



PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA



Documento preliminare

Variante a PSC e RUE

riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in
ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali
il RUE prospetta interventi di nuova costruzione

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
progettazione urbana	Maddalena Fortelli Matilde Bianchi, Francesca Bosonetto, Marina Parmiggiani, Anna Scuteri, Valeria Spinato
valsat e paesaggio	Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici, Anna Pratissoli
elaborazione dati territoriali	Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Mirco Lanzoni, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani
coordinamento amministrativo	Giovanna Vellani Claudia Bortolani, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

INDICE

1	INTRODUZIONE	3
2	STRATEGIE E LINEE DI AZIONE DEL PSC	4
2.1	Le azioni di riqualificazione	6
2.2	Riqualificazione diffusa dei tessuti urbani	8
2.3	Ambiti di Riqualificazione della Via Emilia, Via Turri e zona Stazione e S. Croce	9
2.4	Mancasale	9
2.5	Azioni per l'edilizia sociale	10
2.6	Salvaguardare il territorio dell'agricoltura	13
2.7	Elementi significativi dell'impianto disciplinare: i numeri del Piano	13
3	PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO	18
3.1	Attivazione del procedimento	18
3.2	Avviso pubblico	20
3.2.1	Finalità	20
3.2.2	Soggetti	20
3.2.3	Ambiti e relative tipologie di intervento	21
3.2.4	Linee guida per la valutazione delle manifestazioni di interesse	22
3.2.5	Contenuti della dichiarazione di manifestazione d'interesse ed elaborati	23
3.2.6	Termine per la presentazione della manifestazione d'interesse	23
3.2.7	Modalità di esame e selezione della manifestazione d'interesse	23
3.3	Manifestazioni di interesse	24
3.3.1	Valutazione di coerenza delle manifestazioni di interesse	24
4	CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	26
4.1	Metodologia	26
4.2	Descrizione degli ambiti di variante	26
4.2.1	Ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC	27
4.2.2	Ambiti per i quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione	31
>	Allegati	33

1 INTRODUZIONE

La riduzione del consumo di suolo, l'impulso alla rigenerazione dell'esistente, la salvaguardia del territorio rurale e la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale costituiscono oggi forti indirizzi che assumono grande rilievo di carattere nazionale e regionale.

Il Disegno di Legge 2039, presentato il 3 febbraio 2014 *“Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato”*, attualmente in fase di esame da parte della competente Commissione Parlamentare della Camera dei Deputati, *“persegue la finalità di contenere il consumo del suolo, di valorizzare il suolo non edificato, di promuovere l'attività agricola che sullo stesso si svolge o potrebbe svolgersi, nonché gli obiettivi del prioritario riuso del suolo edificato e della rigenerazione urbana rispetto all'ulteriore consumo del suolo inedificato, al fine complessivo di impedire che lo stesso venga eccessivamente «eroso» e «consumato» dall'urbanizzazione. La salvaguardia della destinazione agricola dei suoli e la conservazione della relativa vocazione naturalistica rappresentano, infatti, un obiettivo di primaria importanza, soprattutto alla luce dei dati statistici acquisiti, dai quali risulta la progressiva « cementificazione » della superficie agricola nazionale”*.

La Legge Regionale n. 20/2000, *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”*, così come modificata dalla L.R. 6/2009, pone tra i principi generali, le funzioni e gli obiettivi della pianificazione la riduzione del consumo di suolo, prevedendo *“il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione...”*; *“preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo, soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide”*, nonché *“promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari”*.

Le dinamiche già in atto nell'ambito della produzione edilizia attestano come oggi il settore delle costruzioni sia prevalentemente vocato al mercato del recupero dell'esistente; la riqualificazione degli edifici vale infatti il 67% dell'intero fatturato dell'edilizia e, rispetto ai dati del 2006, ha visto un balzo in avanti dell'11%.

Agli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio e alle dinamiche di mercato si aggiunge la significativa attenuazione del trend di crescita demografica che ha caratterizzato gli anni 2000: a fronte di un incremento di popolazione che, dal 2008 al 2011, è stato del 4,8 per cento, attualmente si registra lo stesso numero di abitanti di tre anni fa.

Efficaci e concrete politiche di promozione e sostegno alle dinamiche in atto, volte a perseguire la rigenerazione e qualificazione del patrimonio immobiliare esistente rispetto ad interventi di espansione e di utilizzo di suolo agricolo per fini edificatori, implicano, di necessità, una coerente evoluzione delle scelte già praticate in sede di approvazione degli strumenti di pianificazione generale, ponendo in essere azioni volte a ridurre ulteriormente le previsioni di espansione edificatoria in territorio rurale.

2 STRATEGIE E LINEE DI AZIONE DEL PSC

Le strategie e le priorità dell'Amministrazione Comunale per incentivare la riqualificazione della città esistente e per il governo delle trasformazioni del territorio, perseguono, quale obiettivo generale, l'equilibrio tra sviluppo e risorse. Esse sono finalizzate alla riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione della città e del territorio esistente, anche attraverso una più efficace governance pubblica in grado di sollecitare la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato per condividere risorse economiche e competenze in grado di sostenere le strategie di riqualificazione individuate dal PSC, nonché promuovere l'offerta insediativa all'interno degli ambiti da riqualificare e nella città consolidata.

Le dinamiche in atto nel settore delle costruzioni, anche a seguito della fortissima crisi strutturale che ha investito il settore, stanno ridimensionando la struttura del mercato edilizio e, nel contempo, accelerando il passaggio a nuovi modelli di sviluppo e di produzione incentrati sul recupero e la rifunzionalizzazione dell'esistente.

Per sostenere ulteriormente le politiche di rigenerazione promosse dall'Amministrazione Comunale con il PSC 2011, non secondario risulta essere il sostegno ed accelerazione degli effetti delle dinamiche economiche, di mercato e demografiche che hanno modificato radicalmente la struttura della domanda di aree edificabili o potenzialmente edificabili, associando ad un percorso di selezione mirato alla individuazione dei siti maggiormente idonei allo sviluppo di interventi non intensivi e vocati all'edilizia di qualità, una ulteriore riduzione quantitativa della proposta programmata dal PSC di interventi di espansione edificatoria in territorio rurale.

Alimentata da una miscela di tendenze economiche favorevoli che hanno portato ad una elevata domanda di mano d'opera da parte delle imprese, dalla qualità e tenuta del sistema del welfare e in particolare delle reti locali di accoglienza, nonché da opportunità abitative tutto sommato ancora agevoli, la città, come del resto la sua cintura, ha vissuto nel primo decennio del secolo un processo di crescita demografica, per immigrazione dall'interno e dall'estero, di dimensioni eccezionali rispetto ad altre realtà urbane simili.

Al forte aumento dei nuclei familiari e dell'immigrazione straniera, ha fatto riscontro una ancor più consistente dinamica della produzione edilizia, collocando Reggio al primo posto in Emilia Romagna e al quarto in Italia per crescita edilizia.

Pur prendendo atto dei molti traguardi importanti registrati in questi ultimi anni nei diversi settori, alla crescita quantitativa della Città non sempre ha corrisposto una analoga crescita qualitativa ed una equa diffusione del benessere.

Al contrario, alcune delle dinamiche in atto, come la profonda crisi finanziaria ed economica che investe il mondo occidentale, sommate al taglio delle risorse agli enti locali e ad altri fattori ancora, stanno mettendo a dura prova la ricca rete di servizi locali e la socialità elevata che da sempre contraddistingue questo territorio.

Il processo di elaborazione del PSC è avvenuto in un contesto ben diverso da quello attuale.

La crisi finanziaria mondiale, con le sue ricadute sull'economia nazionale e locale, nonché le ripercussioni inevitabili sul settore edilizio, si è manifestata nei suoi effetti più problematici.

Dal punto di vista demografico si assiste oggi, per la prima volta, ad un trend negativo, che sta avendo inaspettate ripercussioni anche sulla domanda di determinati servizi pubblici, in particolare quelli dedicati

all'infanzia ed alla popolazione anziana.

Il PSC ha indicato da tempo la scelta di riportare i ritmi di edificazione a livelli fisiologici, quasi dimezzando quelli conosciuti sino a qualche anno fa; così come si prevede per i prossimi quindici anni una significativa contrazione dell'incremento demografico e del tasso di immigrazione.

La visione di città del PSC 2011, con le 6 strategie e le 15 azioni, è quindi coerente nel suo assetto complessivo ed è in grado di promuovere e favorire un nuovo ciclo di sviluppo qualitativo della città offrendo al settore edile e alla sua filiera la prospettiva di uscire dalla crisi, rafforzati sul terreno della qualità e dell'innovazione.

Le strategie riguardano l'investimento sulla riqualificazione e la rigenerazione dell'esistente; il forte investimento nelle 7 polarità di eccellenza della città; nella cultura, nell'economia basata sulla conoscenza, nella valorizzazione dei talenti e dell'intraprendenza dei reggiani.

Le azioni sono dirette a: innalzare la qualità architettonica ed edilizia; dimezzare i consumi energetici degli edifici; porre maggiore attenzione all'ambiente e alla valorizzazione del paesaggio; puntare su luoghi della produzione meglio infrastrutturati ed ecologicamente attrezzati; rafforzare l'identità, la qualità della vita nelle ville e nei quartieri; rilanciare il centro storico; diminuire il carico urbanistico lungo la Via Emilia e salvaguardare il territorio rurale nella sua identità e vocazione agricola. Infine, abbassare dove è possibile il valore delle aree e la rendita fondiaria e contenere l'economia del lotto ad intervento diretto che non rafforza di certo la città pubblica né il patrimonio di alloggi per l'edilizia residenziale sociale.

La vigente strumentazione urbanistica (PSC e RUE) ha introdotto forti azioni per il ridimensionamento degli interventi edilizi diretti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti (fino al PRG 2001).

Si volle, in particolare, ottenere un contenimento delle potenzialità di incremento abitativo nel territorio urbano consolidato, attraverso nuove regole che prevedevano: la riduzione dell'indice di edificabilità nei lotti ancora liberi, la subordinazione dell'edificazione delle aree libere di maggiori dimensioni all'obbligo di un progetto unitario convenzionato e alla cessione degli standard, e il superamento in linea di massima dell'uso degli indici di densità fondiari quale strumento di governo delle aree edificate, sostituendolo con incentivi e modalità di intervento finalizzate a favorire il rinnovo e ammodernamento del costruito esistente, dal punto di vista strutturale, dell'efficienza energetica, delle dotazioni.

Su questo aspetto, con la nuova strumentazione urbanistica (PSC e RUE), si introdussero forti correttivi. Il PSC mise in campo alcune nuove opportunità insediative, ciascuna per corrispondere a finalità pubbliche come le politiche sulla casa e quelle sulle riqualificazioni dell'esistente.

Il PSC, in primo luogo, estese la politica della riqualificazione urbana individuando luoghi significativi di trasformazione, primo fra tutti il grande comparto delle officine Reggiane, ma anche altre aree produttive dismesse inserite in contesti di tipo residenziale che trarrebbero indubbio vantaggio di qualità dalla trasformazione, quali ad esempio il CAP-MAPRE o l'area dell'ex stabilimento Giglio.

Inoltre, con il PSC, si intese aumentare la dotazione di edilizia residenziale sociale (ERS) fino a poter raggiungere quell'obiettivo minimo del 20% della nuova produzione abitativa introdotto nella legge urbanistica regionale. A questo scopo la quota obbligatoria di ERS venne estesa a tutti i comparti ancora da attuare, anche in quelli ove non era prevista l'edilizia residenziale aggiuntiva; in tutti i futuri

insediamenti, oltre alla cessione al Comune di aree per le dotazioni territoriali è ora prescritta la destinazione al Comune di una quota di aree edificabili per l'ERS.

In conclusione, con riferimento al sistema insediativo residenziale la vigente strumentazione urbanistica (PSC e RUE) prevedeva:

- nessuna programmazione di nuove grandi aree di espansione residenziale: due soli nuovi ambiti urbanizzabili, collocati presso linee ferroviarie locali; oggi, nell'ambito del procedimento descritto dal presente documento, tali ambiti potranno essere sostanzialmente ridimensionati sotto il profilo dell'estensione territoriale, nell'ottica della riduzione del consumo di suolo e dell'impulso all'accelerazione dei processi di rigenerazione dell'esistente;
- un incremento significativo della quota di produzione edilizia da indirizzare alla residenza sociale;
- l'estensione di azioni di tutela alle porzioni della città edificata di interesse storico: superando il concetto di centro storico e proponendo quello di città storica;
- una forte riduzione delle potenzialità edilizie attuabili con interventi edilizi diretti (sia residenziali che produttivi) per le aree più consistenti, prevedendo di intervenire attraverso planivolumetrico convenzionato;
- una forte riduzione delle potenzialità di addensamento diffuso delle zone già costruite (superando la gestione dell'esistente attraverso l'indice fondiario) a favore di interventi che migliorino la qualità degli edifici;
- una drastica riduzione delle potenzialità di edificazione in territorio agricolo, a favore di interventi di recupero congrui con il contesto rurale.

Aumenta oggi la coscienza della necessità di un equilibrio legato ad un modello di sviluppo fondato sull'esigenza sempre più sensibile di salvaguardia delle risorse.

Questa consapevolezza conduce a ricercare la creazione delle condizioni necessarie a favorire ed incentivare i processi di rigenerazione e rifunzionalizzazione dell'esistente, con contestuale minimizzazione delle previsioni di consumo di suolo agricolo. Tale strategia permette lo sviluppo di una serie importante di azioni virtuose, che vanno nella direzione di una complessiva sostenibilità e miglioramento delle condizioni di vita all'interno della città esistente, complessivamente intesa come ambiti interconnessi dedicati alle diverse funzioni.

2.1 Le azioni di riqualificazione

Con le scelte di PSC, quindi, la città non si amplierà ulteriormente, ma si trasformerà.

La strategia del PSC assume politiche incentrate sulla valorizzazione dell'esistente, sulla qualificazione diffusa delle risorse territoriali e sociali, sull'innovazione, sulla riproposizione aggiornata dei valori, delle relazioni e dei caratteri identitari che hanno affermato il "sistema Reggio" nel contesto regionale e internazionale.

Il nuovo PSC opera essenzialmente sulla città esistente, individuandone le innovazioni strategiche necessarie. La città trova quindi le occasioni di sviluppo al proprio interno, salvo che per operazioni circoscritte riferite, all'acquisizione di aree per dotazioni pubbliche, per l'edilizia sociale e per la qualificazione delle aree produttive.

In ogni caso si va verso il sostanziale superamento della lunga fase storica dell'espansione urbana, anche

attraverso ulteriori misure di accelerazione dei processi che passano dalla forte riduzione dell'entità territoriale dei nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili previsti.

Il potenziamento della qualità della vita sociale schiacciata dalle dinamiche in atto, rappresenta dunque una priorità della comunità, che deve essere in grado di investire in un nuovo senso etico verso la costruzione di una democrazia che è allo stesso tempo inclusiva, perché accoglie, ed esclusiva perché deve avere la forza di imporre il rispetto e la condivisione di questi valori indivisibili che sono innanzi tutto la dignità della persona e il rispetto delle diversità di ogni tipo.

Sempre di più il concetto di “elevata qualità della vita”, associato da più parti al nostro territorio, assume forme e significati diversi per quartieri, comunità, etnie, condizioni economiche.

Nella consapevolezza che un piano, e più in generale l'urbanistica, non va caricata di significati impropri, è emersa l'esigenza di misurarsi con le problematiche sociali, conosciute ed emergenti. Al riguardo le strategie di riqualificazione dell'esistente riferite nello specifico alle componenti fragili del sistema (riconosciute in ragione delle criticità fisiche e sociali emerse negli studi di analisi e illustrate nel quadro conoscitivo) offrono significative piste di lavoro per estese compagini della città.

Il PSC assume, dunque, il tema della qualificazione e trasformazione della città esistente come strategia trasversale e prioritaria, anche in relazione alle iniziative per nuovi insediamenti (che riguardano prevalentemente il pregresso ereditato dal PRG 2001), limitando così l'uso di nuovo territorio agricolo. La strategia di riqualificazione della città è declinata nel PSC attraverso azioni che, pur rivolgendosi ai medesimi obiettivi, assumono significati e caratteristiche specifici rispetto ai contesti di riferimento.

Affidata al RUE la strategia di trasformazione diffusa e leggera dell'esistente, attraverso misure indirizzate a non introdurre nei tessuti destinazioni e volumetrie atte ad aumentare il carico urbanistico e a compromettere la qualità ambientale, il PSC promuove iniziative di trasformazione dell'esistente, che complessivamente riguardano oltre il 13% del territorio già urbanizzato.

Gli ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano e definiti dal piano “ambiti di riqualificazione strategica” riguardano ampie porzioni di tessuto urbano, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione.

Oltre a questi ambiti localizzati, che possono dare luogo ad operazioni di trasformazione importanti ma circoscritte, il PSC individua alcune azioni di qualificazione di ben più ampio respiro, che riguardano sistemi strutturati della città, da riqualificare attraverso programmi articolati di interventi di recupero, di valorizzazione delle strutture esistenti, di sostituzione ove occorra.

Si tratta, dunque, di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere; successivamente di costruire le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici, interventi privati, interventi misti, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le responsabilità che ognuno è chiamato ad assumersi.

Ogni intervento, anche se parziale e localizzato, deve essere colto come un'occasione per far convergere, attorno al progetto territoriale e di comunità che si persegue, le intelligenze e le risorse di una pluralità di soggetti pubblici e privati.

In particolare il PSC propone:

- la riqualificazione dell'ambito insediativo della *Via Emilia* lungo tutto il suo percorso che interessa il territorio comunale al di fuori del centro storico, come uno degli elementi identitari più forti della città,
- la riqualificazione della *zona nord* intorno a S. Prospero, interessata da profonde trasformazioni;
- la riqualificazione del polo produttivo di *Mancasale*, con l'obiettivo di dotare questa zona delle caratteristiche che connotano le aree ecologicamente attrezzate, con particolare attenzione alle nuove tecnologie e al mix funzionale legato all'innovazione tecnologica;
- la riqualificazione dei *tre corsi d'acqua* che attraversano il Comune, sia in termini naturalistici, per rafforzarne le valenze in termini di corridoi ecologici (in particolare per il Modolena e il Rodano) sia in quanto elementi qualificanti del paesaggio urbano (in particolare per il Crostolo);
- la riqualificazione dei *centri abitati delle frazioni* per consolidarne l'identità e la capacità di rafforzare il senso di comunità.

L'insieme di queste operazioni coinvolgono aree di riqualificazione graduale della città esistente pari ai 2/3 delle operazioni urbanistiche previste dal PSC.

2.2 Riqualificazione diffusa dei tessuti urbani

Anche la città consolidata, ossia quelle parti di città dove non si prevedono significative trasformazioni, necessita di un'attenzione maggiore che in passato.

Nel complesso, la città consolidata presenta una qualità variabile da discreta a buona a ottima, in fatto di impianto urbanistico e di dotazioni di spazi pubblici, pur con distribuite situazioni locali di carenza (ad es. trama viaria angusta, carenza di parcheggi....) o di 'sofferenza' (ad es. da traffico).

Nel contempo appare da considerare prevalentemente 'satura' in termini di rapporto fra carico urbanistico, dotazioni e capacità dei sistemi a rete (viaria, fognature...) e dei servizi.

Tuttavia la regolamentazione previgente ha consentito e consente addensamenti edilizi senza contropartita in termini di cessioni di aree per la città pubblica, che non giovano al mantenimento delle condizioni di equilibrio.

Si evidenziano esigenze di interventi pubblici puntuali e diffusi di manutenzione e miglioramento degli spazi collettivi; da questo punto di vista il Piano dei Servizi indica le azioni da intraprendere per volgere verso un diffuso miglioramento della qualità e vivibilità urbana.

Ma soprattutto si è individuata l'esigenza di una maggiore regolamentazione degli interventi privati, che da un lato favorisca l'ammodernamento del patrimonio edilizio e anche la sua sostituzione con nuovi edifici a maggiore efficienza energetica, ma dall'altro eviti o limiti maggiormente la possibilità di incremento del carico urbanistico.

La città esistente è stata indagata sotto diversi profili: origine e trasformazione storica, caratteri di impianto (ovvero le caratteristiche dei lotti e della rete stradale), caratteri tipologici, analisi funzionale, analisi degli spazi pubblici, presenza del verde privato, dotazioni infrastrutturali, stato dei corpi idrici e sistema di scolo delle acque.

Il territorio comunale consolidato esterno alla città storica è quindi stato articolato in ambiti omogenei differenziati in relazione alle caratteristiche e alle azioni specifiche da perseguire negli interventi pubblici e privati.

Già con la seconda variante normativa al RUE, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del

04/05/2015, si è provveduto ad individuare una nuova disciplina normativa per gli ambiti con parziali limiti di funzionalità, intesa favorire e semplificare i processi di rigenerazione dei tessuti esistenti (residenziali e produttivi, questi ultimi in gran parte dismessi e degradati) incentivandone il recupero e la riconversione verso usi comunque previsti dal RUE per i tessuti di appartenenza, con una modalità attuativa che amplia le possibilità di realizzare interventi edilizi diretti al di fuori della programmazione del POC, ma nel rispetto delle indicazioni strategiche dettate dal PSC e dal POC stesso, fornendo tuttavia soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni.

E' in corso di elaborazione una revisione delle analisi dei tessuti consolidati della città esistente, finalizzata ad individuare puntualmente micro-ambiti di rigenerazione nei quali innescare specifiche azioni di sostituzione e riqualificazione, che si concretizzerà in una revisione dell'apparato grafico/normativo del RUE per incentivare azioni di rigenerazione urbana dell'esistente.

2.3 Ambiti di Riqualificazione della Via Emilia, Via Turri e zona Stazione e S. Croce

Con la seconda variante normativa al RUE, si è provveduto inoltre ad individuare una nuova disciplina normativa per l'Ambito di Riqualificazione della Via Emilia, Via Turri e zona Stazione, che intende favorire e semplificare i processi di rigenerazione dei tessuti esistenti (residenziali e produttivi, questi ultimi in gran parte dismessi e degradati) incentivandone il recupero e la riconversione verso usi comunque previsti dal RUE per i tessuti di appartenenza, con una modalità attuativa che amplia le possibilità di realizzare interventi edilizi diretti al di fuori della programmazione del POC, ma nel rispetto delle indicazioni strategiche dettate dal PSC e dal POC stesso, fornendo tuttavia soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni. Si è ritenuto inoltre con la stessa variante di consentire, per tale ambito di riqualificazione, e per quello attiguo, del quartiere di Santa Croce, che presenta altresì tessuti esistenti con presenza di edifici dismessi, volumetrie inutilizzate e diffuse situazioni di degrado, interventi con eventuali cambi d'uso solo per attività temporanee di riuso, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale, all'interno di un processo di rigenerazione urbana e sociale con contenuti di interesse pubblico, al fine di attivare iniziative mirate al miglioramento delle condizioni sociali e di convivenza nei quartieri della zona Stazione e Santa Croce.

2.4 Mancasale

Il grande ambito produttivo di Mancasale, che per importanza e consistenza è certamente collocabile fra gli "ambiti per attività produttive di rilievo sovraprovinciale" ai sensi della L.R. 20, presenta oggi condizioni insoddisfacenti per diversi aspetti: carenza di servizi alle imprese e ai lavoratori, scarsa qualità degli spazi pubblici (strade, parcheggi, aree verdi) e privati (piazzali, depositi di materiali), elevata densità edilizia, problematiche di scolo delle acque, impermeabilità dei suoli.

La zona produttiva sarà anche completata marginalmente, verso nord e verso sud-ovest, attraverso PUA in fase di approvazione, ma dovrà puntare in modo particolare su una riqualificazione che, confermandone la destinazione produttiva, stimoli l'adeguamento delle imprese in direzione delle nuove tecnologie e di un mix funzionale anche terziario, e contestualmente l'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi funzionali per un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata. La prossimità della zona, con il nuovo polo della Stazione AV Mediopadana, dovrà inoltre essere da stimolo per sviluppare possibili sinergie e

integrazioni fra le rispettive aree.

Con la seconda variante normativa al RUE, si è individuata una nuova disciplina normativa per tale ambito, intesa favorire e semplificare i processi di rigenerazione dei tessuti produttivi esistenti (qualificazione, ammodernamento e ottimizzazione dell'attività produttiva, riassetto e nuovi insediamenti aziendali) incentivandone la riconversione verso le mutate esigenze dei moderni sistemi legati alla manifattura ed alla logistica, con una modalità attuativa che amplia le possibilità di realizzare interventi edilizi diretti al di fuori della programmazione del POC, ma nel rispetto delle indicazioni strategiche dettate dal PSC e dal POC stesso, fornendo tuttavia soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni. L'Amministrazione Comunale ha siglato un protocollo d'intesa con le associazioni di categoria al fine di intraprendere una serie di azioni per l'ambito produttivo di Mancasale che ne consentano, in stretta connessione con la variante descritta, una complessiva rigenerazione, con la rifunzionalizzazione dei viali di attraversamento, estendimento della rete di banda larga, riqualificazione energetica e potenziamento della rete di illuminazione pubblica, sistemi di controllo accessi e videosorveglianza, gestione sostenibile dell'area tecnologica ospitante il depuratore, linee guida uniformi per l'attuazione di interventi privati (recinzioni, cancellate, cordoli, numeri civici, segnaletica verticale), progettazione di corridoi verdi infrastrutturali di margine urbano.

2.5 Azioni per l'edilizia sociale

La larga diffusione della abitazione in proprietà, che costituisce un tratto specifico del nostro paese nel panorama europeo, ha comportato una progressiva marginalizzazione del mercato dell'affitto, sia quello 'privato' sia quello 'pubblico', che si sono entrambi ristretti quantitativamente e si rivolgono ormai a nicchie particolari della domanda (studenti, esigenze transitorie...). In queste condizioni, con un ciclo edilizio trainato anche da ragioni di investimento, è probabile che la produzione edilizia non sia in grado di rispondere alla divaricazione che si sta creando fra i fabbisogni effettivi e le caratteristiche dell'offerta di mercato.

Le condizioni di difficoltà tendono a non limitarsi più alla fascia del disagio sociale conclamato, ma si allargano ad un campo vasto di figure sociali. Non si tratta solo di famiglie a reddito particolarmente basso e degli immigrati extracomunitari, si tratta anche di domande generate da: giovani coppie, persone nella fase iniziale dell'inserimento nel mondo del lavoro, lavoratori che devono risiedere a Reggio per periodi transitori, lavoratori interessati da processi di mobilità territoriale. Inoltre avanzano domande legate a nuove complessità, come l'aumento di famiglie monogenitoriale, l'aumento di popolazione anziana, l'indebolimento di legami parentali e relazionali, le nuove difficoltà di lavoro stabile per i giovani, ecc.

Per affrontare positivamente la questione abitativa occorre intervenire soprattutto sul mercato dell'affitto, agendo con misure 'congiunturali' di sostegno alle famiglie diretto (fondo sociale per l'affitto) e indiretto (strumenti di garanzia e di intermediazione), ma soprattutto intervenendo in modo strutturale per ampliare e consolidare tale mercato.

D'altra parte non è pensabile riproporre una politica per la casa quantitativamente significativa attraverso un flusso stabile di risorse pubbliche nazionali come è stato fino agli anni ottanta.

Oggi è la strumentazione urbanistica che ha l'onere di fornire alla collettività una parte significativa delle risorse per rispondere alla domanda di edilizia residenziale sociale, attraverso l'acquisizione gratuita di

aree edificabili, ovvero l'obbligo ai soggetti privati attuatori delle trasformazioni urbane di realizzare quote di abitazioni rivolte alla domanda sociale, in particolare quote di abitazioni destinate in modo duraturo all'affitto a canoni calmierati.

L'obiettivo di una significativa nuova offerta di alloggi in affitto rientra fra quelli perseguibili attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica.

Già il PRG 2001 aveva previsto in molti ambiti di nuovo insediamento o di trasformazione urbana la possibilità di realizzare una quota di edificazione aggiuntiva da destinare ad abitazioni per l'affitto convenzionandone la gestione con l'Amministrazione comunale.

Con l'approvazione del PPA 2006-2010 è stata resa obbligatoria in ogni nuovo comparto la realizzazione di questa quota di edilizia sociale ovvero, in alternativa, la cessione al Comune delle aree necessarie per attuarla. Sono state inoltre messe in campo dall'Amministrazione Comunale alcune iniziative volte ad aumentare l'offerta sia pubblica che privata di edilizia residenziale a canoni moderati individuando interventi di medio periodo diretti ad alleviare la tensione abitativa e conseguentemente a calmierare i prezzi, sia sul mercato delle locazioni che sul mercato delle compravendite immobiliari. In particolare è stato istituito un Fondo di garanzia ed Fondo per l'affitto; ma si sono anche realizzati importanti progetti di recupero (PRU Compagnoni, Mascagni, Stranieri, Foscato) e riqualificazione del patrimonio ERP esistente.

Con il PSC si è voluto compiere ulteriori passi nella direzione individuata dalle più recenti pratiche urbanistiche, considerando l'edilizia residenziale sociale (ERS) come una dotazione da assicurare in ogni nuovo insediamento, attribuendo direttamente all'Amministrazione Comunale una quota di diritti edificatori per pubblica finalità, da collocare nelle aree da urbanizzare o trasformare, e affidandone la realizzazione agli stessi soggetti attuatori degli interventi privati, ovvero procedendo tramite bandi ad evidenza pubblica.

L'obiettivo che si vuole raggiungere è quello di destinare all'edilizia sociale il 20% dell'intera nuova produzione di abitazioni nelle aree di trasformazione, ossia quello che è il target attualmente proposto a livello regionale nel quadro della revisione della L.R. 20/2000 che inquadra l'edilizia residenziale sociale all'interno del sistema dei servizi pubblici, al pari degli standard classici quali il verde, i parcheggi...

L'offerta del piano per la *residenza sociale può raggiungere l'entità di 2200 alloggi*, circa il 20 % dell'indirizzo assunto riguardo al dimensionamento del piano, di cui:

- *circa 500 alloggi possono essere realizzati nei comparti già approvati ma ancora non attuati, attraverso l'applicazione non obbligatoria dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq;*
- *circa 600 alloggi deriveranno dalle opportunità di riqualificazione degli ambiti strategici e frazionali della città esistente e dei poli funzionali;*
- *circa 1000 alloggi deriveranno dall'attuazione dei comparti previsti dal PRG 2001 inseriti in PPA o demandati al POC;*
- *circa 100 alloggi deriveranno dalle previsioni residenziali inserite dal PSC e relative alle due aree per ERS e delocalizzazioni di Fogliano e Pratofontana, come risultanti dalla proposta di ridimensionamento territoriale descritta nel presente documento.*

La nuova ERS del PSC, aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori attribuiti alla proprietà dei suoli, sarà realizzata in tutti i nuovi insediamenti sulle aree che saranno cedute gratuitamente al Comune per l'ERS,

insieme alle aree per le Dotazioni Territoriali. All'ERS di proprietà pubblica, realizzata su aree pubbliche con finanziamenti pubblici, si affiancherà l'ERS di proprietà privata convenzionata, realizzata su aree pubbliche cedute in diritto di superficie, o anche su aree private, i cui livelli di affitto saranno convenzionati secondo le esperienze già realizzate a Reggio Emilia applicando le quote di edilizia sociale aggiuntiva previste nel PRG 2001.

Il Comune si riserva la possibilità di distribuire le quote di ERS nei diversi comparti d'attuazione anche in proporzioni differenziate in relazione alle diverse condizioni urbanistiche da valutarsi in sede di POC.

Se un uso 'avanzato' e attivo della strumentazione urbanistica costituisce oggi la condizione prima per produrre le risorse per l'edilizia sociale, tuttavia per ampliare l'offerta in affitto occorre anche operare su un ampio ventaglio di politiche: la messa in campo di nuovi operatori, istituzionali, privati o misti; la messa a punto di nuove formule finanziarie, anche attraverso una più estesa concertazione e coinvolgimento dei diversi attori interessati; l'utilizzo della leva fiscale (ICI), ecc.

Una nuova stagione di politiche per l'housing sociale richiede approcci intersettoriali e visione integrata.

Da un lato essa si confronta da sempre con la ricerca di soluzioni che consentano di abbassare i costi di costruzione e di gestione; ma sempre più spesso si confronta anche con la ricerca di nuove soluzioni tipologiche, in grado di garantire nuovi standard di socialità, qualità e integrazione, anche attraverso nuove morfologie urbane e architettoniche.

Oggi poi sono centrali, anche per l'housing sociale, le questioni dell'efficienza energetica e della bio-edilizia, coniugate non solo sul singolo edificio ma a scala di insediamento e di quartiere.

In molte esperienze, la sperimentazione sui meccanismi urbanistici per l'acquisizione gratuita di aree ovvero la realizzazione di alloggi sociali si intrecciano utilmente con la sperimentazione architettonica e tipologica e con la sperimentazione sociale.

Le attuali condizioni economiche, in particolare del settore della produzione edilizia, e sociali, l'attuale emergenza legata alla domanda di stock abitativo sociale e la consapevolezza derivante dalle analisi fin qui esposte, in una città che negli ultimi decenni ha manifestato un consumo di suolo tra i più alti a livello nazionale senza che ciò abbia contribuito a risolvere il fabbisogno di edilizia convenzionata in particolare per le fasce maggiormente vulnerabili, lasciando irrisolti i fabbisogni pregressi e la nuova domanda di casa, impone anche da questo punto di vista un cambiamento di prospettiva delle politiche di sviluppo urbano, assumendo in modo esplicito e stringente un criterio di limite dell'urbanizzazione e di risparmio di territorio.

Appare oggi necessario limitare l'offerta e il consumo di suolo per la nuova costruzione, privilegiando azioni di recupero o sostituzione di tessuti degradati esistenti e il riuso dei nuovi "vuoti urbani".

Per fare ciò il 16 febbraio è stata siglata l'intesa tra Comune di Reggio, Acer e Cassa depositi e prestiti (Cdp) Investimenti sgr per realizzare 100 alloggi in edilizia sociale convenzionata nel territorio di Reggio Emilia. Il protocollo amplia la possibilità per i cittadini che non possiedono i requisiti per l'accesso alle graduatorie delle case a canone sociale, e contestualmente non sono in grado di sostenere i costi della casa a libero mercato. Il tutto grazie a un investimento di circa 10 milioni di euro. Il Comune ha definito le zone della città in cui intervenire prioritariamente con programmi di *Social housing*, tra cui Zona Stazione, Santa Croce, Quartiere Compagnoni e il centro storico per aumentare l'offerta di alloggi per l'affitto a canone calmierato e promuovere l'acquisto della casa nel medio-lungo periodo applicando canoni di affitto

con possibilità di riscatto. Cdp Investimenti sgr, società controllata da Cassa depositi e prestiti collaborerà con il Comune e Acer per garantire la fattibilità economico-finanziaria degli interventi nelle aree definite in accordo con il Comune. Acer contribuirà allo sviluppo dell'iniziativa e, per conto di Cdpi sgr, si occuperà dell'assegnazione degli alloggi e della gestione degli immobili, mettendo a disposizione i servizi alla persona e le competenze specifiche nel campo della gestione del patrimonio immobiliare sociale.

2.6 Salvaguardare il territorio dell'agricoltura

Il territorio rurale ha molto sofferto negli ultimi decenni in seguito alle trasformazioni del settore agricolo, ma soprattutto a causa della pressione insediativa delle più disparate funzioni urbane: da quelle, come la residenza, alla ricerca di contesti di pregio, a quelle marginali e degradanti, alla ricerca, all'opposto, di soluzioni localizzative al minimo costo.

L'obiettivo di restituire al territorio agricolo la sua vocazione originale, non può prescindere da un'analisi accurata delle presenze e delle dinamiche in atto. Per questo si è avviato un percorso di ricognizione sulle potenzialità espresse ed inesprese del nostro territorio. Grazie a questa ritrovata identità, il territorio agricolo potrà ritrovare la sua vocazione, ovvero la produzione di prodotti di eccellenza, preservandolo dal consumo del suolo, potenziando le opportunità di valorizzazione connesse a progetti quali la cintura verde e il recupero ambientale dei corsi d'acqua o le ARE, sostenendo la nascita di nuove imprese locali nelle aree agricole di prossimità urbana mettendole in relazione con i gruppi di acquisto solidale e con le reti di distribuzione, promuovendo infine l'uso di fonti rinnovabili.

2.7 Elementi significativi dell'impianto disciplinare: i numeri del Piano

L'offerta residenziale

L'indirizzo dimensionale del PSC, pur confermandosi quale soglia massima di potenzialità edificatoria aggiuntiva (di insediamenti residenziali) che il piano stesso assume come realizzabile nell'arco temporale di riferimento (15 anni), viene proposto in ridimensionamento, in relazione alle mutate condizioni sociali ed economiche nonché alla maggiore sensibilità ambientale legata all'identità del territorio agricolo, condizioni che ne mutano la valutazione combinata di fabbisogni stimati e sostenibilità complessiva.

Gli Enti coinvolti nel processo attraverso la Conferenza di pianificazione (Provincia, Comuni limitrofi, enti preposti all'espressione di parere, forze economiche e sociali del territorio) sono oggi chiamati a confrontarsi con nuovi scenari e convenire di conseguenza a nuove strategie condivise con l'Amministrazione Comunale.

Già negli indirizzi dimensionali del piano la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili rappresentava una quantità necessariamente e opportunamente superiore alla quantità assunta come dimensionamento scelto dall'Amministrazione Comunale.

L'indirizzo dimensionale del piano definito nel PSC (il tetto massimo assunto dall'Amministrazione Comunale attuabile nel corso di validità del PSC, stimato nei 15 anni) (A) e la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili (la sommatoria all'offerta complessiva delle iniziative di trasformazione individuate nel PSC che non rappresentano diritti edificatori) (B) infatti non coincidevano.

In sintesi:

A	<i>Indirizzo dimensionale del piano definito nel PSC</i>	<i>12.000 alloggi</i>
B	<i>Capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili</i>	<i>14.300 alloggi</i>

L'inserimento delle iniziative di trasformazione nel POC (e successive varianti) avvenuto a seguito di una procedura concorsuale tra le proposte avanzate dai privati e con accordo pubblico-privato, ha concretizzato le previsioni potenziali previste dal PSC. Emerge dal Quadro Conoscitivo e dagli interventi stessi che, sostanzialmente, il trend di crescita degli ultimi anni si attesta su una media annuale di circa 50 permessi di costruire/annui rilasciati per nuove costruzioni, a cui occorre aggiungere circa 100 alloggi/anno (derivanti dalle programmazioni in anticipazione al POC, in POC e sue successive varianti, biennio 2013-2015), per una media complessiva stimata di 150 alloggi/annui, a fronte di una stima prospettata nel 2011 di produzione media annuale pari a circa 800 alloggi (negli anni precedenti gli alloggi/annui realizzati in media si attestavano sui 1.500).

La capacità insediativa potenziale massima (14.300 alloggi) ad oggi è rappresentata complessivamente da:

- potenzialità edificatorie riferite ai residui del PRG 2001, come riportato dal quadro conoscitivo in relazione ai piani approvati non realizzati
- interventi inseriti nella programmazione in POC (non realizzati perché di recentissima approvazione)
- aree che erano classificate come "tessuti" della città consolidata, edificabili per intervento diretto (ANS5), che il PSC riconosce come soggette a PPC
- le nuove potenzialità edificatorie indicate dal PSC, quali aree destinate a verde pubblico e non espropriate del PRG vigente che vengono "perequate" (ANS6); nuove aree potenzialmente edificabili collocate a Pratofontana e a Fogliano (ANS7)

Le nuove aree potenzialmente edificabili definite dal PSC che interessano suoli agricoli sono i due ambiti collocati a Pratofontana e a Fogliano, con una superficie territoriale complessiva di circa 27 ha (meno dello 0,2% del territorio comunale) per una potenzialità edificatoria di circa 700-800 alloggi.

Oggi l'ormai inderogabile necessità di contenere il consumo di suolo, la riflessione sul recupero dell'identità del territorio agricolo, la congiuntura economica sfavorevole e l'attenzione alle nuove esigenze dei cittadini, ha portato a mettere in discussione questo dimensionamento, proponendo una riduzione della potenzialità edificatoria espressa dal PSC.

In particolare la proposta di variante persegue l'obiettivo già enunciato dal PSC di un indirizzo dimensionale contenuto, effettivamente riducendo anche a livello di potenzialità le aree previste urbanizzabili. A queste si sono aggiunte altre richieste di riduzione o cancellazione della capacità edificatoria di lotti all'interno del territorio urbanizzato.

La tabella seguente illustra la proposta in diminuzione della capacità insediativa potenziale massima e il relativo contenimento dell'uso di suolo.

Stima superfici e alloggi con riduzione ambiti e tessuti	St (mq)	Alloggi
Riduzione delle capacità potenziale nei ambiti ANS7 e ANS4	-439.200	-571
Eliminazione indice edificatorio nel territorio urbanizzato residenziale	-22.900	-62
TOTALE	-462.100	-633

In dettaglio, per quanto riguarda le previsioni espressamente inserite dal PSC degli ambiti di Pratofontana e Fogliano, e gli ambiti ANS4 di San Maurizio e Gavassa, per i quali si prevede un ridimensionamento, la tabella seguente ne disamina le differenze

AMBITI	St (mq) PSC	alloggi PSC	St (mq) confermata	alloggi confermati	St (mq) in riduzione	alloggi in riduzione
ANS7_Fogliano	325.000	400	52.300	100	272.700	300
ANS7_Pratofontana	176.000	300	32.600	62	143.400	238
ANS4_San Maurizio	57.700	83	41.400	60	16.300	23
ANS4_Gavassa	28.100	41	21.300	31	6.800	10
TOTALE	586.800	824	147.600	253	439.200	571

Per quanto riguarda le altre previsioni prevalentemente residenziali, si confermano le indicazioni delineate nella relazione di PSC (Elaborato P1 - Relazione Illustrativa, art. 5.4) ed aggiornate nel Quadro Conoscitivo della presente proposta di variante.

L'offerta per le attività produttive e terziarie

Il PSC non individuava nuovi poli produttivi scegliendo come “ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale” i poli già esistenti di Mancasale, Gavassa-Prato e Corte Tegge, da caratterizzare nel tempo come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate). Le mutate e ridotte esigenze insediative produttive, vengono oggi soddisfatte dai poli già esistenti: la proposta strategica, anche in questo settore è quella di contribuire ulteriormente all'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, riducendo l'ampliamento potenziale individuato in sede di PSC a Mancasale.

A questa si aggiunge la proposta in riduzione di una esigua porzione di territorio all'interno del tessuto consolidato ASP3, in quanto afferente ad attività produttive.

La stima della capacità edificatoria complessiva che il PSC rendeva potenzialmente disponibile e che oggi viene ridimensionata è riassunta nella seguente tabella:

AMBITO	St (mq) PSC	Sc* (mq) PSC	St (mq) confermata	Sc (mq) confermata	St (mq) in riduzione	Sc (mq) in riduzione
ASPN2_Mancasale	500.000	100.000	248.500	49.700	251.500	50.300
ASP3_Tondo	Tessuto consolidato				325	215
TOTALE	500.000	100.000	248.500	49.700	251.825	50.515

(*) la Superficie complessiva si riferisce al Diritto edificatorio e non alla capacità massima insediabile

Le previsioni afferenti all'ambito ANSP2 individuato nel PSC per lo sviluppo di Gavassa-Prato rimangono confermate come definite a seguito della variante approvata dal C.C. con delibera n. 1278/8 del 21/01/2013 in cui si individua una parte di tale ambito ad ospitare il Polo Ambientale Integrato (PAI).

In particolare:

AMBITO	St (ha) PSC	Sc (mq) PSC	St (ha) confermata	Sc confermata	St (ha) in riduzione	Sc (mq) in riduzione
Nuovi Ambiti specializzati produttivi individuati nel PSC (ASP_N2) ad integrazione di Mancasale e per lo sviluppo di Gavassa-Prato	91	182.900	66	132.600	25	50.300

Rispetto alla restante capacità insediativa potenziale illustrata nell'elaborato P1 - Relazione Illustrativa, art. 5.4, si confermano le previsioni delineate nella relazione di PSC ed aggiornate nel Quadro Conoscitivo della presente proposta di variante.

Infine altre proposte di riclassificazione urbanistica riguardano aree per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione non residenziale, per una superficie complessiva di circa 657.332 mq. Per queste si propone l'eliminazione dell'indice edificatorio, ripristinando ove possibile ambiti agricoli (se a confine con il territorio rurale) o tessuti a verde privato privi di capacità edificatoria (identificati con scheda speciale nel RUE).

Il consuntivo (stimato) delle proposte oggetto di proposta di variante si può sintetizzare nella seguente tabella:

Aree di cui si propone la riclassificazione	St (ha) in riduzione	Alloggi in riduzione	Sc (ha) produttiva in riduzione
Proposta aree residenziali	46	633	/
Proposta aree produttive	25	/	5
Proposta altre aree	65	/	/
TOTALE	136	633	5

Calcolo della soglia di incremento del territorio urbanizzato ai sensi dell'Allegato 5 alle norme di attuazione del PTCP

Il PTCP 2010 individua all'art. 7, comma 5, la soglia di incremento del territorio urbanizzato per funzioni prevalentemente residenziali, nella misura del 3% per l'ambito dell'Alta pianura e pedecollina.

Per territorio urbanizzato si intende, come descritto al comma 5.a, il perimetro del territorio continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi ad esclusione delle zone o ambiti specializzati per attività produttive.

Dalle aree urbanizzabili non vengono conteggiati i residui della strumentazione previgente, in quanto è dimostrata l'avvenuta attuazione di oltre il 60% di tali previsioni. Infatti, le previsioni residenziali del PRG 2001 equivalgono ad una St di 444 ha; lo stato di attuazione dei piani residenziali approvati alla data di approvazione del PSC risultava pari ad una St di 356 ha.¹

¹ La modalità di calcolo è stata effettuata in base a quanto previsto dal PTCP, ovvero i 444 ha riportati si riferiscono alle previsioni residenziali del PRG 2001 ad esclusione dei piani residenziali interclusi nel territorio urbanizzato e non ancora approvati alla data di adozione del PSC 60/04/2009. Si precisa che alla data di approvazione del PSC (05/04/2011) la percentuale di attuazione delle intere previsioni residenziali del PRG 2001, risultava pari al 65,3%.

A questi occorre aggiungere (c) 37 ha afferenti a piani approvati dalla data di approvazione del PSC ad oggi.

Pertanto si procede al calcolo della percentuale di incremento del territorio urbanizzato in questo modo:

Al territorio urbanizzato illustrato nel PSC (a) 4.920 ha, si aggiungono i piani approvati (b) 37 ha, per una

ST URBANIZZATA di (a) 4.920 ha + (b) 37 ha = 4.957 ha

Previsioni ulteriori dei piani per un totale di **21,2 ha** di cui:

- Ambiti di nuovo insediamento (Pratofontana + Fogliano - Ans 7) St = 8,49 ha

- Ambiti di perequazione ex-aree a standard (Ans 6) St = 12,7 ha

*Dunque la percentuale di incremento del territorio urbanizzato è pari allo **0,43%**, a fronte della soglia massima del 3% imposta dal PTCP e della soglia dello 0,8% del PSC approvato nel 2011.*

3. PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente PSC e RUE, divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011.

Il RUE è stato modificato con una prima variante normativa, approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute ed integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.111 del 24/04/2013.

Una seconda variante normativa al RUE è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 04/05/2015, per adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e per integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare finalizzate ad incentivare interventi di rigenerazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'AR19 Mancasale. La variante è stata oggetto di pubblicazione sul BURER n. 113 del 20/05/2015.

Con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace dopo la pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014.

Con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante al Piano Operativo Comunale, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015.

3.1 Attivazione del procedimento

La giunta Comunale, con Deliberazione I.D. 14 del 05/02/2015, considerato che:

- le strategie e le priorità dell'Amministrazione Comunale per incentivare la riqualificazione della città esistente e per il governo delle trasformazioni del territorio, perseguono, quale obiettivo generale, l'equilibrio tra sviluppo e risorse. Esse sono finalizzate alla riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione della città e del territorio esistente, anche attraverso una più efficace governance pubblica in grado di sollecitare la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato per condividere risorse economiche e competenze in grado di sostenere le strategie di riqualificazione individuate dal PSC, nonché promuovere l'offerta insediativa all'interno degli ambiti da riqualificare e nella città consolidata;
- le dinamiche in atto nel settore delle costruzioni, anche a seguito della fortissima crisi strutturale che ha investito il settore, stanno ridimensionando la struttura del mercato edilizio e, nel contempo, accelerando il passaggio a nuovi modelli di sviluppo e di produzione incentrati sul recupero e la rifunzionalizzazione dell'esistente. Dette dinamiche, in costante evoluzione, determinano una modifica sostanziale dei processi produttivi, orientandoli verso layout comprendenti, oltre alla produzione di beni, una serie di servizi connessi (di audit, gestione e finanziamento) indispensabili per offrire un prodotto finale funzionale "chiavi in mano";
- alle dinamiche di mercato sopra richiamate si associa una significativa attenuazione del trend di crescita demografica che ha caratterizzato gli anni 2000: infatti, a fronte di un incremento di popolazione pari a 7.796 unità nel triennio 2008-2011, si registra un incremento dimezzato nel triennio 2011-2014 pari a 2.587 unità;
- per sostenere ulteriormente le politiche di rigenerazione promosse dall'Amministrazione Comunale, non secondario risulta essere il sostegno ed accelerazione degli effetti delle dinamiche economiche, di mercato e demografiche sopra descritte che hanno modificato radicalmente la struttura della domanda di

aree edificabili o potenzialmente edificabili, associando ad un percorso di selezione mirato alla individuazione dei siti maggiormente idonei allo sviluppo di interventi non intensivi e vocati all'edilizia di qualità, una ulteriore riduzione quantitativa della proposta programmata dal PSC di interventi di espansione edificatoria in territorio rurale.

E ritenuto pertanto che:

- efficaci e concrete politiche di promozione e sostegno alle dinamiche in atto volte a perseguire la rigenerazione e qualificazione del patrimonio immobiliare esistente rispetto ad interventi di espansione e di utilizzo di suolo agricolo per fini edificatori, implicano, di necessità, una coerente evoluzione delle scelte già praticate in sede di approvazione degli strumenti di pianificazione generale, ponendo in essere azioni volte a ridurre ulteriormente le previsioni di espansione edificatoria in territorio rurale, all'esito di un percorso partecipato di consultazione dei cittadini;
- tale percorso, all'esito di un vaglio puntuale che privilegi in ogni caso le considerazioni di natura urbanistica e di corretto sviluppo territoriale rispetto ad ogni diversa prospettazione di carattere economico e finanziario, possa efficacemente coniugarsi e coerentemente integrarsi con l'ascolto delle istanze, avanzate dai proprietari di aree potenzialmente urbanizzabili del PSC, volte ad ottenere la riclassificazione urbanistica a territorio rurale, dei terreni medesimi attualmente inseriti tra le aree per nuovi insediamenti urbani residenziali (ANS) e produttivi (ASPN);
- sia opportuno, anteriormente alla adozione degli atti necessari alla attivazione del procedimento di variante al PSC volto al perseguimento degli obiettivi sopra indicati, dare corso ad un procedimento partecipativo, tramite la pubblicazione di apposito avviso, all'uopo predisposto dal Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, per la verifica in ordine alla sussistenza dell'interesse, da parte di proprietari di aree urbanizzabili in forza delle disposizioni del vigente PSC, a perseguire, congiuntamente con l'Amministrazione, gli individuati obiettivi di riduzione del territorio urbano, formulando proposte di riclassificazione di aree potenzialmente urbanizzabili a territorio rurale perseguendo finalità di riduzione del consumo di suolo;
- il predetto procedimento partecipativo debba rappresentare, nel contempo, l'occasione per il perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 2 della Legge Regionale 9 febbraio 2010 n. 3, includendo, nella fase preliminare alla attivazione del percorso di variante allo strumento di pianificazione, gli apporti e le indicazioni pervenuti dai cittadini.

Ha infine deliberato:

1. di approvare nella sua forma integrale, lo schema di : *“avviso pubblico per la raccolta e selezione di manifestazioni di interesse relative alla riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC vigente”* e i relativi allegati nn.1-2;
2. di dare mandato al Dirigente competente, in esecuzione di quanto disposto dalla deliberazione, di assumere tutti gli atti gestionali necessari per l'espletamento della procedura di cui all'avviso pubblico curandone la massima possibile diffusione, procedendo in particolare, alla sua pubblicazione nel proprio sito istituzionale sia all'Albo Pretorio ai sensi della L.69/2009, che nella sezione Amministrazione Trasparente dedicata a “Pianificazione e governo del territorio”, per 60 giorni interi e consecutivi e con termine ultimo per la presentazione delle proposte secondo le modalità previste nell'avviso stesso.

3.2 Avviso pubblico

3.2.1 Finalità

Ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 20/2000, nel perseguimento degli obiettivi di cui alla L.R. 3/2010 e per le motivazioni esposte nella deliberazione di Giunta Comunale sopra descritta, era volontà dell'Amministrazione Comunale avviare un processo partecipativo preliminare all'avvio del procedimento per la adozione di variante al vigente Piano Strutturale Comunale, funzionale alla acquisizione di dichiarazioni di interesse per la riclassificazione urbanistica a territorio rurale di aree ricomprese in ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC.

Attraverso l'avviso pubblico era volontà dell'Amministrazione Comunale raccogliere apporti partecipativi coerenti al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione della città definiti dal PSC e specificati nel Documento di Indirizzo del POC, in una prospettiva volta alla rifunzionalizzazione, riutilizzo e riqualificazione del territorio nelle sue valenze, storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, alla ridefinizione, all'adeguamento e alla implementazione dell'assetto dotazionale e dei servizi a rete in coerenza con gli usi da insediare, alla ottimizzazione della accessibilità e della mobilità urbana.

La procedura, pertanto, è di tipo aperto: ogni proposta è stata considerata ed i suoi contenuti sono stati esplorati in un percorso di dialogo con l'Amministrazione che, muovendo dai contenuti dell'Avviso pubblico, assume quale linea guida il perseguimento del pubblico interesse alla ridefinizione degli ambiti territoriali di riferimento e alla individuazione dei possibili interventi sull'assetto degli strumenti di pianificazione.

Le manifestazioni di interesse, ferma restando la loro natura di apporti partecipativi e l'assenza di qualsivoglia abdicazione da parte dell'Amministrazione al doveroso esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione delle scelte di pianificazione urbanistica e territoriale, costituiscono un importante elemento di conoscenza e un contributo significativo per la modifica degli strumenti urbanistici, con principale anche se non esclusivo riguardo alla evidenziazione di aree dalle caratteristiche coerenti con gli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione e potenzialmente idonee ad essere oggetto di modifiche in un contesto condiviso con la proprietà.

Resta inteso che la formulazione della manifestazione di interesse non determina alcun automatismo nelle scelte dell'Amministrazione, scelte che sono volte esclusivamente ad assicurare progettualmente una organica pianificazione e un regolato assetto del territorio, in raccordo con gli indirizzi del PSC.

3.2.2 Soggetti

Potevano presentare manifestazione d'interesse, nel rispetto delle modalità e nei termini definiti dall'avviso pubblico:

- i proprietari di aree per le quali il PSC delinea interventi di trasformazione in aree potenzialmente urbanizzabili (Ambiti per nuovi insediamenti urbani - ANS - e Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi - ASP-N);
- i proprietari di aree inedificate all'interno di ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC) o ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP) per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione;

che intendono attivare con il Comune un percorso di dialogo volto a verificare la sussistenza delle

condizioni urbanistiche e operative per riclassificare a territorio rurale le suddette aree nell'ambito delle linee di assetto e sviluppo del territorio comunale del PSC.

Le richieste pervenute all'Amministrazione Comunale in periodo antecedente la pubblicazione dell'avviso, e aventi ad oggetto la riclassificazione a territorio rurale di aree ricomprese all'interno degli ambiti potenzialmente urbanizzabili "Ambiti per nuovi insediamenti urbani" (ANS) di cui all'art. 5.6 del PSC o "Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi" (ASP-N) di cui all'art.5.7 PSC, e di aree inedificate all'interno di ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC) o ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP) per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione, sono state istruite nell'ambito del procedimento avviato con il procedimento partecipativo descritto e nel rispetto delle disposizioni procedurali dallo stesso definite.

3.2.3 Ambiti e relative tipologie di intervento

Si richiamano di seguito le principali disposizioni del PSC per gli ambiti urbanistici del territorio comunale soggetti a interventi di potenziale trasformazione, "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" del vigente PSC.

a) Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) - art. 5.6 del PSC

Ambiti per nuovi insediamenti urbani ovvero parti del territorio non urbanizzato che potenzialmente possono essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione ai fini dell'espansione del tessuto urbano, attraverso programmazione in POC.

Con riguardo agli ambiti ANS, è opportuno precisare che il PSC individua diverse tipologie riferite essenzialmente ad aree già destinate ad usi urbani secondo il PRG 2001 e non ancora attuate, ossia:

- (ANS-1, 2, 3 e 4): aree definite nella precedente programmazione del PRG 2001 come: "Aree di trasformazione integrata" o "Aree di trasformazione ambientale" per le quali non era già stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo alla data di adozione del PSC ;
- (ANS-5): aree inedificate che in passato erano edificabili ad intervento diretto come tessuti urbani in completamento, e precisamente con superficie fondiaria superiore a 4.000 mq ;
- (ANS-6): aree interne al territorio urbanizzato, già destinate in precedenza alla realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive, ossia interessate da vincoli preordinati all'esproprio, non ancora attuate e di cui si intende confermare la volontà di acquisizione e di destinazione prevalente a spazi pubblici;
- (ANS-7, 8): ambiti di Fogliano e Pratofontana che nella precedente pianificazione del PRG 2001 erano classificati come agricoli.

b) Ambiti nel territorio rurale - art. 5.9 del PSC

- Ambiti urbanizzabili a conferma di previsioni di edificazione introdotte nel PRG 2001, individuati con apposita simbologia dal PSC.

c) Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N) - art.5.7 PSC

Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente urbanizzabili per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie.

Il PSC individua, in coerenza con il PTCP, i seguenti ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e comunale:

- ASP-N2: ambiti produttivi potenzialmente urbanizzabili di rilievo sovra comunale individuati in sede di PSC quale completamento delle aree di Mancasale e Prato Gavassa secondo i criteri e le prestazioni delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA);

- ASP-N1: ambiti specializzati di rilievo comunale già destinati ad usi produttivi secondo il PRG 2001 e non ancora attuati, ossia quelle aree definite nel PRG 2001 come: “Aree di trasformazione Produttive polifunzionali” o “Aree di trasformazione produttiva” per le quali non era stato già approvato il Piano urbanistico attuativo alla data di adozione del PSC.

d)- Ambiti per nuovi servizi alla mobilità

Era inoltre possibile presentare manifestazione d’interesse per aree o porzioni di aree per le quali il RUE prospetta operazioni di trasformazione in aree non edificate e i cui proprietari intendono attivare con il Comune un dialogo volto a verificare la possibilità di riclassificare a territorio rurale le suddette aree classificate dal RUE.

e) Ambiti urbani consolidati (AUC) e (ASP) - art. 5.4 del PSC e capo 4.2-4.4 del RUE

La principale strategia di riqualificazione e rigenerazione dell’esistente definita dal PSC non è riferita esclusivamente ai grandi comparti di trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione. Altrettanto strategiche e prioritarie sono le azioni di riqualificazione diffusa e rigenerazione della città esistente, dei suoi quartieri (in particolare quelli collocati a nord della via Emilia), delle frazioni, dell’ambito urbano della via Emilia e del quartiere produttivo di Mancasale.

All’interno della città consolidata sono presenti lotti non ancora edificati con indici di edificabilità definiti dalle NA del RUE agli artt 4.2.3 per gli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e 4.4.3 per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti. Era possibile presentare manifestazioni di interesse per riclassificare aree non edificate (AUC e ASP) oggetto di interventi di trasformazione ma ricomprese all’interno del territorio urbanizzato.

3.2.4 Linee guida per la valutazione delle manifestazioni di interesse

Le manifestazioni di interesse per la riclassificazione di aree potenzialmente urbanizzabili delineate dal PSC hanno natura di apporti partecipativi in conformità a quanto sopra previsto e definito e non determinano in alcun caso il sorgere di posizioni tutelate, di interesse legittimo o di diritto, al loro accoglimento.

E' opportuno che le manifestazioni di interesse assumano contenuti idonei ad un corretto inserimento all’interno degli assetti pianificatori degli strumenti urbanistici, al fine di assicurare una organica pianificazione e un regolato assetto del territorio in raccordo con gli indirizzi del PSC e del RUE, avendo a riguardo i seguenti obiettivi ed indirizzi:

- *per interventi di trasformazione in ambiti per nuovi insediamenti a funzione residenziale ANS e terziario-produttivo ASP_N:*

L’obiettivo è quello di perseguire la riduzione del consumo di suolo, riducendo la dimensione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC a favore dei processi di rigenerazione, nella prospettiva di evitare: la formazione di ambiti urbanizzabili in territorio agricolo non limitrofi al territorio urbanizzato; la mancata valorizzazione degli spazi pubblici ed il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e privati destinati a servizi di interesse pubblico; il mancato potenziamento delle infrastrutture per la mobilità.

- *per interventi di trasformazione in lotti non edificati all'interno del territorio consolidato a funzione residenziale (AUC) o terziario-produttivo (ASP) a confine con il territorio rurale:*

L'obiettivo è quello di perseguire il contenimento del consumo di suolo, diminuendo il carico urbanistico all'interno dei quartieri e delle frazioni, migliorando il sistema delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi che pone al centro la qualità delle relazioni tra le persone.

- *per interventi di trasformazione in lotti non edificati all'interno del territorio consolidato a funzione residenziale (AUC) o terziario-produttivo (ASP) all'interno del territorio urbanizzato:*

L'obiettivo è quello di perseguire il contenimento del consumo di suolo, diminuendo il carico urbanistico all'interno dei quartieri e delle frazioni, migliorando il sistema delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi che pone al centro la qualità delle relazioni tra le persone. La valutazione è finalizzata alla trasformazione in verde privato (AUC7) delle aree inedificate proposte attraverso presentazione di manifestazione d'interesse.

3.2.5 Contenuti della dichiarazione di manifestazione d'interesse ed elaborati

La manifestazione di interesse alla riclassificazione a territorio rurale di aree potenzialmente urbanizzabili delineate dal PSC o per le quali il RUE prospetta operazioni di nuova costruzione per intervento diretto in aree non edificate, doveva contenere:

- la dichiarazione in ordine alla proprietà delle aree oggetto della manifestazione (allegando gli eventuali mandati con rappresentanza rilasciati dai proprietari diversi dal manifestante interesse);
- l'esatta identificazione catastale (foglio, mappale, consistenza in mq. riferita alla Superficie Territoriale) dell'area oggetto della manifestazione di interesse alla riclassificazione;
- l'indicazione di eventuali vincoli a carattere reale in favore di terzi che interessino l'area oggetto della manifestazione;
- una dichiarazione unilaterale, rilasciata da ciascun proprietario delle aree oggetto della manifestazione di interesse, mediante la quale gli stessi prestavano assenso alla partecipazione al procedimento e dichiaravano il proprio interesse a che l'area come sopra identificata venga riclassificata in sede di variante al PSC in conformità a quanto indicato nella manifestazione medesima;
- il consenso al trattamento dei dati trasmessi ai sensi del D.lgs. n.196/2003 per le finalità di cui al presente avviso, il nominativo e i recapiti dei soggetti a quali rivolgersi per l'invio di comunicazioni, l'eventuale indirizzo di tecnici incaricati per la partecipazione a confronti con l'Amministrazione.

3.2.6 Termine per la presentazione della dichiarazione di manifestazione d'interesse

Le dichiarazioni predisposte secondo quanto descritto al precedente punto e dall'Avviso che è stato pubblicato a partire dal giorno 18/02/2015 all'albo pretorio e sul sito Internet dedicato, dovevano pervenire al Comune di Reggio Emilia entro il giorno 21 aprile 2015 ore 12,00.

3.2.7 Modalità di esame e selezione della dichiarazione di manifestazione d'interesse

Nell'ambito del procedimento per la ridefinizione delle linee di assetto e sviluppo del territorio comunale

delineate dal PSC relativamente alla riduzione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani residenziali e specializzati per attività produttive, le proposte presentate sono state sottoposte ad una prima istruttoria tecnica per una selezione di quelle effettivamente rispondenti ai criteri e agli obiettivi delineati.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha attivato attività istruttorie di maggior dettaglio, finalizzate all'approfondimento e alla migliore definizione dei contenuti delle manifestazioni presentate, nonché alla risoluzione di eventuali criticità di contesto.

Durante la fase istruttoria il Comune ha garantito la parità di trattamento di tutti i manifestanti interesse. All'esito del percorso di confronto e di approfondimento il Comune, nell'esercizio delle potestà riconosciute nella materia urbanistica, ha valutato le soluzioni prospettate mediante le manifestazioni di interesse nell'ottica della soddisfazione dei propri obiettivi in termini di coerenza urbanistica delle proposte, o non sostenibilità sotto il profilo dotazionale.

L'assetto urbanistico che, anche sulla base degli apporti partecipativi dei manifestanti interesse, viene definito dal Comune in sede tecnica per la sottoposizione agli organi deliberanti nell'ambito del presente procedimento di variante al PSC e al RUE, da condursi ai sensi degli articoli 32 e seguenti della L.R. 20/2000, per quanto attiene gli ambiti interessati, non si configura come la sommatoria di singole istanze, bensì porta alla composizione di un disegno complessivo organico per lo sviluppo futuro della città che favorisca l'innovazione, che limiti i modelli espansivi e dia impulso alla riqualificazione e rigenerazione dell'esistente.

3.3 Manifestazioni di interesse

Sono pervenute **27** dichiarazioni di manifestazione di interesse nell'ambito del procedimento partecipativo sopra descritto, delle quali 22 entro il termine del 21 aprile 2015 e 5 fuori termine. Due delle manifestazioni di interesse contengono, ciascuna, 2 proposte specifiche.

Ad esse si aggiungono le **18** richieste pervenute all'Amministrazione Comunale in periodo antecedente la pubblicazione dell'avviso pubblico, e aventi ad oggetto la riclassificazione a territorio rurale di aree potenzialmente urbanizzabili del PSC o per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione.

Complessivamente le **47** proposte, contenute nelle richieste e manifestazioni di interesse pervenute propongono la riclassificazione di aree per un totale di circa **138 Ha** di St.

Si allega al presente documento preliminare l'**Elaborato (1)** relativo all'individuazione territoriale delle proposte pervenute.

3.3.1 Valutazione di coerenza delle manifestazioni di interesse

All'esito del percorso di confronto e di approfondimento il Comune, nell'esercizio delle potestà riconosciute nella materia urbanistica, ha valutato le soluzioni prospettate mediante le manifestazioni di interesse nell'ottica della soddisfazione dei propri obiettivi in termini di coerenza urbanistica delle proposte, o non sostenibilità sotto il profilo dotazionale.

Si allega al presente documento preliminare il **Prospetto (2)** relativo a tutte le proposte pervenute, con riepilogo dei principali dati amministrativi ed urbanistici di riferimento, ove inoltre viene riportato l'esito dell'istruttoria tecnica e degli approfondimenti sopra descritti.

La coerenza delle proposte viene pertanto espressa con riferimento alle finalità sottese dalla presente

procedura, nonché agli obiettivi di composizione di un disegno complessivo organico per lo sviluppo futuro della città che favorisca l'innovazione, che limiti i modelli espansivi e dia impulso alla riqualificazione e rigenerazione dell'esistente garantendo la sostenibilità delle previsioni sotto il profilo dotazionale.

Durante la fase di svolgimento della Conferenza di Pianificazione, sono inoltre pervenute 4 ulteriori manifestazioni di interesse, afferenti a 5 proposte.

Complessivamente, **42** delle 47 proposte contenute nelle 45 richieste e manifestazioni di interesse pervenute, sono state ritenute coerenti con gli obiettivi descritti di conformità dell'assetto urbanistico degli ambiti di riferimento, di riduzione del consumo di suolo, di sostenibilità dotazionale, di impulso alla rigenerazione della Città esistente, per un totale di circa **130 Ha** di Superficie Territoriale, a cui si aggiungono **6 Ha** di aree inserite nella proposta in oggetto a fronte delle valutazioni di assetto urbanistico degli ambiti territoriali.

4 CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

4.1 Metodologia

La presente proposta urbanistica è stata elaborata a partire dall'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, e delle considerazioni preliminari fin qui espresse, nonché sulla base degli apporti partecipativi dei manifestanti interesse, per quanto attiene gli ambiti interessati.

Tali ambiti sono pertanto stati indagati sotto il profilo urbanistico al fine di assicurare assetti organici e rispondenti alle necessità di garantire previsioni di trasformazione compatibili con le peculiarità ambientali dei contesti di riferimento, assicurando, sia pure alla scala pianificatoria, la possibilità di addivenire a configurazioni dotazionali e dei servizi coerenti con gli usi da insediare, e con l'esigenza di ottimizzazione della accessibilità e della mobilità urbana.

Il perseguimento di tale obiettivo ha necessariamente comportato un intervento critico-progettuale nella ridefinizione degli ambiti, anche attraverso puntuali e circoscritti interventi di riconfinazione o riclassificazione su porzioni proprietarie non oggetto di dichiarazioni di manifestazioni di interesse, per un totale di circa **6 Ha** di St.

Inoltre si ritiene necessario subordinare, in alcuni casi, attraverso la sottoscrizione di specifici accordi, la riclassificazione a territorio rurale di aree ricomprese in ambiti finora potenzialmente oggetto di trasformazione, alla garanzia di salvaguardia della possibilità di realizzare alcune opere pubbliche, finalizzate al completamento di infrastrutture a rete, o all'impegno a indirizzare l'utilizzo agricolo dei suoli secondo una configurazione paesaggistico-ambientale atta a dialogare correttamente con il contorno. La presente proposta urbanistica e il relativo procedimento di variante non sono sottoposti a Valutazione di sostenibilità Sociale, Ambientale e Territoriale (ValSAT) in quanto la proposta di riduzione del consumo di suolo agricolo attraverso la riclassificazione a territorio rurale di aree urbanizzabili, risponde in modo completo alle valutazioni di sostenibilità espresse in sede di formazione del PSC e RUE 2011.

4.2 Descrizione degli ambiti - proposta di variante

La presente proposta di variante si configura pertanto come la riclassificazione a territorio rurale di aree potenzialmente urbanizzabili del PSC o per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione; per queste ultime, nel caso di ambiti inclusi all'interno del territorio urbanizzato, si propone invece la trasformazione in verde privato privo di capacità edificatoria.

Complessivamente la riclassificazione descritta, risultante, oltre che dalla sommatoria delle proposte pervenute e ritenute coerenti, dagli ulteriori interventi di riconfinazione o riclassificazione urbanistica descritti al punto precedente, interessa **136 Ha** di Superficie Territoriale, così suddivisi:

- Ambiti residenziali 46 Ha di St (633 alloggi potenziali);
- Ambiti produttivi 25 Ha di St;
- Altri ambiti 65 Ha di St.

Nel seguito vengono descritti analiticamente tutti gli ambiti oggetto di riclassificazione, con i rispettivi parametri urbanistici ed edilizi. Si allega inoltre al presente documento preliminare l'**Elaborato (3)** relativo alle analisi progettuali degli ambiti di nuovo insediamento (Schede di ambito), oggetto di ridimensionamento nell'ambito del presente procedimento, ove vengono proposte la configurazione planimetrica di massima e le principali indicazioni per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, delle criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione, nonché delle mitigazioni da prevedere.

4.2.1 Ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC

ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani - Fogliano

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,095 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,33 mq/mq di St
- Svp = min 35% della St
- Ip = min 55% della St
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- il POC può programmare in attuazione fino ad un massimo di 17 ha di St
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St Superficie territoriale del vigente PSC 325.000 mq

All alloggi potenziali del vigente PSC 400

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

- DE (diritto edificatorio) = 0,095 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,19 mq/mq di St
- Svp = min 56% della St
- Ip = min 55% della St
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 52.300 mq

All alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante 100 (di cui 50 ERS)

> Riclassificazione aree stralciate: ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Si rinvia inoltre alla scheda specifica di ambito in variante per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle norme.

ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani - Pratofontana

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,095 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,33 mq/mq di St
- Svp = min 35% della St
- Ip = min 55% della St
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- il POC può programmare in attuazione fino ad un massimo di 10 ha di St
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St Superficie territoriale del vigente PSC 176.000 mq

All alloggi potenziali del vigente PSC 300

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

- DE (diritto edificatorio) = 0,095 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,19 mq/mq di St
- Svp = min 56% della St
- Ip = min 55% della St
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 32.600 mq

All alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante 62 (di cui 31 ERS)

> Riclassificazione aree stralciate: AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Si rinvia inoltre alla scheda specifica di ambito in variante per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle norme.

ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - San Maurizio

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = fra 50% e 60% della St
- Ip = min 60% della St
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St Superficie territoriale del vigente PSC 57.700 mq

All alloggi potenziali del vigente PSC 83 (di cui 14 ERS)

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = 60% della St
- Ip = min 60% della St
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 41.400 mq

All alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante 60 (di cui 10 ERS)

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

Si rinvia inoltre alla scheda specifica di ambito in variante per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle norme.

ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Gavassa

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = fra 50% e 60% della St
- Ip = min 60% della St
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St	Superficie territoriale del vigente PSC	28.100 mq
All	alloggi potenziali del vigente PSC	41 (di cui 7 ERS)

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = 60% della St
- Ip = min 60% della St
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	21.300 mq
All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	31 (di cui 5 ERS)

> Riclassificazione aree stralciate: AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Si rinvia inoltre alla scheda specifica di ambito in variante per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle norme.

ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Cavazzoli

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = fra 50% e 60% della St
- Ip = min 60% della St
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St	Superficie territoriale del vigente PSC	52.100 mq
All	alloggi potenziali del vigente PSC	76 (di cui 13 ERS)
St	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	41.500 mq
All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	60 (di cui 10 ERS)

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

Verde Privato privo di capacità edificatoria

PUA ex Ta-36 del PRG 2001, piano approvato e non stipulato, aree stralciate di soggetti non proponenti nel PUA con relativa zonizzazione tripartita autonoma.

ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Massenzatico

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = fra 50% e 60% della St
- Ip = min 60% della St
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St	Superficie territoriale del vigente PSC	63.100 mq
All	alloggi potenziali del vigente PSC	91 (di cui 15 ERS)
St	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	62.150 mq
All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	90 (di cui 15 ERS)

> Riclassificazione aree stralciate: Verde Privato privo di capacità edificatoria

PUA ex Ta-30 del PRG 2001, piano approvato e non stipulato, area stralciata non compresa nel perimetro di Piano né graficamente risulta inserita nell'area AUC3 limitrofa (rettifica, correzione e ridefinizione dei confini di zona).

ANS5 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Pieve M.

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,36 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,65 mq/mq di St
- Svp = min 30% della St
- Ip = min 30% della St
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

St	Superficie territoriale del vigente PSC	5.200 mq
All	alloggi potenziali del vigente PSC	23 (di cui 4 ERS)
St	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	0 mq
All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	0

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

Ambiti per previsioni pregresse del PRG rimandate al POC (ex zone Ts) - Codemondo

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,025 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,025 mq/mq
- SF max = 10% della St
- aree a verde privato: 90% della St

- Svp = monetizzabile per un'area corrispondente al 60% della Sf
- Ip = min 85%
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha.
- Funzioni: attività sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale.

St Superficie territoriale del vigente PSC 612.450 mq

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 0 mq

> Riclassificazione aree stralciate: ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

APF2 - nuovi poli funzionali - "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio"

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,30 mq/mq di St
- Funzioni: attrezzature sportive di interesse provinciale; attrezzature scolastiche di livello superiore; funzioni ricreative e di spettacolo.

St Superficie territoriale del vigente PSC 544.700 mq

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 521.700 mq

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

Si rinvia inoltre alla scheda specifica di ambito in variante (elaborato P4.1) per quanto riguarda valutazioni e condizioni di sostenibilità indicate nelle schede specifiche di ValSAT.

ASP N2 - ambiti per nuovi insediamenti produttivi - Mancasale

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- diritto edificatorio = 0,20 mq/mq di St.
- capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq di St.
- SVP min = 25% della St.
- SVP + Ve min= 30% della St
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha.
- Funzioni: insediamenti produttivi artigianali e industriali, con quote limitate di attività terziarie

St Superficie territoriale del vigente PSC 500.000 mq

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

- diritto edificatorio = 0,20 mq/mq di St.
- capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq di St.
- SVP min = 49% della St.
- SVP + Ve min= 30% della St
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha.
- Funzioni: insediamenti produttivi artigianali e industriali, con quote limitate di attività terziarie

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 248.500 mq

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

Si rinvia inoltre alla scheda specifica di ambito in variante per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere,

scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle norme.

4.2.2 Ambiti per i quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione

AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Roncocesi

* Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:

- UF max = 0,36 mq/mq
- Ip min = 30 % della SF
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

Sf	Superficie territoriale del vigente RUE	1.170 mq
----	---	----------

All	alloggi potenziali del vigente RUE	5
-----	------------------------------------	---

Sf	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	0 mq
----	---	------

All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	0
-----	--	---

> Riclassificazione aree stralciate: AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Rivalta

* Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:

- UF max = 0,36 mq/mq
- Ip min = 30 % della SF
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

Sf	Superficie territoriale del vigente RUE	1.250 mq
----	---	----------

All	alloggi potenziali del vigente RUE	5
-----	------------------------------------	---

Sf	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	0 mq
----	---	------

All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	0
-----	--	---

> Riclassificazione aree stralciate: ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Massenzatico

* Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:

- UF max = 0,36 mq/mq
- Ip min = 30 % della SF
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.

Sf	Superficie territoriale del vigente RUE	3.450 mq
----	---	----------

All	alloggi potenziali del vigente RUE	12
-----	------------------------------------	----

Sf	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	0 mq
----	---	------

All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	0
-----	--	---

> Riclassificazione aree stralciate: AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

AUC7 - servizi privati e verde privato - Via Pestalozzi

- * Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:
- UF max = 0,12 mq/mq
- Ip min = 70 % della SF
- Funzioni: servizi privati e verde privato
- Sf Superficie territoriale del vigente RUE 11.100 mq
- > Riclassificazione aree: Verde Privato privo di capacità edificatoria

ASP3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali - Tondo

- * Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:
- UF max = 0,66 mq/mq
- Ip min = 20 % della SF
- Funzioni: attività commerciali o miste polifunzionali
- Sf Superficie territoriale del vigente RUE 325 mq
- > Riclassificazione aree: Verde Privato privo di capacità edificatoria

Aree di ricollocazione di volumetrie esistenti trasferite da altre zone (n. 21) - S. Maurizio

- * Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:
- Ip = 50%
- A = 2 alberi/100 mq; Ar = 4 arbusti/100 mq
- P = 3 piani, compreso il piano terra
- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.
- Sf Superficie territoriale del vigente RUE 1.300 mq
- Sf Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 0 mq
- > Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

Allegati:

Proposte pervenute: individuazione territoriale	<i>Elaborato 1 Planimetria</i>
Proposte pervenute: analisi di coerenza	<i>Elaborato 2 Planimetria</i>
Istruttoria tecnica delle proposte pervenute, rapporto di coerenza	<i>Prospetto</i>
Analisi progettuali degli ambiti di nuovo insediamento, schede ambiti	<i>Schede progettuali</i>