUZZI PAOLO	PRESENTE	PELLACINI GIUSEPPE	ASSENTE
CACCIATORE BARBARA	PRESENTE	PEZZANI LUCA	PRESENTE
CATTABIANI FRANCO	PRESENTE	PIZZIGALLI SEBASTIANO	PRESENTE
D'ALESSANDRO ANDREA	PRESENTE	PIZZIGONI PAOLO	ASSENTE
DALL'OLIO NICOLA	PRESENTE	RIZZELLI LUCA	PRESENTE
DE LORENZI ANDREA	PRESENTE	SAVANI FABRIZIO	PRESENTE
DE LORENZI LUCIO ATTILIO	PRESENTE	SCARPINO PIERPAOLO	ASSENTE
FECI ALFONSO	PRESENTE	TORREGGIANI FRANCO	PRESENTE
FORNARI STEFANO	PRESENTE	VESCOVI MAURIZIO	ASSENTE
FURFARO ROBERTO	ASSENTE	ZIONI MIRCO	ASSENTE
GHIRETTI ROBERTO	PRESENTE		

Gajda Marion, *Consigliere aggiunto* senza diritto di voto: presente.

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Alinovi Michele, Paci Nicoletta Lia Rosa.

Fungono da scrutatori i sigg: Bizzi Giuseppe, D'Alessandro Andrea, Medioli Andrea .

## **Comune di Parma**

Proposta n. 2016-PD-1867 del 08/06/2016

**OGGETTO:** RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione di variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) - Zona mista direzionale commerciale-residenziale. Artt. 3.2.42 - 3.2.43 delle Norme Tecniche d' Attuazione al RUE. L.R. 24.03.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33. I.E.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Si dà atto che nel corso della trattazione dell'argomento in oggetto è stato presentato n. 1 emendamento, Prot. Gen. n. 139639, a firma dei Consiglieri Medioli e Torreggiani sul quale viene acquisito il parere di regolarità tecnica del dirigente proponente.

L'emendamento viene posto in votazione ed approvato con n. 23 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 3 voti astenuti (Dall'Olio, Pezzani e Torreggiani) su n. 26 Consiglieri presenti e votanti.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio/video archiviato presso la società affidataria del servizio di archiviazione multimediale e alla luce dell'emendamento approvato nel corso della seduta del Consiglio Comunale, la proposta di delibera così come emendata viene approvata con n. 20 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 6 voti astenuti (Bizzi, Dall'Olio, Ghiretti, Manno, Pezzani e Torreggiani) su n. 26 Consiglieri presenti e votanti.

Esce il Consigliere Dall'Olio, presenti n. 25.

Quindi con separata votazione con n. 23 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 2 voti astenuti (Ghiretti e Pezzani) su n. 25 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale dichiara l'immediata eseguibilità del presente provvedimento e proseguono i lavori.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che** la legislazione della Regione Emilia-Romagna:

- stabilisce che la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione ed il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente (si veda l'art. 7 ter comma 1 della Legge regionale 20/2000 come modificata dalla L.R. n. 6/2009);
- incentiva la qualificazione del patrimonio edilizio esistente consentendo, fra l'altro, di intervenire in deroga ai limiti di distanza ed altezza fissati dal DM. 1444/1968 (si veda la L.R. 17/2014);

**Premesso altresì che:**

- la L.R. n. 20 del 24.03.2000 individua, quali strumenti della pianificazione urbanistica comunale, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);
- con deliberazione consiliare n. 46 del 27 marzo 2007 e ss.mm., il Comune di Parma ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- con deliberazione consiliare n. 57 del 28 maggio 2009 e ss.mm., il Comune di Parma ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC), nel quale ha individuato gli interventi di trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- con deliberazione consiliare n. 71 del 20 luglio 2010 e ss.mm., il Comune di Parma ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nel quale sono disciplinati, fra l'altro, le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

**Sottolineato che:**

- l'Amministrazione Comunale si è data l'obiettivo di proporre nuove strategie di pianificazione, fondate sull'esigenza di contenere il consumo del suolo promuovendo forme di riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente pubblico e privato;
- che l'obiettivo sopra esplicitato si concretizza, in coerenza con il quadro legislativo nazionale e regionale, mediante la promozione di forme di riuso, recupero ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente, favorendone il miglioramento funzionale;

– che, nell’ambito delle politiche territoriali, l’obiettivo strategico è stato tradotto in azioni di “Rigenerazione e Riqualificazione della città diffusa”, da attuare tramite politiche di forte contenimento del consumo di suolo e la contestuale attivazione di processi di rigenerazione dei tessuti urbani consolidati, grazie a micro interventi di sostituzione edilizia ad alta densità e mix funzionali;

**Rammentato che** l’Amministrazione Comunale, attraverso precedenti varianti urbanistiche, ha già avviato politiche di recupero e riqualificazione del territorio, adeguando la propria normativa urbanistico-edilizia ai temi della rigenerazione, riqualificazione e densificazione della città consolidata diffusa;

**Preso atto:**

– dell’esigenza, più volte segnalata da privati cittadini, di una maggiore flessibilità normativa circa gli usi insediabili nel patrimonio edilizio esistente, specie in quelle zone caratterizzate da una pluralità di usi consolidati nel tempo;

– di come la rigidità della normativa urbanistica sia effettivamente di ostacolo agli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con le conseguenze di degrado del tessuto consolidato ovviamente connesse;

**Richiamata** la *Deliberazione di C.C. n. 18 del 16.02.2016* avente ad oggetto *“Rigenerazione della città consolidata. Adozione di variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) - "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale" Artt. 3.2.42 - 3.2.43 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE L.R. 24.3.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33. I.E.”.*

**Dato atto che:**

– che la variante succitata segue il procedimento ai sensi dell’art. 33 della L.R. 20/2000 e ss.mm., in quanto variante normativa al RUE;

– a seguito dell’esecutività dell’atto consiliare sopra richiamato, gli elaborati della variante sono stati depositati presso la S.O. Archivi e Protocollo a libera visione degli interessati per la durata di 60 gg., e precisamente a partire dal 22.02.2016, e che lo stesso giorno ne è stata data notizia tramite pubblicazione all’Albo Pretorio del Comune di Parma, avvalendosi delle forme di semplificazione sulle pubblicazioni previste dall’art. 56 della L.R. n. 15/2013;

– che in data 7.3.2016, prot. gen. 45727, è pervenuto il parere favorevole di AUSL;

– che in data 7.3.2016 prot. gen. 45317, è pervenuto il parere favorevole di ARPA;

- che, entro il termine previsto del 22/04/2016, sono pervenute n. 4 osservazioni:

Osservazione n.1: presentata in data 19.04.2016, prot. gen. n. 80669 del 19.04.2016 del Comune di Parma;

Osservazione n.2: presentata in data 19.04.2016, prot. gen. n. 85815 del 27.04.2016 del Comune di Parma;

Osservazione n.3: presentata in data 20.04.2016, prot. gen. n. 82758 del 21.04.2016 del Comune di Parma;

Osservazione n.4: presentata in data 20.04.2016, prot. gen. n. 85805 del 27.04.2016 del Comune di Parma;

- che la variante, una volta controdedotte le osservazioni e approvata, sarà trasmessa alla Provincia di Parma ed alla Regione Emilia Romagna ed entrerà in vigore solo a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;

**Ricordato che** la presente variante normativa al RUE si pone le seguenti finalità principali:

- recupero di fabbricati esistenti, anche attraverso interventi di miglioramento prestazionale (energetico e sismico);
- rivitalizzazione di porzioni di città attualmente in disuso;
- disponibilità di alloggi a prezzo di vendita e locazione calmierato;
- potenziale ripresa, ancorché in minima parte, del settore edile ed immobiliare;

**Rilevato che** gli uffici competenti hanno provveduto ad esaminare le osservazioni pervenute e a predisporre la propria proposta controdeduttiva, tenuto conto delle finalità perseguite, secondo quanto illustrato all'allegato A della presente deliberazione.

**Ritenuto** opportuno, al fine di introdurre nel RUE vigente le modifiche necessarie per il perseguimento degli obiettivi suddetti, accogliere in parte le richieste esplicitate nelle osservazioni richiamate, modificando di conseguenza i seguenti articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione del RUE vigente:

- art. 3.2.42 – Zona mista direzionale – commerciale – residenziale ZP1,
- art. 3.2.43 – Zona mista direzionale – commerciale – residenziale ZP2,

secondo le modalità esplicitate nei seguenti documenti allegati informaticamente al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

**Allegato A** – Relazione controdeduttiva

**Allegato B** – Estratto Norme Tecniche d'Attuazione del RUE (testo adottato/testo coordinato/testo modificato)

**Specificato** in particolare che la variante normativa introdotta con il presente atto consente, nelle zone urbanistiche ZP1 e ZP2 suddette, di incrementare la percentuale di superficie destinata ad uso residenziale Uf, con specifici limiti e condizioni, tra cui assume rilievo fondamentale la necessità di assicurare che detta superficie “*sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS)*” mediante una convenzione edilizia da sottoscrivere con il Comune;

**Considerato** che

- il Comune di Parma ha già in uso diversi schemi di convenzione che disciplinano le modalità di utilizzo, affitto e vendita di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale e che sia opportuno, allo scopo di non aumentare la modulistica in uso presso l'ente, utilizzare convenzioni già approvate, provvedendo eventualmente all'adeguamento dei medesimi schemi mediante specifici atti di Giunta Comunale
- a tal riguardo lo schema di convenzione tipo “*per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla legge 28/1/1977 n. 10, artt. 7 e 8*” (come ripreso dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm., artt. 17 e 18, e quindi dalla L.R. 15/2013 a ss.mm., artt. 32 e 33), approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 522 del 20.04.1999 (allegato E) e successivamente recepito dal Comune di Parma con deliberazione n. 25 del 09.02.2000, possa costituire il riferimento a cui devono riferirsi i soggetti attuatori degli interventi.
- la convenzione di cui sopra si compone dei seguenti articoli:
  - ART. 1 Conferma delle premesse
  - ART. 2 Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi
  - ART. 3 Termine di inizio ed ultimazione dei lavori
  - ART. 4 Opere di urbanizzazione primaria
  - ART. 5 Opere di allacciamento ai pubblici servizi
  - ART. 6 Opere di urbanizzazione secondaria
  - ART. 7 Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi
  - ART. 8 Prezzo di cessione degli alloggi
  - ART. 9 Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

- ART. 10 Criteri per la determinazione dei canoni di locazione
- ART. 11 Formazione dell'utenza (*eventuale*)
- ART. 12 Durata della convenzione
- ART. 13 Trascrizione della convenzione
- ART. 14 Sanzioni

**Valutato** che i contenuti dello schema di convenzione suddetto si possano ritenere esaustivi degli elementi da considerare nell'atto convenzionale legato alla variante normativa di che trattasi, se pur nella necessità di aggiornare ed adeguare i contenuti dei singoli articoli alla specificità degli interventi attuabili in virtù della variante stessa;

**Specificato** in particolare che la sottoscrizione della convenzione edilizia ed il rispetto delle obbligazioni ivi previste rappresenta condizione imprescindibile per l'attivazione del cambio d'uso previsto dalla variante in oggetto;

**Sottolineato** pertanto che la violazione degli obblighi convenzionali si configuri quale abuso edilizio per cambio d'uso non conforme ai disposti normativi;

**Ritenuto** quindi di utilizzare, quale convenzione edilizia tipo, lo schema di convenzione edilizia ex D.G.R. n. 522 del 20.04.1999 (già allegato E), rinviando alla Giunta Comunale l'approvazione della convenzione legata ai singoli interventi edilizi, dando altresì mandato di modificare i contenuti puntuali secondo quanto sopra specificato e secondo le peculiarità del particolare intervento;

**Visti:**

- la L.R. 24 marzo 2000, n. 20, e ss.mm.ii.;
- la L.R. 30 luglio 2013, n. 15, e ss.mm.ii.;
- lo Statuto del Comune di Parma;

**Visto** l'art. 33 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, e ss.mm.ii., che disciplina il procedimento di variante al RUE;

**Dato atto** che la presente deliberazione è stata istruita dalla Responsabile della S.O. Pianificazione Generale arch. Emanuela Montanini, Responsabile del procedimento;

**Dato atto:**

- che la presente variante è stata esaminata dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare Urbanistica ed Edilizia;
- ~~che la proposta della presente delibera è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente come previsto dal Programma Triennale per la trasparenza e l'integrità, approvato con delibera di G.C. n. 267 del 9.5.2013 e ss.mm.ii.;~~  
**(così come emendato in aula)**

**Visti:**

- Il decreto del Sindaco di Parma DSFP n. 71, prot. 241961 del 24.12.2014, il quale conferisce l'incarico dirigenziale sul Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e l'incarico ad interim del Servizio Urbanistica all'ing. Dante Bertolini;
- Il decreto del Sindaco di Parma DSFP n. 2, prot. 4807 del 12.01.2016, il quale proroga l'incarico dirigenziale ad interim sul Servizio Urbanistica all'ing. Dante Bertolini;
- il decreto del Sindaco di Parma DSFP n. 34, prot. 68485 dell'1.4.2016, che conferma, all'ing. Dante Bertolini l'incarico dirigenziale sul Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e l'incarico ad interim sul Servizio Urbanistica;

**Acquisito** l'allegato parere favorevole del Dirigente del Servizio Edilizia Privata, arch. Tiziano Di Bernardo;

**Preso atto che** il presente atto deliberativo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**Acquisito** l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa del Responsabile del Servizio competente reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267 del 18.08.2000;

**Acquisito** il parere di conformità di cui all'art. 19, comma 7, del vigente Statuto comunale come in atti;

**Ravvisata** la necessità di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. n. 267 del 18.08.2000, allo scopo di rendere quanto prima operative le disposizioni tese alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

## **DELIBERA**

**di approvare** le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, così come esplicitato nell'**Allegato A** al presente atto;

**di approvare** ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e ss.mm., per le ragioni qui integralmente richiamate, indicate nelle premesse e illustrate negli elaborati contenuti nell'**Allegato B** al presente atto, la variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione del RUE;

**di dare atto** che le sopra citate variazioni comportano la modifica del seguente elaborato:

– **RUE, Norme Tecniche d'Attuazione** ed in particolare:

- art. 3.2.42 – Zona mista direzionale – commerciale – residenziale ZP1,
- art. 3.2.43 – Zona mista direzionale – commerciale – residenziale ZP2;

**di dare atto** altresì che gli **Allegati A e B** al presente atto, contenenti:

- Relazione controdeduttiva (**Allegato A**),
- Estratto Norme Tecniche d'Attuazione del RUE (**Allegato B**),

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e vengono allegati al presente atto in forma informatica;

**di stabilire** che gli interventi edilizi connessi all'applicazione della normativa di Rue oggetto di variante dovranno utilizzare, quale convenzione edilizia per la definizione dei prezzi di vendita e di affitto, lo schema già approvato con Deliberazione G.R. n. 522 del 20.04.1999 (allegato E), e recepito con atto C.C. n. 25 del 09.02.2000;

**di demandare** alla Giunta Comunale l'approvazione della convenzione edilizia legata ai singoli interventi edilizi, dando altresì mandato di modificare i contenuti puntuali dello schema tipo, secondo quanto specificato in premessa e secondo le peculiarità del particolare intervento;

**di dare atto** che il Dirigente del Servizio Edilizia Privata - SUAP adotterà gli atti di gestione attuativi di propria competenza conseguenti alla presente deliberazione;

**di dare atto** che il Dirigente del Servizio Urbanistica, ing. Dante Bertolini, provvederà ad adottare gli atti di gestione attuativi conseguenti alla presente deliberazione, ivi compreso l'eventuale adozione del provvedimento finale;

**di dare atto altresì che:**

- le premesse formano parte integrante e sostanziale al presente atto;
- la presente deliberazione è stata istruita dalla Responsabile della S.O. Pianificazione Generale arch. Emanuela Montanini, Responsabile del procedimento;
- il Dirigente che ha sottoscritto il parere di regolarità tecnico-amministrativa ha attestato, sotto la sua responsabilità, che il presente atto deliberativo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
- ~~la proposta della presente deliberazione è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente come previsto dal Programma Triennale per la trasparenza e l'integrità, approvato con delibera di G.C. n. 267 del 9.5.2013 e ss.mm.ii.;~~ (**così come emendato in aula**)

**di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. n. 267 del 18.08.2000, allo scopo di rendere quanto prima operative le disposizioni tese alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

Allegato alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

P.D. n. 2016-PD-1867 del 08/06/2016

**PARERI EX ART. 49, 1° comma del T.U. n. 267 del 18/8/2000**

Sulla proposta n. 2016-PD-1867 del 08/06/2016 di deliberazione del Consiglio Comunale che reca ad oggetto:

RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione di variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) - Zona mista direzionale commerciale-residenziale. Artt. 3.2.42 - 3.2.43 delle Norme Tecniche d'Attuazione al RUE. L.R. 21.03.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33. I.E.

si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa e si attesta che l'atto medesimo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, e, pertanto, non è soggetto all'attestazione di regolarità contabile.

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato  
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

PG. 139639  
FL. 2016. IV/3.12  
DEL 12.07.2016

Al Presidente del Consiglio Comunale

Dott. Marco Vagnozzi

SEDE

**PROPOSTA DI EMENDAMENTO ALLA PD 1867 DEL 08/06/2016 recante ad oggetto: "RIGENERAZIONE DELLA CITTA' CONSOLIDATA. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione di variante normativa al Regolamento urbanistico edilizio (RUE) – Zona mista direzionale commerciale residenziale. Artt. 3.2.42 – 3.2.43 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE. L.R. 24.03.2000 n. 20 e ss. Mm, art. 33. I.E."**

I sottoscritti MEDIOLI, TORREGGIANI, in qualità di Consiglieri Comunali

VISTA

la proposta di deliberazione di cui all'oggetto

PRESENTANO

il seguente emendamento, espresso nei successivi due punti.

Luca Mediolini  
Torreggiani

Parma, 12/07/2016

Visto, Perere favorevole

12/07/2016 Dario Bobbi

PG. 139639  
FL. 2016. II/3. 12  
DEL 12.07.2016

## PUNTO 1.

Preso atto

che in data 23/06/2016 è entrato in vigore il Dlgs. n. 97/2016 recante ad oggetto “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso agli atti e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;

che il suddetto decreto ha abrogato la lettera b) del comma 1 dell’art. 39 del Dlgs. n. 33/2013, eliminando quindi l’obbligo di pre-pubblicazione degli atti di governo del territorio;

della determinazione dirigenziale n. 1643/2016, con la quale il Responsabile della Trasparenza dell’Ente, dott.ssa Donatella Signifredi, prendendo atto dell’abrogazione intervenuta, ha determinato di non ritenere più in vigore la misura organizzativa del PTTI 2016-2016 dell’Ente che prevedeva pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente degli schemi degli atti di governo del territorio prima della loro adozione/approvazione;

Si propone di eliminare i seguenti capoversi della proposta di deliberazione:

**a pag. 6 nelle premesse** “che la proposta della presente delibera è stata pubblicata sul sito istituzionale dell’Ente come previsto dal programma Triennale per la Trasparenza e l’Integrità, approvato con delibera di G.C. n. 267 del 09/05/2013 e ss.mm.ii.;

**a pag. 8 nel dispositivo** “la proposta della presente deliberazione è stata pubblicata sul sito istituzionale dell’Ente come previsto dal programma Triennale per la Trasparenza e l’Integrità, approvato con delibera di G.C. n. 267 del 09/05/2013 e ss.mm.ii.;

## PUNTO 2.

Si propone la modifica della **Relazione Controdeduttiva, Allegato A** alla proposta deliberativa di cui sopra, in merito ad un errore materiale rilevato nel testo (pag. 5 – penultimo capoverso), secondo quanto di seguito esplicitato:

da

“Per quanto sopra si propone di accogliere l’Osservazione n. 5 modificando l’articolato normativo dell’art. 3.3.42 e 3.3.43, secondo quanto di seguito esplicitato: (...)”

In

“Per quanto sopra si propone di accogliere l’Osservazione n. 4 modificando l’articolato normativo dell’art. 3.3.42 e 3.3.43, secondo quanto di seguito esplicitato: (...)”.

Visto,  
12/07/16  
Parere favorevole  
Demi Rabini

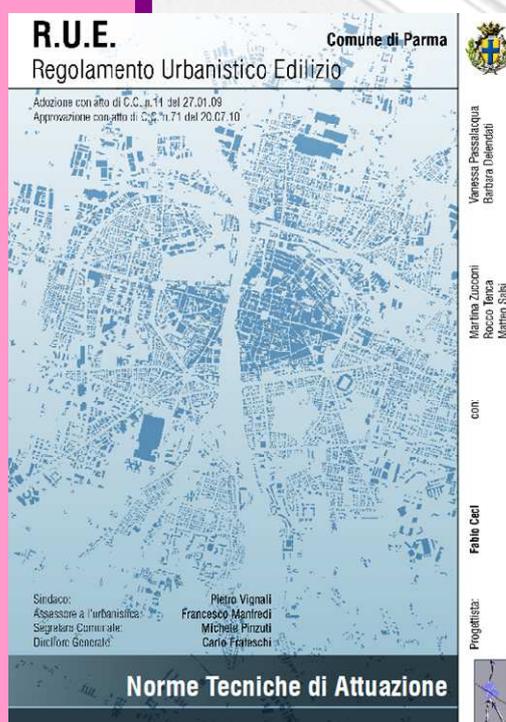


Comune di Parma  
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica

RIGENERAZIONE DELLA CITTA CONSOLIDATA  
**VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE).**  
**Art. 3.2.42 "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1" e**  
**Art. 3.2.43 "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2".**  
*Legge regionale 24.3.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33. I.E.*

## RELAZIONE CONTRODEDUTTIVA

Adottata con atto di C.C. n. 18 del 16.02.2016  
Approvata con atto di C.C. n.....del.....



## Relazione tecnica controdeduttiva

La variante denominata Variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) – “Zona mista direzionale – commerciale – residenziale” Artt. 3.2.42 – 3.2.43 delle Norme Tecniche d’Attuazione al RUE L.R. 21.03.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33, è stata adottata con Deliberazione di C.C. n. 18 del 16 febbraio 2016.

A seguito dell’esecutività dell’atto consiliare sopra richiamato, gli elaborati della variante sono stati depositati presso il Servizio Archivi – Ufficio Archivio di Deposito e Archivio Storico a libera visione degli interessati per la durata di 60 gg. e, precisamente, a partire dal 22 febbraio 2016 e che lo stesso giorno ne è stata data notizia tramite pubblicazione all’Albo Pretorio del Comune di Parma, avvalendosi delle forme di semplificazione sulle pubblicazioni previste dall’art. 56 della L.R. n. 15/2013;

Al termine previsto per la presentazione delle osservazioni (**22 aprile 2016**) risultano pervenute le seguenti osservazioni:

- Osservazione n. 1:** presentata in data 19.04.2016, prot. gen. n. 80669 del 19.04.2016 del Comune di Parma;
- Osservazione n. 2:** presentata in data 19.04.2016, prot. gen. n. 85815 del 27.04.2016 del Comune di Parma;
- Osservazione n. 3:** presentata in data 20.04.2016, prot. gen. n. 82758 del 21.04.2016 del Comune di Parma;
- Osservazione n. 4:** presentata in data 20.04.2016, prot. gen. n. 85805 del 27.04.2016 del Comune di Parma;

### **Osservazione n. 1:**

L’osservazione chiede di intervenire sull’articolato normativo oggetto di variante al fine di modificarne il disposto nel seguente modo:

- 1) si chiede di specificare meglio cosa si intenda per “*edifici esistenti alla data di adozione del presente comma*”, affinché siano compresi in modo inequivocabile anche tutti quei fabbricati per i quali, anche se praticamente ultimati, non sono stati dichiarati ufficialmente “abitabili e/o agibili”;
- 2) si chiede di aumentare il limite di superficie lorda utile (slu) convertibile ad uso residenziale Uf (in incremento rispetto alla percentuale dell’articolo vigente), da 500 mq ad almeno 800 mq;
- 3) si chiede altresì di escludere le istanze di cambio d’uso da qualsiasi onere concessorio ulteriore (contributo città pubblica, etc.).

### **Proposta di controdeduzione all' Osservazione n. 1:**

La proposta di variante normativa agli artt. 3.2.42 e 3.2.43, prosegue nel percorso tracciato verso la facilitazione dei processi di riqualificazione del tessuto consolidato, obiettivo programmatico dell'Amministrazione Comunale da attuare mediante l'attivazione di processi di rigenerazione dei tessuti urbani diffusi ovvero micro-interventi di sostituzione edilizia ad alta densità e mix funzionale. È in tale contesto che si intende favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente intervenendo, appunto, sulle disposizioni normative relative alle *zone miste direzionali – commerciali e residenziali (ZP1 e ZP2)*.

Con riferimento al punto 1) dell'osservazione si ritiene che il tema posto sia assolutamente allineato con le finalità della variante proposta, poiché l'interesse dell'Amministrazione è quello di intervenire su tutti quei contenitori del tessuto urbano considerati che nelle attuali condizioni non risultano fruiti, sia perché i vuoti urbani sono spesso teatro di incuria e degrado, sia perché il limite posto al consumo di suolo trova nel recupero del tessuto urbano consolidato la misura complementare per il raggiungimento del medesimo fine.

Se si considera poi che, a conseguenza della crisi del comparto edilizio degli ultimi anni, è frequente il caso di edifici per i quali si è deciso di ritardare l'esecuzione e la fine formale dei lavori in attesa di condizioni di mercato più favorevoli, è evidente che, per il perseguimento dell'obiettivo posto, la misura debba essere rivolta agli edifici esistenti, intendendo quindi gli immobili agibili e/o abitabili ma anche tutti quegli edifici interessati da misure di recupero in atto.

Si ritiene pertanto che l'opportunità offerta dalla variante proposta debba essere estesa a tutti gli interventi che, alla data di adozione della norma siano a tutti gli effetti esistenti oppure interessati da interventi di recupero per cui è stato ufficialmente comunicato l'inizio dei lavori previsto dalla L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (art. 16 ed art 19).

Per quanto sopra si propone di accogliere l'Osservazione 1, punto 1), modificando l'articolato normativo dell'art. 3.3.42 e 3.3.43 adottati (comma 9), secondo quanto di seguito esplicitato:

da:

ULTERIORI PRESCRIZIONI

9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (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 (...).

in:

ULTERIORI PRESCRIZIONI

9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (xx.xx.xxxx), **ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori**, 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 (...).

Con riferimento al p.to 2) dell'osservazione, si deve premettere che una delle componenti fondamentali della strategia di rigenerazione urbana sviluppata dall'Amministrazione è la *mixité fonctionale*, capace di ricostruire quei legami e quelle sinergie che assieme compongono l'“effetto città”. Accordare un maggiore incremento della sl\_u ad uso residenziale U\_f, comporterebbe disequilibrio delle funzioni insediate rispetto a quel mix di usi che, congiuntamente, possono collaborare alla rigenerazione del tessuto urbano.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'Osservazione 1, punto 2).

Per quanto riguarda infine il contributo “città pubblica” di cui al p.to 3) dell'osservazione, si rileva che effettivamente l'esonero dal versamento dello stesso rientra appieno nell'apparato normativo del Regolamento Urbanistico Edilizio poiché la variante proposta si configura a tutti gli effetti quale variante normativa e non di zonizzazione urbanistica. A ciò si aggiunge che lo sgravio contributivo è comunque un ulteriore elemento di incentivo alla riqualificazione del tessuto urbano consolidato nell'ambito della politica di rigenerazione urbana perseguita dall'Amministrazione.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'Osservazione 1, punto 3), modificando l'articolato normativo dell'art. 3.3.42 e 3.3.43 adottati (comma 9), secondo quanto di seguito esplicitato:

da:

- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (xx.xx.xxxx) sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi U\_f e U\_n, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- la Sl\_u ad uso U\_f, 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 Sl\_u 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.

in:

- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (xx.xx.xxxx) sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi U\_f e U\_n, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- la Sl\_u ad uso U\_f, 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 Sl\_u 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 **sanzioni** fidejussioni

da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

### **Osservazione n. 2:**

L'osservazione chiede di intervenire sull'articolato normativo oggetto di variante al fine di modificarne il disposto nel seguente modo:

- 1) si chiede di eliminare il contributo "città pubblica" in quanto la proposta di variante non prevede una modifica di destinazione urbanistica dell'area, condizione per l'applicazione del contributo perequativo della "città pubblica", rimanendo l'area sempre urbanisticamente classificata come ZP1 o ZP2
- 2) sia valutato il prezzo di vendita in modo da tenere conto di tutti i costi effettivamente sostenuti dai soggetti attuatori nella realizzazione degli interventi (acquisto dell'area, contributo di costruzione, monetizzazione dei parcheggi, costo di realizzazione degli edifici, etc.), in modo da immettere sul mercato immobili per edilizia residenziale sociale che nel contempo, per quanto possibile, consentano un rientro dei costi di chi ha sostenuto l'intervento.

### **Proposta di controdeduzione all' Osservazione n. 2:**

Con riferimento al punto 1) dell'osservazione inerente l'esonero dal pagamento del contributo "città pubblica", si richiamano le relative considerazioni espresse nella precedente proposta di controdeduzione relativa all'Osservazione 1, volte all'accoglimento della stessa.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'Osservazione n. 2, punto 1).

Con riferimento al punto 2), inerente la definizione del prezzo di vendita, si sottolinea che la convenzione edilizia tipo che l'Amministrazione intende porre quale schema di riferimento per la sottoscrizione della convenzione edilizia prevista dal nuovo articolato normativo, è quello approvato con Deliberazione G.R. n. 522 del 20.04.1999 (allegato E), e recepito con atto C.C. n. 25 del 09.02.2000, che già contiene le indicazioni per il computo del prezzo di vendita. La definizione puntuale dei vari parametri non potrà però che essere individuata successivamente, in relazione allo specifico intervento attuativo, demandando l'approvazione dello schema di convenzione ad altro successivo atto.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'Osservazione n. 2, punto 2).

### **Osservazione n. 3:**

L'osservazione chiede di intervenire sull'articolato normativo dell'art. 3.2.43, **Zone mista direzionali – commerciali e residenziali ZP2**, ampliando le sottocategorie d'uso previste nell'ambito degli usi Uo (usi per attività culturali e spettacolo), al fine di annoverare tra le destinazioni d'uso insediabili anche l'uso Uoa (strutture per lo spettacolo e affini).

Come già sottolineato, una delle componenti fondamentali della strategia di rigenerazione urbana sviluppata dall'Amministrazione è la ricerca di quella *mixité fonctionale*, capace di ricostruire quei legami e quelle sinergie che assieme compongono l'“effetto città”. E in tale ambito si inserisce il tema posto dall'osservazione in esame che rappresenta in sé uno delle possibili azioni attuative della strategia di rigenerazione perseguita.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'Osservazione n. 3, estendendo ovviamente la possibilità anche ai disposti normativi dell'articolo 3.2.41, **Zone mista direzionali – commerciali e residenziali ZP1**.

#### **Osservazione n. 4:**

L'osservazione riguarda non tanto il disposto normativo introdotto con la variante di che trattasi, quanto piuttosto in generale sugli interventi regolati dall'art. 3.3.43, **Zone mista direzionali – commerciali e residenziali ZP2**. In particolare il riferimento è all'obbligo, di cui al comma 7 dell'articolo citato, di assicurare che l'attuazione degli interventi non comporti ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto, prescrizione che, nel caso di lotti ineditati, comporta l'inedificabilità del lotto *tout court*.

La proposta dell'osservazione è in particolare quella di chiarire, nel medesimo comma 7, la possibilità di garantire la permeabilità non tanto in termini di superficie permeabile, quanto piuttosto attraverso l'adozione di sistemi di laminazione interna delle acque.

Con riferimento al tema della permeabilità, si ritengono utili alcune precisazioni:

1. i lotti classificati ZP2 (come quelli ZP1), sono parte integrante del tessuto urbano consolidato, tant'è che anche i pochi lotti ancora non edificati restano all'interno di quella compagine urbana di cui si auspica la densificazione quale soluzione compensativa del consumo di nuovo suolo;
2. il tema della permeabilità è affrontato anche nelle **Zone produttive di completamento ZP3** (art. 3.2.44), dove viene più semplicemente risolto con l'introduzione di una percentuale minima di superficie permeabile da assicurare nel lotto, percentuale variabile in funzione degli usi insediati.

Nel tentativo di rendere omogeneo l'apparato normativo del Regolamento Urbanistico Edilizio, consentendo nel contempo di mettere a punto azioni concrete in attuazione della politica di rigenerazione della città consolidata, si propone di modificare l'art. 3.2.43 relativo ai lotti classificati ZP2 (e in analogia l'art. 3.2.42 relativo ai lotti classificati ZP1), introducendo una percentuale di permeabilità minima di permeabilità del lotto.

~~Per quanto sopra si propone di accogliere l'Osservazione n. 5 modificando l'articolato normativo dell'art. 3.3.42 e 3.3.43, secondo quanto di seguito esplicitato:~~

~~Per quanto sopra si propone di accogliere l'Osservazione n. 4 modificando l'articolato normativo dell'art. 3.3.42 e 3.3.43, secondo quanto di seguito esplicitato: (così come emendato in aula)~~

**da:**

## PARAMETRI URBANISTICI

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto

**in:**

## ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. **Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.**

Durante il periodo di deposito sono inoltre pervenuti i seguenti pareri:

- **parere favorevole ARPAE** (agenzie prevenzione ambiente energia emilia romagna) in data 7 marzo 2016 prot. gen. n. 45317 (protocollo ARPAE 1873 DEL 16.02.2016);
- **parere favorevole con rilievo AUSL** (Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma) in data 7 marzo 2016 prot. 45727.

Nello specifico il rilievo evidenziato dall'AUSL non evidenzia criticità di natura igienico sanitario ma sottolinea come l'impostazione degli articolati oggetto di variante necessiti di maggiore chiarezza poiché la lettura attuale induce a capire che, anche per l'uso Un (Usi per attività sportive e ricreative), l'eccedenza di superficie lorda utile debba essere utilizzata realizzando edilizia residenziale sociale.

Ad una attente rilettura del disposto normativo oggetto di variante, si ritiene che effettivamente sia necessaria maggiore chiarezza nel definire le condizioni a cui è possibile realizzare l'eccedenza di superficie lorda utile di che trattasi.

Si propone di accogliere l'indicazione espressa nel parere Ausl, modificando l'articolato normativo dell'art. 3.3.42 e 3.3.43 adottati (comma 9), secondo quanto di seguito esplicitato:

**da:**

## ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (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 adf 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.

**in:**

- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (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 adf 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~~ **la Slu eccedente ad uso Uf** 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.

Sulla base di quanto premesso l'allegato B alla proposta di deliberazione (ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RUE) riporta l'articolato oggetto di adozione e la proposta di articolato nella formulazione controdedotta.

Si da atto, nel contempo, che la presente variante normativa al Rue non incide sul regime dei vincoli che gravano sul territorio, trattandosi esclusivamente di modifiche a norme di carattere generale attinenti modalità di trasformazione e conservazione delle opere edilizie all'interno del tessuto consolidato.

Il Responsabile S.O. Pianificazione Generale  
*Arch. Emanuela Montanini*

Il Dirigente del  
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio  
*Ing. Dante Bertolini*

*DELIBERAZIONE N. CC-2016-59 DEL 12/07/2016*

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo [www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it).

IL SEGRETARIO GENERALE  
ALFIERI

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
VAGNOZZI