

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA



P2

Norme di attuazione Proposta 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

INDICE

CAPO III - INDIRIZZI GENERALI DEL PSC.....	2
Art. 3.2 Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale...	2
Art. 3.3 Edilizia Residenziale Sociale.....	2
Art. 3.4 Indirizzi riguardo al dimensionamento degli ambiti specializzati per le attività produttive.....	2
Art. 4.5 Disposizioni transitorie per gli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) e produttivi (ASP-N).....	3
CAPO V - ATTUAZIONE DEL PSC ATTRAVERSO IL POC.....	4
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE IN AREE NON EDIFICATE.....	4
Art. 5.6 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS).....	4
Art. 5.7 Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N).....	6
Art. 5.9 Interventi particolari governabili con il POC nel territorio rurale.....	7

(omissis)

CAPO III - INDIRIZZI GENERALI DEL PSC

(omissis)

Art. 3.2 Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale

(omissis)

6. Il PSC 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%~~ 0,43%

I successivi POC effettueranno il monitoraggio dell'effettivo consumo di suolo in relazione agli interventi programmati in attuazione.

(omissis)

Art. 3.3 Edilizia Residenziale Sociale

(omissis)

5. Il POC, nel definire gli obiettivi di ERS per ogni comparto di cui programma l'attuazione, dispone che le quote di ERS siano pienamente integrate in tessuti urbani omogenei insieme con le residenze a libero mercato, e che in ogni comparto, di norma e salvo eccezioni, l'ERS non rappresenti più del ~~40~~50% delle residenze complessive.

(omissis)

Art. 3.4 Indirizzi riguardo al dimensionamento degli ambiti specializzati per le attività produttive

(omissis)

2. Per l'ambito di Mancasale si individuano nella Tavola P6 le seguenti opportunità di integrazione e completamento:

a) conferma di previsioni di aree edificabili già contenute nel PRG 2001 e non ancora attuate,

b) aree di nuova individuazione a nord ~~verso il confine comunale~~, strettamente finalizzate a rispondere a specifiche esigenze di ampliamento o trasferimento di aziende già insediate nel territorio comunale di Reggio Emilia e del Comune di Bagnolo in Piano,

comprehensive delle dotazioni ecologiche e nel rispetto della connessione ecologica planiziale individuata dal PTCP. da realizzare.

(omissis)

Art. 4.5 Disposizioni transitorie per gli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) e produttivi (ASP-N)

1. Per gli ambiti per nuovi insediamenti urbani, di cui al successivo art. 5.6, e per gli ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, di cui al successivo art. 5.7, fino a quando venga programmata la loro attuazione attraverso il POC, sono attuabili gli interventi di cui alla L.R. 31/2002 art. 5.

Il PSC individua con specifica simbologia (7) nella Tavola P6 porzione di ambito ASP-N2 per la quale in assenza di programmazione nel POC possono essere realizzate infrastrutture di urbanizzazione (viabilità e parcheggi) a servizio del contiguo insediamento produttivo esistente, secondo la disciplina specificata nel RUE.

(omissis)

CAPO V - ATTUAZIONE DEL PSC ATTRAVERSO IL POC

(omissis)

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE IN AREE NON EDIFICATE

Art. 5.6 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)

(omissis)

4. **ERS.** In ogni comparto attuativo individuato dal POC, una percentuale non inferiore ad un quinto della quota di edificazione a funzione residenziale dovrà essere costituita da ERS, di cui all'art. 3.3, salvo specifiche eccezioni individuate in sede di POC laddove prevalga l'esigenza di realizzare servizi o attrezzature pubbliche di altra natura. Il POC precisa gli obiettivi da realizzare riguardo all'ERS dal punto di vista quantitativo e qualitativo (tipologie di offerta).

Negli ambiti ANS7 la percentuale destinata ad ERS potrà essere realizzata, nelle aree di cessione a Servizi e Verde pubblico, attraverso specifiche procedure attivate dall'Amministrazione Comunale.

(omissis)

5. **Modalità di attuazione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti possono essere urbanizzati solo nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC. L'attuazione di ciascun ambito potrà avvenire per fasi successive previste in più POC e per comparti da assoggettare a PUA distinti, purché il primo POC contenga uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito. Nel caso di ambiti ANS di dimensione inferiore ad un ettaro l'attuazione può avvenire anche attraverso un intervento diretto convenzionato.

~~In riferimento agli ANS 7, come precisato nell'elaborato P4.1c, il POC può programmare in attuazione interventi che interessano una superficie territoriale fino ad un massimo di 27 ha tra quella complessivamente indicata nella Tavola P6. In particolare:~~

~~— per l'ANS 7 Fogliano: il POC può programmare in attuazione fino ad un massimo di 17 ha di ST;~~

~~— per l'ANS 7 Pratofontana: il POC può programmare in attuazione fino ad un massimo di 10 ha di ST.~~

(omissis)

7. **Ripartizione funzionale.** Per ciascun comparto attuativo il POC stabilisce i termini percentuali della ripartizione funzionale della superficie del comparto fra:

- Se: superficie entro cui collocare l'edificazione prevista;

- Svp: superficie accorpata da cedere al Comune da destinare ad attrezzature e spazi collettivi (con esclusione dei parcheggi di urbanizzazione primaria) e in particolare a verde pubblico urbano; Negli ambiti ANS7 tale area di cessione potrà inoltre essere destinata alla realizzazione di una quota di edificazione a funzione residenziale ERS per una percentuale massima del 21% di St;

- Ve: superficie a verde privato con valenza ecologica, esterno alla Sf dei lotti edificati, anche attrezzabile con attrezzature private per lo sport e la ricreazione; a tal fine le aree Ve, ove le dimensioni lo consentano, possono essere dotate di una quota di edificazione destinabile esclusivamente per tali attrezzature, per un massimo di 0,03 mq/mq, che può essere aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria massima di cui al successivo punto 8.

8. Disposizioni specifiche per ciascun tipo di ambito ANS. Si rinvia alla scheda specifica di ciascun ambito identificato con numero progressivo, contenuta nell'elaborato P4.1, 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 presenti norme. Per ciascun tipo di ambito ANS di cui al punto 1 è stabilita di seguito:

- l'entità del diritto edificatorio attribuibile alla proprietà del suolo nel caso di urbanizzazione, sulla base delle differenti condizioni di fatto e di diritto, con particolare riferimento al loro status urbanistico nel PRG 2001;
- la capacità insediativa massima, nella forma di un indice massimo UT, indice che peraltro potrà essere diversamente modulato in differenti comparti attuativi di ciascun ambito purché sia rispettato nel complesso dell'ambito;
- la percentuale minima di Svp;
- la quota minima da mantenere permeabile nel complesso del comparto, espressa da un indice minimo di permeabilità Ip;
- la quantità minima di alberi (A) e arbusti (Ar) da impiantare nelle aree a verde; nel caso di difficoltà a rispettare tale standard all'interno di ciascun comparto la convenzione del PUA potrà prevedere l'obbligo di impianto di una parte di tali essenze in altra area di proprietà pubblica individuata dal Comune.

La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree.

Il POC stabilisce per ciascun comparto attuativo gli ulteriori parametri edilizi ed ambientali da rispettare e in particolare l'altezza massima degli edifici.

(omissis)

Ambiti ANS-7

- DE (diritto edificatorio) = 0,095 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT ~~33-0,~~ 0,19 mq/mq di St
- Svp = min ~~35-~~ 56% della St
- Ip = min 55% della St
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

(omissis)

Art. 5.7 Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N)

(omissis)

5. **Disposizioni specifiche per ciascun tipo di ambito ASP.** Si rimanda alle schede specifiche di ambito, contenute nell'elaborato P4.1, per descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito ASP-N1 e N2, delle condizioni e limiti di sostenibilità per la sua eventuale utilizzazione e delle eventuali opere di mitigazione necessarie, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle presenti norme. Per ciascun tipo di ambito ASP è stabilita di seguito:

- l'entità del diritto edificatorio attribuibile alla proprietà del suolo nel caso di utilizzazione, sulla base delle differenti condizioni di fatto e di diritto, con particolare riferimento al loro status urbanistico nel PRG 2001¹;
- la capacità insediativa massima, nella forma di un indice massimo UT, indice che peraltro potrà essere diversamente modulato in differenti comparti attuativi di ciascun ambito purché sia rispettato nel complesso dell'ambito.
- una percentuale minima di aree da cedere al Comune in forma accorpata (SVP) da destinare ad attrezzature e spazi collettivi (con esclusione dei parcheggi di urbanizzazione primaria) e in particolare a verde pubblico urbano, tale quota di area da cedere ricomprende, in quanto superiore, la quantità minima di aree da realizzare e cedere al comune per attrezzature e spazi collettivi (con esclusione dei parcheggi) di cui all'art. 6.6. Nell'ambito ASP-N2 Mancasale, tale area di cessione potrà inoltre essere destinata alla ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività produttive in essere collocate in contesti incongrui, per una percentuale massima del 24% di St

Il POC stabilisce per ciascun comparto attuativo gli ulteriori parametri edilizi ed

¹ Il diritto edificatorio qui stabilito per ciascun ambito ASP è incrementabile in applicazione dell'art. 3.5 comma 6 (certificazione ECOABITA).

ambientali da rispettare compreso il verde privato con valenza ecologica (Ve), così come definito all'art. 5.6 comma 7.

(omissis)

Ambiti **ASP-N1** ricadenti in ambiti di rilievo comunale:

- diritto edificatorio = ~~400~~, 0,44 mq/mq di St.
- capacità insediativa massima = UT 0,44 mq/mq di St.
- SVP min = 25% della St
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80arbusti/ha.

Ambiti **ASP-N2**

- diritto edificatorio = 0,20 mq/mq di St.
- capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq di St.
- SVP min: = 25% della St per ASP-N2 Gavassa-Prato
= 49% della St per ASP-N2 Mancasale
- SVP + Ve min= 30% della St
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha.

La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività produttive in essere collocate in contesti incongrui.

(omissis)

Art. 5.9 Interventi particolari governabili con il POC nel territorio rurale

(omissis)

8. Disposizioni particolari relative a previsioni pregresse del PRG 2001

(omissis)

2. Il PSC individua con apposita simbologia ~~due~~ due ambiti edificabili per “attività sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale” ricadenti in un contesto rurale, a conferma di previsioni di edificazione introdotte nel PRG 2001 (ex-zone TS). Il POC può dare attuazione a tali previsioni nel rispetto delle disposizioni generali di cui agli art. 5.1 e 5.2 e dei seguenti parametri urbanistici specifici:

Ambiti TS

- 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

- S_{vp} = monetizzabile per un'area corrispondente al 60% della S_f
- I_p = min 85%
- A = 80 alberi/ha; A_r = 130 arbusti/ha.
- le aree a verde privato possono essere dotate di una quota di edificazione destinabile esclusivamente per attrezzature sportive e ricreative, per un massimo di 0,01 mq/mq, aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria massima suddetta.