



Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia tel. 0522 456349 fax 0522 456144

PSC e RUE

Variante specifica a PSC e RUE vigenti finalizzata a disciplinare la programmazione delle previsioni urbanistico-territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso b17 “attività ludico ricreative con problematiche di impatto”

Relazione illustrativa di variante

1. PREMESSE

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.

Con la suddetta variante è stato introdotto, all'art. 1.6.1, l'uso b17 "attività ludico-ricreative con problematiche di impatto" limitandone tuttavia l'insediabilità agli ambiti specializzati per attività produttive (Asp2), non applicando, per l'insediamento di detto uso, i criteri di cui alla Delibera C.C. n. 10428/71 del 24/05/2002: "Monetizzazione delle aree destinate a parcheggi e delle aree destinate a verde" per i parcheggi di tipo P2 (parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici o ad uso pubblico); conseguentemente l'insediamento dello stesso uso può avvenire solo qualora si sia verificata, in loco, l'effettiva presenza di aree necessarie da destinare a parcheggio di tipo P2 nella quantità minima richiesta dalle norme di riferimento.

Una seconda variante normativa al RUE è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 38739/153 del 17/11/2014, per adeguamenti a norme sovraordinate e integrazioni al disposto regolamentare finalizzate ad incentivare interventi di riqualificazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'AR19 Mancasale, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 346 del 03/12/2014.

Con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, a seguito di adozione avvenuta con deliberazione consiliare P.G. n. 31329/176 del 28/10/2013, è stato approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace dopo la pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014.

2. CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE NORMATIVA A PSC E RUE

Il provvedimento di variante normativa in esame riguarda la parziale modifica degli elaborati normativi di PSC (P2 norme di attuazione) e RUE (R1 norme di attuazione) per meglio individuare le previsioni urbanistico territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso b17 "Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto".

2.1 Modifiche normative finalizzate ad introdurre un maggior controllo amministrativo nell'accreditamento dell'uso b17 "Attività ludico - ricreative con problematiche di impatto".

La variante normativa proposta prevede misure tese ad introdurre un maggior controllo urbanistico e territoriale nell'accreditamento di un uso di particolare impatto urbanistico e sociale.

Si tratta delle attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del Tulp (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse); occorre annotare che tali funzioni negli ultimi anni hanno rivelato un carico urbanistico ed un impatto sociale tali da ritenere che il loro insediamento necessiti di approfondite analisi attraverso una disciplina che ne consenta l'adeguato governo nell'ambito degli strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica.

La proposta di variante normativa, pertanto, prevede che l'insediamento di nuove attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto, di cui all'uso b17 del RUE, possa avvenire, negli ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, solo attraverso la programmazione del POC, previa valutazione della sostenibilità ambientale, territoriale e sociale dell'intervento.

Si prevede inoltre di specificare che si intendono ricomprese all'interno dell'uso b17 anche quelle attività aperte al pubblico ove si offrono servizi telematici di trasmissione dati comunque finalizzati al gioco d'azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo.

Il RUE del Comune di Reggio Emilia, all'esito della variante approvata con delibera di Consiglio Comunale 9602/51 del 25 marzo 2013, all'articolo 1.6.1 "*Casistica degli usi del territorio*", ha già individuato l'uso b17 "Attività ludico - ricreative con problematiche di impatto", definendolo come segue: "*Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse). L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme tecniche della ZAC*".

Si legge in nota: "*Sono considerati punti di vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati di somministrazione alimenti e bevande sempreché: dall'insegna risulti chiaramente la destinazione all'attività di gioco e, l'eventuale riferimento all'attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all'attività di gioco e la superficie ad essa dedicata non superi il 30% della superficie complessiva del locale; - l'accesso all'area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l'offerta di gioco; - l'area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l'ingresso al locale; - l'attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l'erogazione del gioco e non disgiuntamente all'attività di gioco stessa*".

Il carico urbanistico connesso all'uso b17 è stato già considerato dalla precedente variante particolarmente impattante, prevedendo il reperimento di importanti quantità di dotazioni, sia per quanto attiene i P2 che per quanto attiene i P1, escludendo la possibilità di monetizzazione dei P2.

Il Rue detta le seguenti indicazioni per gli interventi edilizi diretti.

Articolo 3.1.6: "*3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM (e negli interventi di RE che comportano incremento di SU) non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di Su, sono fissate come segue: ... c) per i grandi attrattori di pubblico (usi b13, b14 e b17): - P2 = 70 mq - SVP = 30 mq ...*".

Tabella delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (P1) allegata all'articolo 3.1.3: "*usi b14, b17: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: - 1 p.a. ogni 12 mq di Su; - 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata; - 1 p.a. ogni 100 mq di SF*".

La ricadute di ordine sociale e sanitario derivanti dall'insediamento dell'uso b17 sono note e importanti e riprese dalla legge regionale 04 luglio 2013 n. 5 "*Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate*".

La legge regionale si pone l'obiettivo (articolo 1) di prevenire, ridurre il rischio e contrastare la dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, "*anche in osservanza delle disposizioni dell'OMS e di quelle della Commissione Europea sui rischi del gioco d'azzardo*".

In questo contesto, la legge regionale 5/2013 disciplina, all'articolo 6, l'apertura e l'esercizio delle attività di sale gioco e di installazione di apparecchi da gioco, per i profili non direttamente connessi alla preliminare autorizzazione di pubblica sicurezza, il cui rilascio è di competenza del Questore (art. 110 TULPS).

Dispone la legge all'articolo 6 citato ai comma 2 e 3: "2. *Al fine di perseguire le finalità di cui all'articolo 1 della presente legge e gli obiettivi di cui all'articolo 2 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), i Comuni possono dettare, nel rispetto delle pianificazioni di cui all'articolo 7, comma 10, del decreto legge n. 158 del 2012, convertito dalla legge n. 189 del 2012, previsioni urbanistico - territoriali in ordine alla localizzazione delle sale da gioco.* 3. *Salvo quanto previsto dalla normativa nazionale, per i medesimi obiettivi e finalità di cui al comma 2, i Comuni possono disciplinare, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione di cui alla legge regionale n. 20 del 2000, gli elementi architettonici, strutturali e dimensionali delle sale da gioco e delle relative pertinenze*".

Le finalità di cui all'articolo 1 della legge sono, come visto, quelle di prevenzione e contrasto alla dipendenza dal gioco d'azzardo patologico. Ad esse la norma associa, in immediata connessione, gli obiettivi della pianificazione urbanistica e territoriale disegnati dall'articolo 2 della legge regionale 20/2000, tra i quali si ricordano: "a) *promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo; b) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio; c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani; e) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente; ...*".

Pare quindi pienamente in linea la scelta di governo del territorio effettuata con la variante in oggetto, che sottopone alla programmazione del POC, e quindi alla valutazione di sostenibilità sociale e territoriale la localizzazione di tali funzioni all'interno della città.

Il rinvio ampio alle "previsioni urbanistico territoriali" e agli "strumenti di pianificazione" comunali contenuto ai comma 2 e 3 dell'articolo 6 della legge regionale 5/2013, rimette alla discrezionalità dei Comuni, nell'esercizio del potere di pianificazione e programmazione urbanistica loro proprio, la scelta degli strumenti più appropriati per il perseguimento degli obiettivi e delle finalità indicati dalle norme regionali.

Il POC, infatti, può contenere, fisiologicamente, la disciplina e la programmazione di specifici interventi diretti, così come previsto dall'articolo 30 comma 1 della legge regionale n. 20/2000, "Il Piano operativo comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate ... In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale: ... b) nel caso di intervento diretto non sia stata presentata la DIA o non sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire".

A propria volta il PSC del Comune di Reggio Emilia, all'articolo 1-5 comma 3 dispone: "3. *Il RUE definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC*".

Si richiama da ultimo la Delibera dell'Assemblea Legislativa 11 marzo 2014 n. 154 contenente, in attuazione dell'articolo 2 della legge regionale 5/2013, il "*Piano integrato per il contrasto, la prevenzione e la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco patologico 2014-2016*" tra i cui obiettivi di prevenzione inerenti il rischio da gioco patologico prevede "*nella programmazione sociale e sanitaria di ambito distrettuale, e nello specifico nei programmi attuativi del Piano di zona per la salute e il benessere sociale, siano individuate azioni e interventi da realizzarsi congiuntamente tra servizi sociali e sanitari, attivando dove possibile collaborazioni con gli organismi del Terzo settore*".

La previsione di PSC volta all'obbligatorio inserimento in POC degli interventi di insediamento dell'uso b.17, consentirà di attuare un coordinamento concreto tra gli strumenti di programmazione sociale di livello distrettuale e gli strumenti urbanistici, realizzando le opportune sinergie nella cadenza cronologica degli interventi.

3. ELABORATI DI VARIANTE

- P2 Norme di attuazione PSC

- R1 Norme di attuazione RUE

Le modifiche al testo presentano la seguente rappresentazione:

testo sottolineato: le parti da aggiungere al testo vigente;

~~testo barrato~~: le parti da eliminare dal testo vigente.

testo corsivo e corsivo doppio-barrato: le parti modificate con la 2.a variante normativa al RUE adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 38739/153 del 17/11/2014; con l'approvazione di tale variante il testo normativo dovrà essere coordinato con le presenti modifiche.

Art. 5.4 - Interventi di riqualificazione negli ambiti urbani consolidati (AUC) e negli ambiti specializzati per attività produttive in essere (ASP)

1. Negli ambiti consolidati, come definiti e articolati nel precedente art. 4.2, e negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati di cui al precedente art. 4.3, il POC può individuare e disciplinare:

- specifici interventi di riqualificazione che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione qualora individuati e motivati nel Documento Programmatico per la qualità urbana;

- l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-grandi, solo negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti ASP a corona della città storica;

- l'insediamento di nuove attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto, negli ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, previa valutazione della sostenibilità ambientale, territoriale e sociale dell'intervento;

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità (ad es. realizzazione di ERS, delocalizzazioni, realizzazione di servizi pubblici) potranno derogare dai parametri edilizi stabiliti dal RUE in applicazione dei precedenti artt. 4.2 e 4.3; i suddetti interventi, qualora individuati e motivati nel Documento Programmatico per la qualità urbana e attuabili esclusivamente tramite PUA, potranno interessare anche ambiti classificati come Auc 7;

- eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

b17 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto. Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art.110 comma 6 del Tulp (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse), agenzie di scommesse ed attività aperte al pubblico ove si offrono servizi telematici di trasmissione dati comunque finalizzati al gioco d'azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo. L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme tecniche della ZAC.

Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Casi di monetizzazione

Omissis...

6. Negli interventi programmati dal POC, di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificatamente previsti e motivati nel POC stesso.

Nell'insediamento di usi b17 all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive Asp2, non è consentita la monetizzazione di aree per attrezzature e spazi collettivi.

Art. 4.4.2 - Destinazioni d'uso

Omissis...

2. Negli ambiti Asp2 sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

b2, b3, b4;

b5, b6, b8, b11.1NA, b14, ~~b47~~, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6; b1, b11.1A, b11.2A, b11.2NA, b13, e1 limitatamente alle unità edilizie ove siano legittimamente in essere o autorizzate all'entrata in vigore (25/05/2011) delle presenti norme; b16 limitatamente alle attività di laboratorio e ricerca;

b1NA, limitatamente agli esercizi che vendono esclusivamente merci ingombranti ai sensi della D.C.R. n. 344 del 26/03/2002 e s.m.i..

Nel caso di NC o RE con demolizione e ricostruzione ~~In ogni caso~~ almeno il 60% della SC di ogni UE deve essere destinata ad usi c.

L'uso b17 è programmato dal POC sulla base delle condizioni definite dal PSC all'art.5.4.