



PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

Relazione di variante

Variante a PSC e RUE

razionalizzazione delle previsioni commerciali,
finalizzata alla valorizzazione della città storica

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

Marco Bertani

Matilde Bianchi

Raffaele Fenderico, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani,

Devis Sbarzaglia, Anna Scuteri

Aldo Tревille

valsat

elaborazione dati territoriali

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

coordinamento amministrativo

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani

servizio mobilità

Stefano Poma, Rossana Cornia, Laura Degl'incerti Tocci

servizio sportello

attività produttive e edilizia

Lorena Belli, Edi Colli

consulente per i documenti programmatici e di indirizzo

MATE Engineering

INDICE

INTRODUZIONE.....	3
PREMESSE.....	4
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE.....	6
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	8
Metodologia.....	8
Descrizione della proposta di variante.....	9
Ambiti interessati.....	10
ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE.....	18

INTRODUZIONE

Il potenziamento e la valorizzazione del ruolo del centro storico, quale centro commerciale naturale, e la qualificazione della rete commerciale esistente sono tra gli obiettivi strategici prioritari dell'Amministrazione Comunale.

Le trasformazioni del quadro economico-sociale locale hanno determinato rilevanti conseguenze a livello di redditi e comportamenti di acquisto/consumo che impongono come prioritarie azioni di razionalizzazione delle previsioni commerciali di livello sovracomunale e provinciale; di valorizzazione, qualificazione e innovazione della rete commerciale esistente e del commercio di prossimità di quartieri e frazioni e soprattutto del centro storico, elemento di attrattività dell'area urbana e di servizio alla popolazione, che deve sempre più qualificarsi come unico centro commerciale naturale.

In particolare, la valorizzazione del centro storico, quale ambito in cui incentivare e favorire nuove attività ed investire sulla qualità urbana, sta avvenendo attraverso una serie di azioni strategiche:

- l'aggiornamento del Piano Strategico del Centro Storico, volto ad accrescere la qualità urbana e l'attrattività di questo ambito territoriale;
- gli incentivi economici per gli interventi di ristrutturazione edilizia introdotti con la Delibera approvata dal Consiglio Comunale n.195 del 26/10/2015, che ha comportato una riduzione del 50% degli oneri e del 65% del costo di monetizzazione dei parcheggi pubblici per tutte le ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie onerose;
- la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), che si pone l'obiettivo di accelerare il processo di rigenerazione, attraverso una serie di modifiche normative finalizzate ad aumentare la dinamicità delle trasformazioni degli edifici esistenti;
- la promozione di un bando nel 2017 per contributi fino al 30% del costo per la riqualificazione della facciata degli edifici.

All'interno di questo quadro unitario di pianificazione strategica e di revisione dei contenuti della strumentazione urbanistica, già avviato dall'Amministrazione Comunale, si inseriscono pertanto le politiche che riguardano l'aggiornamento e revisione e della programmazione commerciale, stabilita in sede di approvazione degli strumenti urbanistici comunali.

PREMESSE

Con deliberazione di Consiglio Comunale PG 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 PSC ed il RUE sono stati oggetto di una variante, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale ID n.71 del 15/05/2017, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.182 del 28/06/2017, per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione, finalizzata a garantire un riallineamento delle previsioni di espansione del PSC alle strategie di riqualificazione della città fondate sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sulla tutela e valorizzazione del territorio agricolo, rafforzando ulteriormente le scelte del PSC attraverso una limitazione delle opportunità di nuovi insediamenti in territorio non urbanizzato.

Il RUE è stato modificato con una prima variante normativa, approvata con delibera di Consiglio Comunale PG n.9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute, 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 ID 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.

Ulteriori due varianti di RUE sono state approvate con delibere di Consiglio Comunale: una per sostenere e incentivare il lavoro in territorio rurale, approvata con delibera ID n.143 del 25/07/2016 (divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.255 del 10/08/2016), l'altra per semplificare e promuovere la residenza, il commercio e la qualità urbana nella città storica, approvato con delibera ID n.19 del 20/02/2017 (divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.73 del 22/03/2017).

Il PSC e il RUE sono stati inoltre oggetto di due varianti, di cui una riguardante la localizzazione in variante di un Polo Ambientale Integrato (PAI) in località Gavassa-Prato (approvata con delibera PG n.1278/8 del 21/01/2013 (divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.111 del 24/04/2013) e l'altra di carattere normativo, finalizzata a disciplinare la programmazione delle previsioni urbanistico-territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso inerente le attività ludico-ricreative con problematiche di impatto, approvata con delibera ID n.168 del 21/09/2015 (divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.281 del 04/11/2015).

Inoltre, con deliberazione di Consiglio Comunale PG 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 ID 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. A questa, si sono succedute ulteriori due varianti, che hanno costituito anche variante a RUE, approvate rispettivamente con delibera ID n.119 del 20/06/2016 e ID n.138 del 02/10/2017. Il POC è stato infine oggetto due varianti riguardanti il PRU zona Reggiane e il procedimento unico semplificato ai sensi degli art.36 ter e octies della L.R.20/2000 afferente all'opera di interesse pubblico "Arena Eventi Cmpovolo" (che ha costituito anche variante a PSC).

L'Amministrazione Comunale ha inoltre messo in campo politiche finalizzate a ridurre il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione della città e del territorio esistente, attraverso efficaci e concrete azioni a sostegno del recupero e qualificazione del patrimonio immobiliare esistente rispetto ad interventi di nuova costruzione in territorio non urbanizzato. Con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.195 del 26/10/2015 sono stati approvati gli incentivi economici per la rigenerazione urbana al fine di promuovere interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzioni straordinarie a titolo oneroso. Inoltre con deliberazione di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016 sono stati approvati alcuni provvedimenti conseguenti all'applicazione dell'art.3 comma 3 delle NA del POC e del combinato disposto dell'art.6 e dell'art.8 lettera c) degli atti d'accordo degli interventi inseriti nella programmazione del POC 2014-2019.

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Nell'ambito del procedimento di Adozione della variante a PSC e RUE vigenti relativa alla razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica, con atto del Sindaco PG n.7 del 02/01/2017, è stata indetta la Conferenza di Pianificazione di cui all'art.14 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. per l'esame congiunto, assieme agli Enti partecipanti, del Documento preliminare, della ValSAT preventiva e dell'aggiornamento del vigente Quadro Conoscitivo, come approvati dalla Giunta Comunale (ID n.231 del 01/12/2016), finalizzati all'adozione di variante al Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

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 degli Enti, invitati e individuati ai sensi degli artt. 14 e 32 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e dell'art.4 della D.C.R. 173/2001, nonché i Comuni individuati dall'ambito di cui all'art.17 comma 2 lettera e) del Piano di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Nell'ambito della Conferenza di Pianificazione si è inoltre realizzata altresì la concertazione con le associazioni economiche e sociali, acquisendone le valutazioni e le proposte.

Lo schema dei lavori ed il calendario della Conferenza di Pianificazione ha seguito il seguente programma:

1° Seduta - di apertura - 18 gennaio 2017

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

2° Seduta - 28 febbraio 2017

Illustrazione dei contributi istruttori pervenuti, richieste di integrazioni in merito alla documentazione della proposta di variante e interruzione dei termini della Conferenza di Pianificazione.

3° Seduta - conclusiva - 18 luglio 2017

Illustrazione dei documenti così come integrati, esposizione dei contributi istruttori degli Enti e considerazioni conclusive, 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.

Durante la fase partecipativa/istruttoria, il Servizio competente ha pertanto ritenuto opportuno apportare modifiche ed integrazione agli elaborati tecnici, come approvati dalla Giunta in data 01/12/2016 con deliberazione ID n.231.

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 razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica. Complessivamente sono pervenuti contributi da parte di 9 Enti.

I contributi sopra citati sono contenuti nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione debitamente sottoscritto dai presenti nel corso dell'ultima seduta del 18/07/2017, 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 Pianificazione”*, anch'esso contenuto nel Verbale conclusivo della Conferenza; esso riporta le valutazioni e le risposte formulate dall'Amministrazione Comunale in proposito.

Si annota che sono inoltre pervenuti tardivamente rispetto alla chiusura della conferenza, i contributi istruttori di Aeronautica Militare (acquisito agli atti municipali al PG n.73179 del 19/07/2017) e di Terna Rete Italia S.p.A. (acquisito agli atti municipali al PG n.97602 del 26/09/2017); tali contributi attengono aspetti relativi a infrastrutture esistenti e 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 ID n.169 del 12/10/2017 ha deliberato di prendendo atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione, di approvarne le conclusioni e le modifiche e/o integrazioni apportate al Documento Preliminare, alla *“ValSAT preventiva - Rapporto ambientale preliminare”* e all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, già approvati con proprio atto ID n.231 del 01/12/2016.

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Metodologia

L'analisi dello stato di fatto e delle tendenze recenti, illustrate nel Quadro Conoscitivo, ha evidenziato alcune particolari esigenze di rifunzionalizzazione dell'offerta commerciale, che tengano conto della fine del ciclo demografico espansivo, della crisi dei consumi e della frammentazione per specializzazioni e tipologie di servizio delle esigenze dei consumatori.

Le politiche intraprese dal PSC 2011 risultano dunque la cornice per effettuare un'azione di revisione delle previsioni, che persegue i seguenti obiettivi:

- crescita di ruolo (in ambito comunale e provinciale), rafforzamento dell'identità e della capacità commerciale e attrattiva del centro storico, per far fronte alla competizione crescente delle polarità integrate di servizio extraprovinciali, qualificandolo come unico centro commerciale naturale;
- ridimensionamento delle previsioni di sviluppo commerciale, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011 in termini di Superficie di vendita (Sv), che privilegia gli interventi di riqualificazione e articolazione del servizio, limitando lo sviluppo all'esterno del centro storico di aggregazioni rilevanti di piccoli esercizi (specie se in forma di gallerie o centri commerciali) e prevedendo anche l'aumento del contributo economico a favore del piccolo commercio richiesto alle nuove strutture di vendita;
- riequilibrio dell'assetto della rete commerciale in coerenza con le specifiche vocazioni zonali: potenziare e riconfigurare la rete commerciale delle frazioni in qualità di servizio locale e zonale, ridimensionando le precedenti previsioni, nel rispetto anche delle esigenze di sostenibilità e qualità ambientale;
- potenziamento e qualificazione degli ambiti già destinati a funzione commerciale non alimentare assestati sulla grande viabilità, prevedendo in essi il trasferimento di una attività commerciale medio-grande autorizzata ed presente sul territorio comunale;
- valorizzazione del tessuto commerciale esistente, attraverso una sua riqualificazione, miglioramento e adeguamento, rendendo in tale modo più competitivo il territorio e maggiormente accessibile l'offerta commerciale.

La presente proposta di variante è stata pertanto elaborata a partire dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e dalle considerazioni preliminari fin qui espresse.

Gli ambiti in oggetto sono stati analizzati in modo tale da garantire previsioni di trasformazione effettivamente rispondenti e compatibili con le reali necessità e con le peculiarità di accessibilità e mobilità urbana dei loro contesti di riferimento, oltre che con le loro caratteristiche ambientali e territoriali. A tal fine si prevede di sottoporre il procedimento di variante a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT).

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la riduzione delle potenzialità commerciali fuori dall'ambito del centro storico, in termini di Superficie di vendita (Sv), modificandone al contempo la tipologia, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011: si prevede di stralciare **46.000 mq** di Superficie di vendita (Sv), e contenere la possibilità di realizzare aggregazioni di commercio di vicinato, ovvero centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, che rappresentano il maggior concorrente dell'offerta commerciale insediata in centro storico.

Inoltre, la variante, al fine di perseguire la qualificazione della rete commerciale esistente, individua alcuni ambiti del tessuto consolidato, già a vocazione commerciale, in cui, tramite il trasferimento di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita autorizzata (alla data di adozione della presente variante) alla vendita di prodotti del settore non alimentare presente sul territorio comunale, è possibile insediare una grande struttura di vendita non alimentare (Sv=4.500 mq NA) e risolvere così situazioni di congestione e di localizzazione poco idonea soprattutto per quanto riguarda l'accessibilità e le reti esistenti.

Si prevede infine che l'attuazione delle previsioni commerciali sul territorio comunale avvenga solo a fronte della **verifica della capacità trasportistica** degli assi viari in relazione all'impatto degli interventi.

Le strategie individuate per i singoli ambiti oggetto di variante possono essere raggruppate in tre diversi macro-ambiti del territorio comunale:

- area sud: nessuna previsione di nuove espansioni;
- area nord: nessuna previsione di nuove espansioni e riduzione delle potenzialità connesse agli Ambiti di Riqualificazione (AR-F) e agli Ambiti Specializzati per Nuovi insediamenti Produttivi (ASP_N1) presenti nelle frazioni, oltre alla riduzione della potenzialità previste per l'Ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale (AR19). Si individuano inoltre alcuni ambiti, già a vocazione commerciale, in cui prevedere l'insediamento di una una grande struttura di vendita non alimentare (previo trasferimento di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita autorizzata alla vendita di prodotti del settore non alimentare presente sul territorio comunale);
- città storica: valorizzazione e rafforzamento del ruolo commerciale dell'ambito del centro storico, prevedendo la riduzione delle superfici di vendita degli Ambiti di Riqualificazione (AR) e dei Poli funzionali (PF) a corona della città storica, oltre alla riduzione della potenzialità previste per l'Ambito di riqualificazione dell'asse storica della via Emilia (AR20) e per gli Ambiti Specializzati per Nuovi insediamenti Produttivi (ASP_N1) gravitanti su di esso.

La presente proposta di variante è inoltre occasione per procedere all'adeguamento dello stato di attuazione delle previsioni previgenti, nonché all'allineamento delle scelte di programmazione del territorio, tra cui il provvedimento volto a demandare alla valutazione di successivi atti di

programmazione operativa alcuni interventi derivanti dal PRG 2001, approvati e non convenzionati (delibera di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016).

Ambiti interessati

Di seguito vengono illustrati e descritti gli ambiti interessati dalla proposta di variante, oggetto sia di razionalizzazione delle previsioni commerciali (A) sia di adeguamento cartografico, derivante dall'aggiornamento dello stato di attuazione e dall'allineamento delle scelte di programmazione del territorio (B).

A) Ambiti oggetto di razionalizzazione delle previsioni commerciali

Città storica (centro storico - ACS1)

L'obiettivo è il rilancio del ruolo commerciale del centro storico, in qualità di attrattore dell'area urbana e di servizio alla popolazione, favorendo diversificazione tipologica e merceologica. L'obiettivo è pertanto proseguire quanto già avviato con il Piano Strategico di Valorizzazione della Città Storica 2016-2024 e dalla variante al Regolamento Urbanistico Edilizio per l'ambito del centro storico.

La proposta di variante intende pertanto qualificare il centro storico come unico centro commerciale naturale: per perseguire questo obiettivo, è necessario ridurre le previsioni commerciali nel resto del territorio, modificandone al contempo la tipologia ed evitando l'insediamento di aggregazioni di commercio di vicinato, ovvero centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, che rappresentano il maggior dell'offerta commerciale insediata in centro storico.

Il consolidamento e la qualificazione della capacità attrattiva della funzione commerciale del centro storico rappresentano dunque azioni volte alla rigenerazione del centro storico e del potenziamento del cosiddetto "effetto città" di questo ambito territoriale.

Ambiti di riqualificazione (AR)

Si prevede di limitare le possibilità di insediamento di attività commerciali a strutture di vendita e forme di aggregazione che non assumano una rilevanza sovracomunale ai sensi del PTCP, escludendo la possibilità di insediamento di centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato, aggregazioni di strutture di vendita.

Gli ambiti di riqualificazione interessanti sono:

- AR-4 (Gardenia)
- AR-8 (Mirabello, ex Polveriera, via Melato)
- AR-9 (via Emilia, via Turri, zona stazione)
- AR-10 (Santa Croce)

La proposta di variante prevede per ciascun ambito AR-4, AR-8, AR-9, AR-10 una riduzione di Sv da

5.000 mq a 3.500 mq, con un saldo complessivo di **-6.000 mq di Sv.**

La riduzione delle potenzialità commerciali e l'esclusione della possibilità di insediamento di centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, per gli ambiti di riqualificazione a corona della città storica persegue pertanto l'obiettivo di aumentare e favorire l'attrattività commerciale dell'ambito del centro storico.

Ambiti di riqualificazione delle frazioni (AR-F)

Nella relazione del Piano dei Servizi, redatta per il PSC 2011, si evidenziava da un lato la carenza di commercio di vicinato di alcuni contesti frazionali, dall'altro la presenza di frazioni suburbane inserite dal punto di vista commerciale a pieno titolo nel contesto della città consolidata. Tale quadro rappresenta pertanto un punto di partenza per azioni volte a incrementare la rete commerciale di vicinato, il cui potenziamento può contribuire a dare slancio e vitalità a ciascuna comunità frazionale.

L'orientamento proposto è pertanto quello di prevedere solo medio-piccole strutture di vendita, eventualmente accompagnate da quote limitate di esercizi di vicinato, escludendo comunque la formazione di centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato. Si intende qualificare la rete commerciale presente nei nuclei delle frazioni in qualità di servizio zonale di prossimità alle comunità, realizzando così nuclei di servizio integrati, secondo il modello policentrico. Si intende pertanto riequilibrare l'assetto territoriale della rete commerciale, sviluppando le specifiche vocazioni zonali ed assicurando un'offerta di qualità, sostenibile dal punto di vista sia sociale che ambientale.

Gli ambiti di riqualificazione interessanti sono:

- AR-6 (Pieve Mirandola - frazione suburbana)
- AR-12 (Roncocesi)
- AR-13 (Cadè)

La proposta di variante prevede per ciascun ambito AR-6, AR-12, AR-13 una riduzione di Sv da 5.000 mq a 1.500 mq, con un saldo complessivo di **-10.500 mq di Sv.**

Ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia (AR20)

Sull'asse della via Emilia, esterno al centro storico, la proposta di variante prevede superfici di vendita non superiori ai 1.500 mq (strutture di vendita medio-piccole), rispetto agli attuali 2.500 mq (strutture di vendita medio-grandi), eliminando inoltre la possibilità di insediamento di centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, medio grandi strutture di vendita e aggregazioni di medie strutture di vendita.

Il sistema del commercio si alleggerisce pertanto di previsioni espansive, escludendo la possibilità di realizzare nuove gallerie commerciali e orientando le trasformazioni ad uso commerciale verso la realizzazione di medio-piccole strutture e quote limitate di esercizi di vicinato.

Ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale (AR19)

Il PSC 2011 individua questo ambito quale polo industriale di rilievo sovraprovinciale, privilegiando tra le funzioni verso cui orientare la riqualificazione, quelle produttive e manifatturiere.

Con la seconda variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvata a maggio 2015, l'Amministrazione Comunale intendeva favorire e semplificare i processi di rigenerazione dei tessuti produttivi esistenti e dell'ambito consolidato della zona industriale, incentivando la riconversione dei volumi esistenti verso le mutate esigenze dei moderni sistemi legati alla manifatture ed alla logistica.

Pertanto anche la presente proposta di variante tende confermare il ruolo prevalentemente produttivo-manifatturiero di quest'area, prevedendo estensioni di superfici di vendita non superiori ai 1.500 mq (strutture di vendita medio-piccole), rispetto agli attuali 2.500 mq (strutture di vendita medio-grandi), mantenendo comunque, come già previsto dalle Norme di Attuazione del PSC 2011, la limitazione al solo settore non alimentare. Si elimina inoltre la possibilità di insediamento di centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, medio grandi strutture di vendita e aggregazioni di medie strutture di vendita.

Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane"

La proposta di variante conferma il carattere del PF-4, quale luogo della ricerca ed innovazione dentro il contesto più vasto dell'Area Nord, e prevede limitazione delle previsioni commerciali, escludendo insediamenti a forte potenziale attrattivo e in particolare centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato. Si prevede pertanto di limitare alla soglia delle strutture e delle aggregazioni di livello comunale (entro i 3.500 mq di Sv) le potenzialità insediative commerciali, con un saldo complessivo di **-1.500 mq di Sv**.

Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP N1)

Negli ambiti produttivi di nuovo insediamento presenti nelle frazioni e per quelli che gravitano sull'asse della via Emilia, si prevedono superfici di vendita non superiori ai 1.500 mq, rispetto agli attuali 3.500 mq (in forma di centri commerciali di vicinato), con un saldo complessivo di **-28.000 mq di Sv**.

Tale possibilità di insediamento di strutture di vendita medio-piccole esclude l'insediamento di aggregazioni che acquistino la valenza di centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato.

Si conferma pertanto il carattere produttivo-polifunzionali di questi ambiti, ridimensionando tuttavia le previsioni commerciali nell'ottica di un'offerta maggiormente qualificata e meno impattante dal punto di vista della sostenibilità ambientale.

Negli altri ambiti produttivi di nuovo insediamento individuati dal PSC 2011 si consente l'insediamento di aggregazioni di medio e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq di Superficie di vendita complessiva, escludendo la possibilità di insediamento di aggregazioni che acquistino la

valenza di centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato.

Aree in cui prevedere una grande struttura di vendita non alimentare

La proposta di variante individua n.4 ambiti posizionati sugli assi della grande viabilità, già a vocazione commerciale, in cui è possibile insediare, tramite inserimento in POC e previo trasferimento di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita autorizzata (alla data di adozione della presente variante) alla vendita di prodotti del settore non alimentare presente sul territorio comunale, una grande struttura di vendita non alimentare (Sv=4.500 mq NA) di importanza di livello locale, con le caratteristiche di cui all'art. 18 comma 2 del PTCP (ovvero fino a 4.500 mq di SV NA). Attraverso la programmazione in POC, la possibilità di insediamento sarà relativa solo ad una unica grande struttura non alimentare. Una volta programmata in POC la prima delle quattro aree, per le restanti tre aree “decaderà” tale previsione, rimanendo in essere unicamente la potenzialità commerciale prevista dalle NA del PSC o del RUE vigenti.

Di questi ambiti:

- n.1 area è assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del previgente sistema di pianificazione: App-10 App-13 localizzato lungo via Città di Cutro (approvato e convenzionato - riclassificato come tessuto Asp1, ambito specializzato per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA);
- n.1 afferisce ad tessuto Asp3, ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali, sito in via del Chionso;
- n.2 afferiscono ad ambiti specializzati per nuovi insediamenti (ASP_N1), localizzati rispettivamente lungo via Gramsci (ASP_N1-20) e lungo viale Martini di Piazza Tien An Men (ASP_N1-37, area interessata da PUA-5, approvato ma non convenzionato e oggi riclassificato come ambito ASP_N1).

Le tipologie di cui all'articolo 18 comma 2 (ovvero grandi strutture di vendita di importanza locale) non sono localizzate dal PTCP ma sono previste negli strumenti di pianificazione urbanistica dai Comuni, previa Concertazione d'Ambito, a cui sono chiamati oltre alla Provincia i Comuni appartenenti all'ambito sovracomunale distrettuale individuato dal PTCP stesso, ai fini della concertazione e del monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione di rilievo sovracomunale.

In termini di bilancio complessivo, rispetto al numero di grandi strutture di vendita di importanza locale stabilite dal PTCP, la previsione di una nuova grande struttura di importanza locale da insediarsi in uno dei comparti individuati nell'area nord, viene compensata dalla contestuale eliminazione delle previsioni di strutture di vendita di livello sovracomunale (C) nel Polo funzionale PF4. Tale Polo Funzionale sia nelle “*Norme di Attuazione*” del PSC 2011 che nell'elaborato grafico P4 “*Grandi trasformazioni e poli di eccellenza*” è individuato come ambito idoneo ad ospitare attività commerciali con livello di attrattività sovracomunale o comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP 2010 (livelli C e D di cui all'19 NA): la presente proposta di variante prevede che all'interno

del PF4 si possano attuare solamente attività commerciali con livello di attrattività comunale (livello D di cui all'19 NA PTCP).

L'obiettivo che persegue la variante è quello di riqualificare urbanisticamente, architettonicamente, qualitativamente l'offerta delle strutture di vendita esistenti, prevedendo la ricollocazione di una attività commerciale medio-grande autorizzata e presente sul territorio comunale, in aree già contemplate dal PRG o dal PSC 2011 come idonee all'insediabilità di strutture commerciali, anche dal punto di vista della sostenibilità territoriale e della specifica accessibilità, nell'ottica di un contenimento di utilizzo di suolo e di incentivazione di interventi di rigenerazione dei tessuti e del territori consolidato.

Si incentiva pertanto l'integrazione e la polarizzazione delle attività commerciale di attrazione all'interno di zone o poli già attrezzati, facilitando l'accesso per i consumatori e per ampi bacini di consumo.

L'attuazione della grande struttura di vendita, attraverso il trasferimento di attività autorizzata esistente, dovrà rispondere ai requisiti di sostenibilità del nuovo carico urbanistico previsto e ai criteri stabiliti nel documento di ValSAT.

Ambito di nuovo insediamento - viale Morandi

La proposta di variante prevede inoltre che l'ambito di nuovo insediamento ANS1 in località San Prospero (compreso tra viale Morandi e via Gramsci), considerata la forte caratterizzazione terziaria di viale Morandi, venga trasformato in ambito per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N1).

Si straccia pertanto la scheda afferente all'ANS1 e si inserisce una nuova scheda di ambito ASP_N1 (rif. elaborato *P6_Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC* ed elaborato *P4.1c_Ambiti di nuovo insediamento-schede di ambito*)

Sintesi degli ambiti interessati dalla proposta di variante:

ambiti PSC 2011	PSC 2011	PROPOSTA DI VARIANTE		saldo
	Sv (mq)	Sv (mq)	tipologia di strutture di vendita attraverso la quale è attuabile la Sv	
AR-4 Gardenia	5.000	3.500	O Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-8 Mirabello, ex Polveriera, via Melato	5.000	3.500	O Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-9 via Emilia, via Turri, zona stazione	5.000	3.500	O Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-10 Santa Croce	5.000	3.500	O Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-6 Pieve Mirandola	5.000	1.500	Medio-piccola strutture di vendita	-3.500
AR-12 Roncocesi	5.000	1.500	Medio-piccola strutture di vendita	-3.500
AR-13 Cadè	5.000	1.500	Medio-piccola strutture di vendita	-3.500
PF-4 Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane	5.000	3.500	O Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
ASP_N1 collocati nelle frazioni e nei pressi dell'asse via Emilia	3.500 X 14	1.500 X 14	Medio-piccola strutture di vendita	-28.000
Altri ASP_N1 individuati dal PSC 2011	3.500	3.500	O Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	/
TOTALE				-46.000
AR-19 (area produttiva di Mancasale)	2.500 NA	1.500 NA	Medio-piccola strutture di vendita NA	/
AR-20 (asse storico della via Emilia)	2.500 NA	1.500	Medio-piccola strutture di vendita	/
aree nelle quali è prevista la possibilità di insediamento di grande struttura di vendita NA, solo attraverso trasferimento di attività commerciale autorizzata presente sul territorio comunale				
Asp1 - via Città di Cutro (App-10 App-13)	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	Grande struttura di vendita di importanza locale NA	/
Asp3 - via del Chionso	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	Grande struttura di vendita di importanza locale NA	/
ASP_N1-20 - via Gramsci	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	Grande struttura di vendita di importanza locale NA	/
ASP_N1-37 - viale Martini di Piazza Tien An Men (ex PUA-5)	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	Grande struttura di vendita di importanza locale NA	/

B) Ambiti oggetto di adeguamento cartografico

La presente proposta di variante prevede l'adeguamento cartografico (rif. elaborati P6, R.3.1, R3.2) relativo all'aggiornamento dello stato di attuazione delle previsioni previgenti e delle previsioni derivanti dal Piano Operativo Comunale 2014-2019.

Tale adeguamento ha comportato la riclassificazione degli ambiti oggetto di **PUA (Piani Urbanistici Attuativi)** o **PPC (Progetti Planivolumetrici Convenzionati)** approvati dall'entrata in vigore del PSC e **stipulati** (come da elenco sotto-riportato), oltre alla contestuale rettifica del perimetro del territorio urbanizzato e alla riclassificazione urbanistica di alcune zone limitrofe ai PUA/PPC in oggetto.

AMBITO PSC 2011		PUA/PPC		RICLASSIFICAZIONE
4) ASP_N1 San Prospero	→	App-10 App-13	→	ASP
21) ANS4 Codemendo	→	Ta-3	→	AUC
23) ANS4 via Dimitrov	→	Ta-46	→	AUC
24) ASP_N1 Mancasale	→	PUA-6	→	ASP
25) ANS4 Fogliano	→	Ta-18	→	AUC
26) ANS4 via Francia	→	Ta-7	→	AUC
27) ANS1 Bagno	→	Ti3-31	→	AUC
29) ASP_N1 via Nobel	→	Ap-10	→	ASP
31) ASP_N1 via Gramsci ¹	→	ASP_N1-15	→	ASP
32) ASP_N1 Bagno	→	ASP_N1-20	→	ASP
33) ASP_N1 via Tenni	→	ASP_N1-27	→	ASP
34) ANS2 via Luxemburg	→	ANS2-2a	→	AUC

¹ Si segnala che la porzione di ambito ASP_N1 limitrofa al comparto ASP_N1-15 di via Gramsci, inserito in POC, viene riclassificata nel RUE ad ambito Asp3 (ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali) e nel PSC ad ambito Asp (ambito specializzato per attività produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificato).

La presente proposta di variante prevede il contestuale adeguamento cartografico (rif. elaborati P6, R.3.1, R3.2) relativo l'allineamento delle scelte di programmazione del territorio, tra cui il provvedimento volto a demandare alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa alcuni interventi derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati (delibera di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016).

Tale adeguamento, ha comportato la riclassificazione degli ambiti oggetto di **PUA (Piani Urbanistici Attuativi) o PPC (Progetti Planivolumetrici Convenzionati) approvati dall'entrata in vigore del PSC ma non stipulati** (come da elenco sotto-riportato), oltre alla contestuale rettifica del perimetro del territorio urbanizzato e alla riclassificazione urbanistica di alcune zone limitrofe ai PUA/PPC in oggetto.

TESSUTO/AMBITO PSC 2011	PUA/PPC	RICLASSIFICAZIONE
5) ASP	→ Pua-5	→ ASP_N1 Pieve Modolena
20) AUC	→ Ta-51	→ ANS4 Villaggio Stranieri
22) ASP ²	→ Ap-9	→ ASP_N1 Pieve Modolena
28) AUC	→ Ti2-2 Tu-23	→ ANS2 Pieve Modolena
30) ASP	→ Ap-11 Ap-23	→ ASP_N1 Roncocesi

Ulteriori PUA/PPC approvati e non stipulati che vengono demandati alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa, ma di cui non occorre l'adeguamento cartografico sono: Ta-16, Ta-36, Ta-30, Ti3-60, Tu-2 (derivanti da PRG 2001 e a destinazione prevalentemente residenziale) e AUC8-1 Santa Croce - via Cocchi, AR_7-1a Buco del Signore - via D. da Torricella, ANS1-4 Gaida (inseriti nella programmazione operativa POC 2014-2019).

² Si segnala che la porzione di tessuto Asp4 limitrofa al comparto ex Ap-9 di Pieve Modolena viene riclassificata nel RUE ad ambito agricolo ad alta vocazione produttiva e nel PSC ad ambito ASP_N1 (ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi).

ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE

A) Relazione di variante

B) Accordo territoriale e relativi allegati grafici

C) Elaborati di piano

PSC

- P1 Relazione illustrativa
- P2 Norme di attuazione
- P3.1 Obiettivi strategie e azioni del Piano
- P4 Grandi trasformazioni, Poli di eccellenza e assetto infrastrutturale
- P4.1a Poli funzionali - Schede di ambito
- P4.1b Ambiti di riqualificazione - 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 P1, P2 di PSC e R1 di RUE:

- 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 P3.1, P4, P4.1a, P4.1b, P4.1c, P5.2, P6 e di RUE R3.1, R3.2:

- elaborato vigente ed elaborato proposta di variante

D) Quadro Conoscitivo

E) ValSAT- VAS e sintesi non tecnica