

# P1

## Relazione illustrativa 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 APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 71 DEL 15/05/2017  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 170 DEL 13/11/2017  
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 171 DEL 13/11/2017

**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 Treville

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



**un progetto per la sostenibilità,  
la qualità  
e la coesione sociale**



# Indice

<b>PRIMA PARTE.....</b>	<b>5</b>
<b><i>contenuti del piano in 6 strategie e 15 linee di azione.....</i></b>	<b>5</b>
<b>IV - LA CITTA' SI AMMODERNA.....</b>	<b>6</b>
10. <i>Offerta commerciale.....</i>	6
<b>SECONDA PARTE.....</b>	<b>15</b>
<b>5. ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO DISCIPLINARE.....</b>	<b>16</b>
5.4 <i>I numeri del Piano.....</i>	16
<b>11. LE STRUTTURE COMMERCIALI DI ATTRAZIONE.....</b>	<b>28</b>



# **PRIMA PARTE**

*contenuti del piano in 6 strategie e 15 linee di azione*

*(omissis)*

## **IV - LA CITTA' SI AMMODERNA**

### **10. Offerta commerciale**

Il potenziamento, la diversificazione e qualificazione della rete commerciale sono fattori necessari per rendere più competitivo il territorio locale a fronte della capacità concorrenziale crescente delle aree di servizio presenti (e programmate) in regione e fuori regione.

Un commercio competitivo, ben articolato per zona, tipologia e merceologia e con elevata capacità di servizio, può contribuire al generale sviluppo dell'economia, al miglioramento della qualità della vita dei cittadini. Inoltre anche lo sviluppo del turismo può trarre notevoli vantaggi da una rete commerciale qualificata e competitiva, in grado di contribuire alla capacità di attrazione del territorio sia valorizzando gli spazi urbani e i prodotti di eccellenza, sia offrendo polarità integrate di servizio in sintonia con le aspettative di un pubblico che oggi tende sempre più a far coincidere gli spostamenti per acquisti con i momenti di svago e relax.

In sede di approvazione del PSC 2011 sono state effettuate alcune considerazioni sull'offerta commerciale presente sul territorio comunale e sulla sua articolazione, che posso essere considerate come base di partenza per effettuare una riflessione sulla rete commerciale che ponga in atto strategie per la sua valorizzazione e qualificazione.

La città offre una buona articolazione delle strutture miste di medio-grande e grande dimensione, collocate in prevalenza lungo le direttrici di accesso al centro dalla periferia. ~~Sono~~ Nell'ultimo periodo sono stati inoltre realizzati nella prima cintura urbana alcuni interventi di riorganizzazione dell'offerta commerciale ancorati alla presenza di medio-piccole strutture di vendita.

Tuttavia la città presenta ancora una limitata capacità di attrazione nei confronti della popolazione provinciale ed extra-provinciale, tanto che i cittadini dei comuni limitrofi compiono quote importanti di acquisiti fuori provincia, in particolare per i settori non alimentari.

La rete commerciale tradizionale del centro storico presenta una capacità attrattiva debole: il percorso shopping più qualificato valorizza solo un breve tratto centrale della Via

Centro storico

Emilia e poche altre strade limitrofe, mentre in larga parte del centro e attorno alla stazione prevale un'offerta di modesto livello; inoltre sono carenti gli esercizi alimentari di alta gamma e manca l'apporto attrattivo di medie strutture specializzate. Il semplice mantenimento delle condizioni di fatto esporrebbe sia i centri commerciali periferici nella loro attuale configurazione, sia soprattutto il centro storico, a ulteriori perdite di capacità competitiva.

Il centro storico deve migliorare la propria capacità di attrazione ovviamente in particolare per quanto riguarda le attività istituzionali, i servizi e le attività culturali, ma anche attraverso un rinnovamento e un potenziamento del proprio profilo commerciale e di servizio. E nel contempo, fuori dal centro storico ma in forte sinergia con esso, la città dovrà dotarsi di un magnete commerciale di livello superiore, capace di sviluppare un'area di gravitazione provinciale ed extraprovinciale.

Si pongono, dunque, esigenze ed indirizzi nuovi, sia per il centro storico sia per le aree esterne contigue, in grado di allargare la capacità di attrazione del centro storico, integrandone il mix tipologico e merceologico in un contesto attrezzato, accessibile e qualificato. Ciò per favorire il potenziamento e la diversificazione dell'offerta del centro cittadino al fine di assicurare uno sviluppo sinergico del commercio nelle diverse aree della città. L'Amministrazione ha quindi come obiettivo primario la riqualificazione e il potenziamento dell'offerta commerciale del centro storico quale unico centro commerciale "naturale" da realizzarsi anche attraverso la recente previsione della possibilità di insediamento di esercizi con superficie sino a mq 1.500; la razionalizzazione e il miglioramento della rete distributiva delle aree commerciali esterne ~~deve, infatti, essere considerata sinergica e non in antitesi a quella del centro.~~

Nel contempo occorre superare una troppo ristretta capacità di attrazione sovracomunale della rete commerciale del Comune di Reggio, oggi ancorata essenzialmente ai vicini comuni dello stesso ambito sovracomunale (distretto). Oltre questo bacino di riferimento, la capacità della rete distributiva di attirare fruitori e di fornire servizi è limitata e non appare oggi in grado di reggere la competizione con le città limitrofe né in termini di grandi strutture, né quanto a capacità di attrazione del centro storico.

Tra i principali problemi da affrontare in materia di servizi distributivi vi è infatti la debolezza, al confronto con le province

limitrofe, dell'offerta commerciale reggiana; una debolezza da almeno un decennio attestata come conseguenza di un assetto insediativo che, diversamente dai territori confinanti, vede la presenza in provincia di una sola "città regionale", Reggio Emilia appunto, per di più storicamente penalizzata dalla limitata capacità di attrazione commerciale del suo centro storico.

In particolare occorre allargare il bacino di riferimento per il commercio del centro storico che oggi ha una forte influenza solo sulla città e sui comuni limitrofi, mentre soffre la competizione di Parma, di Carpi e di Modena (e dei grandi outlet) nei confronti dei comuni più distanti; d'altra parte i centri commerciali con ipermercato reggiani hanno ormai 15 anni e faticano a reggere il confronto con le aggregazioni di strutture commerciali e di servizio e con i centri commerciali sorti in anni successivi, che sono più integrati e complessi.

Inoltre gli insediamenti con medio-grandi strutture alimentari, concepiti a suo tempo come magneti, oggi tendono a riconfigurarsi per il servizio locale e non devono diventare, in prospettiva, un modello ripetitivo diffuso nel territorio comunale anche perché rischierebbero di essere troppo piccoli per reggere una competizione di area vasta e troppo grandi rispetto alle esigenze di quiete e qualità ambientale delle aree residenziali. Il ruolo di servizio locale e zonale può essere sviluppato con medio-piccole strutture e attraverso insediamenti e aggregazioni di rilevanza comunale.

Infine è da sottolineare l'esigenza di supplire in modo organico e razionale, quindi, in forma integrata e attraverso localizzazioni idonee per attirare bacini d'utenza sovracomunali, alla carenza nel comune di Reggio Emilia di grandi strutture non alimentari. Questa carenza limita la capacità di attrazione/competizione e penalizza tutto il commercio locale, favorendo le evasioni fuori comune e fuori provincia e, soprattutto, riducendo le gravitazioni in ingresso.

Da tali considerazioni, erano emerse le scelte di sviluppo attuate dal PSC 2011, inserite in un quadro infrastrutturale integrato con i diversi sistemi di accessibilità (carrabile, ciclopedonale, trasporto pubblico locale) in grado di stabilire connessioni efficaci fra i diversi luoghi della città, che si muovono articolarono sulle seguenti direttrici:

- a livello locale, nei quartieri e nelle zone di sviluppo urbano, consentire iniziative commerciali che possano svolgere un ruolo sociale e di servizio zonale;
- riqualificare urbanisticamente, architettonicamente, qualitativamente l'offerta dei centri commerciali esistenti, anche eventualmente, prevedendo la ricollocazione di talune strutture ad attrattività sovracomunale, in aree già contemplate dal PRG come idonee all'insediabilità di strutture commerciali;
- potenziare l'offerta nell'area sud della città al fine di limitare gli attuali flussi di traffico dovuti ad un'offerta che si concentra prevalentemente a nord;
- contenere l'evasione commerciale verso le altre province anche attraverso la previsione di strutture extralimbari monomarca ad attrattività sovraterritoriale;
- portare a più stretta coerenza e integrazione fra le scelte urbanistiche e procedure autorizzative per il commercio, ai fini di una efficace attuazione delle strutture programmate.

Le scelte operative individuate [dal PSC 2011](#) sono differenziate in rapporto a tre diversi ambiti del territorio comunale: l'ambito nord, l'ambito sud e il centro storico.

**Ambito nord:** il polo funzionale che comprende le aree poste a ridosso della nuova Stazione AV e quelle intorno al nuovo casello, la zona di via Filangeri e fieristica e le aree connesse, presenta le condizioni ottimali per ospitare grandi strutture commerciali capaci di determinare attrazioni di area vasta e di mobilitare l'interesse di consumatori di passaggio. Gli aspetti attuativi troveranno la loro definizione ottimale con apposito accordo territoriale. Da un forte magnete di strutture fra loro integrate, collocato in quest'area strategica, ci si attende un recupero della capacità competitiva della rete commerciale comunale nel contesto provinciale e regionale.

*Ambito nord*

**Ambito sud:** per evitare la concentrazione dei servizi commerciali esclusivamente nella zona nord con un inevitabile aggravio sulla viabilità esistente di attraversamento sud-nord, è utile il potenziamento dell'offerta nell'area a sud, con strutture tali, per posizione e dimensione, da rafforzare l'offerta locale e intercettare i flussi di traffico esistente di

*Ambito sud*

attraversamento sud-nord e i flussi provenienti dal bacino pedecollinare e della montagna.

**Centro storico:** il costituirsi di eventuali polarità di attrazione commerciale esterne all'area centrale deve accompagnarsi al rafforzamento del ruolo commerciale del centro storico. A tal fine, si è coerentemente ritenuto di anticipare alcune azioni tese alla riqualificazione, allo sviluppo e all'integrazione delle attività economiche, nonché alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio attraverso l'adozione di specifica variante urbanistica al PRG. Si sono perseguiti tali obiettivi ampliando le possibilità di insediamento commerciale nella Città Storica, nel rispetto dei vincoli imposti dalla peculiarità intrinseca dei luoghi sotto i vari profili storici, artistici, culturali.

*Qualificazione  
commerciale del  
centro storico*

Con la variante sopraccitata si è, in particolare, prevista, nel rispetto di una serie di condizioni, l'insediabilità, delle seguenti funzioni terziarie commerciali: medio piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv sino a mq. 1500, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, nonché la possibilità di insediamento degli usi commerciali anche ai piani superiori.

Si è parallelamente proceduto alla modifica dei criteri di rilascio delle autorizzazioni per le medio piccole strutture di vendita da ubicarsi in centro storico, consentendo il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture contestualmente al rilascio del titolo edilizio. Ciò al fine di favorire l'insediamento di esercizi che per qualità dell'offerta e dimensioni incrementino l'attrattività commerciale della città storica.

L'incentivazione nel cuore del centro storico di operazioni complesse di recupero (Isolato San Rocco, ex cinema, mercato coperto, ...) in cui ospitare interventi integrati, così come la previsione del possibile insediamento di medio-grandi strutture innescheranno il rinnovamento della rete commerciale.

Con il PSC si indicano ulteriori linee di azione nella direzione di valorizzare l'integrazione del commercio del centro storico con quello dell'intera città.

- individuazione ai margini del centro storico, sia sul lato interno che esterno dei Viali di circoscrizione di occasioni di recupero e trasformazione di complessi ampi, in cui rendere possibile l'inserimento di centri di servizio comprensivi di attività commerciali piccole e medie, con l'obiettivo di

integrarne il mix tipologico e merceologico delle attività già presenti;

- creazione di una connessione efficace fra i percorsi commerciali del centro e le grandi strutture in essere e prospettate a nord attraverso la progettazione del nodo cruciale costituito dall'area attorno alla Stazione Centrale e dalle ex Officine Reggiane; la spina dorsale di questo collegamento si identifica nella metropolitana di superficie Reggio - Bagnolo, che collega le due stazioni ferroviarie, con fermata intermedia, appunto, presso le strutture commerciali dell'insediamento del "Giglio".

Considerando le trasformazioni avvenute dall'approvazione del PSC 2011, si nota che la rete commerciale esistente risulta ampiamente diffusa in tutte le zone della città consolidata, delle maggiori frazioni e soprattutto dei quartieri urbani posti sulle grandi direttrici di traffico.

In particolare:

- nella zona sud è stato realizzato un potenziamento dell'offerta, grazie all'insediamento commerciale di una grande struttura alimentare sull'asse di Via Inghilterra, evitando così la concentrazione dei servizi commerciali esclusivamente nella zona nord e l'aggravio sulla viabilità esistente di attraversamento sud-nord, rafforzando dunque l'offerta locale e intercettando i flussi di traffico esistenti di attraversamento e i flussi provenienti dal bacino pedecollinare e della montagna.
- nella zona nord è stato completato il primo stralcio dell'area commerciale di via Samoggia (Sv=4.500 mq NA "Decathlon"). Si sono pertanto realizzati alcuni "magneti" ad attrattività sovraterritoriale, capaci di contenere l'evasione commerciale verso altre province e sviluppare un'area di gravitazione provinciale ed extraprovinciale.
- nella città storica sono state perseguite azioni tese alla riqualificazione, allo sviluppo e all'integrazione delle attività economiche, nonché alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio. Si pensi ad esempio alle recenti trasformazioni previste dalla programmazione POC, che nell'ottica della rigenerazione e della valorizzazione della città storica, quale area in cui incentivare la vivacità commerciale, hanno consentito il completamento e la

riqualificazione dell'isolato di Palazzo Busetti, previsto all'interno del PRU IP-4 "Città storica", prevedendo l'insediamento di una quota di Superficie di vendita destinata ad esercizi specializzati non alimentari.

Tuttavia, per un quadro complessivo dell'offerta commerciale, oltre alle recenti trasformazioni, è necessario prendere in considerazione lo scenario economico, demografico e sociale degli ultimi anni, che essendo mutato, indirizza la pianificazione commerciale verso una revisione dell'impostazione originaria, privilegiandone la qualità piuttosto che la quantità, ovvero valorizzando gli assetti e potenziando adeguamenti zona per zona. Il commercio in forma tradizionale ha vissuto una situazione critica legata a diversi fattori, tra cui anche la concorrenza sempre più forte delle forme di distribuzione organizzata (ad es. centri e gallerie commerciali). Tale criticità si è acuita a seguito dell'attuale situazione economica che ha ridotto anche i consumi della famiglie. La crisi finanziaria e le conseguenti ricadute sull'economia hanno infatti avuto un impatto significativo sulle attività commerciali, in particolar modo per quelle presenti nel centro storico, la cui rete distributiva nel settore del commercio al dettaglio ha registrato tra il 2011 e il 2013 un calo di imprese, soprattutto nel settore non alimentare, generando numerosi spazi commerciali sfitti ed inutilizzati. Si è evidenziato infatti un forte scostamento di prospettiva: la realizzazione dei centri commerciali ha generato perdita di competitività dell'offerta commerciale delle aree centrali, favorendo la nascita di modelli di consumo poco sostenibili, sia a livello ambientale che relazionale.

Alla luce di tali trasformazioni di scenario, appare opportuno ridimensionare le previsioni in essere e concentrare l'attenzione sui processi di riqualificazione zonale e sul rilancio del ruolo del centro storico; ciò anche in considerazione di un quadro strutturale dell'assetto del commercio in provincia di Reggio penalizzato dalle criticità sopra-evidenziate, che non solo risultano presenti da tempo ma che risultano aggravate dalla crisi, che ha imposto una contrazione di consumi. E' infatti necessario condurre efficaci e concrete politiche di promozione e sostegno di azioni di rigenerazione del patrimonio esistente, incentrate sul recupero e sulla rifunzionalizzazione e riattivazione dell'esistente, in particolare con azioni e strategie volte al

potenziamento dell'attrattività del sistema centro storico e alla valorizzazione del suo sistema commerciale: la "frenata" nell'incremento del numero dei residenti, le limitate capacità di spesa indotte dalla crisi, la ricerca da parte dei consumatori di servizi di zona e prodotti locali, l'attenzione crescente alla sostenibilità, all'impatto ambientale, all'integrazione fra vendita e servizio sono i principali fattori da considerare nel ridisegno del sistema commerciale e nella identificazione dei progetti di valorizzazione più efficaci.

Pertanto, a partire dalle considerazioni effettuate in sede di approvazione di PSC, e prendendo atto delle successive trasformazioni del quadro economico-sociale locale, che hanno determinato rilevanti conseguenze a livello di redditi e comportamenti di acquisto/consumo, si rende prioritario attuare una revisione della programmazione commerciale e dei suoi contenuti, previsti all'interno della strumentazione urbanistica. Vi è infatti la necessità di nuovi indirizzi per il territorio, in grado di favorire l'efficacia e la qualità della rete di vendita, in termini di servizio di prossimità e di migliore integrazione con il contesto sociale e ambientale, favorendo la crescita di attività commerciali, a partire dal centro storico in qualità di ambito attrezzato, accessibile e qualificato in cui integrare il mix tipologico e merceologico.

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

- valorizzazione, qualificazione e innovazione della rete commerciale esistente (elemento di attrattività dell'area urbana e di servizio alla popolazione);
- 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;
- razionalizzazione delle previsioni commerciali, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011 in termini di Superficie di vendita (Sv), che privilegi 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 licenza esistente all'interno del 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.

Compito della pianificazione commerciale è infatti creare i presupposti programmatici e regolamentari per uno sviluppo equilibrato della rete distributiva, assicurando alla popolazione migliori servizi, opportunità di scelta fra diverse tipologie di vendita, maggior articolazione, vicinanza ai tessuti abitativi e qualità dei servizi offerti. Risulta necessario pertanto stabilire una strategia settoriale di sviluppo, coordinando l'azione di pianificazione urbanistica con la programmazione commerciale, orientando la realizzazione di un modello di rete commerciale sostenibile dal punto di vista territoriale, ambientale e sociale.

(omissis)

## **SECONDA PARTE**

*(omissis)*

## **5. ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO DISCIPLINARE**

*(omissis)*

### **5.4 I numeri del Piano**

#### **L'offerta residenziale**

In coerenza con la L.R. 20/2000, nel PSC gli indirizzi sul dimensionamento dell'offerta abitativa per i prossimi 15 anni assumono un significato nuovo rispetto al modo di operare nel passato.

Nel caso del PRG tradizionale, per 'dimensionamento' del Piano si intendeva sostanzialmente la capacità insediativa complessivamente offerta dalle aree individuate come edificabili o trasformabili, espressa dagli indici di edificabilità conformativi attribuiti dal PRG stesso.

Nel caso del PSC tale modalità di calcolo perde di significato, in quanto il piano non attribuisce diritti edificatori, essendo un piano di indirizzi, e dunque individua aree solo "potenzialmente" edificabili. Spetterà ai successivi POC sancire l'edificabilità o la trasformazione delle aree, tra quelle individuate dal PSC, attribuendo diritti edificatori conformativi e prescrittivi, che in ogni caso decadono se non attuate nel quinquennio di validità del POC stesso. In tal senso il dimensionamento del PSC - o meglio l'indirizzo dimensionale - assume un significato molto diverso: esso non necessariamente coincide con la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili, né con i fabbisogni che risulterebbero dalle tendenze demografiche.

Il dimensionamento del PSC diventa un indirizzo riferito alla quantità di offerta aggiuntiva (di insediamenti residenziali, terziari e produttivi) che il piano stesso assume come realizzabile nell'arco temporale di riferimento (15 anni). Va inteso dunque come una soglia massima di potenzialità edificatoria, definita in relazione ad una valutazione combinata dei fabbisogni stimati e della sostenibilità complessiva (ambientale, sociale ed economica).

Tale soglia massima è stata discussa e condivisa con gli altri Enti coinvolti nel processo attraverso la Conferenza di pianificazione (la Provincia, i Comuni limitrofi, gli enti preposti all'espressione di parere, le forze economiche e sociali del territorio); la quantità, una volta approvata, diventa un impegno preciso per l'Amministrazione Comunale, un tetto massimo di attuazione; ne consegue che al suo esaurimento il Comune ritorni a confrontarsi con gli interlocutori della Conferenza di Pianificazione riguardo alle condizioni di sostenibilità.

Tale indirizzo dimensionale del PSC, pur confermandosi quale soglia massima di potenzialità edificatoria aggiuntiva (di insediamenti residenziali) che il piano stesso assume come realizzabile nell'arco temporale di riferimento (15 anni), viene proposto in ridimensionamento, in relazione alle mutate condizioni sociali ed economiche nonché alla maggiore sensibilità ambientale legata all'identità del

territorio agricolo, condizioni che ne mutano la valutazione combinata di fabbisogni stimati e sostenibilità complessiva.

Gli Enti coinvolti nel processo attraverso la Conferenza di pianificazione (Provincia, Comuni limitrofi, enti preposti all'espressione di parere, forze economiche e sociali del territorio) sono oggi chiamati a confrontarsi con nuovi scenari e convenire di conseguenza a nuove strategie condivise con l'Amministrazione Comunale.

Già negli indirizzi dimensionali del piano la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili rappresentava una quantità necessariamente e opportunamente superiore alla quantità assunta come dimensionamento scelto dall'Amministrazione Comunale.

*L'indirizzo dimensionale del piano definito nel PSC (il tetto massimo assunto dall'Amministrazione Comunale attuabile nel corso di validità del PSC, stimato nei 15 anni) **(A)** e la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili (la sommatoria all'offerta complessiva delle iniziative di trasformazione individuate nel PSC che non rappresentano diritti edificatori) **(B)** infatti non coincidevano.*

La capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili **(B)** rappresenta una quantità necessariamente e opportunamente superiore alla quantità assunta come indirizzo dimensionale del piano, scelto dall'Amministrazione Comunale **(A)** per diverse ragioni.

Innanzitutto va sottolineato come delle previsioni dei piani urbanistici, trascorso il relativo arco temporale di validità (generalmente 10-15 anni), resti sempre una quota fisiologica inattuata. Ma la ragione principale che motiva l'esigenza di una maggiore capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili **(B)** rispetto alla quantità assunta come indirizzo dimensionale del piano **(A)** va riferita ad una delle principali e più importanti novità nel modo di operare che ci offre la legge 20/2000. L'inserimento delle iniziative di trasformazione nei POC avviene a seguito di una procedura concorsuale tra le proposte avanzate dai privati e previo accordo pubblico-privato che evidenzia le ricadute pubbliche dell'intervento.

*In sintesi:*

<b>A</b>	<i>Indirizzo dimensionale del piano definito nel PSC</i>	<i>12.000 alloggi</i>
<b>B</b>	<i>Capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili</i>	<i>13.700 alloggi</i>

*Indirizzo dimensionale del piano (il tetto massimo assunto dall'Amministrazione Comunale attuabile per i prossimi 15 anni) - **(A)***

Il PSC di Reggio Emilia assume dunque un orizzonte temporale proiettato su un quindicennio. E' proprio l'insieme degli obiettivi assunti dal piano desunti dall'idea di città futura, che inducono a privilegiare le trasformazioni qualitative della città e a raffreddare il ritmo della sua espansione. Questi obiettivi valutati in ragione delle condizioni di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale della città, hanno portato a definire un indirizzo riguardo al dimensionamento residenziale limitato a **12.000 alloggi per i prossimi 15 anni (A)**.

Al tradizionale dimensionamento del vecchio PRG, si sostituiscono dunque gli indirizzi dimensionali del PSC, con valore esclusivamente programmatico: 12.000 alloggi. Questi assumono valore di scelta politica: la soglia massima che si assume, anche a seguito del positivo confronto avvenuto in sede di Conferenza di Pianificazione, da affidare, senza la possibilità di superarla, ai successivi POC entro l'arco temporale del piano.

Nella programmazione dei 12.000 alloggi si considerano, oltre agli alloggi derivanti da iniziative attuabili attraverso Piani Urbanistici Attuativi, anche gli alloggi derivanti dagli interventi diretti di nuova edificazione nei lotti liberi e tutte le ulteriori potenzialità insediative che saranno programmate con il POC anche negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, ivi comprese quelle derivanti da operazioni di delocalizzazione disciplinate dal POC stesso.

L'inserimento delle iniziative di trasformazione nel POC (e successive varianti) avvenuto a seguito di una procedura concorsuale tra le proposte avanzate dai privati e con accordo pubblico-privato, ha programmato parte delle previsioni potenziali previste dal PSC. Emerge dal Quadro Conoscitivo e dagli interventi stessi che, sostanzialmente, il trend di crescita degli ultimi anni si attesta su una media annuale di circa 50 permessi di costruire/annui rilasciati per nuove costruzioni, a cui occorre aggiungere circa 100 alloggi/anno (derivanti dalle programmazioni in anticipazione al POC, in POC e sue successive varianti, biennio 2013-2015), per una media complessiva stimata di 150 alloggi/annui, a fronte di una stima prospettata nel 2011 di produzione media annuale pari a circa 800 alloggi (negli anni precedenti gli alloggi/annui realizzati in media si attestavano sui 1.500).

Capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili nel PSC **(B)** e l'eredità del PRG 2001.

Questi 12.000 alloggi, da programmare nei successivi POC, potranno dunque essere selezionati tra le potenzialità edificatorie complessive del PSC. I POC, ai sensi della L.R. 20/2000 non potranno programmare iniziative di edificazione al di fuori delle aree definite potenzialmente trasformabili o edificabili del PSC senza che ciò comporti variante al PSC stesso.

I 12.000 alloggi oggetto di nuova programmazione derivano in larghissima misura dalle previsioni residue del PRG 2001.

Infatti **la capacità insediativa potenziale massima del PSC** (13.700 alloggi) è rappresentata complessivamente da:

- potenzialità edificatorie riferite ai residui del PRG 2001, come riportato dal quadro conoscitivo in relazione ai piani approvati non realizzati
- interventi inseriti nella programmazione in POC (non realizzati perché di recentissima approvazione)

- aree che erano classificate come "tessuti" della città consolidata, edificabili per intervento diretto, che il PSC riconosce come soggette a POC e PPC (ANS5)
- le nuove potenzialità edificatorie indicate dal PSC, quali aree destinate a verde pubblico e non espropriate del PRG vigente che vengono "perequate" (ANS6)
- nuove aree potenzialmente edificabili collocate a Pratofontana e a Fogliano (ANS7)

Le uniche nuove aree potenzialmente edificabili definite dal PSC che interessano suoli attualmente agricoli sono quindi due ambiti collocati a Pratofontana e a Fogliano. Interessano una superficie territoriale complessiva di circa 8,5 ha per una potenzialità edificatoria di circa 160 alloggi.

Oggi l'ormai inderogabile necessità di contenere il consumo di suolo, la riflessione sul recupero dell'identità del territorio agricolo, la congiuntura economica sfavorevole e l'attenzione alle nuove esigenze dei cittadini, ha portato a mettere in discussione il dimensionamento del PSC 2011, proponendo una riduzione della capacità insediativa potenziale massima **(B)**, perseguendo l'obiettivo di un indirizzo dimensionale contenuto e riducendo a livello di potenzialità le aree previste urbanizzabili.

La tabella seguente illustra la proposta in diminuzione della capacità insediativa potenziale massima e il relativo contenimento dell'uso di suolo.

<b>Stima superfici e alloggi con riduzione ambiti e tessuti</b>	<b>St (mq)</b>	<b>Alloggi</b>
Riduzione delle capacità potenziale nei ambiti ANS7 e ANS4	-439.200	-571
Eliminazione indice edificatorio nel territorio urbanizzato residenziale	-22.900	-62
<b>TOTALE</b>	<b>-462.100</b>	<b>-633</b>

In dettaglio, per quanto riguarda le previsioni espressamente inserite dal PSC degli ambiti di Pratofontana e Fogliano, e gli ambiti ANS4 di San Maurizio e Gavassa, per i quali si prevede un ridimensionamento, la tabella seguente ne disamina le differenze

<b>AMBITI</b>	<b>St (mq) PSC</b>	<b>alloggi PSC</b>	<b>St (mq) confermata</b>	<b>alloggi confermati</b>	<b>St (mq) in riduzione</b>	<b>alloggi in riduzione</b>
ANS7_Fogliano	325.000	400	52.300	100	272.700	300
ANS7_Pratofontana	176.000	300	32.600	62	143.400	238
ANS4_San Maurizio	57.700	83	41.400	60	16.300	23
ANS4_Gavassa	28.100	41	21.300	31	6.800	10
<b>TOTALE</b>	<b>586.800</b>	<b>824</b>	<b>147.600</b>	<b>253</b>	<b>439.200</b>	<b>571</b>

Per quanto riguarda le altre previsioni prevalentemente residenziali, si confermano le indicazioni delineate nella relazione di PSC ed aggiornate nel Quadro Conoscitivo.

In particolare:

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

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

**le nuove potenzialità edificatorie indicate dal PSC:**

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

Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie delle aree di Pratofontana e Fogliano, la scelta della loro localizzazione è esito di valutazioni comparate in ordine alla sostenibilità ambientale e sociale. Nel processo di analisi hanno particolarmente influito le valutazioni sulle condizioni di accessibilità e l'efficacia di soluzioni che premiano il trasporto pubblico su ferro come investimento per il futuro.

La superficie complessiva interessata dalla trasformazione per il 56% sarà desinata a verde pubblico e servizi (e sarà dunque ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale, anche per eventuale realizzazione di ERS), a cui si aggiungono ulteriori quote di verde privato e impegni ecologico-ambientali che verranno ulteriormente precisati in sede di POC.

Altre due aree interessate da nuove potenzialità edificatorie riguardano aree attualmente a destinazioni pubbliche e non espropriate dal PRG vigente. Il piano sceglie dunque di estendere la perequazione a queste situazioni prevedendo una cessione a verde pubblico pari al 70-80%, pari a circa 10 Ha, come efficace soluzione per arricchire e completare il sistema del Parco delle Acque chiare-Rodano e il sistema del verde di via Inghilterra - via Dimitrov - via Francia- via Canalina, entrambi connessi con il più ampio disegno della cintura verde della città.

All'interno di questi ambiti di nuovo insediamento soltanto il 20% rappresenta la quota di suolo destinata ad ospitare le relative potenzialità edificatorie, che complessivamente ammontano a circa 180 alloggi.

In conclusione dei 13.700 alloggi potenziali del PSC circa 11.800 alloggi derivano dai residui del PRG 2001 e solo - circa 1.900 alloggi derivano dalle scelte del PSC finalizzate a promuovere riqualificazione e politiche per ERS e delocalizzazione, confermando così le scelte non espansive che il piano indica per le prospettive di futuro sviluppo della città, che dunque sono indirizzate verso la riqualificazione e la valorizzazione delle previsioni già in essere.

### **L'offerta di edilizia residenziale pubblica (ERS)**

L'offerta del piano per l'edilizia residenziale sociale può raggiungere l'entità di circa 2.200 alloggi, circa il 20 % dell'indirizzo assunto riguardo al dimensionamento del piano, di cui:

1. circa 500 alloggi possono essere realizzati nei comparti già approvati ma ancora non attuati, attraverso l'applicazione non obbligatoria dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq;
2. circa 600 alloggi deriveranno dalle opportunità di riqualificazione degli ambiti strategici e frazionali della città esistente e dei poli funzionali;
3. circa 1000 alloggi deriveranno dall'attuazione dei comparti previsti dal PRG vigente inseriti in PPA o demandati al POC;
4. circa 100 alloggi deriveranno dalle previsioni residenziali inserite dal PSC e relative alle due aree per ERS e delocalizzazioni di Fogliano e Pratofontana.

Inoltre per affrontare positivamente la questione abitativa, si interviene prioritariamente sul recupero dell'esistente sia in termini di affitto convenzionato permanente sia in termini di affitto con patto di futura vendita, agendo con misure 'congiunturali' di sostegno alle famiglie diretto (fondo sociale per l'affitto) e indiretto (strumenti di garanzia e di intermediazione), ma soprattutto intervenendo in modo strutturale per ampliare e consolidare tale mercato.

Per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale convenzionata, il Comune di Reggio sta definendo con Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, e in forme di partenariato pubblico-privato, un piano di azione in zone della città in cui intervenire prioritariamente con programmi di *Social housing*, tra cui Zona Stazione, Santa Croce, Quartiere Compagnoni e il centro storico per aumentare l'offerta di alloggi per l'affitto a canone calmierato e promuovere l'acquisto della casa nel medio-lungo periodo applicando canoni di affitto con possibilità di riscatto.

E' stato siglato un protocollo di intesa tra Comune di Reggio, Acer e CDPI Sgr, che amplia la possibilità per i cittadini che non possiedono i requisiti per l'accesso alle graduatorie delle case a canone sociale, pur non essendo in grado di sostenere i costi della casa a libero mercato.

Per quanto riguarda i piani di cui al precedente punto 2, il PPA 2006-2010 ha reso obbligatoria in ogni nuovo comparto la realizzazione della quota di edilizia sociale derivante dall'indice 0.05 ovvero, in alternativa, la cessione al Comune delle aree necessarie per attuarla.

Sono state inoltre messe in campo dall'Amministrazione Comunale alcune iniziative volte ad aumentare l'offerta sia pubblica che privata di edilizia residenziale a canoni moderati, individuando interventi di medio periodo diretti ad alleviare la tensione abitativa e conseguentemente a calmierare i prezzi, sia sul mercato delle locazioni che sul mercato delle compravendite immobiliari. In particolare sono state avviate le procedure pubblico-private per realizzare circa 480 alloggi di edilizia residenziale sociale per l'affitto e la vendita convenzionata di cui il 75% attraverso l'ausilio di finanziamenti pubblici; è stato istituito un Fondo di garanzia ed un Fondo per l'affitto; si sono altresì realizzati importanti progetti di recupero (PRU Compagnoni, Mascagni, Stranieri, Foscatò) e riqualificazione del patrimonio ERP esistente.

Per quanto riguarda poi i punti 2-3-4, l'ERS, aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori attribuiti alla proprietà dei suoli, sarà realizzata in tutti i nuovi insediamenti sulle aree che verranno cedute gratuitamente al Comune insieme alle aree per le dotazioni territoriali, con il risultato innovativo di essere distribuita capillarmente in tutte le nuove trasformazioni urbane. All'ERS di proprietà pubblica, realizzata su aree pubbliche con finanziamenti pubblici, si affiancherà l'ERS di proprietà privata convenzionata, realizzata su aree pubbliche cedute in diritto di superficie, o anche su aree private, i cui livelli di affitto saranno convenzionati secondo le esperienze già realizzate a Reggio Emilia con le quote di edilizia sociale aggiuntiva previste nel PRG 2001.

### **L'offerta per le attività produttive e terziarie**

Per l'offerta insediativa destinata ad attività produttive le scelte indicate dal nuovo PSC derivano da strategie condivise a scala provinciale e regionale e ne rappresentano le coerenti traduzioni ed approfondimenti a scala locale.

Alla luce della scelta compiuta in seguito alla concertazione istituzionale avvenuta per la predisposizione del PTCP e del PSC, si individuano, a scala provinciale, solo 13 aree a valenza strategica sovracomunale.

Il contributo del comune capoluogo per contenere la dispersione insediativa delle aree produttive in tal senso è decisivo. Il nuovo piano non individua nuovi poli produttivi e sceglie, come "ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale" da caratterizzare nel tempo come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) i poli già esistenti di Mancasale, Gavassa-Prato e Corte Tegge.

Le nuove esigenze insediative produttive, prevalentemente riferite a delocalizzazione e trasferimenti, saranno dunque soddisfatte all'interno dei suddetti poli. Il nuovo piano contribuisce ulteriormente all'obiettivo del contenimento della dispersione, in quanto non individua nessun nuovo ambito o ampliamenti consistenti di insediamenti produttivi di livello comunale.

Per queste ragioni, nel caso dell'offerta produttiva, perde di significato l'indirizzo dimensionale. Infatti esso, essendo riferito unicamente a poli produttivi sovracomunali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, è materia degli specifici accordi di pianificazione sottoscritti tra gli enti preposti.

Per quanto riguarda le attività produttive, la stima della capacità edificatoria complessiva che il PSC rende potenzialmente disponibile è riassunta nella seguente tabella.

Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie di attività terziarie, si tratta in gran parte di aree già edificate sulle quali intervengono operazioni di riqualificazione e rigenerazione. Inoltre, le potenzialità terziarie relative ai poli funzionali derivano prevalentemente da previsioni del PRG 2001 (ad esclusione di una quota relativa principalmente all'area ex Reggiane) che ai sensi delle L.R. 20/2000 potranno attuarsi previo inserimento nel POC, secondo i contenuti dei relativi accordi territoriali sottoscritti con la Provincia.

Il PSC dunque non individua nuovi poli produttivi, ma sceglie come "ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale" i poli già esistenti di Mancasale, Gavassa-Prato e Corte Tegge, da caratterizzare nel tempo come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate). Le mutate e ridotte esigenze insediative produttive, vengono oggi soddisfatte dai poli già esistenti: la proposta strategica, anche in questo settore è quella di contribuire ulteriormente all'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, riducendo l'ampliamento potenziale individuato in sede di PSC a Mancasale.

La stima della capacità edificatoria complessiva che il PSC rende potenzialmente disponibile e che oggi viene ridimensionata è riassunta nella seguente tabella:

<b>AMBITO</b>	<b>St (mq) PSC</b>	<b>Sc* (mq) PSC</b>	<b>St (mq) confermata</b>	<b>Sc (mq) confermata</b>	<b>St (mq) in riduzione</b>	<b>Sc (mq) in riduzione</b>
ASPN2_Mancasale	500.000	100.000	248.500	49.700	251.500	50.300
ASP3_Tondo	Tessuto consolidato				325	215
<b>TOTALE</b>	<b>500.000</b>	<b>100.000</b>	<b>248.500</b>	<b>49.700</b>	<b>251.825</b>	<b>50.515</b>

(\*) la Superficie complessiva si riferisce al Diritto edificatorio e non alla capacità massima insediabile

Le previsioni afferenti all'ambito ANSP2 individuato nel PSC per lo sviluppo di Gavassa-Prato rimangono confermate come definite a seguito della variante approvata dal C.C. con delibera n. 1278/8 del 21/01/2013 in cui si individua una parte di tale ambito ad ospitare il Polo Ambientale Integrato (PAI).

In particolare:

AMBITO	St (ha) PSC	Sc (mq) PSC	St (ha) confermata	Sc confermata	St (ha) in riduzione	Sc (mq) in riduzione
Nuovi Ambiti specializzati produttivi individuati nel PSC (ASP_N2) ad integrazione di Mancasale e per lo sviluppo di Gavassa-Prato	91	182.900	66	132.600	25	50.300

*(omissis)*

**Per quanto riguarda la variante in diminuzione le modifiche più significative sono di seguito illustrate**

#### *Territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione*

Subisce una minima diminuzione rispetto al PSC approvato, (0,44 ha) dettata da tessuti consolidati posti a margine del territorio urbanizzato che hanno richiesto la riclassificazione a territorio agricolo. A queste sono state sottratte minime porzioni di ambiti "urbanizzabili" a confine con la città esistente riclassificate come Ambiti Urbani Consolidati (AUC7) privi di capacità edificatoria, oggi ricomprese in territorio urbanizzato.

Dunque il territorio urbanizzato, come illustrato nella tabella seguente, di fatto non subisce cambiamenti significativi.

#### *Territorio rurale*

A fronte di una diminuzione delle aree urbanizzabili, si riscontra un ovvio incremento del territorio rurale di circa **73** ettari. Dal confronto con la tabella di PSC approvato, si evince un aumento di soli 45 ha: dei 28 ha "mancanti", 22 ettari ricadevano in cartografia (tavola P6) quali ambiti di nuovo insediamento (ANS7 - Fogliano e Pratofontana) ma poiché in essi era preclusa la possibilità di programmare l'attuazione (PSC all'art. 5.6 comma 5) erano già stati conteggiati quali territorio rurale. I restanti 6 ha di differenza riguardano la fascia di ambientazione della viabilità che ricade in territorio urbanizzabile, poiché non ancora realizzata.

A questo si somma l'area di circa **61** ettari afferente a previsioni pregresse del PRG rimandate al POC (ex zone Ts) – Codemondo per attività sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale ricadenti in contesto rurale, in cui si annulla la possibilità di attuazione.

### Territorio urbanizzabile

Il totale delle aree potenzialmente urbanizzabili subisce dunque una diminuzione di circa **45** ettari, come già illustrato precedentemente.

La tabella seguente illustra in dettaglio le riclassificazioni del territorio a seguito della variante in diminuzione.

<b>136 ettari</b>	<b>URBANIZZATO</b>	<b>URBANIZZABILE</b>	<b>RURALE</b>
<b>URBANIZZATO</b>	1,14	0	0,59
<b>URBANIZZABILE</b>	0,15	0	72,84 (45 + 28)
<b>RURALE</b>	0	0	61,37

L'articolazione del territorio in ambiti, ai sensi dell'allegato della L.R. 20/2000, derivante dalla Tavola P6 - Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC, è esposta nella seguente tabella, comprensiva della variante che 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.

All'interno di un percorso pianificazione strategica e di revisione dei contenuti della strumentazione urbanistica, infatti, sono state avviate politiche che riguardano l'aggiornamento e la revisione della programmazione commerciale, stabilita in sede di approvazione degli strumenti urbanistici comunali. Si prevede di stralciare 46.000 mq di Superficie di vendita (Sv), e contenere la possibilità di realizzare aggregazioni di commercio di vicinato, ovvero gallerie commerciali, che rappresentano il maggior concorrente dell'offerta commerciale insediata in centro storico, come meglio dettagliato nel capitolo ad esso dedicato.

Inoltre tale variante è stata occasione per procedere all'adeguamento dello stato di attuazione delle previsioni previgenti e delle previsioni derivanti dal Piano Operativo Comunale 2014-2019, 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 stipulati.

PSC Tav. P6 "Ambiti programmatici"		VARIANTE IN DIMINUZIONE			
		sup. (ha)		% sul territorio comunale	
<b>Articolazione del territorio in ambiti</b>					
<b>Territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione</b>					
1	città storica (ACS)	267		1,2%	
2	totale ambiti urbani consolidati (AUC)	2.654	2.682	11,5%	11,6%
3	totale ambiti di riqualificazione (AR)	610		2,6%	
4	poli funzionali esistenti o già urbanizzati da trasformare (PF)	323		1,4%	
5	totale insediamenti produttivo (ASP)	873	877	3,8%	3,8%
6	viabilità (ambito del corridoio Autostrada e Alta Velocità)	193		0,8%	
<b>A</b>	<b>Totale territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione</b>	<b>4.920</b>	<b>4.952</b>	<b>21,2%</b>	<b>21,4%</b>
<b>Territorio rurale</b>					
7	ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP)	9.039		39,0%	
8	ambiti agricoli periurbani (AAP)	1.517		6,5%	
9	ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)	6.300		27,2%	
10	ambiti periurbani (AAP parchi del Crostolo e Acque-Chiare)	777		3,4%	
<b>B</b>	<b>Totale territorio rurale</b>	<b>17.634</b>		<b>76,1%</b>	
<b>Aree potenzialmente urbanizzabili</b>					
11	totale ambiti per nuovi insediamenti residenziali	167	133	0,7%	0,6%
12	espansione dei poli funzionali, a conferma di previsioni di urbanizzazione del PRG	226		1,0%	
13	totale ambiti per nuovi insediamenti produttivi	204	206	0,9%	0,9%
14	viabilità (ambito del corridoio Autostrada e Alta Velocità)	7		0,0%	
<b>C</b>	<b>Totale aree potenzialmente urbanizzabili</b>	<b>604</b>	<b>572</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,5%</b>
<b>A+B+C</b>	<b>TOTALE TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>23.158</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### **Calcolo della soglia di incremento del territorio urbanizzato ai sensi dell'Allegato 5 alle norme di attuazione del PTCP**

Il PTCP 2010 individua all'art. 7, comma 5, la soglia di incremento del territorio urbanizzato per funzioni prevalentemente residenziali, nella misura del 3% per l'ambito dell'Alta pianura e pedecollina.

Per territorio urbanizzato si intende, come descritto al comma 5.a, il perimetro del territorio continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi ad esclusione delle zone o ambiti specializzati per attività produttive.

~~Dalle aree urbanizzabili non vengono conteggiati i residui della strumentazione~~

previgente, in quanto è dimostrata l'avvenuta attuazione di oltre il 60% di tali previsioni. Infatti, le previsioni residenziali del PRG 2001 equivalgono ad una St di 444 ha; lo stato di attuazione dei piani residenziali approvati alla data di approvazione del PSC risultava pari ad una St di 356 ha.<sup>1</sup>

A questi occorre aggiungere **(c)** 37 ha afferenti a piani approvati dalla data di approvazione del PSC ad oggi.

Pertanto si procede al calcolo della percentuale di incremento del territorio urbanizzato in questo modo:—

Al territorio urbanizzato illustrato nel PSC **(a)** 4.920 ha, si aggiungono i piani approvati **(b)** 37 ha, per una

La variante al commercio prevede l'aggiornamento dello stato di attuazione dei PUA/PPC approvati e stipulati, correttamente inseriti nella St urbanizzata.

**ST URBANIZZATA di (a) 4.920 ha + (b) 37 ha = 4.957 4.952 ha**

Previsioni Si confermano le previsioni ulteriori dei piani per un totale di **21,2 ha** di cui:

- Ambiti di nuovo insediamento (Pratofontana + Fogliano - Ans 7) St = 8,49 ha
- Ambiti di perequazione ex-aree a standard (Ans 6) St = 12,7 ha

Dunque la percentuale di incremento del territorio urbanizzato è pari si conferma allo **0,43%** (21,2 ha / 4.952 ha = 0,428 %), a fronte della soglia massima del 3% imposta dal PTCP e della soglia dello 0,8% del PSC approvato nel 2011.

(omissis)

<sup>1</sup>La modalità di calcolo è stata effettuata in base a quanto previsto dal PTCP, ovvero i 444 ha riportati si riferiscono alle previsioni residenziali del PRG 2001 ad esclusione dei piani residenziali interclusi nel territorio urbanizzato e non ancora approvati alla data di adozione del PSC 60/04/2009. Si precisa che alla data di approvazione del PSC (05/04/2011) la percentuale di attuazione delle intere previsioni residenziali del PRG 2001, risultava pari al 65,3%.

## 11. LE STRUTTURE COMMERCIALI DI ATTRAZIONE

L'individuazione e le procedure attuative dei Poli funzionali si intrecciano con le disposizioni del Piano riguardo alle possibilità di sviluppo di strutture commerciali di attrazione al di fuori del centro storico, poiché, come è da attendersi, le principali opportunità sono individuate dal Piano proprio all'interno di alcuni dei poli funzionali.

### **Riduzione delle potenzialità complessive di nuovi insediamenti commerciali e riassetto della rete.**

Occorre in primo luogo mettere in evidenza come le strategie di sviluppo della rete commerciale, descritte nella Prima Parte ("Strategia IV: La città si ammodernazione n. 10), saranno realizzate non mediante la previsione di nuova superficie di vendita, rispetto a quella contemplata nel PRG 2001 e nei suoi strumenti attuativi, ma attraverso la conversione di parte della stessa, attualmente destinata a medie strutture e gallerie commerciali, nell'uso corrispondente alla struttura che si andrà a prevedere. Complessivamente si realizzerà una significativa riduzione dell'insieme delle attuali potenzialità di insediamento di strutture commerciali previste dal PRG 2001 nella cosiddetta "città da trasformare".

Dall'esame del Quadro Conoscitivo aggiornato e dei PUA a contenuto commerciale sono scaturite alcune importanti valutazioni sulle esigenze di riassetto della rete commerciale del comune di Reggio Emilia. Gli elementi salienti emersi possono essere così schematizzati:

- il centro storico resta il perno essenziale per una politica di rilancio del commercio per la città, per i visitatori, i turisti e nei confronti di un territorio più ampio provinciale; viene però reso possibile potenziarne la capacità di attrazione non solo consolidandone e qualificandone la funzione di servizio a largo spettro (dai servizi ed eventi culturali a quelli per il tempo libero e l'intrattenimento), ma anche in campo commerciale, anche con medio-grandi strutture, con una politica dei contenitori che enfatizzi l'idea dell'integrazione di diverse funzioni e servizi, e dando spazio al piccolo commercio specializzato in aree ed edifici da recuperare e valorizzare a questo fine; Risulta pertanto necessario potenziarne la capacità di attrazione, consolidandone e qualificandone la funzione di unico centro commerciale naturale;
- gli ambiti di riqualificazione a aree di corona intorno al centro storico e alla stazione 'storica' sono individuate come idonee per interventi funzionali al rilancio del centro storico con progetti di valorizzazione commerciale che, recuperando aree e contenitori dismessi o da dismettere, si saldino col centro storico stesso; Per consolidare il ruolo del centro storico è necessario prevedere che le potenzialità commerciali di questi ambiti siano mantenute sotto la soglia della rilevanza comunale;
- le poche aree esterne vocate per ospitare funzioni rare di servizio per la collettività, quali le strutture distributive di attrazione ed altri servizi da integrare al commercio, sono quelle dotate dei requisiti necessari di

accessibilità e di comodità per ampi bacini di consumo sovracomunali; queste aree, a cominciare, ovviamente, dai poli funzionali, sono le uniche in cui ammettere interventi di rilevanza provinciale;

- le restanti aree che nel PRG avevano ampia disponibilità urbanistica per l'uso commerciale, quasi sempre collocate in zone urbane consolidate e a forte presenza abitativa, vanno ricondotte a ruolo di servizio e di connettivo urbano di quartiere e di zona; il commercio va quindi mantenuto sotto alla soglia della rilevanza comunale ammettendo strutture di norma medio piccole, che integrino e valorizzino la qualità del territorio, la riqualificazione e l'attrattività, la vivibilità e la sicurezza, anche per evitare quegli impatti ambientali e territoriali, a cominciare dai flussi di traffico, necessariamente ricollegati a grandi magneti commerciali.

Questo schema di riferimento punta a mutare il segno e a rimuovere talune difficoltà oggi riscontrabili nel posizionamento del commercio del comune di Reggio Emilia rispetto al quadro provinciale e regionale.

### **Schema strutturale di assetto della rete del commercio**

Lo schema strutturale che orienta il futuro assetto della rete distributiva fa riferimento a tre principali tipologie insediative:

- il *centro storico* con funzione primaria di servizio da potenziare e qualificare per la città e per il territorio provinciale; ~~alle potenzialità commerciali del centro storico possono essere assimilate anche~~
- **aree "a corona" del centro storico**, ~~attraverso Progetti di Valorizzazione Commerciale~~ che individuino, attraverso Progetti di Valorizzazione Commerciale, opportunità e concrete soluzioni di ricucitura del centro storico stesso, potenziandone la capacità di attrazione e la facilità di accesso (a cominciare dalle aree collocate fra il centro storico e la stazione ferroviaria);
- le *aree di attrazione commerciale*, a loro volta suddivise in aree con attrazione di livello superiore e aree con attrazione di livello inferiore collocate in localizzazioni dotate di tutti i requisiti di accessibilità e fruibilità necessari per svolgere una funzione di servizio per ampi bacini d'utenza, anche di livello sovracomunale e provinciale. Gli insediamenti complessi dovranno ospitare anche quote significative di servizi (quali quelli per la cultura, gli incontri, la ristorazione, lo sport, il tempo libero, il benessere, il fitness, ecc.) che potranno anche avere un profilo prevalente rispetto al commercio.
- le *aree di servizio zonali* per la città consolidata con funzione prevalentemente locale di animazione della vita di quartiere e per la frequente e facile fruizione di vicinato.

Le strutture di vendita e le tipologie di insediamento commerciale da ammettere nelle diverse ripartizioni del territorio sono le seguenti:

**A) Nel centro storico** all'interno della programmazione del POC, con piani di riqualificazione ed eventuali Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) sono ammissibili:

- ~~tutte le tipologie di esercizi piccoli e medi,~~
- ~~nuove medie strutture di vendita, singole o aggregate, centri commerciali di vicinato, le gallerie o complessi commerciali di vicinato~~ aggregazioni di medie strutture di vendita per il recupero di contenitori esistenti entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale o di rilevanza per gli ambiti sovracomunali, ~~(come definiti dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti);~~

**B) Nelle aree di riqualificazione a corona del centro storico** sono ammissibili:

- tutte le tipologie di esercizi piccoli e medi,
- nuove medie strutture di vendita, singole o aggregate, ~~centri commerciali di vicinato, le gallerie o complessi commerciali di vicinato~~ per il recupero di contenitori esistenti entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale ~~e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali,~~ ~~(come definiti dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti);~~ ~~nuove medio-grandi strutture di vendita,~~ da insediarsi attraverso un ~~P~~progetto di ~~V~~valorizzazione ~~C~~ommerciale (PVC), ~~e~~ nell'ambito della programmazione del POC;

**C) Nella città consolidata** sono ammissibili:

- in via ordinaria tutte le tipologie di esercizi piccoli e medio-piccoli, con esclusione delle medio-grandi e grandi strutture,~~7.2.~~
- ~~i complessi commerciali di vicinato e le gallerie di vicinato per il recupero di contenitori esistenti,~~ ~~tutte le tipologie di insediamento aggregato con esclusione di quelle di rilevanza sovracomunale.~~

**D) Nella città da trasformare e in trasformazione** si distinguono:

**D1) Poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale (livello A)**

Viene considerato tale solo il polo funzionale **Sistema Stazione Mediopadana – Nuovo Casello – Fiera** l'unico ambito nel quale prevedere:

- ~~funzioni commerciali~~ nella forma di un'~~A~~area ~~C~~ommerciale ~~I~~ntegrata o Centro commerciale con attrazione di livello superiore, entro i limiti definiti dal PTCP e dall'Accordo territoriale;~~;~~
- strutture commerciali di livello inferiore;
- l'eventuale realizzazione di una grande struttura alimentare di livello superiore (con oltre 4500 mq di superficie di vendita) potrà essere ammessa solo per interventi di ristrutturazione della rete attraverso trasferimenti con ampliamento di medie o grandi strutture esistenti;

**D2) Aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali con livello di attrazione inferiore (livello B)**

Sono riconosciute con attrazione di livello inferiore le aree con PUA presentati prima dell'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005:

- Polo funzionale 2 "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio": insediamenti commerciali entro i limiti di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore che non superi complessivamente i 10.000 mq di Sv;
- ambito AUC-2 di via Samoggia: Aarea Commerciiale Integrata non alimentare o Centro Commerciiale non alimentare con attrazione di livello inferiore, con previsione di almeno una grande struttura non alimentare non superiore 7.000 mq;
- ASP-1 - di Via Inghilterra: Aarea Commerciiale Integrata o Centro Commerciiale con attrazione di livello inferiore, comprensivo di una grande struttura alimentare, nei limiti definiti dal PTCP.

(interventi da attuare in parallelo alle politiche per il centro storico e ai PVC per gli ambiti urbani limitrofi).

**D3) Aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali di rilevanza per gli ambiti sovracomunali (livello C):**

**Riqualficazione della città**

~~nella città storica, una grande struttura di vendita non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche individuate dal PTCP all'art. 18, comma 2 e 3 subordinatamente alla concertazione d'ambito sovra comunale;~~

- ~~**negli ambiti di riqualficazione a corona della città storica:** nuove medie strutture di vendita, singole o aggregate, centri commerciali di vicinato, le gallerie o complessi commerciali di vicinato per il recupero di contenitori esistenti entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza per gli ambiti sovracomunali, come definiti dal PTCP, attraverso un programma di valorizzazione commerciale (PVC) o all'interno della programmazione del POC;~~

~~Oltre a quanto previsto nel punto A), sono individuate con attrazione di livello inferiore anche le seguenti aree con PUA presentati prima dell'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005:~~

- ~~**AUC-2 - PUA vigente in corso di attuazione denominato Parco Ottavi:** tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al PTCP vigente e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti, compresa una grande struttura non alimentare, nei limiti dei commi 2 e 3 del PTCP vigente;~~

**Nella città da trasformare:**

- ~~**Polo funzionale Stazione Ferroviaria RFI - CIM - Polo "Ex Reggiane":** 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 NTA). Gli aspetti attuativi sono contenuti nell'Accordo territoriale (e possono essere ulteriormente specificati all'interno di ulteriori Accordi territoriali attuativi da~~

~~sottoscrivere con la Provincia) e sono subordinati alla definizione congiunta di un PVC per l'ambito urbano che connette la Stazione al centro storico;~~

- **ambito ANS 2 AUC2 - via Luxemburg - PUA denominato ANS2-2a:** attività commerciali con livello di attrattività sovracomunale o comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti, compresa anche una grande struttura alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 18, comma 2 e 3 del PTCP (tale possibilità è ammessa solo per interventi di ristrutturazione della rete attraverso trasferimento-con ampliamento di strutture esistenti).

#### **Nella città da trasformare:**

- in una delle seguenti quattro aree, ASP N1-20 via Gramsci, ASP N1-37 viale Martiri Piazza Tien An Men, Asp3 via del Chionso, Asp1 via Città di Cutro, è ammessa la realizzazione di una unica grande struttura di vendita non alimentare, in coerenza con quanto disposto dalle vigenti normative regionali e dal PTCP (con le caratteristiche di cui all'art. 18, comma 2 e 3 del PTCP), tramite programmazione in POC e previo trasferimento di autorizzazione di attività commerciale per la vendita di prodotti del settore non alimentare, vigente alla data di adozione della Variante a PSC (che ha previsto la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica).

I PUA potranno limitare ulteriormente le previsioni di natura commerciale in ragione dell'impatto degli insediamenti sull'ambiente e sul territorio e in specifico sulla mobilità, sulla base di un accurato studio sulla viabilità e sul traffico come prescritto dalle norme regionali.

**E) Nelle aree commerciali con attrazione sovracomunale esistenti** (corrispondenti ai centri commerciali e alle grandi strutture di vendita attualmente autorizzate) sono ammissibili:

- tutti gli adeguamenti di portata limitata entro i limiti di tipologia e con quote di incremento che non incidano sul range di variazione definito dal POIC-PTCP;
- nelle attuali localizzazioni non è comunque ammesso il passaggio degli insediamenti esistenti dal livello di attrazione inferiore al livello di attrazione superiore;

Le aree commerciali di attrazione esistenti sono il centro commerciale 'Ariosto' (riconosciuto con attrazione di livello superiore dalla Conferenza del 2000, ma le cui dimensioni, risultanti dai dati dall'Osservatorio regionale, sono attualmente di livello inferiore) e il centro commerciale 'Meridiana'; le restanti grandi strutture sono: il centro commerciale 'Il Quinzio' di Via Ferioli e il centro mobili Gualtieri di via Gagarin.

In tutte le restanti aree commerciali con strutture di vendita presenti o pianificate sono riconfermate le previsioni urbanistiche preesistenti; in ogni caso non potranno essere superati i limiti definiti dal POIC – PTCP per le strutture e le aggregazioni di rilievo comunale.

*(omissis)*