



PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA



Relazione di variante

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5835/87 DEL 06/04/2009
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 86 DEL 04/05/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

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

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana
valsat

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Maddalena Fortelli, Matilde Bianchi

Anna Pratissoli

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani

INTRODUZIONE	2
PREMESSE	3
PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO	3
AVVISO PUBBLICO	5
Finalità	
Soggetti	
Ambiti e relative tipologie di intervento	
Linee guida per la valutazione delle manifestazioni di interesse	
Contenuti della dichiarazione di manifestazione d'interesse ed elaborati	
Termine per la presentazione della manifestazione d'interesse	
Modalità di esame e selezione della manifestazione d'interesse	
Manifestazioni di interesse	
Valutazione di coerenza delle manifestazioni di interesse	
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE	10
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	12
Metodologia	
Descrizione degli ambiti di variante	
Ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC	
Ambiti per i quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione	
ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE	20

INTRODUZIONE

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

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

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

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

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

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

PREMESSE

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

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

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

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

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

PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

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

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

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

E ritenuto pertanto che:

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

Ha infine deliberato:

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

AVVISO PUBBLICO

Finalità

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

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

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

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

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

Soggetti

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

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

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

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

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

Ambiti e relative tipologie di intervento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d)- Ambiti per nuovi servizi alla mobilità

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

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

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

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

Linee guida per la valutazione delle manifestazioni di interesse

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

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

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

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

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

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

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

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

Contenuti della dichiarazione di manifestazione d'interesse ed elaborati

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

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

Termine per la presentazione della dichiarazione di manifestazione d'interesse

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

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

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

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

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

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

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

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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

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

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

Valutazione di coerenza delle manifestazioni di interesse

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

La coerenza delle proposte viene pertanto espressa con riferimento alle finalità sottese dalla presente procedura, nonché agli obiettivi di composizione di un disegno complessivo organico per lo sviluppo futuro della città che favorisca l'innovazione, che limiti i modelli espansivi e dia impulso alla riqualificazione e rigenerazione dell'esistente garantendo la sostenibilità delle previsioni sotto il profilo dotazionale.

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

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

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Nell'ambito del procedimento di Adozione della variante al PSC vigente relativa alla riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione, con atto prot. Gab. n. 244/2015 del 07/07/2015, è stata indetta la Conferenza di Pianificazione di cui all'art. 14 della L.R. 20/2000 e s.m.i. per l'esame congiunto, assieme agli Enti partecipanti, del Documento preliminare, e dell'aggiornamento del vigente Quadro Conoscitivo, come approvati dalla Giunta Comunale, finalizzati all'adozione della variante al Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..

La finalità della Conferenza di Pianificazione, come previsto dalla legge, è stata quella di condividere i contenuti dei documenti finalizzati all'adozione di variante al vigente PSC, presentati alla discussione, acquisendo le valutazioni, i contributi e le proposte da parte dei soggetti partecipanti.

Gli Enti, individuati ai sensi degli artt. 14 e 32 della L.R.20/2000 e s.m.i. e dell'art.4 della D.C.R. 173/2001 invitati ad intervenire sono stati 53 come risulta agli atti comunali.

Lo schema dei lavori ed il calendario della Conferenza di Pianificazione è stato proposto ed approvato dagli Enti partecipanti nel corso della 1^ seduta della Conferenza ed ha seguito il seguente programma:

1° Seduta - di apertura - 22 luglio 2015

Avvio Conferenza di Pianificazione e l'accreditamento dei partecipanti, l'esposizione del programma dei lavori, l'illustrazione dei documenti

2° Seduta - 22 settembre 2015

Illustrazione delle proposte pervenute e i criteri per accoglimento o diniego - Valsat preventiva

3° Seduta - conclusiva - 15 ottobre 2015

Illustrazione delle ulteriori proposte pervenute, dei contributi istruttori degli Enti e considerazioni conclusive e redazione e sottoscrizione del Verbale di chiusura

Ogni Ente ha partecipato alla Conferenza di Pianificazione con rappresentanti, legittimati dagli organi istituzionalmente competenti ad esprimere definitivamente ed in modo vincolante la valutazione e la volontà dell'Ente di appartenenza, con facoltà di poter delegare le proprie funzioni ad altra persona o di

farsi accompagnare durante i lavori della conferenza da altri soggetti. Le deleghe dei partecipanti alla Conferenza sono depositate agli atti della Conferenza presso la segreteria del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana. Le sedute della conferenza di Pianificazione sono state documentate dai rispettivi verbali.

A conclusione della fase partecipativa/istruttoria, il Servizio competente ha inoltre ritenuto opportuno apportare modifiche agli elaborati tecnici come approvati dalla Giunta in data 25/06/2015 con deliberazione ID.n.120, inserendo altresì la “ValSAT - VAS preventiva e sintesi non tecnica”.

Nell’ambito dei lavori della Conferenza sono stati raccolti i contributi istruttori espressi dagli Enti partecipanti in merito agli obiettivi generali e alle scelte che connotano la presente proposta di variante al PSC 2011 relativa alla riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione.

Complessivamente sono pervenuti contributi da parte di 10 Enti.

I pareri sopra citati sono contenuti nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione debitamente sottoscritto dai presenti nel corso dell'ultima seduta del 15/10/2015, verbale che rappresenta “l’insieme dei contributi conoscitivi e delle valutazioni sugli obiettivi e sulle scelte strategiche prospettate in sede di documento preliminare”, ai sensi del punto 4.2.6 della Delibera di Consiglio Regionale n. 173/2001.

I contributi presentati esprimono condivisione delle scelte strategiche operate in riferimento ai contenuti esplicitati nel Documento Preliminare e, pur non mancando richieste di chiarimento, concordano sull’opportunità di attuare gli intenti dell’Amministrazione, in coerenza con quanto espresso nelle sedute della Conferenza di Pianificazione.

Tali contributi degli enti esterni sono stati pertanto esaminati dal Servizio Rigenerazione e Qualità urbana che ha rassegnato apposito documento denominato “*Riscontri e considerazioni conclusive in merito ai contributi istruttori pervenuti nell’ambito della Conferenza di Servizi*”, anch’esso contenuto nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione; esso riporta le valutazioni e le risposte formulate dall’Amministrazione Comunale in proposito.

Si annota che è inoltre pervenuto tardivamente rispetto alla chiusura della conferenza, il contributo istruttorio da parte di RFI - Rete Ferroviaria Italiana - Direzione Territoriale Produzione Bologna - acquisito agli atti municipali al n. 5915 dei P.S. del 20/10/2015; tale contributo, si riferisce ad aspetti riguardanti eventuali successive fasi attuative degli interventi, di cui si è tenuto debito conto nella predisposizione della presente proposta di variante.

A chiusura del percorso illustrato la Giunta Comunale con atto n. GC/2015/207 del 10/11/2015 ha provveduto a deliberare di prendere atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione nonché di approvarne le conclusioni; di prendere atto delle modifiche e/o integrazioni apportate al Documento Preliminare e all’aggiornamento del Quadro Conoscitivo già approvati con proprio atto ID. n.120 del 25/06/2015, nonché dell’inserimento della “ValSAT - VAS preventiva e sintesi non tecnica” così come aggiornata dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con la descrizione degli interventi di variante e i relativi impatti, allineando i contenuti del documento redatto in occasione dell’apertura della Conferenza di Pianificazione con le considerazioni riportate nelle schede di ambito proposte in adozione (elaborato P4.1a e P4.1c).

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Metodologia

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

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

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

La presente proposta urbanistica e il relativo procedimento di variante non sono sottoposti a Valutazione di sostenibilità Sociale, Ambientale e Territoriale (ValSAT) in quanto la proposta di riduzione del consumo di suolo agricolo attraverso la riclassificazione a territorio rurale di aree urbanizzabili, risponde in modo completo alle valutazioni di sostenibilità espresse in sede di formazione del PSC e RUE 2011.

Descrizione degli ambiti - proposta di variante

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

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

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

Nel seguito vengono descritti analiticamente tutti gli ambiti oggetto di riclassificazione, con i rispettivi parametri urbanistici ed edilizi. Si rimanda contestualmente a elaborato specifico, presentato in sede di Conferenza, relativo alle analisi progettuali degli ambiti di nuovo insediamento (Schede di ambito), oggetto di ridimensionamento nell'ambito del presente procedimento, ove vengono proposte la configurazione planimetrica di massima e le principali indicazioni per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, delle criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione, nonché delle mitigazioni da prevedere.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi per gli ambiti in esame, esse non

vengono modificate. Semplicemente si attueranno non in forma compensativa rispetto all'attuazione degli interventi privati, ma con il ricorso a investimenti pubblici dell'Amministrazione (ad esempio la riqualificazione della stazione di Fogliano, la realizzazione della bretella nord-sud e l'ampliamento del verde pubblico di Pratofontana in continuità con quello previsto dal piano particolareggiato in attuazione). In particolare il Piano dei servizi prevedeva alcuni collegamenti ciclopedonali, che vengono confermati e ridimensionati in relazione alle nuove previsioni abitative.

Ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC

1p) ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani - Fogliano

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

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

St	Superficie territoriale del vigente PSC	325.000 mq
All	alloggi potenziali del vigente PSC	400

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

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

St	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	52.300 mq
All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	100 (di cui 50 ERS)

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

1p/r_A) Verde Privato privo di capacità edificatoria

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

2p) ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani - Pratofontana

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,095 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,33 mq/mq di St

- Svp = min 35% della St
 - Ip = min 55% della St
 - A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
 - il POC può programmare in attuazione fino ad un massimo di 10 ha di St
 - Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.
- | | | |
|-----|---|------------|
| St | Superficie territoriale del vigente PSC | 176.000 mq |
| All | alloggi potenziali del vigente PSC | 300 |

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

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

St	Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante	32.600 mq
All	alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante	62 (di cui 31 ERS)

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

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

3p) ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - San Maurizio

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

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

St	Superficie territoriale del vigente PSC	57.700 mq
All	alloggi potenziali del vigente PSC	83 (di cui 14 ERS)

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = 60% della St
- Ip = min 60% della St
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha

- Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.
- St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 41.400 mq
- All alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante 60 (di cui 10 ERS)
- > Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

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

4p) ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Gavassa

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

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

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

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

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

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

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

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

5p) ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Cavazzoli

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
- Svp = fra 50% e 60% della St

- Ip = min 60% della St
 - A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
 - Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.
- | | | |
|-----|---|--------------------|
| St | Superficie territoriale del vigente PSC | 52.100 mq |
| All | alloggi potenziali del vigente PSC | 76 (di cui 13 ERS) |
| St | Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante | 41.500 mq |
| All | alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante | 60 (di cui 10 ERS) |
- > Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

5p/r_A) Verde Privato privo di capacità edificatoria

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

6p/r) ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Massenzatico

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,12 mq/mq di St
 - Capacità insediativa massima = UT 0,24 mq/mq di St
 - Svp = fra 50% e 60% della St
 - Ip = min 60% della St
 - A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha
 - Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.
- | | | |
|-----|---|--------------------|
| St | Superficie territoriale del vigente PSC | 63.100 mq |
| All | alloggi potenziali del vigente PSC | 91 (di cui 15 ERS) |
| St | Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante | 62.150 mq |
| All | alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante | 90 (di cui 15 ERS) |
- > Riclassificazione aree stralciate: Verde Privato privo di capacità edificatoria

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

7p) ANS5 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Pieve M.

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,36 mq/mq di St
 - Capacità insediativa massima = UT 0,65 mq/mq di St
 - Svp = min 30% della St
 - Ip = min 30% della St
 - A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
 - Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.
- | | | |
|-----|---|-------------------|
| St | Superficie territoriale del vigente PSC | 5.200 mq |
| All | alloggi potenziali del vigente PSC | 23 (di cui 4 ERS) |
| St | Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante | 0 mq |

All alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante 0

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

8p) Ambiti per previsioni pregresse del PRG rimandate al POC (ex zone Ts) - Codemondo

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

- DE (diritto edificatorio) = 0,025 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,025 mq/mq
- SF max = 10% della St
- aree a verde privato: 90% della St
- Svp = monetizzabile per un'area corrispondente al 60% della Sf
- Ip = min 85%
- A = 80 alberi/ha; Ar = 130 arbusti/ha.
- Funzioni: attività sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale.

St Superficie territoriale del vigente PSC 612.450 mq

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 0 mq

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

9p) APF2 - nuovi poli funzionali - "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio"

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

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

St Superficie territoriale del vigente PSC 544.700 mq

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 521.700 mq

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

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

10p/r) ASP N2 - ambiti per nuovi insediamenti produttivi - Mancasale

* Riepilogo disposizioni specifiche del PSC approvato nel 2011:

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

St Superficie territoriale del vigente PSC 500.000 mq

* Riepilogo disposizioni specifiche della proposta di variante:

- diritto edificatorio = 0,20 mq/mq di St.

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

St Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 248.500 mq

> Riclassificazione aree stralciate: AAP - ambiti agricoli periurbani

Nell'area in località Mancasale classificata al foglio 26 mapp.li 48 e 426, in assenza di programmazione nel POC, possono essere realizzate infrastrutture di urbanizzazione (viabilità e parcheggi) a servizio del contiguo insediamento produttivo esistente.

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

Ambiti per i quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione

11p/r) AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Roncocesi

* Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:

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

Sf Superficie territoriale del vigente RUE 1.170 mq

All alloggi potenziali del vigente RUE 5

Sf Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 0 mq

All alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante 0

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

12p/r) AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Rivalta

* Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:

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

Sf Superficie territoriale del vigente RUE 1.250 mq

All alloggi potenziali del vigente RUE 5

Sf Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante 0 mq

All alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante 0

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

13p/r) AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Massenzatico

- * Riepilogo disposizioni specifiche del RUE:
 - UF max = 0,36 mq/mq
 - Ip min = 30 % della SF
 - Funzioni: residenziali ed altre complementari e compatibili con la residenza.
- | | | |
|-----|---|----------|
| Sf | Superficie territoriale del vigente RUE | 3.450 mq |
| All | alloggi potenziali del vigente RUE | 12 |
| Sf | Superficie territoriale risultante dalla proposta di variante | 0 mq |
| All | alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante | 0 |
- > Riclassificazione aree stralciate: AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

14r) AUC7 - servizi privati e verde privato - via Pestalozzi

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

15r) ASP3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali - Tondo

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

16r) Aree di ricollocazione di volumetrie esistenti trasferite da altre zone (n. 21) - S. Maurizio

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

ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE

B) ELABORATI DI PIANO

PSC

- P1 Relazione illustrativa
- P2 Norme di attuazione
- P4 Grandi trasformazioni, Poli di eccellenza e assetto infrastrutturale
- P4.1a Poli funzionali - Schede di ambito
- P4.1c Ambiti di nuovo insediamento - Schede di ambito
- P5.2 Piano dei Servizi - Esplorazioni progettuali per il Piano dei Servizi
- P6 Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC

RUE

- R1 Norme di attuazione
- R3.1 Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana
- R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese

Le modifiche agli elaborati presentano la seguente rappresentazione:

Per quanto attiene gli elaborati normativi di PSC P1, P2 e RUE R1:

- testo sottolineato: le parti da aggiungere al testo vigente;
- ~~testo barrato~~: le parti da eliminare dal testo vigente.

Per quanto attiene agli elaborati grafici di PSC P4, P4.1a, P4.1c, P5.2, P6 e di RUE R3.1, R 3.2:

- elaborato approvato ed elaborato variato

C) Quadro Conoscitivo finalizzato alla variante di PSC e RUE

D) ValSAT- VAS preventiva e sintesi non tecnica finalizzata alla variante di PSC e RUE