

Regolamento Urbanistico Edilizio

Variante art.32bis

Promozione di interventi per l'abitare condiviso e solidale

Testo coordinato con modifiche

blu - *testo inserito*

Testo adottato

Assessore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Tutela e riqualificazione del Centro storico
Valentina Orioli

Segretario Generale
Roberto Finardi

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici
Francesco Evangelisti

documento firmato digitalmente

[Art.32bis] **Promozione di interventi per l'abitare condiviso e solidale**

1. Requisiti. L'art. 21 definisce l'“intervento edilizio per l'abitare condiviso e solidale”. Gli interventi di abitare condiviso e solidale possono dare luogo a forme di cohousing, condomini e villaggi solidali e altre forme di abitare solidale ai sensi dell'art. 3 della Lr19/2014. I nuclei familiari coinvolti sono almeno cinque, formalmente costituiti in associazione, e hanno l'obiettivo di progettare e gestire in modo condiviso i loro spazi domestici (comprese le pertinenze), secondo un modello formalizzato orientato alla partecipazione responsabile dei singoli alla vita collettiva e al conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio. A questo fine il soggetto costituito per realizzare e gestire un progetto di abitare condiviso ai sensi del presente articolo, deve dotarsi di una “carta dei valori” o di un “regolamento” nel quale siano contenute le indicazioni per la progettazione condivisa dell'intervento edilizio, le modalità di gestione degli spazi comuni, le modalità di apertura al territorio dell'iniziativa. Tra i principi contenuti nei predetti atti dovranno essere esplicitati gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi; il contributo sociale che il progetto offre alla città; gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento. Gli interventi di abitare condiviso/cohousing devono essere caratterizzati dall'apertura al territorio che si sostanzierà nella definizione di un programma condiviso tra soggetto proponente e Amministrazione comunale, che definisca le modalità di utilizzazione condivisa di spazi o di attività promosse dal soggetto per la cura di beni comuni urbani; il programma sarà oggetto di un Patto di collaborazione, sottoscritto ai sensi del Regolamento di collaborazione tra cittadini e Amministrazione.

2. Caratteristiche degli edifici e degli spazi pertinenziali. Gli edifici realizzati secondo le finalità del presente articolo, preferibilmente in base a interventi di riqualificazione di strutture esistenti, dovranno essere progettati con elevate caratteristiche di sostenibilità ambientale ed edilizia, conseguendo le prestazioni stabilite per gli interventi di eccellenza di cui all'art. 56 del Rue.

I progetti individueranno una parte destinata a spazi abitativi assegnati a ciascun nucleo familiare, e una parte destinata a spazi di uso collettivo.

Gli spazi ad uso collettivo comprendono quelli di connessione tra unità e spazi comuni ed altri ambienti quali, in via esemplificativa:

- spazi per attività comuni (sala polifunzionale attrezzabile con cucina e servizi igienici, possibilmente in relazione con gli spazi esterni a fruizione comune);
- spazi per il tempo libero (gioco, musica, lettura, laboratorio, palestra);
- spazi per attività di servizio (lavanderia / stenditoio / stireria, dispense, locali impiantistici comuni);
- spazi per l'ospitalità temporanea;
- spazi per deposito biciclette o ciclo-officina.

L'insieme degli spazi di uso collettivo come sopra indicativamente descritti dovrà avere una superficie non inferiore al 30% di quella complessivamente realizzata e comunque una superficie minima non inferiore a 50 mq.

Gli spazi esterni di pertinenza all'insediamento dovranno prevedere spazi verdi attrezzati di uso comune, e una organizzazione improntata agli stessi principi di

sostenibilità adottati per gli edifici, con soluzioni che prevedano un numero ridotto di parcheggi per mezzi motorizzati e soluzioni utili alla gestione dei rifiuti (compostaggio, deposito).

3 Modalità di incentivazione. Al fine di incentivare lo sviluppo di forme di abitare condiviso, è individuata la seguente disciplina specifica:
la parte di spazi ad uso collettivo la cui utilizzazione sarà aperta alle attività di interesse generale di cui al comma 1, costituita indicativamente da sale polifunzionali attrezzate, alloggi per l'ospitalità temporanea, struttura educative, non è computata nelle superfici che concorrono alle verifiche della capacità edificatoria ed è ammessa in un rapporto massimo di 0,2 mq superficie destinata a tali usi in rapporto alla superficie totale dell'insediamento. Il volume può essere integrato in altri edifici o autonomo ed essere costruito contestualmente o successivamente all'insediamento; il titolo edilizio abilitativo alla realizzazione delle opere deve essere preceduto dalla stipula di una convenzione che preveda l'utilizzazione degli spazi per interesse generale, valida per 20 anni; ai sensi dell'art.9 della LR24/17, su richiesta del soggetto proponente, è ammessa la deroga alle quantità minime di standard per parcheggi pubblici e privati, a fronte di un impegno ad escludere o ridurre l'utilizzazione di automobili private; questo impegno deve essere registrato all'interno della convenzione di cui al punto precedente. I PU possono essere convertiti in PE o convertiti in "forme di sostegno alla mobilità sostenibile" di valore pari alla monetizzazione dei parcheggi stessi.