



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.....

**R.U.E.** Comune di Parma  
**Regolamento Urbanistico Edilizio**

Adozione con atto di C.C. n. 11 del 27.01.09  
Approvazione con atto di C.C. n. 171 del 20.07.10

Veronica Passalacqua  
Roberta Olivieri

Martina Zucconi  
Rocco Benza  
Matteo Gibi

con:  
Fabio Cici

Progettista:  
Pietro Vignali  
Francesco Manfredi  
Michele Pirzuli  
Carlo Franceschi

Sindaco:  
Assessore all'Urbanistica:  
Segretario Comunale:  
Direttore Geomatico:

**Norme Tecniche di Attuazione**

## 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 funzionale*, capace di ricostruire quei legami e quelle sinergie che assieme compongono l'“effetto città”. Accordare un maggiore incremento della slv ad uso residenziale Uf, 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'articolo normativo dell'art. 3.3.42 e 3.3.43 adottati (comma 9), secondo quanto di seguito specificato:

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 Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la Slv 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 Slv 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 Slv 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 Slv 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 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:

**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*