

# PO.2.1

## Relazione illustrativa

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 31329/176 DEL 28/10/2013  
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 9170/52 DEL 17/03/2014

SINDACO VICARIO  
**UGO FERRARI**

COORDINAMENTO GENERALE E RUP  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA  
**Maria Sergio**

DIRETTORE AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA  
**Massimo Magnani**

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

consulenti per i documenti programmatici e di indirizzo  
Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti, Arch. Rudi Fallaci TECNICOOP Bologna



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA\_indice

PREMESSA: NATURA DEL POC ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL POC

PRIMA PARTE: LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PRIMO POC  
(Elaborato PO.2.1 - Relazione illustrativa)

1.1 IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DEL POC: L'AVVISO PUBBLICO E IL LAVORO DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE

1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

- interventi di riqualificazione nella città storica
- interventi di riqualificazione nel contesto urbano
- interventi di riqualificazione nel contesto delle frazioni
- interventi di riqualificazione nel contesto della via Emilia
- interventi di riqualificazione in territorio rurale
- interventi a funzioni produttive

1.3 INDIRIZZO DIMENSIONALE DEL POC E IL DIMENSIONAMENTO DEL POC

L'offerta abitativa

L'offerta per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

- gli interventi del POC programmati con il nuovo quadro normativo
  - i PUA in corso di attuazione o già programmati secondo le previsioni del PRG 2001
- L'offerta della rete dei servizi, delle funzioni a terziario e commerciale  
Monitoraggio del consumo di suolo

1.4 LE DOTAZIONI TERRITORIALI

- il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio
- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- il sistema delle attrezzature e spazi collettivi

SECONDA PARTE: ValSAT - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale  
(Elaborato PO.2.2 - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale e QC)

2.1. Scelta metodologica e obiettivi per la ValSAT del POC

2.2. Coerenza con la ValSAT del PSC

2.3. Rapporto tra la ValSAT del POC e la Valutazione Ambientale dei PUA

2.4. Analisi delle componenti ambientali e valutazione degli impatti

Acqua: gestione sostenibile della risorsa

Emissioni climalteranti

Esposizione della popolazione all'inquinamento acustico

Qualità dell'aria

Sistema naturale e paesaggistico

Valutazioni conclusive sull'impatto del POC sulle componenti

ambientali

2.5. Verifica degli indicatori di monitoraggio

2.5.1 Schede indicatori

**TERZA PARTE: AGGIORNAMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO**  
(Elaborato PO.2.2 - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale e QC)

- 3.1 Il contesto e le dinamiche demografiche
- 3.2 Imprese e addetti: il contesto e la crisi economica
- 3.3 Industria delle costruzioni, patrimonio edilizio e mercato immobiliare
- 3.4 Interventi del previgente sistema di pianificazione (PRG 2001)

Allegato: ValSAT POC - Progetto CarbonZERO

## PREMESSA: NATURA DEL POC ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL POC

Il presente Piano Operativo Comunale (POC) è redatto secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e successive modifiche; nello specifico si richiama l'art. 30 che indica il POC come 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.

Con l'approvazione definitiva del primo Piano Operativo Comunale, successiva all'approvazione del PSC e del RUE (avvenuta il 05/04/2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 5167/70) terminerà la parziale vigenza del PRG 2001.

Il POC, come previsto dalla legge, si coordina con il piano pluriennale degli investimenti ed ha il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione, pertanto con la sua definitiva approvazione si sostituirà al vigente (PPA 2006-2010).

Gli elaborati che compongono il presente Piano Operativo Comunale sono:

- *PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana*
- *PO.1.1 DPQU - Sintesi illustrativa*
- *PO.1.2 DPQU- Programmi di Riqualificazione Urbana*
- *PO.2.1 Relazione illustrativa*
- *PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC*
- *PO.2.3 Dichiarazione di sintesi del procedimento di VAS/VaISAT*
- *PO.3 Norme tecniche d'attuazione*
- *PO.3.1 Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.*
- *PO.4 Localizzazione degli interventi*
- *PO.4.1 Schede norma degli interventi*
- *PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse*
- *PO.5.1 Schede di ricognizione delle opere pubbliche da assoggettare a vincolo espropriativo.*

Relativamente agli interventi programmati in attuazione, i principali contenuti del POC, quale strumento di pianificazione prescrittivo e conformativo, riguardano: la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi e le modalità di attuazione; l'indicazione di specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità nonché gli interventi di mitigazione e compensazione degli effetti; la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, gli interventi di integrazione paesaggistica; la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale.

La presente relazione è articolata in tre distinte parti che trattano:

### La programmazione degli interventi del primo POC

Il POC - come previsto dall'art. 3.2 delle norme di attuazione del PSC - programma nel tempo la graduale attuazione dello sviluppo residenziale e produttivo tenendo conto delle dinamiche di mercato e dell'indirizzo dimensionale definiti in sede di PSC, monitorando l'effettivo consumo di suolo in relazione agli interventi programmati.

In particolare vengono analizzati: gli obiettivi, i caratteri, gli indirizzi generali del dimensionamento degli ambiti prevalentemente residenziali e degli insediamenti per le attività produttive; l'entità complessiva delle previsioni di investimento per le attrezzature, gli spazi collettivi, le infrastrutture e gli impianti di pubblica utilità; l'entità delle previsioni riferite all'edilizia residenziale pubblica (ERS), la gestione del pregresso del PRG 2001 e le misure di salvaguardia conseguenti.

### **La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) del POC**

Il POC contiene l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità con interventi di mitigazione e compensazione degli effetti (art. 30 comma 2/d delle norme di attuazione del PSC). Il presente elaborato illustra quindi, come prescritto dall'art. 1.5 delle NA del PSC, la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e la pre-individuazione delle eventuali condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e/o nei progetti che integrano successivi titoli abilitativi.

La ValSAT elaborata in sede di PSC rimane il riferimento necessario per la valutazione complessiva della sostenibilità operativa del POC. La ValSAT del POC si sviluppa, dunque, secondo la metodologia definita dal PSC approvato e puntualizza i contenuti ovvero le criticità da affrontare e relativi approfondimenti da effettuare nelle successive fasi attuative degli interventi.

### **L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo**

Come previsto dall'art. 1.4 delle norme di attuazione del PSC, il POC contiene l'aggiornamento del quadro conoscitivo del PSC approvato per le parti ove si renda necessario. Al quadro conoscitivo approvato unitamente al PSC si rimanda altresì in termini generali per quanto non trattato nel presente elaborato.

In particolare gli aggiornamenti effettuati in sede di POC riguardano:

- a) le valutazioni sugli andamenti della popolazione e dei principali settori economici del territorio;
- b) lo stato di attuazione delle previsioni del PRG 2001 in tema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche ed ambientali, PUA privati e ambiti di riqualificazione.

Si conclude questa premessa precisando che il presente Piano non persegue lo scopo di definire organicamente gli obiettivi operativi di attuazione del PSC approvato per i prossimi cinque anni; costituisce, piuttosto, uno strumento di "transizione" finalizzato a garantire continuità ai processi e alle progettualità di interesse pubblico (tra i principali si citano il PRU della città storica, il PRU dell'area ex Reggiane, il PRU del complesso del San Lazzaro ecc); a riferire i nuovi indirizzi qualitativi definiti dal PSC per le previsioni del previgente PRG 2001 (anche per i PUA già approvati) nonché operare pratiche di semplificazione amministrativa.

**RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA: LA  
PROGRAMMAZIONE DEGLI  
INTERVENTI DEL PRIMO POC**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA: la programmazione degli interventi del primo POC ..... 7**

<b>1.1 IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DEL POC: L'AVVISO PUBBLICO E IL LAVORO DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE</b>	<b>9</b>
---	----------

<b>1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC</b>	<b>12</b>
---	-----------

- *interventi di riqualificazione nella città storica* 15
- *interventi di riqualificazione nel contesto urbano* 15
- *interventi di riqualificazione nel contesto delle frazioni* 16
- *interventi di riqualificazione nel contesto della via Emilia* 17
- *interventi di riqualificazione in territorio rurale* 17
- *interventi a funzioni produttive* 17

<b>1.3 INDIRIZZO DIMENSIONALE DEL PSC E IL DIMENSIONAMENTO DEL POC</b>	<b>18</b>
--	-----------

<i>1.3.1 L'offerta abitativa</i>	<i>18</i>
----------------------------------	-----------

<i>1.3.2 L'offerta per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)</i>	<i>20</i>
--	-----------

<i>1.3.3 L'offerta della rete dei servizi, delle funzioni a terziario e commerciale</i>	<i>27</i>
---	-----------

<i>1.3.4 Monitoraggio del consumo di suolo</i>	<i>29</i>
--	-----------

<b>1.4 LE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>30</b>
--------------------------------------	-----------

- *il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio* 31
- *infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* 32
- *il sistema delle attrezzature e spazi collettivi* 32



## 1.1 IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DEL POC: L'AVVISO PUBBLICO E IL LAVORO DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE

Per selezionare gli interventi da inserire nella programmazione nel primo Piano Operativo Comunale l'Amministrazione ha scelto un percorso aperto e trasparente. Contestualmente all'approvazione di PSC e RUE, in data 18/04/2011 il Consiglio Comunale con delibera C.C. n. 5168/75 ha approvato il "*Documento di indirizzo per la stesura del primo POC*" nel quale sono state richiamate le strategie e le priorità dell'Amministrazione Comunale per incentivare la riqualificazione della città esistente e per il governo delle trasformazioni del territorio nonché i criteri generali per il governo delle istanze da inserire nel POC stesso.

Successivamente, con Deliberazione di Giunta P.G. n. 16673, in data 20/09/2011, è stato approvato l'Avviso pubblico per la raccolta e la selezione di manifestazioni di interesse e proposte riguardo ad interventi da programmare nel primo Piano Operativo Comunale.

La volontà è stata quella di invitare gli operatori pubblici e privati a presentare manifestazioni di interesse coerenti al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione della città definiti dal PSC e specificati nel Documento di Indirizzo del POC, nonché dal quadro di programmazione degli investimenti dell'Amministrazione Comunale. Obiettivi di riqualificazione volti a: contenere la crescita e la dispersione urbana e quindi al risparmio del territorio; trasformare la città esistente rigenerando i suoi tessuti urbani; potenziare la città pubblica come sistema di infrastrutture per la socialità (parchi, piazze, centri di aggregazione e relazione,...), per la mobilità e per una rete di servizi alla comunità (scuole, biblioteche, servizi socio-assistenziali,...); tutelare e valorizzare l'ambiente, nonché promuovere una rete di polarità di eccellenza per l'economia della conoscenza e dell'innovazione.

Sono state complessivamente raccolte 188 proposte di interventi che spaziano dal settore residenziale a quello terziario e commerciale e riguardano diverse aree della città. Le proposte sono state istruite sotto il profilo tecnico procedendo alla verifica di conformità rispetto al PSC e alla norme vigenti di riferimento nonché di coerenza rispetto agli obiettivi e agli indirizzi del PSC stesso e ai programmi dell'Amministrazione Comunale. L'istruttoria è stata condotta congiuntamente agli organi preposti: la Giunta, la competente Commissione Consiliare, le Circostrizioni e gli Enti competenti all'espressione dei dovuti pareri nella fase di deposito del Piano.

Per selezionare gli interventi si è proceduto secondo le priorità indicate dall'Amministrazione Comunale: la riqualificazione dell'esistente piuttosto che il consumo di suolo ancora non edificato, il potenziamento e la riqualificazione della città pubblica, l'accrescimento dell'offerta di edilizia residenziale sociale, la promozione di un nuovo modello di sviluppo economico riferito alle competenze distintive del territorio, la mobilità sostenibile e il completamento della cintura verde quale sistema ecologico-ambientale che circonda la città.

E' inoltre opportuno sottolineare che, durante il percorso istruttorio, l'Amministrazione Comunale ha inteso sostenere alcune iniziative private di minore entità semplificando le procedure amministrative e consentendo l'attuazione di alcuni interventi minori senza attendere l'approvazione definitiva del POC.

Attraverso una variante al RUE vigente approvata con Delibera n. 9602/51 del 25/03/2013 di Consiglio Comunale, sono state risolte 13 manifestazioni di interesse. Già oggi è dunque possibile procedere con l'attuazione degli interventi, anticipando l'approvazione del POC, pur alle medesime condizioni definite dal PSC, vale a dire corrispondendo comunque i contributi e le dotazioni pubbliche in riferimento all'ERS stabilite dalle norme vigenti e dagli atti di indirizzo assunti dall'Amministrazione Comunale.

L'istruttoria condotta sulle 188 manifestazioni di interesse che originano 196 richieste ha consentito di raggrupparle, dunque, come segue:

- 78 presentano i requisiti necessari per la prima programmazione del POC;
- 13 già risolte con la variante normativa al RUE;
- 100 non presentano i requisiti necessari per la prima programmazione del POC
- 5 presentano i requisiti necessari per la prima programmazione del POC ma sono pervenute comunicazioni di recesso e rinuncia all'inserimento.

In riferimento alle n. 78 manifestazioni che presentano i requisiti necessari per la prima programmazione del POC, va precisato che 34 sono riferite a PUA già approvati, la cui disciplina ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. attiene al RUE. Tali manifestazioni in molti casi ribadiscono la volontà di procedere all'attuazione degli interventi approvati pur in assenza, in quasi tutti i casi, di un esplicito programma temporale. Al riguardo si precisa che tali situazioni sono già disciplinate dal RUE nelle NA che vengono in questa sede precisate e integrate.

Per le restanti n. 44 manifestazioni (di cui 2 Piani in iter), al fine di avviare la fase negoziale con i privati (prevista dalla L.R. 20/2000 e s.m.i.) garantendo trasparenza e omogeneità di trattamento, la Giunta Comunale ha inoltre proceduto ad approvare i seguenti atti (deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 in data 10/04/2013) preliminarmente discussi e condivisi con la competente commissione consiliare:

- *"POC Piano Operativo Comunale - criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000", da applicare agli interventi da programmare nel primo Piano Operativo Comunale (POC);*
- *"Schema di atto d'accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 11 della L. 241/1990 (per gli interventi complessi).*

Nell'ambito della selezione delle singole manifestazioni di interesse, l'istruttoria, ed in particolare gli approfondimenti eseguiti durante gli incontri condotti con i privati interessati, è stata concentrata sulla fattibilità tecnico-economica delle proposte. Come richiede la norma regionale, infatti, a differenza del precedente PPA, perché un intervento possa essere programmato in attuazione è necessario che sia verificato sotto il profilo della effettiva possibilità di realizzazione dello stesso nell'arco di validità del POC stesso.

In questo quadro di riferimento, gli uffici hanno proceduto a predisporre specifici accordi per gli interventi complessi che presentavano i requisiti di ingresso nel primo POC, attraverso un percorso di confronto con i singoli soggetti attuatori. Tale verifica si è resa necessaria in quanto il contesto di crisi economica che il settore attraversa e che perdura ormai da diversi anni (come già richiamato nel Documento Programmatico della Qualità Urbana e ripreso nel Quadro Conoscitivo) ha notevolmente condizionato le proposte dei privati. In generale le proposte pervenute non esplicitavano precisi impegni riferiti alla riqualificazione e/o al potenziamento di spazi di pubblico interesse o di edilizia residenziale sociale; piuttosto si rivelavano deboli, limitandosi, spesso, ad una generica disponibilità ad avviare un dialogo con l'Amministrazione Comunale.

Durante gli incontri con i soggetti interessati, effettuati tra maggio e settembre 2013, sono stati approfonditi tali aspetti ed in particolare sono stati verificati i contenuti dei singoli accordi (art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 della L. 241/1990) proposti agli attuatori. Per alcune situazioni sono emerse condizioni molto incerte rispetto alla possibilità concreta di attuazione nei tempi di validità del POC e gli attuatori stessi hanno richiesto espressamente di rinviare la programmazione degli interventi in esame. Per i restanti si è proceduto a sottoscrivere il testo dell'accordo allo scopo di sottoporlo all'esame del Consiglio Comunale in sede di adozione del POC. Tale sottoscrizione ha valore infatti di accordo preliminare, successivamente all'adozione del POC tenuto conto anche delle osservazioni presentate, si è proceduto a approfondire e specificare il testo degli accordi che, dunque, saranno sottoposti al consiglio per la loro approvazione definitiva. A seguito dell'approvazione del POC si procederà alla sottoscrizione dell'accordo definitivo nelle forme previste dalla legge.

Tenuto conto della fase di controdeduzione del POC (vedi relazione di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri degli Enti pervenuti), l'esito finale dell'istruttoria condotta sulle manifestazioni di interesse che presentano i requisiti necessari per la prima programmazione del POC risulta il seguente:

- n. 29 sono proposte per la prima programmazione del POC e non necessitano di specifici accordi art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 della L. 241/1990;
- n. 15 (di cui 2 Piani in iter) sono proposte per la prima programmazione del POC accompagnante da specifici accordi art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 della L. 241/1990 sottoscritti in via preliminare dall'Amministrazione Comunale e dai soggetti attuatori.

Complessivamente, dunque, sono 44 le richieste derivanti dalle manifestazioni di interesse che sono proposte nel primo POC. Rispetto alle restanti manifestazioni è necessario precisare che in molti casi l'assenza dei requisiti per la programmazione è riferibile, come già detto, all'incerta congiuntura economica. In ragione di ciò, gli organi competenti hanno espresso l'indirizzo di non archiviare le manifestazioni di interesse non inserite una volta approvato il POC, ma di proseguire le relative istruttorie in modo che, nel caso vengano rimossi gli impedimenti rilevati in questa fase, si potrà procedere alla valutazione della proposta per la successiva programmazione in POC. In tali casi, nel rispetto delle norme vigenti, si valuteranno specifiche varianti al POC che necessariamente sarà sottoposto a revisioni periodiche.

## 1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

L'Amministrazione Comunale ha avviato diversi procedimenti riferiti ad **interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico**; in particolare si richiamano le specifiche progettazioni volte alla rigenerazione/riqualificazione della città esistente: il PRU "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", relativo alle principali piazze della città storica, già approvato, che comprende la ristrutturazione di Palazzo Busetti; il percorso avviato per la riqualificazione delle aree ex Reggiane sul quale sono in fase di completamento i lavori per l'insediamento del Tecnopolo, con spazi e laboratori per la ricerca avanzata nel campo della mecatronica, delle energie rinnovabili, dell'edilizia sostenibile; il percorso avviato per la riqualificazione del quartiere Mirabello; il PRU del quartiere Compagnoni-Fenucci; i percorsi di riqualificazione relativi al complesso ex San Lazzaro per l'insediamento del polo universitario e il limitrofo PRU dell'area ex Ospizio.

Si richiamano inoltre i percorsi amministrativi in iter per il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche di interesse generale: il percorso di trasformazione urbana e funzionale relativo all'Area Nord ed in particolare quello relativo al Nodo Mediopadano, la realizzazione del Trattamento Meccanico Biologico dei rifiuti nell'area produttiva di Prato Gavassa, ove si ripensa il layout del sistema impiantistico posto al servizio dell'intero sistema di gestione dei rifiuti su scala provinciale; la riqualificazione dell'area che ospita il Polo Ospedaliero delineata dal Piano di Riordino e di Sviluppo nel quale sono stati definiti obiettivi e azioni di prospettiva in riferimento al riassetto dei volumi nell'area - all'insediamento della nuova struttura del CORE, alla riqualificazione del verde e recupero del parco storico dell'ex Spallanzani e dell'asse storico di viale Murri, all'accessibilità e dotazione di parcheggi.

Molte delle iniziative in corso rivestono un elevato carattere strategico per la riqualificazione e l'investimento sul futuro per la città e individuano l'approvazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana per il perseguimento dei suddetti obiettivi. Al riguardo si richiama che i procedimenti in corso presentano stati differenziati nel loro iter che possono essere ricondotti alle seguenti tipologie:

- a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :
  - PRU\_IP-1 S.Croce - area Reggiane;
  - PRU\_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello;
  - PRU\_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord.
- b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di uno primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori
  - PRU\_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova
- c) PRU approvati per alcuni dei quali è necessario valutare una specifica variante al PRU medesimo:
  - PRU\_IP-4 Centro Storico - "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini";
  - PRU\_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenucci;
  - PRU\_IP-6 Ospizio;
  - PRU\_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro;

Relativamente alle iniziative riferite alla tipologia a) si tratta di PRU i cui contenuti programmatici vengono esplicitati nella Tav. PO.1.2.

Relativamente alla tipologia b) inerente il Polo Funzionale 7, Polo Ospedaliero del Santa Maria Nuova, individuato nel PSC come Polo Funzionale esistente e consolidato, nonché alla tipologia c), che individua ambiti in cui sono già stati approvati, alla data di adozione del presente POC i

relativi PRU e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art. 4.2.2 comma 6), ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC, ma che vengono riportati ugualmente con una diversa simbologia nella Tav. PO.1.2, ai soli fini ricognitivi.

Infine, i Programmi di rigenerazione urbana delle frazioni e i progetti di riqualificazione del paesaggio in particolare quello relativo alla Cintura Verde che costituisce la principale strategia del PSC per incrementare la qualità ambientale, ecologica e sociale del territorio periurbano. Il programma rappresenta un sistema integrato di aree verdi, che si estendono per 5.000 ettari a corona della città esistente, e si articola attraverso specifici approfondimenti progettuali relativi ai parchi fluviali: Crostolo, Rodano, Modolena e relativi cunei verdi.

Tra le iniziative di interesse pubblico il POC individua, inoltre, due specifici ambiti a Cella e Canali di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per il potenziamento dell'offerta abitativa in affitto a prezzi convenzionati, meglio descritti nel successivo paragrafo che illustra gli interventi programmati dal POC finalizzati al perseguimento delle politiche di Edilizia Residenziale Sociale già indicate dal PSC.

Inoltre sono individuati due modesti ambiti, collocati a Fogliano - via Melissa e quartiere Buon Pastore - via Cecati, in cui viene modificata la destinazione urbanistica da verde pubblico a infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; tali aree erano già individuate nel PRG 2001 come "infrastrutture per la viabilità".

Gli interventi programmati nel primo POC sono n. 49, selezionati tra le 196 richieste (che afferiscono alle 188 manifestazioni di interesse pervenute) descritto al paragrafo 1.1) di cui n. 15 accompagnanti da specifici accordi art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 11 della L. 241/1990 sottoscritti in via preliminare con i soggetti attuatori:

identificativo	toponimo	accordo
ANS2-2a	San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg	SI
ASP_N1-5a	Mancasale Ap-13 - via Moro	SI
ACS1-2	Sede Ex ACI	SI
ACS1-3	Asilo nido-primavera S.Teresa d' Avila	NO
AUC3-1	Canali- via Tassoni	NO
AUC3-2	Cella - Via Svezia	SI
AUC3-5	San Pellegrino/Canali - RICOL	NO
AUC8-1	Santa Croce - via Cocchi	SI
ASP1-16	Baragalla - RICOL	NO
ASP2-1	Pieve Modolena - via Norvegia	NO
ASP4-1	Gavassa - via Lenin	NO
ASP4-2	San Maurizio - via Ferraris	NO
AR_5-1	Carrozzone - via F.Ili Cervi	NO
AR_7-1a	Buco del Signore - via D. da Torricella	SI
AR_9-1	San Pietro - via Emilia Ospizio	NO
AR_9-2	San Pietro - v.le IV Novembre	NO
AR_E-3	San Maurizio - via F. Bocconi	NO
AR_E-5	Orologio - via F.Ili Cervi, sub 40	NO
AR_E-7	San Maurizio - via Pasteur, sub 27	NO
AR_E-8	San Maurizio - via Pasteur, sub 26	NO
AR_E-9	Orologio - via F.Ili Cervi, sub 10	NO
AR_E-10	Masone - Via Bacone	NO

AR_E-11	San Maurizio - via Amendola	SI
PF_4-1	San Pietro - via Eritrea	NO
ANS1-4	Gaida - via Seneca	SI
ANS3-3	Canali - via Tolstoj	SI
ANS4-6a	San Rigo - via San Rigo	SI
ASP_N1-6a	Cella - via G. Vico	SI
ASP_N1-15	Mancasale - via Gramsci	SI
ASP_N1-17	Roncocesi - via Marx	SI
ASP_N1-20	Bagno - via Milano, Rubiera	SI
ASP_N1-27	Baragalla - via G. D'Arezzo	SI
ARP-1	Rivalta - Lago Tibbia	NO
ARP-2	Fogliano - via Fermi	NO
ARP-3	San Bartolomeo - via Giovanardi	NO
AVP-1	Bagno - via Cigarini	NO
AVP-2	Gavassa - via degli Azzarri	NO
AVP-3	Massenzatico - via Spagni	NO
AVP-4	Gavasseto - via Comparoni	NO
AVP-5	Massenzatico - via Bertocchi	NO
AVP-6	Roncadella - via Manzotti	NO
APZA-9	Coviolo - via Volta	NO
APZA-19	Sabbione - via Cantù	NO
APZA-23	Fogliano - via Fermi, Bosco	NO
AUC3-3	Cella - ERS	NO
AUC3-4	Canali - ERS	NO
AR_E-6	Bagno - via Cartesio	NO
DOT-1	Fogliano - via Melissa	NO
DOT-2	Buon Pastore - via Cecati	NO

Tra i suddetti 44 interventi privati figurano nella nuova programmazione del POC poche iniziative (n. 3) destinate a funzioni produttive che corrispondono principalmente ad esigenze di limitati ampliamenti connessi alla razionalizzazione dei processi produttivi di aziende già esistenti sul territorio. I restanti n. 41 interventi riguardano proposte che si inseriscono in contesti a carattere prevalentemente residenziale. Tra questi, quelli che propongono funzioni esclusivamente destinate a terziario e/o polifunzionale sono interventi minori e in molti casi relativi al recupero di singoli immobili dismessi per esempio lungo l'asse della via Emilia.

Pertanto, vengono elencati di seguito gli interventi oggetto della prima programmazione del POC secondo i seguenti raggruppamenti:

- 2 interventi di riqualificazione nella città storica;
- 11 interventi di riqualificazione nel contesto urbano;
- 8 interventi di riqualificazione nel contesto delle frazioni;
- 8 interventi di riqualificazione nel contesto della via Emilia (AR 20);
- 12 interventi di riqualificazione in territorio rurale;
- 3 interventi a funzioni produttive

- *interventi di riqualificazione nella città storica*

**Sede ex ACI (ACS1-2):** ristrutturazione edilizia degli immobili lungo via Secchi, con contestuale insediamento di funzioni terziarie e direzionali, unitamente alla riqualificazione dell'area adibita a parcheggio. Il progetto di rigenerazione riguarda il ridisegno delle aree destinate a spazio pubblico e a verde, che dovranno essere integrate con le aree cortilive di Palazzo San Francesco, attuando così la valorizzazione degli spazi del polo museale e garantendo maggiore qualità alla città pubblica.

**Asilo nido-primavera S.Teresa d'Avila (ACS1-3):** prevede l'ampliamento della scuola, tramite il recupero di superfici di edifici minori annessi, riqualificando l'area e riorganizzando l'assetto funzionale e distributivo della Scuola; contestualmente si prevede il convenzionamento per riserva accessi a liste comunali.

Tra le riqualificazioni della città storica è evidenziato nel DPQU del POC (elaborato PO. 1.2) il piano di iniziativa pubblica riferito a "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio e Piazza Prampolini" (PRU\_IP-4): Programma di riqualificazione urbana del sistema portante, approvato il 16/04/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5716/93 che, con accordo art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e con specifica variante sarà esteso alla ristrutturazione urbana del palazzo ex-Poste a completamento del recupero dell'intero isolato di Palazzo Busetti. In sede di PUA, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 5.3 comma 3 delle NA del PSC, è ammesso un aumento di volumetria per finalità pubbliche ovvero con contributo alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la città storica. Le funzioni insediate prevedono un mix di funzioni residenziali e terziarie.

- *interventi di riqualificazione nel contesto urbano*

**San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg (ANS2-2a):** porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 a funzione terziario - commerciale. L'intervento prevede la realizzazione e cessione di parcheggio scambiatore per una St di minimo 11.000 mq nonché interventi per la riorganizzazione dell'accessibilità al polo ospedaliero.

**San Pellegrino/Canali RICOL (AUC3-5):** ricollocazione di volumetrie (per una Sc pari a 677 mq) all'interno della delocalizzazione n.71 in località Canali via Da Vezzano derivanti da trasferimento dell'ANS1-4 Gaida - via Seneca; non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari già definite con il PPC approvato relativo alla delocalizzazione.

**Santa Croce - via Cocchi (AUC8-1):** riconversione di ambito produttivo (ex Ti 1-36 del PRG 2001) all'interno di ambiti prevalentemente residenziali, da trasformare in usi residenziali, di servizio e terziari complementari alla residenza.

**Baragalla - RICOL (ASP1-16):** ricollocazione di volumetrie (per una Sc pari a 333 mq) a destinazione terziaria all'interno dell'ASP1\_ambiti specializzati per attività produttive "Area Baragalla" (PIIP 901) in corso d'attuazione sulla base di PUA vigenti, derivante da trasferimento dell'ANS1-4 Gaida - via Seneca.

**San Maurizio - via Ferraris (ASP4-2):** intervento di ristrutturazione urbana con destinazione in atto non congruenti alle caratteristiche dell'ambito nel suo complesso da riconvertire ad usi produttivi-polifunzionali di cui all'art. 4.4.2 delle NA del RUE e possibilità di insediamento di attività e1 ricettivo-alberghiero.

**Buco del Signore - via D. da Torricella (AR\_7-1a):** riqualificazione urbana di porzione di ambito. L'intervento prevede l'insediamento di funzioni terziarie, con possibilità di insediamento di una struttura commerciale medio piccola alimentare e la riqualificazione delle aree esterne dell'oratorio di San Vito.

**San Pietro - via Emilia Ospizio (AR\_9-1):** ristrutturazione edilizia e cambio per funzioni terziarie.

**Carrozzone - via F.lli Cervi (AR\_5-1):** ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per funzioni terziarie.

**San Pietro - v.le IV Novembre (AR\_9-2):** ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per funzioni terziarie.

**Mancasale - via Gramsci (ASP\_N1-15):** pregresso nel PRG 2001 a funzione prevalentemente terziaria e di servizio con possibilità di insediamento di struttura commerciale medio piccola e realizzazione di opere infrastrutturali su via Gramsci.

**Baragalla - via G. D'Arezzo (ASP\_N1-27):** pregresso nel PRG 2001 a funzione prevalentemente terziaria e di servizio con possibilità di insediamento di struttura commerciale medio piccola non alimentare, realizzazione di opere infrastrutturali di mitigazione del traffico lungo via Guittone d'Arezzo.

▪ *interventi di riqualificazione nel contesto delle frazioni*

**Gaida - via Seneca (ANS1-4):** costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza. Ai sensi dell'art 5.6 comma 9 del PSC, il carico urbanistico nell'area viene alleggerito attraverso il trasferimento di diritto edificatorio così ricollocato: Canali - via Tolstoj (ANS3-3), San Pellegrino/Canali - RICOL (AUC3-5), Baragalla - RICOL (ASP1-16).

**Canali - via Tassoni (AUC3-1):** ambito a cui è riconosciuta una diversa zonizzazione rispetto a quanto indicato dal RUE, fermo restando le destinazioni, gli indici e le quantità individuate nella scheda norma n. 5 dell'art. 4.2.3 delle NA del RUE.

**Cella - via Svezia (AUC3-2):** in applicazione all'art. 3.2 comma 4 delle NA del PSC per rispondere a specifiche e modeste esigenze di integrazione del sistema dei servizi nella frazione di Cella per quanto attiene alla realizzazione di attrezzature di interesse generale convenzionate con l'Amministrazione Comunale. Si prevede la realizzazione dell'accesso da via Svezia, così come specificato nella relativa scheda d'ambito.

**Gavassa - via Lenin (ASP4-1):** intervento di ristrutturazione edilizia del complesso con destinazioni in atto non congruenti alle caratteristiche dell'ambito da riconvertire ad usi terziari e produttivo-polifunzionali. Disciplina d'attuazione diretta con applicazione del contributo di cui alla D.G.C. n. 11867/62 del 10/04/2013 nel caso di insediamento di funzione b 11.1 NA.

**Canali - via Tolstoj (ANS3-3):** ambito per nuovi insediamenti urbani costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza e ricollocazione di volumetrie (per una Sc pari a 1.353 mq) provenienti da ANS1-4.

**San Rigo - via San Rigo (ANS4-6a):** ambito per nuovi insediamenti urbani costituito da aree residue non approvate del PRG2001 a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza, in progettazione integrata con ANS5 e ricollocazione di volumetrie n. 65-66 ART 1.7.2 NA del RUE.

**Roncoresi - via Marx (ASP\_N1-17):** pregresso nel PRG 2001 a funzione prevalentemente produttiva con quote limitate di funzioni terziarie in progettazione integrata con tessuto limitrofo produttivo-polifunzionale ASP3. Sistemazione gratuita di fascia ecologica per l'ambientazione del nuovo asse stradale in programmazione.

**Cella - via G. Vico (ASP\_N1-6a):** pregresso nel PRG 2001 a funzione prevalentemente produttiva, terziaria e di servizio con possibilità di insediamento di strutture commerciali per un massimo di 2.000 mq di Sv complessivi. L'intervento prevede azioni di implementazione della rete ecologica lungo il Rio Quaresimo con cessione e ambientazione di fascia boscata ad est del comparto ed a sud della via Emilia, in area di proprietà comunale, come dettagliato nella scheda POC.



- *interventi di riqualificazione nel contesto della via Emilia*

Il POC programma interventi ricadenti all'interno di ambiti da riqualificare lungo l'asse storico della via Emilia AR-20.

Lungo l'asse storico della via Emilia sono programmati interventi di ristrutturazione edilizia e di cambio d'uso, per l'insediamento di usi maggiormente coerenti con l'assetto complessivo dell'ambito da riqualificare individuato dal PSC; perseguono la rifunzionalizzazione e rigenerazione dei fabbricati esistenti attraverso il recupero e cambi d'uso orientati alla residenza, commercio di vicinato, funzioni terziarie e di servizio, di singoli immobili: San Maurizio - via F. Bocconi AR\_E-3; Orologio - via F.lli Cervi, sub 40 AR\_E-5; San Maurizio - via Pasteur AR\_E-7/8; Orologio - via F.lli Cervi, sub 10 AR\_E-9; Masone - Via Bacone AR\_E-10; San Maurizio-via Amendola AR\_E-11; San Pietro - via Eritrea PF\_4-1.

- *interventi di riqualificazione in territorio rurale*

Le restanti 12 proposte (Rivalta - Lago Tibbia ARP-1; Fogliano - via Fermi ARP-2; San Bartolomeo - via Giovanardi ARP-3; Bagno - via Cigarini AVP-1; Gavassa - via degli Azzarri AVP-2; Massenzatico - via Spagni AVP-3; Gavasseto - via Comparoni AVP-4; Massenzatico - via Bertocchi AVP-5; Roncadella-via Manzotti AVP-6; Coviolo - via Volta APZA-9; Sabbione - via Cantù APZA-19; Fogliano - via Fermi, Bosco APZA-23) afferiscono ad interventi "leggeri" relativi ad attività presenti in territorio agricolo:

- 3 ampliamenti di attività produttive esistenti (normate all'art. 4.6.6 delle NA del RUE) che possono richiedere attraverso il POC l'ampliamento del 30%
- 4 ampliamenti/valorizzazioni di strutture fruttive - ricreative - sportive in zona agricola
- 4 demolizioni/ricostruzione di edifici agricoli, superiori ai 1.000 mc incongrui e/o non utilizzati con bonifica dell'area e realizzazione in loco di un'unità abitativa
- 1 intervento per ampliamento area allevamento cani

Per ogni intervento è stata posta attenzione all'inserimento paesaggistico, alla sostenibilità dell'intervento e alla mitigazione e progettazione del verde. Tutti i progetti procederanno con disciplina di attuazione diretta con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo così come previsto nella specifica *scheda norma* e dovranno presentare:

- progettazione del verde e dell'ambientazione
- bilancio energetico dell'edificio
- attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica

- *interventi a funzioni produttive*

**Bagno - via Milano, Rubiera (ASP\_N1-20):** funzione prevalentemente produttiva quale ampliamento dell'attività esistente.

**Mancasale Ap-13 - via Moro (ASP\_N1-5a):** pregresso nel PRG 2001 a funzione prevalentemente produttiva con quote limitate di funzioni terziarie.

**Pieve Modolena - via Norvegia (ASP2-1):** riqualificazione di insediamento produttivo esistente con realizzazione di tettoie e pensiline finalizzate alla qualificazione dell'attività aziendale, in deroga ai parametri del RUE. L'intervento concorre all'implementazione della rete ecologica con cessione di aree verdi e contributi.

## 1.3 INDIRIZZO DIMENSIONALE DEL PSC E IL DIMENSIONAMENTO DEL POC

### 1.3.1 L'offerta abitativa

Nell'ambito della programmazione operata dal POC anche il tema del suo dimensionamento si inserisce nella cornice di riferimento delineata dal PSC e dall'indirizzo dimensionale con esso assunto per il Comune di Reggio Emilia.

Nel PSC approvato, in coerenza con la L.R. 20/2000 e s.m.i., gli indirizzi sul dimensionamento dell'offerta abitativa per i successivi 15 anni assumono un significato molto diverso rispetto al modo di operare con il PRG tradizionale. Se, nel PRG, per 'dimensionamento' del Piano si intendeva sostanzialmente la capacità insediativa complessivamente offerta dalle aree individuate come edificabili o trasformabili, espressa dagli indici di edificabilità conformativi attribuiti dal PRG stesso, nel caso del PSC tale modalità di calcolo perde di significato, in quanto il piano non attribuisce diritti edificatori, essendo un piano di indirizzi, e dunque individua aree solo "potenzialmente" edificabili. Spetta ai successivi POC sancire l'edificabilità o la trasformazione delle aree, tra quelle individuate dal PSC, attribuendo diritti edificatori conformativi e prescrittivi.

Con questi riferimenti nel PSC veniva scelto l'indirizzo dimensionale di 12.000 nuovi alloggi per i successivi 15 anni. L'indirizzo dimensionale del PSC, inoltre, va inteso come una soglia massima di potenzialità edificatoria, definita in relazione ad una valutazione combinata dei fabbisogni stimati e della sostenibilità complessiva (ambientale, sociale ed economica). Tale soglia massima è stata discussa e condivisa con gli altri Enti coinvolti nel processo attraverso la Conferenza di pianificazione, ed è un impegno preciso per l'Amministrazione Comunale, variazioni in aumento necessitano di specifica variante al piano.

L'indirizzo dimensionale non coincide con i fabbisogni che risulterebbero dalle tendenze demografiche, né con la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili. Quest'ultima infatti rappresenta la somma algebrica delle potenzialità complessive derivanti dalle aree potenzialmente trasformabili indicate dal PSC. Nel caso di Reggio Emilia la capacità insediativa potenziale conta 14.300 alloggi e, per scelta dell'Amministrazione Comunale, a differenza di quando dispone la L.R. 20/2000 e s.m.i., in tale quantità sono ricomprese le potenzialità edificatorie relative al pregresso del PRG 2001 anche quelle derivanti dai PUA già approvati e non ancora realizzati. Dalla relazione del PSC vigente, infatti, si evince *"dei 14.300 alloggi potenziali del PSC circa 11.900 alloggi derivano dai residui del PRG 2001 e solo 2.450 alloggi derivano dalle scelte del PSC finalizzate a promuovere riqualificazione e politiche per ERS e delocalizzazione, confermando così le scelte non espansive che il piano indica per le prospettive di futuro sviluppo della città, che dunque sono indirizzate verso la riqualificazione e la valorizzazione delle previsioni già in essere"*.

Relativamente ai PUA già approvati e non ancora completati va precisato che, ai sensi di quanto stabilito all'art. 1.7 delle NA del PSC *le previsioni edificatorie del PRG 2001 approvate in data antecedente all'entrata in vigore del POC rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso e possono comunque essere attuate nell'arco della propria validità*, coerentemente con quanto stabilisce la legge regionale. I PUA approvati e non completati sono dunque già disciplinati dal RUE vigente e non necessitano di programmazione in POC.

Ancora per scelta dell'Amministrazione Comunale, e a differenza di quanto richiederebbe la L.R. 20/2000 e s.m.i., nell'ambito del dimensionamento dei POC rientrano, oltre agli alloggi derivanti da iniziative attuabili attraverso Piani Urbanistici Attuativi già approvati e non realizzati, anche gli alloggi derivanti dagli interventi diretti di nuova edificazione nei lotti liberi e quelle relative agli ambiti urbani consolidati e al territorio rurale, infine quelle derivanti da operazioni di delocalizzazione disciplinate dal POC stesso (art. 3.2 delle NA del PSC vigente).

Al riguardo è opportuno sottolineare che i trend registrati sulla produzione di nuovi alloggi (descritti al capitolo 3.3 del Quadro Conoscitivo) risultano notevolmente inferiori rispetto a

quanto si registrava nella fase di predisposizione del PSC vigente. Da maggio 2011 ad agosto 2013 si contano meno di 450 permessi di costruire che corrispondono ad una media annua di circa 190, rispetto alla media annua di 1.500/1.600 che si registrava negli anni '90.

In conclusione la capacità insediativa potenziale massima del PSC (14.300 alloggi) è rappresentata complessivamente dalla somma derivante da:

*le potenzialità edificatorie riferite ai residui del PRG 2001:*

- a) le potenzialità insediative riferite ai PUA non approvati (residui) del PRG 2001, si tratta delle aree di trasformazione Tu, Ti, Ta;
- b) le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione;
- c) gli interventi diretti di nuova edificazione nei lotti liberi compresi negli ambiti urbani consolidati;
- d) tutte le altre potenzialità insediative che saranno programmate con il POC anche negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale;
- e) le potenzialità derivanti da operazioni di delocalizzazione disciplinate dal POC stesso.

*le nuove potenzialità edificatorie indicate dal PSC:*

- a) le potenzialità edificatorie riferite alle due uniche nuove aree potenzialmente edificabili collocate a Pratofontana e a Fogliano per ospitare quote di Edilizia Residenziale Sociale e volumetrie derivanti da delocalizzazione;
- b) le potenzialità edificatorie riferite a due aree destinate a verde pubblico e non espropriate del PRG 2001 che vengono "perequate";
- c) esigenze di riqualificazione della città esistente.

L'indirizzo dimensionale del PSC (12.000 alloggi) da conseguire attraverso i successivi POC (indicativamente 4.000 alloggi per ogni POC) viene determinato considerando:

- le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione (stimate al 2007 in circa 2.900 alloggi convenzionali);
- le potenzialità insediative che potranno attuarsi in attesa del primo POC sulla base del PPA del PRG 2001;
- le potenzialità insediative che saranno programmate con il POC negli ambiti per nuovi insediamenti urbani e negli ambiti da riqualificare;
- le potenzialità insediative in centri minori;
- tutte le altre potenzialità insediative che saranno programmate con il POC anche negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, ivi comprese quelle derivanti da operazioni di delocalizzazione disciplinate dal POC stesso;
- gli interventi diretti di nuova edificazione nei lotti liberi compresi negli ambiti urbani consolidati.

Nel dimensionamento del primo POC le potenzialità edificatorie relative alle iniziative programmate riferite al nuovo sistema di pianificazione, vale a dire non derivanti dal pregresso del PRG 2001, corrispondono a 146 alloggi, quantità evidentemente del tutto irrilevante in riferimento alle potenzialità teoriche complessive disponibili per il POC (indicativamente 4.000 alloggi pari ad 1/3 dell'indirizzo dimensionale del PSC- 12.000 alloggi).

Il primo POC, di Reggio Emilia infatti programma l'attuazione di n. 49 interventi selezionati tra le 196 richieste (che afferiscono alle 188 manifestazioni di interesse pervenute) così articolate:

- n. 25 interventi di riqualificazione della città esistente a carattere prevalentemente residenziale - funzioni complementari;
- n. 7 interventi per l'attuazione di Pua pregressi del PRG 2001 non approvati;
- n. 12 interventi nel territorio rurale;
- n. 3 interventi caratterizzati da funzioni produttive che corrispondono a esigenze di limitati ampliamenti connessi alla razionalizzazione dei processi produttivi di aziende già esistenti sul territorio;
- n. 2 interventi per dotazioni territoriali con modifica di zonizzazione funzionale.

Nella tabella che segue si riportano le potenzialità edificatorie relative agli interventi programmati dal POC che generano offerta di nuovi alloggi residenziali.

potenzialità riferite ad interventi di riqualificazione negli ambiti urbani consolidati	14
le potenzialità derivanti PUA pregressi del PRG 2001 non approvati	126
potenzialità riferite ad interventi di riqualificazione nel territorio rurale	6
<b>TOTALE</b>	<b>146</b>

Per determinare il dimensionamento complessivo del primo POC, nel rispetto degli indirizzi definiti dal PSC vigente precedentemente richiamati, è necessario considerare in esso anche le potenzialità derivanti dalle previsioni pregresse già approvate del previgente PRG 2001 e gli interventi attuabili con modalità diretta in forza del RUE vigente.

Relativamente alle potenzialità edificatorie riferite ai residui del PRG 2001 ovvero le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione si è proceduto ad aggiornarne la stima, e al settembre 2013 ammontano a circa 3.500 alloggi convenzionali (dettagliate nel capitolo della relazione relativo agli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo).

Rispetto a tali potenzialità residue il POC propone un'azione virtuosa programmando in attuazione 800 alloggi. Nelle successive fasi del POC si procederà alla verifica e al monitoraggio degli alloggi effettivamente realizzati entro 24 mesi dall'approvazione del POC e, se necessario, si procederà all'adeguamento dell'indirizzo dimensionale in relazione al trend delle dinamiche edilizie registrate nonché dei fabbisogni riscontrati.

In conclusione il dimensionamento complessivo del Primo POC risulta pari a 946 alloggi derivanti da:

- 146 alloggi relativi alle nuove iniziative programmate in relazione alle potenzialità offerte dal PSC;
- 800 alloggi derivanti dalle potenzialità residue dei PUA approvati e non ancora realizzati in base al PRG 2001;

che corrisponde a circa il 8% dell'indirizzo dimensionale complessivo del PSC (12.000) notevolmente inferiore alle disponibilità indicative del primo POC (4.000 alloggi pari a 1/3 di 12.000, l'indirizzo dimensionale del PSC).

### 1.3.2 L'offerta per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

La L.R. 6/2009 che integra la L.R. 20/2000 recepisce quanto definito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, incardinando la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale all'interno degli obiettivi prioritari della pianificazione urbanistica (art. 7-bis e art. A-6-bis LR 20/2000 e s.m.i.) e disciplinando gli interventi per il soddisfacimento delle esigenze abitative delle fasce meno abbienti, integrandole alle altre trasformazioni insediative residenziali o ai processi di riqualificazione urbana.<sup>1</sup>

All'interno della definizione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), così come fissata dal DM 22 aprile 2008, "alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili,

<sup>1</sup> Art. 3.3 comma 1 NA del PSC

*fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà”, rientrano diverse categorie, quali:*<sup>2</sup>

- *ERP - Edilizia Residenziale Popolare;*
- *Edilizia in locazione permanente:* alloggi destinati senza limiti di tempo alla locazione o all'assegnazione in godimento (art. 12, comma 2 L.R 24/2001);
- *Edilizia per l'affitto con vincolo a medio termine:* alloggi destinati alla locazione, per le quali l'operatore si impegna, con apposita convenzione, a concederle in locazione o in godimento per un periodo non inferiore a otto anni (art. 12, comma 2 L.R 24/2001), anche inserendo la possibilità di patto di futura vendita;
- *ERC- Edilizia Residenziale per la vendita Convenzionata.*

All'interno della programmazione degli interventi in POC vi sono due scenari progettuali e gestionali differenti:

- gli interventi residenziali/terziari/produttivi programmati con il nuovo quadro normativo;
  - i Piani particolareggiati in corso di attuazione o già programmati secondo quanto previsto dal PRG 2001.
- 
- *gli interventi del POC programmati con il nuovo quadro normativo*

La legge di riforma prescrive al PSC di definire il fabbisogno di ERS, cioè la quota di alloggi la cui realizzazione è comunque sostenuta da politiche pubbliche, e fissa una soglia di riferimento: la percentuale del 20% del fabbisogno complessivo di residenza da realizzare nell'arco temporale preso in considerazione dal Piano.

Il Piano Operativo Comunale declina l'obiettivo strategico definito dal PSC, coerentemente con quanto indicato dalla L.R. 6/2009, cioè *"considerare 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, [...]".*

Il contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione di tale fabbisogno avviene con modalità differenziate in base alle diverse funzioni previste all'interno dell'intervento:

- per i nuovi insediamenti residenziali, si richiede la cessione a titolo gratuito al patrimonio indisponibile del Comune del 20% della superficie fondiaria del comparto di intervento ovvero la realizzazione di alloggi ERS attraverso convenzionamento con l'Amministrazione Comunale;
- per i nuovi insediamenti destinati ad altre funzioni produttive, terziarie, commerciali e per gli interventi di riqualificazione urbana, la legge non quantifica il contributo dovuto, rimettendone la definizione ad un accordo ai sensi dell'art. 18, in coerenza con le indicazioni del PSC.

Per quanto riguarda la funzione residenziale, il PSC prevede di realizzare un patrimonio di ERS in misura non inferiore al 20% della potenzialità edificatoria residenziale prevista sia nei comparti di riqualificazione (con una percentuale non superiore ad 1/3 della nuova funzione residenziale),

---

<sup>2</sup> Art. 3.3 comma 4 NA del PSC

sia nei nuovi insediamenti urbani (con una percentuale non inferiore ad 1/5 della funzione residenziale).<sup>3</sup>

Dei 21 interventi residenziali programmati in POC, 4 prevedono, nell'accordo stipulato, la cessione di area ERS o la realizzazione di alloggi ERS o monetizzazione<sup>4</sup>:

n. interventi	tipologia di intervento	
4	cessione area ERS	Sf = 3.540 mq

In tali interventi viene garantita la compresenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa e a funzioni compatibili, quali terziario e di servizio (mix funzionale); pertanto si prevede il versamento del contributo monetario da destinare ad ERS, per un importo totale di 7.870 €.

A questi si sommano ulteriori interventi (3) per i quali si prevede il versamento del contributo destinato ad ERS, per un importo di 26.440 €<sup>5</sup>, in quanto ricadono all'interno di ambiti di riqualificazione e riguardano l'insediamento di attività terziarie e di servizio.

Infine, i restanti 12 interventi riguardano azioni minori afferenti a cambi d'uso in ambiti di riqualificazione e lungo l'ambito dell'asse storico della via Emilia, recuperi abitativi ed interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, insediamento di altre dotazioni territoriali e modifiche planimetriche di assetto.

Nella programmazione del POC sono inoltre inserite 2 aree di cessione divenute di proprietà pubblica a seguito di due Bandi di vendita all'asta di quote di edificabilità di proprietà comunale destinata alla delocalizzazione (anni 2007/2008), di cui all'art.1.7.2 NTA RUE.

Le due aree (d'ora in avanti denominate "Aree per alloggi ERS") sono site in località Cella (AUC3-3) e località Canali (AUC3-4).

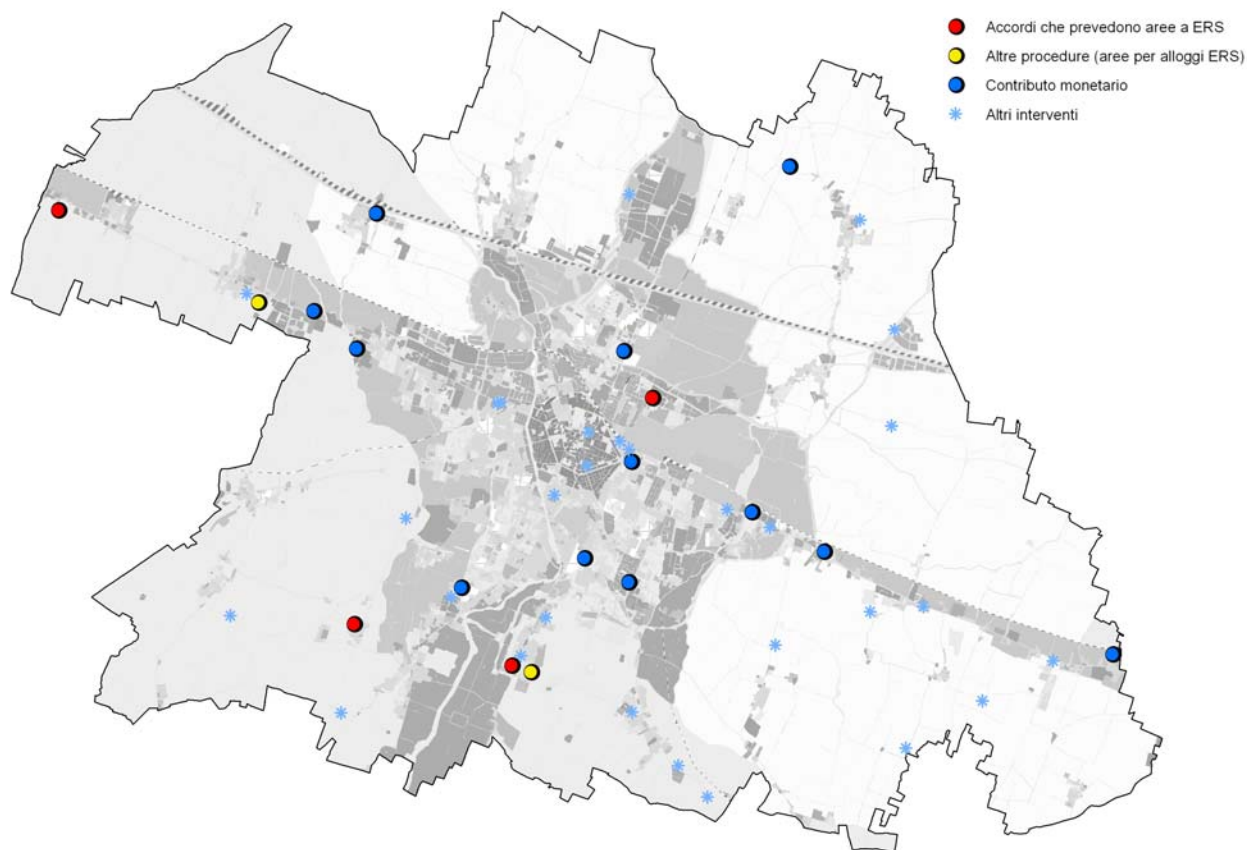
L'Amministrazione Comunale, divenuta proprietaria delle aree, attiverà procedure per la realizzazione di ERS.

Cella	Canali
Sf =4.000 mq - indice Uf =0.3	Sf = 4.350 mq - indice Uf= 0.3
Sc = 1.200 mq Alloggi potenziali circa 15	Sc =1.305 mq Alloggi potenziali circa 16

<sup>3</sup> Art. 5.6 comma 4 e art. 5.5 comma 3

<sup>4</sup> In tutti i casi l'accordo stipulato lascia la possibilità di definire quale procedure attivare (cessione area/realizzazione alloggi) in fase di PUA/PPC. I dati sopra riportati sono in alcuni casi ipotizzati.

<sup>5</sup> A questo contributo si somma quello destinato a piccolo commercio pari a 40.320€



ESEMPIO DI AREA CEDUTA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER ERS

Nella definizione di assetto planimetrico relativo agli interventi residenziali, riportato nell'elaborato PO.4.1 Schede norma degli interventi, viene evidenziata l'area da destinare ad ERS.

Si prevede che, tale area, a seconda dell'intervento, verrà ceduta all'Amministrazione Comunale, completa delle urbanizzazioni primarie. In alternativa, in essa verranno realizzati direttamente dall'operatore privato gli alloggi ERS ovvero monetizzati in caso di Sc minore di 500 mq.

La realizzazione di ERS nelle aree cedute verrà gestita dall'Amministrazione attraverso bandi pubblici finalizzati alla costruzione e gestione di alloggi ERS, aumentando il patrimonio di alloggi in locazione per l'affitto, mentre la realizzazione di ERS da parte dei soggetti attuatori dovrà essere finalizzata a costruire interventi vocati prevalentemente all'affitto a lungo termine.

La determinazione degli importi dei canoni di locazione e del prezzo di vendita convenzionata verrà effettuata secondo le modalità da definirsi in sede di PUA.

Per quanto riguarda gli interventi puntuali che prevedono la realizzazione di ERS con quantità minori ai 500 mq di Sc, è facoltà di monetizzare tale quota per trasformarla in regime di ERC, secondo i termini previsti negli specifici accordi art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e con modalità da definirsi in sede di apposita convenzione attuativa.

Per i nuovi interventi che riguardano gli insediamenti di attività industriali, artigianali, commerciali e ricreative, è obbligatorio contribuire all'obiettivo della dotazione di ERS, versando un contributo monetario, che verrà vincolato dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione di programmi ERS, siano essi di nuova costruzione o di riqualificazione dell'esistente.

La compartecipazione per la promozione delle politiche è applicata a PUA e PPC soggetti alla programmazione del POC e viene determinata a secondo della tipologia di intervento e di localizzazione territoriale.

La Giunta Comunale ha approvato con propria deliberazione n. 11867/62 del 10/04/2013 il documento relativo alla definizione monetaria dei contributi in favore dell'ERS - piccolo commercio dovuti da interventi produttivi/terziari/commerciali.

Si riporta di seguito lo schema riassuntivo di tale elaborato.

	PRODUTTIVO	TERZIARIO	COMMERCIO	
	CONTRIBUTO ERS <i>(espresso in €/mq Sc)</i>		CONTRIBUTO ERS E PICCOLO COMMERCIO <i>(espresso in €/mq Sv)</i>	
NORD	7,0 €/mq	14,0 €/mq		
VIA EMILIA	6,5 €/mq	13,0 €/mq	ampliamento/nuovo NON ALIMENTARE	28,0 €/mq
SUD	6,2 €/mq	12,4 €/mq	ampliamento/nuovo ALIMENTARE	42,0 €/mq

Dei 28 interventi produttivi/terziari/commerciali programmati in POC, 6 prevedono, nell'accordo stipulato, il versamento del contributo ad ERS. In particolare:

n. interventi	tipologia di intervento	contributo	Contributo piccolo commercio
1	produttivo	22.100 €	0 €
4	terziario	209.519 €	133.000 €
1	commerciale	29.400 €	117.600 €
6	<b>TOTALE</b>	<b>261.019€</b>	<b>250.600 €</b>

A questi si sommano ulteriori interventi (3) che non prevedono la stipula di accordo, per i quali si prevede il versamento del contributo destinato ad ERS, per un importo di 53.576 €.

I restanti 19 riguardano pregresso, cambi d'uso, interventi in agricolo e demolizioni/ricostruzioni.

In sintesi, gli interventi residenziali/produttivi/terziari/commerciali programmati con il nuovo quadro normativo che concorrono alla realizzazione di ERS sono i seguenti:

tipologia di intervento	
accordi che prevedono aree ad ERS	Sf = 3.540 mq stima: Sc = 2.026 mq - n. 21 alloggi
altre procedure (aree per alloggi ERS)	Sf = 8.350 mq Sc = 2.505 mq - n. 31 alloggi
contributi ERS derivanti da interventi prevalentemente residenziali (mix funzionale) e/o interventi minori	34.310 €
contributi ERS derivanti da interventi a carattere produttivo/terziario/commerciale	314.595 €
<b>TOTALE € contributi ERS</b>	<b>348.905€</b>



- i Piani particolareggiati in corso di attuazione o già programmati secondo quanto previsto dal PRG 2001

Il POC gestisce vari interventi residenziali che possono ricondursi alla seguente casistica: **Piani particolareggiati approvati con il PRG 2001 non ancora ultimati e disciplinati dall'art. 47.11 delle NTA**, per i quali si prevede *"la possibilità per gli attuatori delle aree di cui agli art. 48 e 49 (Tu - aree di trasformazione urbana e Ti - aree di trasformazione integrata) di realizzare un indice aggiuntivo pari allo 0.05 mq/mq della St da destinarsi all'affitto convenzionato con il Comune"*.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano Regolatore, è stata approvata il 26.04.2004, la convenzione tipo per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di cui all'art. 47.11 delle NTA, con delibera di Consiglio Comunale n. 7827/90.

Nessun piano del PRG 2001 approvato successivamente alla convenzione tipo del 2004 prevede la realizzazione facoltativa dell'indice aggiuntivo. Per questo motivo ed a causa delle difficoltà rilevate dagli attuatori privati sulla sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, l'Amministrazione ha provveduto a rivedere i contenuti della convenzione tipo approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 7827/90 del 26.04.2005, al fine di agevolare la realizzazione di alloggi da locare a canone calmierato.

I Piani del PRG approvati successivamente alla delibera di C.C. n. 6816/93 del 29.04.2005 (modifica alla convenzione tipo - delibera di C.C. n. 7827/90 del 26.04.2004), ma in regime facoltativo, sono in totale 47.

Di questi 47 Piani particolareggiati:

- 11 hanno previsto lo 0,05 e si sono convenzionati per un totale di 265 alloggi di cui solo 84 realizzati;
- 2 Piani hanno destinato parte del mix funzionale in edilizia per l'affitto per un totale di 3 alloggi;
- 13 Piani prevedono in convenzione urbanistica la realizzazione di 0,05 per un totale di 237 alloggi, ma ad oggi si sono convenzionati secondo le modalità previste solo per 14 alloggi;
- 19 Piani particolareggiati non prevedono la realizzazione di 0,05 in convenzione urbanistica;
- 2 Piani afferiscono a Parco Ottavi per un totale di 287 alloggi realizzabili.

Dalle analisi effettuate si desume che il 25% degli interventi, che hanno previsto indice aggiuntivo facoltativo, ha richiesto il finanziamento regionale e che il 51% degli interventi, che hanno previsto e realizzato l'indice aggiuntivo, è riconducibile al contributo regionale.

In questa misura il finanziamento pubblico ha sostenuto il piano economico finanziario complessivo.

I Piani approvati in regime facoltativo sono stati normati all'interno del RUE al capo 4.2 art. 4.2.2 e 4.2.3 :

*Qualora fossero stati previsti nei PUA lotti per la realizzazione facoltativa di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE, tali lotti restano attuabili nei termini stabiliti dalla convenzione, ancorché scaduta, in alternativa è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l'attuazione di tale quota in ERS.*

Per questi Piani particolareggiati approvati che prevedono la realizzazione facoltativa dell'indice 0,05, è stata approvata una delibera di Consiglio Comunale n. 19419/175 in data 22/10/2012 che norma la possibilità di trasformare l'indice aggiuntivo facoltativo 0,05 mq/mq di St in ERS secondo le seguenti modalità:

- mantenimento della realizzazione di edilizia per l'affitto a termine per 15 anni così come già previsto dalla convenzione tipo approvata con deliberazione C.C. P.G. n. 7536/100 del 20.04.2009;
- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area destinata alla realizzazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq e della relativa capacità edificatoria;
- realizzazione di alloggi relativi all'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, di cui all'art. 47.11 delle N.T.A. del P.R.G. 2001, da destinare in quota parte ad affitto a termine per 10 anni (30%) e in quota parte (70%) a edilizia convenzionata per la vendita secondo le modalità di cui all'allegato "A" alla delibera;
- realizzazione di alloggi relativi all'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, di cui all'art. 47.11 delle N.T.A. del P.R.G. 2001, da cedere in quota parte all'Amministrazione Comunale (15%) e in quota parte (85%) da destinare alla vendita edilizia convenzionata per la vendita secondo le modalità dell'allegato "B" alla delibera.

I Piani particolareggiati ancora in grado di utilizzare tale facoltà sono 20 per un totale di circa 690 alloggi.

Per PUA o PPC, dove è prevista la realizzazione di alloggi destinati allo 0,05 mq/mq per una Superficie Utile (Su) inferiore o pari ai 500 mq, è possibile monetizzare tale quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata, per un costo stimato in € 250 al mq di Su.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 24906/2 del 20.12.2006, contestualmente all'approvazione del PPA 2006-2010, viene approvata la variante normativa al PRG 2001 per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione connessa al PPA .

In particolare viene modificato l'art. 47.11 delle norme tecniche che prevedeva: *" la possibilità per gli attuatori delle aree di cui agli art. 48 e 49 (Tu - aree di trasformazione urbana e Ti - aree di trasformazione integrata) di realizzare un indice aggiuntivo pari allo 0.05 mq/mq della St da destinarsi all'affitto convenzionato con il Comune"*, come segue:

*"La realizzazione dell'edificazione dell'indice aggiuntivo pari allo 0.05 mq/mq della St da destinarsi all'affitto convenzionato diventa obbligatoria in sede di pianificazione attuativa delle Aree di Trasformazione e ad essa potrà darsi attuazione, in via alternativa, o mediante realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore ovvero mediante cessione gratuita alla Amministrazione Comunale della relativa capacità edificatoria e delle aree interne al comparto necessarie per la sua attuazione. In tal caso è fatta salva la facoltà per l'Amministrazione di destinare quota parte del predetto indice aggiuntivo alla realizzazione di edilizia convenzionata da cedere in proprietà".*

I Piani particolareggiati approvati successivamente alla variante, all'interno della convenzione urbanistica, prevedono la realizzazione dell'indice aggiuntivo da attuarsi o da cedersi obbligatoriamente.

I Piani particolareggiati ancora in grado di utilizzare tale facoltà sono 10 per un totale di circa 299 alloggi.

I Piani approvati in regime obbligatorio sono stati normati all'interno del RUE al capo 4.2 art. 4.2.2 e 4.2.3 .

Per questi Piani particolareggiati approvati che prevedono la realizzazione obbligatoria dell'indice 0,05 è possibile la trasformazione in ERS, secondo le seguenti modalità:

- mantenimento della realizzazione di edilizia per l'affitto a termine per 15 anni così come già previsto dalla convenzione tipo approvata con deliberazione C.C. P.G. n. 7536/100 del 20.04.2009;
- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area destinata alla realizzazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq e della relativa capacità edificatoria.

Altre modalità di trasformazione dello 0,05 obbligatorio in ERS potranno essere valutate con specifiche convenzioni degli interventi perseguendo l'obiettivo prioritario del POC verso la realizzazione di alloggi, di proprietà pubblica o privata, con vincolo per l'affitto a medio termine a canone concordato, calmierato o sociale, così come previsto dall'art. 3.3 comma 3 delle NA del PSC.

Nel caso di interventi relativi *"dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione"* (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2006-2010) in regime obbligatorio, nonché nel caso di nuovi interventi ERS programmati dal POC, all'interno dei quali la quota di Sc destinata ad ERS sia inferiore a 500 mq, è riconosciuta la facoltà di monetizzare tale quota di alloggi per trasformarli in regime di vendita convenzionata. Tale quota è determinata in sede di accordo allegato alla scheda norma dell'intervento.

In aggiunta all'art. 47.11 delle norme del PRG all'art. 47.04.01 si prevedeva che *"una quota massima del 10% del mix funzionale, potrà in alternativa essere destinata alla realizzazione di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione"*. Tale indicazione è stata trasferita nella normativa di RUE per i Piani già approvati (AUC 1- AUC 2) - art. 4.2.3 comma 6.<sup>6</sup>

### 1.3.3 L'offerta della rete dei servizi, delle funzioni a terziario e commerciale

Nell'ambito degli interventi programmati dal POC, le iniziative garantiscono condizioni di multifunzionalità riservando parte della potenzialità insediativa complessivamente ipotizzabile agli usi compatibili con la residenza (commercio, uffici, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio, ecc.), assicurando in esse il mix funzionale.

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono dunque ambiti a funzioni plurime compatibili fra loro, da considerarsi a prevalente matrice funzionale residenziale, nei quali prevale l'una o l'altra destinazione in relazione alla zona in cui si insediano, come dettagliato nelle Schede norma degli interventi.

Anche gli interventi esclusivamente destinati a funzioni terziarie e di servizio proposti e valutati positivamente per la programmazione in POC sono inquadrabili nell'ambito di interventi a servizio dei quartieri esistenti a carattere prevalentemente residenziale.

Tra i suddetti interventi rientrano quelli destinati a funzioni commerciali. Al riguardo è opportuno precisare che nonostante siano state numerose le manifestazioni di interesse (oltre 40 tra le 188 pervenute) incentrate su funzioni commerciali e pianificate dal PTCP e dal PSC di livello sovracomunale, le successive verifiche di conformità, le valutazioni degli impatti sociali e ambientali di inserimento sul territorio di tali strutture nonché gli approfondimenti circa la fattibilità economica finanziaria hanno evidenziato diverse criticità e i mancati requisiti per l'ingresso nel POC. Si sottolinea che molte proposte non risultavano sostenute da richieste dell'operatore commerciale e si è riscontrato come gli stessi operatori commerciali si siano candidati verso più alternative.

In questa sede si evidenzia che le istruttorie/valutazioni circa le manifestazioni di interesse pervenute, per tutte le tipologie commerciali proposte, sono state effettuate nel rispetto degli indirizzi del PSC approvato. Si richiamano, inoltre, scelte compiute con il piano che orientano il futuro assetto della rete distributiva commerciale in riferimento a tre principali tipologie insediative:

- il *centro storico* con funzione primaria di servizio da potenziare e qualificare per la città e per il territorio provinciale;

---

<sup>6</sup> Ad oggi gli alloggi che sono stati realizzati utilizzando tale dispositivo normativo ammontano a circa 3 alloggi (Ta-25 - Ta-43); tali alloggi sono stati convenzionati secondo quanto previsto dalla delibera n. 7827/90 del 26.04.2005 di modifica della convenzione tipo.

- le *aree di attrazione commerciale*, a loro volta suddivise in aree con attrazione di livello superiore e aree con attrazione di livello inferiore localizzate in aree dotate di tutti i requisiti di accessibilità e fruibilità necessari per svolgere una funzione di servizio per ampi bacini d'utenza, anche di livello sovracomunale e provinciale. Gli insediamenti complessi dovranno ospitare anche quote significative di servizi (quali quelli per la cultura, gli incontri, la ristorazione, lo sport, il tempo libero, il benessere, il fitness, ecc.) che potranno anche avere un profilo prevalente rispetto al commercio;
- le *aree di servizio zonali* per la città consolidata con funzione prevalentemente locale di animazione della vita di quartiere e per la frequente e facile fruizione di vicinato.

Relativamente alle suddette tipologie insediative, il POC programma in attuazione un'unica struttura che rientra nella seconda tipologia (la struttura alimentare a servizio dei quartieri residenziali a sud della città per evitare l'attraversamento del traffico improprio verso il nord della città e destinata ad ospitare il Conad in via Luxemburg) ed una struttura commerciale nella città storica (l'integrazione di servizi commerciali già assentiti a Palazzo Busetti), mentre tutte gli altri interventi programmati dal POC sono inquadrabili nella terza tipologia e dunque, ai sensi dell'art. 17 del PTCP/POIC vigente, interventi di livello D vale a dire di livello comunale.

La programmazione del POC nello specifico riguarda:

- *ANS2-2a\_San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg* grande struttura alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 18, comma 2 e 3 del PTCP (ammessa solo per interventi di ristrutturazione della rete attraverso trasferimento - con ampliamento di strutture esistenti) per 3.500 mq di Sv.

Per quanto riguarda la città storica, il PRU IP-4 "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", individuato all'interno dell'elaborato PO.1.2, riguarda il completamento della riqualificazione dell'isolato di palazzo Busetti, in corso di realizzazione all'interno del PRU della città storica, che prevede l'insediamento di circa 585 mq di Sv.

Tra gli interventi programmati dal POC classificati ai sensi dell'art. 17 del PTCP/POIC vigente, interventi di livello D, vale a dire di livello comunale, le tipologie commerciali ammesse sono definite nell'apposita scheda norma d'intervento.

#### 1.3.4 Monitoraggio del consumo di suolo

L'estensione del territorio urbano del Comune di Reggio Emilia (considerando il territorio urbanizzato e le aree non urbanizzate ma completamente intercluse) è di circa 4.920 ettari; gli ambiti interessabili da operazioni di riqualificazione urbana o dalla qualificazione e sviluppo di poli funzionali coprono una superficie di circa 1.160 ettari, pari al 24%, mentre gli ambiti urbanizzabili per nuovi insediamenti residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato (quasi tutti ereditati e confermati dal PRG 2001), interessano circa 148 ettari. Le uniche nuove aree potenzialmente edificabili definite dal PSC che interessano suoli attualmente agricoli sono i due ambiti collocati a Pratofontana e a Fogliano per una superficie territoriale complessiva di circa 27 ha (meno dello 0,2% del territorio comunale) per una potenzialità edificatoria di circa 700-800 alloggi. Previsioni indicate per ospitare quote di Edilizia Residenziale Sociale e volumetrie delocalizzate. L'incremento potenziale complessivo di nuova occupazione urbana di suolo è di circa il 1 %.

Questi numeri mostrano con chiarezza il forte orientamento del PSC alla trasformazione della città al suo interno piuttosto che alla sua estensione. Nel PSC il contenimento del consumo di suolo non rappresenta semplicemente l'affermazione di un principio, ma un vero e proprio impegno. In base alle all'art. 3.2 del PSC, il Piano *persegue l'obiettivo della tendenziale riduzione del consumo di suolo. A tal fine il presente piano contiene la previsione di nuovi ambiti potenzialmente utilizzabili per insediamenti residenziali, in coerenza con l'art. 7 del PTCP vigente (incremento non superiore al 3%), nella soglia dell'1%. I successivi POC effettueranno il monitoraggio dell'effettivo consumo di suolo in relazione agli interventi programmati in attuazione.*

Anche in relazione al consumo di territorio, il POC opera la programmazione in coerenza con le scelte compiute dal PSC. Infatti, in riferimento al calcolo della soglia di incremento del territorio urbanizzato ai sensi dell'Allegato 5 alle norme di attuazione del PTCP, l'incremento di territorio urbanizzato programmato dal POC, calcolato secondo quanto disposto dall'art. 7 comma 5 delle NA del PTCP, consiste in una percentuale non significativa (0,02%) assai inferiore allo 0,8% calcolato nell'elaborato P1 del PSC, soglia di incremento calcolata ricomprendendo anche quanto previsto all'art. 3.2 comma 4 delle NA del PSC.

## 1.4 LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il POC, conformemente a quanto previsto dal PSC, pone il miglioramento della "città pubblica" tra i suoi obiettivi principali. Miglioramento che il POC raggiunge attraverso l'organizzazione degli insediamenti programmati, la programmazione delle nuove dotazioni territoriali e infrastrutture da acquisire in ragione della disciplina vigente, l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree di trasferimento dei diritti edificatori potenzialmente dedicate a dotazioni e servizi pubblici, il coordinamento con i principali interventi di realizzazione di infrastrutture pubbliche programmati dall'Amministrazione Comunale; nonché la partecipazione dei soggetti privati, attuatori degli interventi previsti, alla riqualificazione di dotazioni pubbliche e infrastrutture preesistenti, anche in ragione dei risultati della concertazione sui contenuti di interesse pubblico degli interventi, confluita negli accordi art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Il Piano Strutturale Comunale prevede all'art. 6.5 delle NA una soglia minima di dotazioni territoriali pari a:

- 30 mq/abitante per gli insediamenti residenziali;
- 1mq/1mq di superficie utile insediabile per gli insediamenti direzionali, commerciali, ricettivi;
- minimo 15% St per insediamenti produttivi e artigianali.
- 

Relativamente alle aree interessate da interventi oggetto della programmazione del presente POC, per funzioni residenziali, terziarie e produttive, e che sommano circa 340.000 mq di St si evidenzia:

- per quanto riguarda le dotazioni territoriali:
  - circa 79.000 mq di superficie fondiaria è adibita a dotazioni territoriali cedute al patrimonio pubblico, pari a circa il 23% dell'insediabilità totale;
  - oltre 3.500 mq è adibita alla realizzazione di aree per attrezzature collettive in acquisizione o convenzionate;
  - oltre 25.000 mq interessata dall'acquisizione di nuove infrastrutture pubbliche( oltre alla riqualificazione di aree pubbliche adibite a infrastrutture per una estensione di circa 630 ml);

*delle aree interessate dalla programmazione del primo POC (340.000 mq) oltre il 45% è dunque destinata ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;*

- sono *circa il 65% le aree interessate da iniziative di riqualificazione pari a oltre 212.000 mq*, le restanti derivano dall'attuazione di pregresse previsioni del PRG2001.

Come individuato dal PSC art. 6.1 delle NA, sono ricomprese all'interno delle dotazioni territoriali:

- il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- il sistema delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

- il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio

All'insieme dei nuovi interventi di implementazione e miglioramento della città pubblica, i singoli ambiti/comparti di intervento hanno partecipato in ragione della peculiarità dei luoghi e delle caratteristiche insediative, prevedendo dotazioni territoriali, infrastrutture e interventi su aree pubbliche, anche extra-comparto come descritto nelle specifiche schede d'ambito e di seguito dettagliate.

ASP2-1- Pieve Modolena - via Norvegia	cessione area verde fuori comparto per green-way Modolena	2.560 mq
AUC3-2 - Cella - via Svezia	realizzazione di collegamento stradale fuori comparto per consentire l'accesso agli edifici esistenti a nord dell'intervento direttamente da via Svezia e non più da via G. Vico	1.797 mq
AUC8-1 Santa Croce - via Adua	interventi infrastrutturali per la riqualificazione del ramo laterale di via Cocchi	121 ml
ANS 3-3 Canali - via Tolstoj	pista ciclo-pedonale da proseguire fino a via Tassoni	450 mq
ASP_N1-15 Mancasale - via Gramsci	realizzazione uno spazio pubblico, ad uso piazza, lungo il fronte di via Gramsci, funzionalmente integrato con l'asse stradale e opere di riqualificazione di via Gramsci	1.700 mq spazio pubblico - piazza 180 ml riqualificazione via Gramsci
ASP_N1-27 Baragalla - via G. D'Arezzo	realizzazione di opere su via Guittone D'Arezzo: percorso ciclabile e opere di moderazione del traffico	1.518 mq
ANS 4-6a San Rigo - via San Rigo	riqualificazione asse stradale mediante realizzazione di un sistema di rallentamento del traffico in corrispondenza dell'accesso al comparto su via San Rigo e opere complementari	323 ml
ANS2-2a S.Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg	realizzazione del parcheggio scambiatore, della viabilità di innesto e delle rotatorie su via Luxemburg e via Croce	13.500 mq
ASP_N1-6a Cella - via G. Vico	realizzazione rotatoria di accesso all'ambito; realizzazione ciclabile lungo il torrente Quaresimo e attraversamento pedonale della via Emilia	1.550 mq
ASP_N1-5a Mancasale Ap-13 - via Moro	realizzazione rotatoria tra via Lama e via Moro con attraversamenti ciclopedonali in continuità con la rete ciclabile esistente e riqualificazione del tratto di via Moro limitrofo al comparto e realizzazione della pista ciclopedonale in affiancamento al nuovo asse viario.	2.233 mq

Oltre agli interventi di infrastrutturazione generale descritti è prevista una quota di contributi che gli interventi in POC sono tenuti ad elargire per la realizzazione di opere infrastrutturali e dotazioni territoriali non quantificate nella tabella di cui sopra complessivamente pari a 107.400€.

- **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

Ogni intervento secondo quanto previsto dalle NA del PSC art 6.2 deve provvedere all'infrastrutturazione e urbanizzazione dell'insediamento, ossia agli impianti e alle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria dell'intervento stesso. In sede di PUA/PPC dovrà essere prevista la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo (gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia; gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche; altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento; la rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento; verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici).

Il POC programma inoltre due interventi inerenti il sistema delle dotazioni territoriali con modifica di zonizzazione funzionale (da verde pubblico a viabilità) già individuata nel PRG 2001 come infrastrutture per la viabilità:

- **Fogliano - via Melissa (DOT-1):** modifica di zonizzazione funzionale all'interno delle "aree per attrezzature e spazi collettivi" da verde pubblico a infrastruttura per la viabilità;
- **Buon Pastore - via Cecati (DOT-2):** modifica di zonizzazione funzionale all'interno delle "aree per attrezzature e spazi collettivi" da verde pubblico a infrastruttura per la viabilità. Collegamento stradale e ciclopedonale su area già di proprietà comunale a struttura per servizi privati.

- **il sistema delle attrezzature e spazi collettivi**

Il POC ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. programma le dotazioni territoriali che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale nei diversi ambiti del territorio urbano e rurale e vanno individuate, all'interno dei diversi ambiti, in forma diffusa o puntuale.

Come già rilevato in sede di PSC, le Dotazioni Territoriali e le aree per Attrezzature e spazi collettivi e sociali a Reggio Emilia sono presenti già in misura largamente superiore ai minimi di legge nazionale e regionale; si tratta di oltre 500 ettari, che corrispondono a 33 metri quadrati per abitante e che sono in continuo aumento con l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi.

Oggi quindi il tema di integrazione della disciplina urbanistica alle nuove esigenze ecologiche della città è ormai prassi consolidata della pianificazione comunale: gli interventi singoli programmati nel POC non solo devono essere progettati in modo ecologicamente sostenibile, ma più ancora devono essere interventi tesi a riqualificare da un punto di vista ambientale il sistema urbano e territoriale nel suo insieme, attribuendo agli operatori privati, protagonisti prevalenti dell'attuazione del POC, la realizzazione di questi obiettivi sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo, come già previsto nel PSC.

Già in fase di elaborazione di PSC il bilancio ecologico di ogni nuovo intervento urbanistico era previsto come sempre positivo: in tutte le aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale e terziaria la percentuale di SVp minima prevista (valore medio) è del 40%, per le aree di riqualificazione del 35%, per i produttivi polifunzionali e per i produttivi del 25%.



Tale adeguamento, operato dal PSC, della percentuale di area da destinare a Servizi e verde pubblico deriva da una scelta pianificatoria che si tratteggia partendo da una analisi del territorio, delle sue risorse e necessità. Nella relazione del PSC e nel Piano dei Servizi, infatti, si evidenziava la necessità di un approccio qualitativo più che quantitativo.

In linea con quanto si sta verificando in buona parte della regione, i Comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard e gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche, per dare luogo ad effetti di rete anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, agli aspetti gestionali.

Le modalità in base a cui venivano definiti gli obiettivi (standard) di aree per attrezzature e spazi collettivi nei Piani Regolatori Generali (numero di mq per abitante, riferiti ad una popolazione teorica e suddivisi in 4 classi di servizi: aree scolastiche, aree verdi, parcheggi e attrezzature civili e religiose) sono in parte superate, sia per l'aspetto quantitativo che per quello qualitativo (anche in relazione ai temi legati alla realistica manutenzione di tale verde pubblico, con i suoi costanti e continui necessari interventi nel tempo e anche a fronte della necessità di individuare nuove procedure adeguate a garantirne la tutela e lo sviluppo). Tuttavia rappresentano un termine a cui è utile ancora fare riferimento, quanto meno per argomentarne il compiuto superamento.

Dalle analisi elaborate in sede di PSC in termini complessivi comunali e riferiti alla popolazione residente, presente e pendolare, attuale e prevista, gli obiettivi quantitativi sono già raggiunti e sono destinati ad essere largamente superati.<sup>7</sup>

Ad oggi il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione non si pone più in termini prevalentemente quantitativi, essendo raggiunti e superati gli obiettivi di legge, ma si pone piuttosto in termini qualitativi. Infatti il raggiungimento e superamento degli obiettivi di tipo quantitativo non garantisce di per sé anche della qualità complessiva del sistema dei servizi, né della qualità di ciascun servizio offerto.

Obiettivo del POC è quindi quello di confermare l'indirizzo del miglioramento ecologico previsto dal PRG 2001 attraverso la cessione di SVp, resa ancora più cogente attraverso la prescrizione di un verde profondo con permeabilità al 90% raggiungibile anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecniche riferite alle migliori tecnologie disponibili.<sup>8</sup>

Già negli ultimi interventi, infatti, nell'esame istruttorio dei PUA era stato necessario consolidare la prassi di dare maggiore cogenza sia alla permeabilità dei suoli che all'utilizzo di tecnologie d'avanguardia a sostegno delle infrastrutture verdi, di un più diffuso sistema di recupero delle acque naturali, in grado di rispondere qualitativamente agli indici prescritti e non solo ad approcci meramente quantitativi quali la rispondenza alla percentuale di Piano.

Il PSC definisce il valore percentuale minimo di permeabilità dei suoli solo per alcuni ambiti, demandando al POC una successiva precisazione. In particolare per gli ambiti di nuovo insediamento IP medio (minimo) si attesta circa al 50%, è definito il minimo solo per gli ambiti di riqualificazione delle frazioni (55%) e per gli ambiti produttivi e produttivi-polifunzionali si attesta sul 25% minimo.

La permeabilità dei suoli urbani è la vera garanzia di una città che respira, che affida all'ampiezza degli spazi verdi il riequilibrio del suo microclima - la temperatura e l'umidità -, che ravveda direttamente le falde sotterranee e i corsi d'acqua superficiali che la attraversano. Con l'applicazione degli indici di permeabilità predisposti dal POC sono state fatte scelte

---

<sup>7</sup> Nel Comune di Reggio Emilia, secondo la ricognizione compiuta nel 2006 sullo stato di attuazione del PRG 2001 e riportata nel Quadro Conoscitivo, sono già disponibili ed acquisite aree per attrezzature e spazi collettivi pari a 5.200.000 mq per uno standard pro-capite di 33 mq per ogni abitante residente, a cui si aggiungono circa altri 650.000 mq che sono in corso di realizzazione all'interno di piani attuativi già convenzionati, che rappresentano altri 4mq/abitante circa. Siamo quindi ben al di sopra dell'obiettivo di 30 mq/abitante fissato dalla legislazione urbanistica regionale e di quello di 18 mq fissato fin dal 1968 dalla legislazione nazionale.

<sup>8</sup> In adempimento alla Legge regionale, alla cessione di SVP per ogni intervento si aggiunge quella destinata all'Edilizia Residenziale Sociale, compattando maggiormente l'edificazione del privato.

concrete per orientare la progettazione perseguendo questo obiettivo di miglioramento della qualità.

In particolare, nelle zone destinate a Verde privato con valenza ecologica Ve, attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi) e viabilità di servizio degli insediamenti, l'Indice di permeabilità (Ip) deve essere garantito in misura non inferiore, di norma, al 50% della superficie territoriale.

Nelle zone destinate a Servizi e Verde pubblico SVp, zone che possono comprendere piste ciclopedonali, dotazioni degli insediamenti di cui agli Artt. 3.1.2 delle NA del RUE, (ad eccezione dei parcheggi P2 e comunque sempre escludendo la viabilità), si prescrive un Indice di permeabilità totale (Ip) = 90%, ovvero, se differente, secondo i parametri prescritti nella *scheda norma* da precisarsi in sede di predisposizione del PUA/PPC.

Anche laddove si preveda la completa monetizzazione del verde pubblico, nei limiti previsti dalla norme di PSC, è comunque imprescindibile destinare tali aree a Verde privato a valenza ecologica con Ip>50% per gli interventi a destinazione prevalentemente residenziale; con Ip pari a 100% nel caso di destinazione produttiva polifunzionale, derogabile fino ad un limite di Ip>50% nel caso di prevalenza esclusivamente produttiva.

Gli interventi programmati in POC prevedono, con il consolidato meccanismo perequativo compensativo, aree di cessione (destinate a Servizi e Verde Pubblico - SVp), che vanno ad incrementare le dotazioni pubbliche già esistenti, pari al 23% della St prevista.

Aree destinate a SVp + Ve	27,9% St
Verde ecologico privato (Ve)	4,8% St
Aree a SVp con possibilità di monetizzazione	5,2% St

Dunque, in allineamento con le prescrizioni di PSC, la nuova edificazione verrà concentrata nel 72,1% della Superficie interessata dall'intervento di trasformazione, fermo restando che in essa viene inclusa anche un'ulteriore quota di Verde ecologico privato definita in sede attuativa; nel rimanente 27,9% si garantirà comunque una permeabilità molto elevata, destinandola a SVp o Ve.

Inoltre il POC programma alcune aree a destinazioni a servizi privati da convenzionare con l'Amministrazione Comunale, quantificate in 3.600 mq di Superficie fondiaria.

Attrezzature pubbliche o private convenzionate		
ACS1-3 - Asilo nido-primavera S. Teresa d'Avila	ampliamento della scuola con riqualificazione dell'area e riassetto funzionale e distributivo complessivo, (si prevede il convenzionamento per riserva accessi a liste comunali, ampliando l'offerta scolastica ad oggi presente nel centro storico)	Sf=145 mq Sc=60 mq
AUC3-2 - Cella - via Svezia	attrezzature di interesse generale con convenzionamento pubblico	Sf=3.455 mq Sc=2.492