PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

P2

Norme di attuazione

Proposta di controdeduzione

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 APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 16/07/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 117 DEL 12/11/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 40 DEL 18/03/2019
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 45 DEL 08/04/2019
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 99 DEL 14/10/2019
VARIANTE APPROVATA DALLA G.R. CON DELIBERA N. 2264 DEL 22/11/2019

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 18 DEL 12/02/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA
ALEX PRATISSOLI

COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
E PROGETTI SPECIALI E RUP
Massimo Magnani

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
progettazione urbana	Matilde Bianchi Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Devis Sbarzaglia, Anna Scuteri
valsat	Raffaele Fenderico, Aldo Treville
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

P2. PSC - Norme di attuazione

TESTO COORDINATO A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE CON:

[A] Variante approvata con Delibera C.C. n. 1278/8 del 21.01.2013

[F] Variante adottata con Delibera C.C. n. 86 del 04.05.2015 e approvata con Delibera C.C. n. 168 del 21.09.2015

[J] Variante adottata con Delibera C.C. n. 229 del 21.12.2015 e approvata con Delibera C.C. n. 71 del 15.05.2017

INDICE

CAPO III - INDIRIZZI GENERALI DEL PSC.....1

Art. 3.4 Indirizzi riguardo al dimensionamento degli ambiti specializzati per le attività produttive [J].....1

CAPO IV – GESTIONE DEGLI INTERVENTI ORDINARI ATTRAVERSO IL RUE.....3

Art. 4.1 Città storica (ACS).....3

Art. 4.2 Ambiti urbani consolidati (AUC).....4

Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive in essere o in attuazione (ASP).....5

CAPO V – ATTUAZIONE DEL PSC ATTRAVERSO IL POC.....7

Art. 5.1 Modalità di attuazione delle trasformazioni urbane attraverso il POC.....7

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE IN AREE EDIFICATE.....9

Art. 5.3 Interventi di riqualificazione nella Città Storica (ACS).....9

Art. 5.4 Interventi di riqualificazione negli ambiti urbani consolidati (AUC) e negli ambiti specializzati per attività produttive in essere (ASP) [F].....9

Art. 5.5 Interventi negli ambiti da riqualificare (AR).....10

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE IN AREE NON EDIFICATE.....19

Art. 5.6 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) [J].....19

Art. 5.7 Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N) [A] [J].....20

Art. 5.8 Poli funzionali.....21

CAPO III - INDIRIZZI GENERALI DEL PSC

(omissis)

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

1. Il PSC definisce gli ambiti massimi di localizzazione e il dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta coerente con le disposizioni del PTCP, che individua nel territorio comunale di Reggio Emilia:

a) gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra-provinciale "consolidato" di Mancasale e di rilievo sovra-comunale "consolidato" Corte Tegge, di cui promuovere la riqualificazione con l'obiettivo di un progressivo raggiungimento dei requisiti di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata;

b) l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra-comunale "di sviluppo" di Gavassa-Prato, di cui promuovere l'attuazione secondo i requisiti di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

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

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

b) aree di nuova individuazione a nord, strettamente finalizzate a rispondere a specifiche esigenze di ampliamento o trasferimento di aziende già insediate nel territorio comunale di Reggio Emilia e del Comune di Bagnolo in Piano, comprensive delle dotazioni ecologiche nel rispetto della connessione ecologica planiziale individuata dal PTCP.

Le aree che non rappresentano conferme di previsioni del PRG 2001 dovranno concorrere al miglioramento delle dotazioni di infrastrutture e servizi dell'intero ambito e la loro previsione nel POC potrà avvenire solo se è stato avviato il percorso di qualificazione come APEA L'accordo ai sensi del PTCP art. 11 riguarderà l'intero ambito, comprensivo delle porzioni esistenti, delle previsioni confermate del PRG 2001 e degli ambiti di nuovo insediamento.

3. Per l'ambito di Gavassa-Prato il PSC individua nella Tavola P6 l'estensione di massima che potrà essere utilizzata e urbanizzata sulla base dell'apposito Accordo territoriale con la Provincia e i Comuni di Correggio e San Martino in Rio, ai sensi del PTCP.

4. Il PSC individua inoltre aree potenzialmente edificabili ad integrazione e completamento di ambiti specializzati di rilievo comunale, sostanzialmente a conferma di previsioni di aree edificabili già contenute nel PRG 2001.

5. Oltre che negli ambiti specializzati di cui sopra, una quota di nuove superfici per attività terziarie, commerciali e di servizio potrà essere realizzata:

- all'interno dei poli funzionali sulla base di specifici Accordi territoriali con la Provincia,

- in forma distribuita nel tessuto residenziale degli ambiti da riqualificare e degli ambiti per nuovi insediamenti urbani secondo percentuali massime di destinazioni d'uso non residenziali che saranno definite in sede di POC entro i limiti stabiliti dalle norme del PTCP per quanto attiene agli insediamenti commerciali di competenza comunale e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti.

(omissis)

CAPO IV - GESTIONE DEGLI INTERVENTI ORDINARI ATTRAVERSO IL RUE

Art. 4.1 Città storica (ACS)

(omissis)

9. Il particolare per il centro storico di Reggio, sono esposte nella Relazione illustrativa del PSC e nella Tavola P3.2 le strategie e le principali linee di azione da perseguire, in coerenza con il Piano strategico per il Centro storico; di seguito si richiamano in estrema sintesi i principali obiettivi:

- promuovere il patrimonio urbano storico non solo come bene culturale ma anche come offerta complessiva in termini di prodotti, servizi, funzioni, capace di promuovere la città e il territorio nel suo complesso all'interno di circuiti turistici e di prodotto;
- riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici aperti esistenti; incrementare l'utilizzo dello spazio pubblico per eventi; favorire l'uso dello spazio pubblico aperto da parte delle attività commerciali e artigianali; decongestionare e razionalizzare le funzioni che esercitano il maggiore impatto sull'equilibrio morfologico e strutturale; aumentare la dotazione di aree pedonalizzate; accrescere in termini quantitativi e qualitativi la presenza di operatori commerciali;
- implementare i servizi; favorire l'insediamento di nuove polarità con funzione di rigeneratori urbani; contrastare il fenomeno in atto di delocalizzazione da parte dei servizi esistenti;
- incentivare l'uso residenziale, in particolare di studenti e giovani coppie, attraverso l'intervento indiretto e diretto del pubblico coadiuvato da investimenti privati; esercitare un controllo sociale delle aree problematiche e in fase di degrado;
- stimolare l'ammodernamento e la conversione delle attività esistenti e incentivare l'ingresso di nuove attività commerciali, artigianali e di servizio in particolare attraverso il riuso dei grandi contenitori dimessi o sotto utilizzati pubblici e privati; identificare sottosistemi urbani unitari (via Emilia, corso Garibaldi, …) cui attribuire il ruolo di centri commerciali naturali;
- stimolare l'ammodernamento e la conversione delle attività esistenti e incentivare l'ingresso di nuove attività commerciali, artigianali e di servizio negli assi del sistema commerciale rilevante (così come individuato nella tav. P 3.2) qualificando il centro storico quale centro commerciale naturale;
- favorire una più efficace integrazione nelle relazioni e nella fruizione fra il centro storico e il resto della città circostante;
- ammodernare e razionalizzazione la mobilità delle persone e delle merci attraverso l'introduzione di sistemi tecnologici di controllo e gestione;
- favorire le forme di mobilità sostenibile;
- aumentare l'estensione delle attuali aree pedonali e a traffico limitato; trasformare i viali di circonvallazione da infrastruttura viaria a struttura urbana.

10. Per quanto riguarda le attività commerciali, l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita e aggregazioni di nuove medie strutture di vendita[1], centri commerciali di vicinato, gallerie di vicinato[2] o complessi commerciali di vicinato è ammissibile esclusivamente nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) definito dal RUE oppure nell'ambito della programmazione del POC[3], 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.[4]

Art. 4.2 Ambiti urbani consolidati (AUC)

(omissis)

10. Destinazioni d'uso. Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, ~~le attività~~ gli esercizi[5] commerciali di medio-piccola dimensione (che non assumano valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato[6] o complesso commerciale di vicinato; sono altresì escluse le aggregazione di più esercizi commerciali così come definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[7]), le attività ricettive, le attività terziarie di piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni, come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrino in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2.

L'insediamento di nuove strutture di vendita medio-grandi entro i limiti per le

1 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

2 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

3 modificato a seguito di adeguamento alla Riserva Provinciale n.2 – Decreto n.137 del 06/07/2018

4 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

5 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3a)

6 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

7 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3b)

aggregazioni di rilevanza comunale, stabiliti dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti (che non si configuri come aggregazione di più esercizi commerciali così come definita al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[8]), è ammissibile esclusivamente negli ambiti di riqualificazione a corona della città storica attraverso un pProgetto di vValorizzazione cCommerciale (PVC), nell'ambito della programmazione del POC.

Nel solo comparto soggetto a PUA vigente in corso di attuazione denominato "Parco Ottavi" sono ammesse tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al vigente PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti, compresa una grande struttura non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art.18 comma 2 e 3 delle NTA del PTCP vigente, subordinatamente alla concertazione d'ambito sovra comunale e successiva variante al PUA.

Nel solo comparto soggetto a PUA di iniziativa pubblica vigente denominato "PRU Ospizio" sono ammesse tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale comprese le medio-grandi strutture.

Nel comparto AUC2 denominato Ti 2-47 di Via Samoggia è ammessa un'Area Commerciale Integrata non alimentare o Centro commerciale non alimentare con attrazione di livello inferiore, comprensivo di almeno una grande struttura non superiore a 7.000 mq di SV; con riferimento al PUA vigente tale previsione può essere specificata adeguando la convenzione ad esso allegata.

Nel comparto AUC2 denominato ANS2-2a di Via Luxemburg sono ammesse le tipologie di insediamenti di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al vigente PTCP e alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti, compresa una grande struttura alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art.18 comma 2 e 3 delle NTA del PTCP vigente, subordinatamente alla concertazione d'ambito sovra comunale. Tale possibilità è ammessa solo per interventi di ristrutturazione della rete attraverso trasferimento con ampliamento di strutture esistenti.

Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive in essere o in attuazione (ASP)

(omissis)

4. Destinazioni d'uso. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE per ciascun tipo di ambito fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti

8 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3b)

specificazioni:

- l'insediamento di medieo-piccole[9] strutture di vendita alimentari, di medio-grandi[10] e di grandi strutture di vendita non è ammesso, salvo che nelle unità edilizie ove tali tipologie siano già presenti;
- l'insediamento di nuove medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari (che non assumano valenza di centro commerciale di vicinato[11], galleria di vicinato[12] o complesso commerciale di vicinato, nonché valenza di aggregazioni di più esercizi commerciali così come definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[13]) è ammissibile purchè tali strutture siano ascrivibili alle strutture di rilevanza comunale ai sensi del PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti [14]; sono fatti salvi i comparti attuativi nei quali il PUA approvato consenta quantità superiori;
- sono ammissibili le strutture ricettive;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- sono ammissibili gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, nonché gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune.

Nel solo comparto soggetto a PUA vigente in corso di attuazione di Via Inghilterra è ammessa la formazione un'Area Commerciale Integrata o Centro commerciale con attrazione di livello inferiore comprensivo di una grande struttura alimentare, nei limiti definiti dal PTCP.

(omissis)

9 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

10 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

11 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

12 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

13 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 4b)

14 modificato a seguito di adeguamento alla Riserva Provinciale n.3 – Decreto n.137 del 06/07/2018 e a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 4a)

CAPO V - ATTUAZIONE DEL PSC ATTRAVERSO IL POC

Art. 5.1 Modalità di attuazione delle trasformazioni urbane attraverso il POC

(*omissis)*

6. *Contenuti dei PUA*. Il PUA individua:

a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto e le eventuali aree a verde privato;

b) le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per trasferimenti di diritti edificatori da altrove ovvero attribuita all'Amministrazione comunale per l'ERS;

c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali;

d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi e le specifiche utilizzazioni;

e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e), ovvero, per le aree di cui alla lettera b), le modalità di utilizzazione sulla base di accordi con i medesimi soggetti attuatori o altri soggetti privati, comunque a fronte del perseguimento di pubbliche finalità.

In relazione all'insediamento di strutture commerciali, dovrà essere effettuata la verifica della capacità trasportistica degli assi viari in relazione all'impatto degli interventi.

(omissis)

~~9. Esclusivamente all'interno di uno dei seguenti ambiti, ASP via Città di Cutro , ASP via del Chionso, ASP_N1-20 via Gramsci e ASP_N1-37 viale Martiri di Piazza Tien An Men (art.5.4 e art.5.7 - individuati nella Tavola P4), il POC può programmare solamente una unica grande struttura di vendita non alimentare (nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art.18 comma 2 e 3 delle NA del PTCP vigente), tramite trasferimento di autorizzazione di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita, vigente alla data di adozione delle presenti norme, per la vendita di prodotti del settore non alimentare e presente sul territorio comunale.~~

~~La programmazione di tale struttura di vendita in POC sancisce contestualmente la decadenza del diritto relativo alla possibilità di ulteriori trasferimenti nei restanti ambiti.~~

~~La localizzazione della grande struttura di vendita dovrà rispettare i criteri di scelta individuati dal PTCP e i requisiti prestazionali di cui agli indirizzi regionali in materia di~~

~~pianificazione e programmazione degli insediamenti commerciali (DCR n.1253/1999 e DCR 1410/2000), individuati nella ValSAT-Rapporto ambientale e in particolare:~~

~~**- mitigazione - compensanzione**~~

~~**- mobilità e accessibilità:** valutazione dei possibili impatti dei nuovi insediamenti su ambiente, mobilità e rete dei servizi pubblici e privati preesistente. Dovrà essere effettuata verifica della capacità trasportistica degli assi viari in relazione all'impatto degli interventi, considerando gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale in relazione al tipo di accessibilità previsto, alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali e al loro stato di congestione, avendo riguardo al fatto che i progetti dovranno contenere idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte. Dovrà inoltre essere prevista una razionalizzazione dell'accessibilità delle aree attraverso adeguamenti o realizzazioni di nuovi tratti viari.~~

~~**- riuso - consumo di suolo:** realizzazione di posti auto in autorimesse interrate o in edifici pluripiano e di progetti che prevedano l'integrazione delle funzioni con diversa frequenza temporale, al fine di conseguenti benefici di riduzione della dotazione di infrastrutture e parcheggi.~~

~~**- sostenibilità economica**~~

~~**- compatibilità acustica**~~

~~**- compatibilità idrogeologica, acque**~~

~~**- compatibilità paesaggistico-ambientale**~~

~~**- identità culturale e qualificazione paesaggistica**~~

~~**- ritorni occupazionali**~~

~~**- emissioni in aria - energia**~~

~~**- innovazione**~~[15]

(omissis)

15 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3d) e di quanto contenuto nella Riserva Provinciale n.6 – Decreto n.137 del 06/07/2018

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE IN AREE EDIFICATE

Art. 5.3 Interventi di riqualificazione nella Città Storica (ACS)

(omissis)

4. Il POC può programmare l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita e aggregazioni di medie strutture di vendita, nonché centri commerciali di vicinato, gallerie di vicinato o complessi commerciali di vicinato[16] entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale o di rilevanza sovracomunale, come definiti dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti, nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC).

(omissis)

Art. 5.4 Interventi di riqualificazione negli ambiti urbani consolidati (AUC) e negli ambiti specializzati per attività produttive in essere (ASP) [F]

1. Negli ambiti consolidati, come definiti e articolati nel precedente art. 4.2, e negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati di cui al precedente art. 4.3, il POC può individuare e disciplinare:

- specifici interventi di riqualificazione che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione qualora individuati e motivati nel Documento Programmatico per la qualità urbana;

- l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole alimentari e medio-grandi non alimentari (che non assumano valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato, nonché valenza di aggregazioni di più esercizi commerciali così come definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[17]), negli ambiti specializzati per attività produttive, purchè tali strutture siano ascrivibili alle strutture di rilevanza comunale ai sensi del PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti [18];

- l'insediamento di nuove attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto, negli ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, previa

16 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

17 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018 e di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3b)

18 modificato a seguito do adeguamento alla Riserva Provinciale n.3 – Decreto n.137 del 06/07/2018

valutazione della sostenibilità ambientale, territoriale e sociale dell'intervento;

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità (ad es. realizzazione di ERS, delocalizzazioni, realizzazione di servizi pubblici) potranno derogare dai parametri edilizi stabiliti dal RUE in applicazione dei precedenti artt. 4.2 e 4.3; i suddetti interventi, qualora individuati e motivati nel Documento Programmatico per la qualità urbana e attuabili esclusivamente tramite PUA, potranno interessare anche ambiti classificati come Auc 7;

- eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

~~2. Negli ambiti ASP di via Città di Cutro e di via del Chionso, individuati con specifica simbologia nel PSC (Tavola P4), previa programmazione in POC e tramite trasferimento di autorizzazione di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita, vigente alla data di adozione delle presenti norme, per la vendita di prodotti del settore non alimentare e presente sul territorio comunale, è possibile programmare una unica grande struttura di vendita non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art.18 comma 2 e 3 delle NA del PTCP vigente, subordinata alla concertazione d'ambito sovracomunale, con le modalità di cui all'art.5.1 comma 9.~~ [19]

Art. 5.5 Interventi negli ambiti da riqualificare (AR)

(omissis)

2. ***Destinazioni d'uso***. Gli ambiti AR–1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 sono da destinare ad un opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio.

L'insediamento di o una medio-piccola o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita (che non assuma valenza di aggregazione di più esercizi commerciali così come definita al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[20]) entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale, ai sensi delle

19 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3d) e di quanto contenuto nella Riserva Provinciale n.6 – Decreto n.137 del 06/07/2018

20 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

vigenti normative regionali e del PTCP, può essere previsto solo negli ambiti a corona del centro storico AR-4, 8, 9, 10, nel quadro di un Progetto di ~~v~~Valorizzazione ~~c~~Commerciale (PVC).[21]

Per gli ambiti AR–1, 2, 5, e 20 sono ammissibili funzioni produttive purché riferite a tecnologie a basso impatto ambientale compatibili e congruenti con le altre funzioni urbane previste.

Per l'ambito AR-14 sono ammissibili funzioni per servizi generali, collettivi e di interesse pubblico.

Il POC specifica per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni residenziali da prevedere nel PUA entro i limiti di cui al successivo punto 6.

L'ambito AR-19 è destinato a funzioni produttive, secondarie e terziarie.

In tutti gli ambiti AR, le strutture di vendita non dovranno assumere valenza di centro commerciale di vicinato[22], galleria di vicinato[23] o complesso commerciale di vicinato, nonché valenza di aggregazione di più esercizi commerciali così come definita al punto 1.8 della DCR n.1253/1999.[24]

(omissis)

6. ***Disposizioni specifiche per ciascun ambito***. Si rinvia all'elaborato P4.1 per la descrizione delle caratteristiche di ciascuno degli ambiti suddetti, delle condizioni e criticità ovvero opportunità che indirizzano alla riqualificazione, delle specifiche potenzialità e degli obiettivi da perseguire negli interventi di trasformazione; si rinvia alla specifica scheda di ValSAT, pure contenuta nell'elaborato P4.1, per l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle presenti norme. Per quanto attiene all'ambito AR–20 si rinvia all'elaborato P4.2.

(omissis)

21 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

22 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

23 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

24 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

Ambito AR-3 (San Prospero – v.le Morandi)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono le funzioni terziarie e di servizio, la residenza, gli esercizi di vicinato e una medio-piccola struttura di vendita. Le attività commerciali medio-grandi o grandi o centri commerciali sono ammissibili solo laddove preesistenti e ciascuna entro i limiti della tipologia in essere. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,70 mq/mq
- funzione residenziale: max 20%
- SVP = min 40%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Ambito AR-4 (Gardenia)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato e le funzioni terziarie e di servizio; è ammissibile anche o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale, nel quadro di un Progetto di ~~v~~Valorizzazione ~~c~~Commerciale (PVC)[25]. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: min 20% e max 80%
- SVP = min 40%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Ambito AR-5 (via Emilia F.lli Cervi)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, le funzioni culturali, terziarie e di servizio, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e anche le attività produttive compatibili. Le attività commerciali medio-grandi o grandi sono ammissibili solo laddove preesistenti e ciascuna entro i limiti della tipologia in essere. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,65 mq/mq
- funzione residenziale: max 40%
- SVP = min 40% della St
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

25 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

Ambito AR-6 (Pieve Mirandola)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: min 40% e max 80%
- SVP = min 40%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Ambito AR-7 (Buco del Signore)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: min 40% e max 80%
- SVP = min 35%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Ambito AR-8 (Mirabello, ex-polveriera, via Melato)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono i servizi pubblici, la residenza, gli esercizi di vicinato e le funzioni terziarie; è ammissibile anche o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale, nel quadro di un Progetto di ~~v~~Valorizzazione ~~c~~Commerciale (PVC)[26]. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: max 20%
- SVP = min 40%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-9 (via Emilia, via Turri, zona stazione)

Le funzioni da privilegiare sono la residenza, gli esercizi di vicinato e le funzioni terziarie e di servizio; è ammissibile anche o una medio-piccola struttura di vendita o

26 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale, nel quadro di un Progetto di ~~v~~Valorizzazione ~~c~~Commerciale (PVC)[27]. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: min 20% e max 80%
- SVP = min 40%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Ambito AR-10 (Santa Croce)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni correlate allo scambio intermodale. E' ammissibile anche o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale, nel quadro di un Progetto di ~~v~~Valorizzazione ~~c~~Commerciale (PVC)[28]. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: min 40% e max 80%
  SVP = min 40%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Ambito AR-11 (Vigili del Fuoco)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: min 40% e max 80%
- SVP = min 35%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

nel contesto delle frazioni:

Ambito AR-12 (Roncocesi)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di

27 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

28 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della St
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-13 (Cadè)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della ST
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-14 (Rivalta)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono i servizi pubblici ovvero di interesse pubblico. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,75 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-15 (Massenzatico - latteria sociale)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della ST
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-16 (Massenzatico - centro)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni produttive, terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,30 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della ST
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-17 (Massenzatico - scuole)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:
- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della ST
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-18 (Pratofontana)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:
- DE (diritto edificatorio) = volume complessivo esistente
- funzione residenziale: min 40% e max 80%
- SVP = min 25%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Ambito AR-21 (Fogliano)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:
- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della St
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-22 (Gaida)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della St
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-23 (Sesso)

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della St
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ambito AR-19 (riqualificazione dell'Area produttiva di Mancasale)

L'obiettivo della riqualificazione dell'area, da perseguire anche attraverso il suo completamento verso nord, è riassumibile nel progressivo avvicinamento dei requisiti di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici e ambientali si rimanda all'art. 4.3; le funzioni da privilegiare sono essenzialmente quelle manifatturiere; le medio-piccole strutture di vendita sono ammesse esclusivamente non alimentari; le medieo-grandi[29] e grandi strutture di vendita sono ammissibili solo laddove preesistenti e ciascuna entro i limiti della tipologia in essere.

Per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, il PSC demanda al POC la definizione, ove occorra, di disposizioni specifiche per la protezione degli insediamenti limitrofi e per la mitigazione dei possibili impatti, da attuarsi nell'arco di validità del POC, eventualmente anche attraverso uno specifico Programma di miglioramento ambientale.

Il POC specifica gli interventi eventualmente previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente e della sicurezza dei cittadini.

29 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

Ambito AR-20 (riqualificazioni dell'asse della Via Emilia)

Gli interventi di riqualificazione devono essere programmati sulla base della preventiva elaborazione di uno schema direttore, elaborato ai sensi dell'Allegato 1 delle norme del PTCP per il contesto paesaggistico di contesto provinciale" Asse infrastrutturato - Via Emilia", che definisca i criteri di intervento per un tratto significativo dell'arteria, evitando di norma, o limitando, gli incrementi di carico urbanistico. Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, le medio-piccole strutture di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

nel contesto urbano:
- DE (diritto edificatorio) = 0,48 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,75 mq/mq
- funzione residenziale: min 40% e max 80%
- SVP = min 40%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

nel contesto delle frazioni:
- DE (diritto edificatorio) = 0,24 mq/mq di St
- Capacità insediativa massima = UT 0,40 mq/mq
- Svp = min 35% della ST
- Ip = min 55%
- A = 55 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Per l'ambito situato lungo la via Emilia, in località Ospizio, denominato ex CAR, individuato nel PSC e nel RUE con specifica simbologia (1), è ammessa l'attuazione (attraverso PPC) immediata e autonoma rispetto alle altre politiche di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia anche nelle more di approvazione del primo POC secondo i parametri urbanistico ed ecologico-ambientali previsti dal PRG 2001.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE IN AREE NON EDIFICATE

Art. 5.6 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) [J]

(omissis)

2. ***Obiettivi generali***. Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante e comprensiva di una quota di ERS, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

3. Destinazioni d'uso. Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. In generale, si considerano compatibili con la residenza, gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione (che non assumano valenza di centro commerciale di vicinato[30], galleria di vicinato[31] o complesso commerciale di vicinato; sono altresì escluse le aggregazione di più esercizi commerciali così come definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[32]), le attività ricettive, le attività terziarie di piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni, come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, possono essere previste in sede di POC sulla base di specifiche valutazioni.

(omissis)

30 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

31 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

32 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3b)

Art. 5.7 Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N) [A] [J]

(omissis)

4. Destinazioni d'uso. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- gli ambiti ASP-N2, nonché gli ambiti ASP-N1 che fanno parte dei poli produttivi di rilievo sovracomunale di Mancasale, Corte Tegge e di Gavassa-Prato sono da destinare essenzialmente ad insediamenti produttivi artigianali e industriali, con quote limitate di attività terziarie;

- negli ambiti ASP-N1 individuati con apposita simbologia nel PSC (Tavola P4) sono ammessi esercizi di vicinato e una medio-piccola struttura di vendita (che non assuma valenza di centro commerciale di vicinato[33], galleria di vicinato[34] o complesso commerciale di vicinato);

- nei restanti ASP-N1 sono ammessi esercizi di vicinato e o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale ai sensi del PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti[35] (che non assuma valenza di centro commerciale di vicinato[36], galleria di vicinato[37] o complesso commerciale di vicinato; sono altresì escluse le aggregazione di più esercizi commerciali così come definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[38]);

- sono ammissibili il commercio all'ingrosso, le strutture ricettive, le attività di formazione e ricerca;

- la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;

- sono ammissibili gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, le

33 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

34 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

35 modificato a seguito di Osservazione PG n.56443 del 03/05/2018

36 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

37 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

38 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;

Gli ambiti ASP-N1 che non fanno parte dei poli produttivi di rilievo sovracomunale di Mancasale, Corte Tegge e di Gavassa-Prato sono destinati a insediamenti produttivi polifunzionali caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie e di servizio.

~~Negli ambiti ASP_N1-20 via Gramsci e ASPN_N1-37 viale Martiri di Piazza Tien An Men, individuati con specifica simbologia nel PSC (Tavola P4), previa programmazione in POC e tramite trasferimento di autorizzazione di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita, vigente alla data di adozione delle presenti norme, per la vendita di prodotti del settore non alimentare e presente sul territorio comunale, è possibile programmare una unica grande struttura di vendita non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art.18 comma 2 e 3 delle NA del PTCP vigente, subordinata alla concertazione d'ambito sovracomunale, con le modalità di cui all'art.5.1 comma 9.~~[39]

Alla scadenza della vigenza del primo POC, nel caso in cui i PUA/PPC previsti negli ambiti ASP-N1 non siano convenzionati, la successiva programmazione potrà prevedere, per quanto attiene alla funzione commerciale, esclusivamente esercizi di vicinato e una medio-piccola struttura di vendita (che non assuma valenza di centro commerciale di vicinato[40], galleria di vicinato[41] o complesso commerciale di vicinato).

(omissis)

Art. 5.8 Poli funzionali

(omissis)

6. Funzioni verso cui orientare lo sviluppo di ciascun Polo funzionale e diritto edificatorio (DE) attribuito alla proprietà oggetto di trasformazione.

- PF- 1 “Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello – Fiera”:

Funzioni: servizi per la mobilità e per lo scambio intermodale; attività terziarie, artigianato e di servizio pubbliche e private; strutture ricettive e congressuali; attrezzature culturali e per lo spettacolo; attività espositive e fieristiche; funzioni

39 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 3d) e di quanto contenuto nella Riserva Provinciale n.6 – Decreto n.137 del 06/07/2018

40 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

41 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

commerciali coerenti con le previsioni contenute nel PTCP; parchi pubblici e dotazioni ecologico-ambientali di rilievo urbano e territoriale.

Sono definiti i seguenti limiti e condizioni per la localizzazione delle previsioni insediative commerciali, a specificazione di quanto già disposto dall'art. 20 delle NA del PTCP:

a) la realizzazione di grandi strutture e centri commerciali con superficie di vendita (s.v.) uguale o superiore a mq 4.500 di alimentare (A) e 10.000 non alimentare (NA), di aree commerciali integrate di livello superiore e inferiore, e di aggregazioni di medie di livello superiore, è ammessa favorendo interventi di ristrutturazione della rete, preferibilmente attraverso trasferimenti con ampliamento di grandi strutture esistenti, nonché con trasferimento di medie (previo conferimento al Comune di Reggio Emilia delle specifiche autorizzazioni già rilasciate);

b) nel caso di trasferimento, il PSC del Comune di Reggio Emilia dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di partenza. Per la parte commerciale, in tale area riqualificata potranno essere ospitate solo strutture affidate alla competenza comunale (di cui all'art.23 NA PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti).

Per la porzione di ambito compresa tra il Villaggio Artigianale Crostolo ed il nuovo casello autostradale sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni: funzioni produttive manifatturiere purché altamente tecnologiche, funzioni di servizio pubbliche e private; sono inoltre ammesse quote di terziario limitatamente a quelle connesse alle suddette funzioni nonché funzioni terziarie, qualora contribuiscano alla promozione e valorizzazione del sistema imprenditoriale reggiano pubblico e privato.

- PF-2 "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio":

Funzioni: attrezzature sportive di interesse provinciale; attrezzature scolastiche di livello superiore; funzioni ricreative e di spettacolo; funzioni commerciali entro i limiti di un Centro commerciale di attrazione di livello inferiore con un massimo di 10.000 mq di SV (di cui al PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti); attrezzature socio-sanitarie;attività terziarie, culturali e di servizio.

(omissis)

- PF- 4 "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane":

Funzioni: attività terziarie, culturali e di servizio; attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana; servizi per l'istruzione; quote di residenza; attività a servizio della mobilità e dell'interscambio; attività produttive compatibili; attività commerciali con livello di attrattività comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP_(di cui all'art.23 NA PTCP e in riferimento alle

definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti), quali esercizi di vicinato e o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale. Tali strutture di vendita non dovranno assumere valenza di centro commerciale di vicinato[42], galleria di vicinato[43] o complesso commerciale di vicinato. Sono altresì escluse le aggregazione di più esercizi commerciali così come definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999[44].

(omissis)

42 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

43 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)

44 modificato a seguito di Osservazione PG n.43915 del 05/04/2018 punto 6)