

# R1

## Norme di attuazione RUE

### Proposta di controdeduzione

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009  
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. 9602/51 DEL 25/03/2013  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 04/05/2015  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 143 DEL 25/07/2016  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 19 DEL 20/02/2017  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 71 DEL 15/05/2017  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 138 DEL 02/10/2017  
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 171 DEL 13/11/2017  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 17 DEL 12/02/2018  
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 18 DEL 12/02/2018  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 16/07/2018  
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. 115 DEL 12/11/2018**  
**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**

coordinamento urbanistico

Marco Bertani

coordinamento amministrativo

Giovanna Vellani

equipe di progettazione

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana



*R1 "Norme di attuazione RUE"*

Nel presente testo, redatto in forma comparata, le modifiche proposte in controdeduzione sono indicate nelle seguenti modalità:

**Testo rosso**

Testo aggiunto per correzione di refusi, errori e/o inserimento di specifiche che non modificano la sostanza e il senso della norma

~~Testo barrato ed evidenziato grigio~~

Testo eliminato per correzione di refusi, errori e/o inserimento di specifiche che non modificano la sostanza e il senso della norma

**Testo rosso con nota a piè pagina<sup>n</sup>**

Testo aggiunto che modifica il testo adottato; la nota a piè pagina richiama il numero di protocollo dell'osservazione che ha proposto la modifica o il motivo per cui tale modifica è stata inserita

~~Testo barrato ed evidenziato grigio con nota a piè pagina<sup>n</sup>~~

Testo eliminato che modifica il testo adottato; la nota a piè pagina richiama il numero di protocollo dell'osservazione che ha proposto la modifica o il motivo per cui tale modifica è stata inserita

*R1 “Norme di attuazione RUE”*

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

P1	=	Parcheggi pertinenziali
P2	=	Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria (pubblici o di uso pubblico)
S.min	=	Superficie minima di intervento
SF	=	Superficie fondiaria
ST	=	Superficie territoriale
SVp	=	Aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (aree di urbanizzazione secondaria fra le quali rientrano -eventualmente- parcheggi pubblici/di uso pubblico P2)
UF	=	Indice di utilizzazione fondiaria
UT	=	Indice di utilizzazione territoriale

### Parametri edilizi

A	=	Indice di densità arborea
Ar	=	Indice di densità arbustiva
H	=	Altezza di un edificio
Hf	=	Altezza del fronte di un edificio
Hu	=	Altezza utile
Hv	=	Altezza utile netta media
Ip	=	Indice di permeabilità
RIE	=	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio
NP	=	Numero di piani
Q	=	Rapporto di copertura
Sa SA	=	Superficie accessoria
Se SC	=	Superficie complessiva
Su SU	=	Superficie utile
Sc SCO	=	Superficie coperta
Sv	=	Superficie di vendita
UE	=	Unità edilizia
UI	=	Unità immobiliare
VTE	=	Volume totale esistente e/o di progetto

### Tipi di intervento

CD	=	Cambio d'uso
D	=	Demolizione
MO	=	Manutenzione ordinaria
MS	=	Manutenzione straordinaria
NC	=	Nuova costruzione
NU	=	Nuova urbanizzazione
RE	=	Ristrutturazione edilizia
RE.F	=	Ristrutturazione edilizia attuabile con completa demolizione e fedele ricostruzione
RE.NF	=	Ristrutturazione edilizia attuabile con completa demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e sedime, ma a parità di volume preesistente
RS	=	Restauro scientifico
RRC	=	Restauro e risanamento conservativo
RU	=	Ristrutturazione urbanistica
U	=	Nuova urbanizzazione

### Ambiti urbanistici RUE

AAP	=	Ambito agricolo periurbano
Acs	=	Ambiti della Città storica
Acem	=	Asse complementare della via Emilia
ANS	=	Ambiti per nuovi insediamenti urbani
ARP	=	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
AR	=	Ambiti urbani di riqualificare
ARP	=	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Auc	=	Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali
Asp	=	Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione
Asp_n	=	Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi
Auc	=	Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali
AVP	=	Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
PF	=	Poli funzionali

R1 "Norme di attuazione RUE"

Trem	=	Tessuto di riqualificazione della via Emilia
VE	=	Aree destinate a verde privato
<u>Varie</u>		
AO	=	Accordo Operativo (ai sensi dell'art. 38 della LR n. 24/2017)
Ap-n	=	Area di trasformazione produttiva (da PRG 2001)
App-n	=	Area di trasformazione produttiva polifunzionale (da PRG 2001)
CQAP	=	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
DAL	=	Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna
DCC	=	Delibera di Consiglio comunale
DCR	=	Delibera di Consiglio regionale
DGC	=	Delibera di Giunta comunale
DGR	=	Delibera di Giunta regionale
DIA	=	Dichiarazione di inizio attività
DLgs	=	Decreto Legislativo
DM	=	Decreto Ministeriale
DPCM	=	Delibera Presidente del Consiglio dei Ministri
DPR	=	Decreto del Presidente della Repubblica
ERS	=	Edilizia residenziale sociale
lap	=	Imprenditore agricolo professionale
IBC	=	Istituto per i beni artistici culturali e naturali dell'Emilia-Romagna
LR	=	Legge Regionale Emilia-Romagna
NdA	=	Norme di attuazione
NTA	=	Norme tecniche di attuazione
p.a.	=	Posti auto
PdC	=	Permesso di costruire
PEEP	=	Piano per edilizia economica popolare
PIP	=	Piano per gli insediamenti produttivi
POC	=	Piano Operativo Comunale
PPC	=	Progetto planivolumetrico convenzionato
PRAA	=	Programma di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola
PRG	=	Piano Regolatore Generale
PSC	=	Piano Strutturale Comunale
PTCP	=	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	=	Piano Urbanistico Attuativo
<del>RIR</del>	=	<del>Rischio di incidente rilevante</del>
REd	=	Regolamento Edilizio (Allegato A del RUE)
RIR	=	Rischio di incidente rilevante
RUE	=	Regolamento Urbanistico Edilizio
RP	=	Responsabile del procedimento
SCIA	=	Segnalazione certificata di inizio attività
s.m.i.	=	Successive modifiche e integrazioni
SUAP	=	Sportello unico per le attività produttive
SUE	=	Sportello unico per l'edilizia
Ta-n	=	Area di trasformazione ambientale (da PRG 2001)
Te-n	=	Aree di trasformazione del territorio extraurbano (da PRG 2001)
Ti-n	=	Area di trasformazione integrata (da PRG 2001)
Tu-n	=	Area di trasformazione urbana (da PRG 2001)
TAV	=	Opere treni alta velocità

## INDICE

### Capo I - Disposizioni generali

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico **Edilizio (RUE)**
- Art. 2 - Elaborati costitutivi ~~e suddivisione della materia~~ **del RUE**
- Art. 3 - Validità ed efficacia del RUE
- Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
- Art. 5 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito
- Art. 6 - Lettura delle simbologie grafiche
- Art. 7 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie
- Art. 8 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 9 - Valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi in relazione agli usi
- Art. 10 - Verifica delle condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti indotti

### Capo II - Delocalizzazioni

- Art. 11 - Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche
- Art. 12 - Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste
- Art. 13 - Aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste, trasferite da altre zone, **già** attuate

### Capo III - Disciplina delle dotazioni territoriali

- Art. 14 - Definizione del sistema delle dotazioni territoriali
- Art. 15 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 16 - Attrezzature e spazi collettivi
  - Art. 16.a - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
  - Art. 16.b - Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
  - Art. 16.c - Attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo
- Art. 17 - Dotazioni ecologiche ambientali
  - Art. 17.a - Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale
  - ~~Art. 17.b - Dotazioni potenziali private<sup>1</sup>~~
  - ~~Art. 17.c -~~ **Art. 17.b** - Connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale
- Art. 18 - Cimiteri
- Art. 19 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1)
- Art. 20 - Cessione di aree per dotazioni territoriali (P2 - SVp) - Quantità di dotazioni
- Art. 21 - Cessione di aree per dotazioni territoriali (P2 - SVp) - Caratteristiche e localizzazione
- Art. 21<sup>bis</sup> Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione**
- Art. 22 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale o ferroviaria
- Art. 23 - Impianti di distribuzione carburanti
- Art. 24 - Impianti dismessi di distribuzione carburanti

### Capo IV - Disciplina della Città storica (Acs) e degli edifici tutelati esterni non ricadenti in territorio rurale

- Art. 25 - Definizione di Città storica e disciplina generale
  - Art. 25.a - Categorie e sottocategorie di tutela e relative finalità e modalità d'intervento<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Adeguamento alla riserva n. 13 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>2</sup> Adeguamento alla riserva n. 11 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

~~Art. 25.a~~ Art. 25.b - Progetti unitari di valorizzazione della Città storica

Art. 26 - Acs1 Centro storico

Art. 27 - Acs2 Prima espansione novecentesca

Art. 28 - Acs3 Nuclei storici minori

Art. 29 - Acs4 Insediamenti unitari del dopoguerra

Art. 30 - Edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale

## Capo V - Disciplina degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc)

Art. 31 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Art. 32 - Auc1-Auc2 Tessuti omogenei di impianto recente frutto di Piani Urbanistici Attuativi e Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti

Art. 33 - Auc3 Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa

Art. 34 - Auc4 Tessuti eterogenei della prima periferia nord

Art. 35 - Auc5 Tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica

Art. 36 - Auc6 Aree di conservazione del verde privato di pregio

Art. 37 - Auc8 Lotti che ospitano attività produttive incongrue rispetto al contesto

Art. 38 - Aree destinate a verde privato

## Capo VI - Disciplina degli ambiti urbani da riqualificare (AR)

Art. 39 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi in attuazione diretta

Art. 39.a - AR-1 Ambito San Prospero - Due Madonne

Art. 39.b - AR-2 Ambito via Petrella

Art. 39.c - AR-3 Ambito San Prospero - viale Morandi

Art. 39.d - AR-4 Ambito Gardenia

Art. 39.e - AR-5 Ambito via Emilia F.lli Cervi

Art. 39.f - AR-6 Ambito Pieve Mirandola

Art. 39.g - AR-7 Ambito Buco del Signore

Art. 39.h - AR-8 Ambito Mirabello, ex-Polveriera, via Melato

Art. 39.i - AR-9 Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione

Art. 39.j - AR-10 Ambito Santa Croce

Art. 39.k - AR-11 Ambito sede Vigili del Fuoco - AR-14 Ambito Rivalta

Art. 39.l - AR-12 Ambito Roncocesi - AR-13 Ambito Cadè - ~~AR-15 Ambito Massenzatico-latteria sociale~~<sup>3</sup> AR-17 Ambito Massenzatico-scuole - AR-21 Ambito Fogliano - ~~AR-23 Ambito Sesso~~<sup>4</sup>

Art. 39.m - ~~AR-15 Ambito Massenzatico-latteria sociale~~<sup>5</sup> - AR-16 Ambito Massenzatico-centro - AR-18 Ambito Pratofontana - ~~AR-23 Ambito Sesso~~<sup>6</sup>

~~Art. 39.n - AR-22 Ambito Gaida~~

Art. 39.n ~~39.o~~ - AR-19 Ambito Mancasale

Art. 39.o ~~39.p~~ - AR-20 Ambito via Via Emilia

Art. 39.p - AR-22 Ambito Gaida

## Capo VII - Disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (Asp) e dei Poli Funzionali (PF)

Art. 40 - Articolazione degli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione

Art. 41 - Asp1 Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA

Art. 42 - Asp2 Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere

Art. 43 - Asp3 Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali

Art. 44 - Asp4 Lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti rispetto al contesto

3 Riscontro alla osservazione n. 5 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

4 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

5 Riscontro alla osservazione n. 5 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

6 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

Art. 45 - RIR Aree che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante

Art. 46 - PF Poli funzionali

### Capo VIII - Disciplina del territorio urbanizzabile

Art. 47 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di programmazione nel POC

### Capo IX- Disciplina del territorio rurale

Art. 48 - Articolazione del territorio rurale

Art. 49 - Usi previsti e consentiti nel territorio rurale

Art. 50 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela

Art. 51 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela

Art. 52 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale

Art. 53 - Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Art. 54 - Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali

Art. 55 - Impianti di produzione di energia e impianti per l'ambiente (uso c8)

Art. 56 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi

Art. 57 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici

Art. 58 - Aree per servizi alla mobilità

Art. 59 - Piani Urbanistici Attuativi ex "Te" ora ricompresi nel territorio rurale

### Capo X - Territorio rurale - interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

Art. 60 - Definizioni preliminari riguardanti l'ambito rurale

Art. 61 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole

Art. 62 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

Art. 63 - AAP Ambito agricolo periurbano

Art. 64 - ARP Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

Art. 65 - AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

Art. 66 - Interventi per uso f3: attività interaziendali di prima lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

Art. 67 - Interventi di NC, RE per uso f4: coltivazione in serre fisse

Art. 68 - Interventi per uso c2: attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura

Art. 69 - Interventi di NC, RE per uso c4: impianti di produzione e commercializzazione di energia

Art. 70 - Disposizioni specifiche per gli interventi diretti nel "Parco campagna" del Crostolo nei "Parchi-campagna" del Crostolo e del Rodano

Art. 71 - Disposizioni specifiche per gli ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

*R1 “Norme di attuazione RUE”*

## Capo I - Disposizioni generali

### Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i. e ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative.
2. In particolare il RUE definisce, nel rispetto degli atti normativi sovraordinati e delle indicazioni del PSC, i seguenti aspetti:
  - i parametri edilizi e urbanistici e le modalità della loro misura;
  - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC) o da Accordi Operativi (AO).
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi al presente RUE.
4. Il presente RUE non dispone in materia di effetti fiscali conseguenti, per i quali si rinvia alle specifiche disposizioni in materia.

### Art. 2 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è composto da:
  - Elaborato R1 "Norme di attuazione RUE" (il presente elaborato)
  - Elaborati allegati:
    - R1\_ALLEGATO A "Regolamento Edilizio", che si completa con i seguenti sub-allegati:
      - A1 "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore"
      - A2 "Linee guida progettuali per la riqualificazione paesaggistica del Parco Industriale Mancasale"
      - A3 "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci"
      - A4 "Linee guida per la gestione delle acque meteoriche"
      - A5 "Carbonzero - Metodologia di calcolo"
      - A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE"
      - A7 "Linee guida progettuali per una città senza barriere"
    - R1\_ALLEGATO B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni"
    - R1\_ALLEGATO C "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia"
  - Elaborati grafici:

- Tavola R2 "*Sintesi delle previsioni*" in scala 1:20.000, con mero valore di inquadramento
- Elaborato R2.1.1 "*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana*" in scala 1:10.000 e "*Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele*" in scala 1:4.000, con mero valore di confronto
- Elaborato R2.1.2 "*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Frazioni e forese*" in scala 1:10.000, con mero valore di confronto
- Elaborato R3.1 "*Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana*" in scala 1:5.000 e "*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici*" in scala 1:2.500 suddiviso per fogli catastali
- Elaborato R3.2 "*Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese*" in scala 1:5.000 suddiviso per fogli catastali
- Elaborato R4 "*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico*"
- Elaborato R5 "*Individuazione del sistema urbano portante e rilevante: cartografia con elenco toponomastico*"

Gli allegati A, B e C, che definiscono e specificano gli obiettivi prestazionali e quali-quantitativi di attuazione del RUE, possono essere modificati con sola Delibera di Consiglio Comunale.

I sub-allegati A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7, che costituiscono un riferimento di soluzioni progettuali conformi, suggerimenti, buone pratiche, testi di orientamento e supporto per la progettazione, possono essere aggiornati o modificati con sola Delibera di Giunta Comunale.

### **Art. 3 - Validità ed efficacia del RUE**

1. Il presente RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi del PSC.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, ferme restando le disposizioni transitorie di cui all'art. 7.  
Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC/AO, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC/AO stesso, nei limiti della propria competenza.
3. Tutti i PdC rilasciati e le DIA presentate anteriormente alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e pertanto mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge.

### **Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, per quanto di competenza, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune di Reggio Emilia.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del presente RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.

3. I Piani Urbanistici Attuativi - PUA - (ossia PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione o già completati e attuati alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009), rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. Dopo la scadenza della convenzione, sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti al Capo V (Disciplina degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali) e al Capo VII (Disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione e dei Poli Funzionali).
4. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC/AO) contrastanti rispetto ai contenuti di detti PUA, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
5. Le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, con il POC/AO o con un progetto di opera pubblica, possono in taluni casi essere destinate ad un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse e la loro funzione di servizio agli insediamenti di pertinenza; in questi casi le previsioni del POC/AO o del progetto di opera pubblica prevalgono su quelle dei PUA.

**Art. 5 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito sono espresse, ai successivi Capi, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, in assenza di specifiche previsioni del POC/AO, formulate e articolate attraverso una appropriata combinazione dei seguenti temi: usi del territorio, potenzialità edificatorie, parametri edilizi, tipi d'intervento e strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere, di volta in volta, norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito in cui l'immobile ricade, declinate nei successivi Capi, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC/AO, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito richiamate nei successivi Capi e sulle norme del POC/AO.

**Art. 6 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Qualora un limite di ambito o di zona coincida con un limite di altra natura (comparto, ecc...), le planimetrie del RUE e del POC/AO possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
2. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC/AO) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa, per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con

la realtà, quanto a forma e posizioni, né garantiscono della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

## Art. 7 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018 ~~(la presente variante)~~ si applicano, ai sensi dell'art. 12 della LR n. 20/2000 e s.m.i., le misure di salvaguardia; sono esclusi dall'applicazione di tali misure di salvaguardia, **fino all'approvazione della stessa variante**,<sup>7</sup> i seguenti elaborati:
  - ALLEGATO A "Regolamento Edilizio", limitatamente al Capo I (Disciplina dell'oggetto edilizio) art. 2 e 6 e al Capo V (Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico) del Titolo III, Parte Seconda;
  - A5 "Carbonzero - Metodologia di calcolo";
  - A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE";
  - A7 "Linee guida progettuali per una città senza barriere".
2. Nel caso di PUA, di progetti planivolumetrici convenzionati o soggetti ad atto unilaterale d'obbligo, di progetti unitari d'intervento convenzionati, o di urbanizzazioni convenzionate, già approvati alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) o che vengano approvati ai sensi dell'art. 3 comma 3 delle NTA del POC, i successivi titoli abilitativi sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, e comunque non oltre 10 anni dalla data di approvazione dell'atto o della convenzione<sup>8</sup>, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e delle relative modalità di misura come definiti nel PRG 2001/RUE; lo stesso vale per le successive varianti a detti titoli abilitativi, purché non comportino incremento del carico urbanistico e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente con il contesto di riferimento sia sotto il profilo urbanistico-architettonico che per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.  
  
In tutti i casi di cui al presente comma sono applicate le norme del Regolamento Edilizio correlato al PRG 2001 in riferimento alle limitazioni e gli obblighi relativi alle superfici accessorie, ai sottotetti e alle superfici gioco bimbi di cui agli artt. 47, 48 e 50 del Regolamento stesso.
3. I procedimenti edilizi (PPC, PdC e SCIA) già presentati alla data di adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018 ~~(la presente variante)~~, **sono considerati non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento e che risultano conformi alla disciplina da essa introdotta**,<sup>9</sup> possono proseguire il proprio iter tecnico-amministrativo nei termini di legge.
4. I **PPC procedimenti edilizi (PPC, PdC e SCIA)** già presentati alla data di adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018 ~~(la presente variante)~~, **che non risultano conformi alla disciplina da essa introdotta e che non hanno concluso il proprio iter alla data di approvazione della variante di cui alla DCC n. xxx del xx/xx/xxxx (la presente variante)**, sono considerati in contrasto con le prescrizioni del presente RUE e pertanto devono adeguarsi ad esso ~~rientrano fra quelli di cui al comma 3, devono~~

7 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

8 Per i PUA convenzionati entro la data del 31/12/2012 si applica quanto previsto dall'art. 30 comma 3.bis della legge 98/2013 che così recita: "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".

9 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

~~concludersi con il rilascio del relativo titolo abilitativo entro l'entrata in vigore della variante stessa.~~<sup>10</sup>

5. Per tutti i PUA e PPC si applicano le disposizioni di salvaguardia e continuità di cui all'art. 3 delle NTA del POC, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1.7 delle NdA del PSC.
6. E' ~~comunque~~ consentito presentare **proposte di** varianti ai PUA e ai PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione, entro i termini di validità della stessa, per adeguarli alle disposizioni del PSC e del RUE relative agli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative alle modalità di misurazione, in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 5.6 e 5.7 delle NdA del PSC per quanto riguarda la correlazione tra le aree di trasformazione del PRG 2001 e gli ambiti di PSC, fatte salve le entità e le caratteristiche dimensionali delle dotazioni territoriali.
7. Per i PUA e i PPC in itinere sono ammesse le possibilità di trasformazione dell'indice edificatorio aggiuntivo UT pari a 0,05 mq/mq e del mix funzionale in ERS, secondo i termini e le modalità stabilite all'art. 32 comma 2 e 33 comma 2.

#### **Art. 8 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - l'intervento deve essere previsto nel POC/AO oppure rientra nella casistica degli interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC/AO;
  - il progetto deve essere conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC/AO;
  - il lotto di intervento deve essere servito dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 15; qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione o all'adeguamento delle medesime, da effettuarsi contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non sussista l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto dal POC/AO, è inoltre richiesto che risultino approvati il PUA/PPC e/o gli specifici strumenti attuativi al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di ~~concessione~~ **titolo abilitativo**<sup>11</sup>, e ne sia firmata la relativa convenzione.

#### **Art. 9 - Valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi in relazione agli usi**

1. La valutazione di ammissibilità urbanistica si svolge distinguendo tra interventi diretti e interventi soggetti a POC/AO:
  - negli interventi diretti, per determinati usi indicati nelle norme di ambito **del RUE**, nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con cambio d'uso e cambio d'uso, è richiesta, in sede di presentazione della pratica edilizia, una verifica di ammissibilità

<sup>10</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

<sup>11</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

urbanistica che dimostri la compatibilità e la sostenibilità dell'uso e del nuovo insediamento rispetto agli impatti specifici di cui all'art. 10, fermo restando il rispetto della normativa vigente di settore e delle ulteriori prestazioni da assolvere indicate nel REd;

- negli interventi soggetti a POC/AO i contenuti di cui all'art. 10 devono costituire parte integrante della valutazione di sostenibilità dell'intervento e, qualora adeguatamente approfonditi, possono non essere riproposti in sede di successiva richiesta di intervento diretto.

#### **Art. 10 - Verifica delle condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti indotti**

1. Qualora l'insediamento degli usi, puntualmente indicati nelle norme di ambito del RUE, sia condizionato a verifica di ammissibilità urbanistica in relazione a specifici fattori d'impatto, deve essere garantito l'assolvimento delle condizioni di seguito riportate.
2. Per gli impatti indicati con la lettera "R\*" l'assolvimento delle condizioni deve avvenire presentando una esaustiva relazione tecnica e illustrativa correlata e corredata, se necessario, da elaborati grafici; per quelli indicati con la lettera "C\*" occorre presentare una certificazione del progettista, ovvero un atto d'obbligo, che dichiari l'assolvimento di quanto richiesto e/o l'impegno nella conseguente gestione degli impatti<sup>12</sup>.

##### Impatto sulla mobilità e sul traffico

###### **(R\*)**

Occorre predisporre uno studio, redatto considerando il Regolamento Viario vigente del Comune di Reggio Emilia, che dimostri la capacità del sistema viario di smistare e sostenere con efficienza, senza che sorgano fenomeni di congestione viabilistica, il carico di traffico generato dall'area a seguito della trasformazione<sup>13</sup> (valutando anche la capacità ambientale, cioè il carico inquinante dello stesso) o garantisca di garantire, se necessario, l'effettiva possibilità di un suo adeguamento, in ragione dei nuovi flussi e delle criticità riscontrate.

Occorre verificare che:

- i flussi di traffico generati dall'intervento siano compatibili con la capacità fisica residua delle reti di trasporto interessate (criterio della salvaguardia dei livelli di servizio);
- i punti di connessione con la rete esterna garantiscano la piena efficienza tecnica e sicurezza di funzionamento (criterio dell'efficienza degli accessi);
- le opere di urbanizzazione/mitigazione consentano il recupero delle esternalità negative, essenzialmente la congestione, procurate dall'intervento (criterio del recupero delle esternalità).

Oltre a sviluppare questi contenuti, esplicitati in maniera più approfondita nel Regolamento Viario, occorre verificare l'accessibilità (veicolare, pedonale, ciclabile, del trasporto pubblico) e l'idoneità del sistema della sosta, identificando eventuali azioni o interventi necessari per garantire un agevole e sicuro accesso all'area. Occorre inoltre evidenziare la mancanza di situazioni di pericolosità o adottare idonee soluzioni per rimuovere i fattori di pericolo e garantire la sicurezza stradale.

Lo studio dovrà contenere elaborati grafici e descrittivi e potrà avere diverso grado di approfondimento in relazione agli usi, alle quantità da insediare, alle caratteristiche dell'insediamento proposto e alla sua utenza.

<sup>12</sup> Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

<sup>13</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

Impatto sull'ambiente sonoro

(R\*)

E' necessario predisporre uno studio sulla previsione del clima acustico (redatto da tecnico competente ai sensi della normativa vigente) che analizzi i caratteri specifici dell'attività da insediare nonché il suo impatto acustico e fornisca una valutazione positiva sull'ambiente sonoro previsto nell'area, nel rispetto dei limiti imposti dalla classificazione acustica comunale e della normativa vigente di settore.

Bisognerà eventualmente identificare le misure e le opere per la mitigazione del rumore ponendo particolare attenzione ai ricettori sensibili esposti.

Impatto dei rifiuti

(R\*)

E' necessario stimare le quantità e il tipo di rifiuti prodotti, indicare soluzioni progettuali adeguate, in relazione al servizio di raccolta, per le modalità di gestione e il deposito temporaneo in sito (zone di raccolta).

Rischio inquinamento da rifiuti(c\*/R\*)

E' necessario certificare la mancanza di produzione di rifiuti pericolosi e/o rifiuti liquidi oppure, qualora tali tipologie di rifiuti siano prodotte, è necessario mettere in evidenza le specifiche misure di sicurezza adottate per il deposito temporaneo in sito e le modalità di smaltimento.

Impatto su reti e impianti tecnologici

(R\*)

Rete e impianti fognari

E' necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti fognari esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.

Rete e impianti idrici

E' necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti idrici esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.

Rete e impianti energetici

E' necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti energetici esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. **Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.**<sup>14</sup> Nel caso, la rete del teleriscaldamento sia prossima, **verificare verificarne, ai sensi della normativa vigente, la possibilità di un allaccio.** ~~Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.~~

Rete e impianti del gas

E' necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti del gas esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.

Impatto sulla vegetazione e connessioni ecologiche

(R\*)

E' necessario stimare l'impatto dell'intervento sul sistema ecologico ambientale e, se necessario, predisporre un progetto che miri alla tutela e al potenziamento della vegetazione esistente, introducendo anche elementi di arricchimento ecologico con verifica positiva sull'incremento locale della fitomassa e sulla mancanza di interferenze con le connessioni ecologiche.

14 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

## Capo II - Delocalizzazioni

### Art. 11 - Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche

1. Gli edifici o le superfici previste da espropriare per la realizzazione delle opere TAV o di nuove infrastrutture pubbliche potranno essere ricollocati nelle apposite aree (definite "ambiti di ricollocazione delle volumetrie o delle superfici previste"), individuate negli elaborati R3.1 e R3.2. Sia gli edifici che le superfici previste interessate dalle opere TAV o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche sono individuati e collegati graficamente, con apposita simbologia numerica, agli ambiti di ricollocazione. L'entità volumetrica degli edifici da trasferire viene determinata sulla base di perizie tecniche che ne attestano la consistenza quantitativa esistente al momento dell'apposizione del vincolo.

2. Per gli ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

#### *Interventi edilizi:*

- Nuove costruzioni: Volume complessivo o Superfici previste uguale al Volume complessivo o Superfici previste da trasferire, fino a una densità massima di UF = 0,4 mq/mq estesa a tutto l'ambito di concentrazione delle volumetrie.

#### *Normativa funzionale:*

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U3/2
- Usi regolati del PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% ~~Su~~ **SU**

#### *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- Ip = 50%
- A = 2 alberi/100 mq; Ar = 4 arbusti/100 mq

Gli ambiti di ricollocazione di cui al comma 1, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 50, 51: via Lenin, edifici residenziali agricoli, Volume complessivo da trasferire = 9.662 mc in tessuto localizzato lungo via Ruozzi limitatamente alla volumetria di 6.990 mc previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.
- n° 75: via F.lli Rosselli, edifici rurali demoliti, Volume complessivo da trasferire = 3.914 mc, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area destinata a viabilità.
- n° 90, 91, 92: via Beethoven, via Tirelli e via Lenin, Superficie complessiva da trasferire = 1.321 mq (ovvero **SU = 978 mq**)<sup>15</sup> (somma rispettivamente di 461 mq, 425 mq e 435 mq **di SC**) in area di trasformazione Ta-46, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.
- n° 98, 99: via Tirelli e via Nobel, Superficie complessiva da trasferire = 2.079 mq (somma rispettivamente di 991 mq e 1.088 mq), in ANS4 a San Rigo (ex Area di trasformazione Ta-11 del PRG 2001), previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.

3. Per gli ambiti di ricollocazione prevalentemente produttivi e per attività miste polifunzionali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

#### *Interventi edilizi:*

---

<sup>15</sup> Osservazione n. 40020/2019

- Nuove costruzioni: Volume complessivo o Superfici previste uguale al Volume complessivo o Superfici previste da trasferire, fino a un massimo di  $UF = 0,6$  mq/mq esteso a tutto l'ambito di concentrazione delle volumetrie.

*Normativa funzionale:*

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2.1 (A e NA), U2/2.2 (A e NA), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/11, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2
- Usi regolati del PRG 2001: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della ~~Su~~ **SU**, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di ~~Su~~ **SU** per ogni unità produttiva

*Indici urbanistico-ecologici:*

- $I_p = 20\%$
- $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  arbusti/100 mq

4. Per gli edifici o complessi rurali non più funzionali all'attività agricola da **ricollocare** ~~rilocalizzare~~, oltre a quanto previsto al comma 2, vale la seguente disciplina:

- gli edifici riconducibili alle tipologie di cui all'art. 70 del PRG 2001 possono essere ricostruiti negli ambiti di cui al comma 2, a parità di Volume complessivo, secondo le modalità del suddetto articolo, senza le limitazioni al numero degli alloggi, di cui agli artt. 70.03, 70.04 e 70.05 del PRG 2001.
- l'uso U1/1 è insediabile solo per i volumi recuperabili a residenza secondo le norme dell'art. 70 del PRG 2001.

5. I fabbricati esistenti o le superfici previste a destinazione produttiva o ad attività miste polifunzionali possono essere ricostruiti anche negli ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali, con la riduzione al 50% del Volume complessivo o della Superficie prevista, e sono soggetti alla disciplina del comma 2.

6. I fabbricati esistenti o le Superfici previste a destinazione residenziale possono essere ricostruiti anche negli ambiti di ricollocazione prevalentemente produttivi e per attività miste polifunzionali, a parità di Superficie complessiva o di Superficie prevista, e sono soggetti alla disciplina del comma 3.

7. Per tutti gli ambiti di ricollocazione sopra individuati, qualora in zone non contigue all'edificato, valgono le norme di cui all'art. 60.07 del PRG 2001.

8. Gli edifici o le Superfici previste interessate dalle opere TAV o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche potranno essere ~~rilocalizzate~~ **riccollocate** nella restante parte dell'area. In tal caso la volumetria o la superficie prevista da trasferire è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito ed è possibile la deroga agli indici ecologici.

9. Gli ambiti di ricollocazione possono essere ubicati anche negli ambiti consolidati, negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione; in tali casi, la Volumetria o la Superficie prevista da **ricollocare** ~~rilocalizzare~~ è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito agli stessi ed è possibile la deroga agli indici ecologici. Sono inoltre individuati nel RUE ambiti di ricollocazione, privi di simbologia numerica di collegamento a specifici ambiti di trasferimento, che possono ospitare Volumetrie o Superfici oggetto di delocalizzazione negli strumenti urbanistici, anche relative all'art. 12;  $UF_{min} = 0,2$  mq/mq. Tali ambiti possono essere attuati previa stipula di convenzione.

## **Art. 12 - Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste**

1. Negli elaborati R3.1 e R3.2 sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti "*ambiti di trasferimento delle volumetrie o delle superfici*"

previste", costituiti da aree libere e/o edificate, che potranno essere liberate dalle Volumetrie esistenti o dalle Superfici previste dal Piano, nonché da usi urbanisticamente incompatibili, e destinate a usi pubblici e/o privati, al fine di un corretto equilibrio urbanistico e ambientale del territorio.

2. Le Volumetrie esistenti o le Superfici previste dal Piano, nonché gli usi incongrui da trasferire, dovranno essere oggetto di specifici "programmi di ricollocazione delle volumetrie esistenti o previste" promossi dall'Amministrazione comunale, che **ricolloceranno** ~~rilocalizzeranno~~ le Volumetrie o le Superfici previste, nonché gli usi incongrui, o parte di essi, e definiranno gli usi pubblici o privati delle aree liberate. Nel caso di destinazione pubblica delle aree liberate è ammessa la cessione gratuita anticipata.
3. Per gli eventuali edifici esistenti, fino all'attuazione di detti programmi, sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa.
4. Le Volumetrie esistenti o le Superfici previste, nonché gli usi incongrui da trasferire sono graficamente individuate nelle negli elaborati R3.1 e R3.2 e collegate, tramite apposita simbologia grafica e numerica agli ambiti di ricollocazione. Per l'"ambito di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste", sul PUA denominato Tu-13 nel PRG 2001, di cui agli artt. 48 e 85 del PRG 2001, valgono gli indici, gli usi e i parametri dell'art. 73.06 - "Istruzione dell'obbligo" del PRG 2001.
5. Ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali, da subordinarsi a PPC, per i quali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

*Interventi edilizi:*

- Nuove costruzioni: Volumetrie esistenti o Superfici previste uguali a quelle da trasferire. La tipologia dell'intervento dovrà prevedere una quota consistente di verde privato.

*Normativa funzionale:*

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
- Usi regolati del PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% ~~Su~~ **SU**

*Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- Ip = 50%
- A = 2 alberi/100 mq; Ar = 4 arbusti/100 mq
- P = 3 piani, compreso il piano terra

Gli ambiti di ricollocazione di cui al presente comma, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 32: via Rivoluzione d'Ottobre, Superficie utile prevista da trasferire = 4.921 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato avendo cura del rapporto tra cortina di edifici esistenti a nord e territorio agricolo a sud, prevedendo un'edilizia rada immersa nel verde e con altezze degradanti verso il territorio agricolo.
- n° 33: viale Timavo edificio dismesso, Volume complessivo da trasferire = 1.733 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio e cessione gratuita dell'area.
- n° 36: area ex Tintoria, S. Maurizio, Superficie utile prevista da trasferire = 4.083 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area già liberata dagli edifici.

- n° 37: via Gramsci, edificio dismesso e incongruo, Volume complessivo da trasferire = 1.450 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio e cessione gratuita dell'area.
- n° 39: via Chopin, dall'Area di trasformazione Ti2-51, Superficie utile prevista da trasferire = 3.626 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 59: via Gorizia, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 400 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 61: via Scaruffi, Superficie utile prevista da trasferire = 2.100 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area e dei fabbricati esistenti, nei quali è consentito l'insediamento degli usi previsti per le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato in modo che gli edifici vengano realizzati ad una distanza minima di 10 m dal confine di zona con il tessuto produttivo polifunzionale esistente verso ovest. Inoltre è richiesta la contestuale interposizione di un doppio filare di alberi di specie autoctona, e di eventuali ulteriori elementi di mitigazione da individuarsi in sede attuativa.
- n° 62: via Settembrini, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 1.800 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 63: via Meglioli, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 220 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 64: via Rinaldi, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 700 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 67, 68: via El Greco, Superficie utile prevista da trasferire = 1.500 mq (somma rispettivamente di 380 mq e 1.120 mq), previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita di area pari al 40% della Superficie territoriale. Su tale area di cessione potranno essere realizzate tutte le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001, ed edilizia residenziale sociale con indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,3 mq/mq. L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale.
- n° 71: via Da Vezzano, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1, del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 1.500 mq, previa stipula di convenzione. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia che adotti soluzioni compositive e un uso dei materiali coerenti con il contesto di inserimento, oltre che con l'organizzazione territoriale. Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di un adeguato sistema di reti ecologiche (siepi, macchie di campo, viali alberati) che determini, insieme alle presenze vegetali esistenti, un incremento della qualità paesaggistica del luogo.
- n° 74: via Fermi, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 200 mq, previa stipula di convenzione. Nell'area di ricollocazione può essere realizzata una Superficie utile massimale di 1.000 mq.
- n° 80: via Betti, Superficie utile prevista da trasferire = 1.039 mq, previa stipula di convenzione con obbligo di realizzazione della viabilità lato ovest e cessione gratuita

dell'area di trasferimento. Su tale area di trasferimento potranno essere realizzate tutte le attrezzature e spazi collettivi di cui al Capo III delle presenti norme.

- n° 81: via Betti, Superficie utile prevista da trasferire = 3.782 mq, previa stipula di convenzione con obbligo di realizzazione della viabilità lato ovest.
- n° 82: via Spagni, Superficie utile prevista da trasferire = 4.598 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area. All'interno dell'area è possibile insediare l'uso d14 nel rispetto dei vincoli insistenti nell'ambito e dei pareri degli Enti competenti.
- n° 83: via ~~Piacentini~~ Spagni, in ambito ~~ANS4~~ ANS8 ~~ex Ta-16 del PRG 2001~~<sup>16</sup>, Superficie utile prevista da trasferire = 850 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 87, 88, 89: via San Marco, Superficie utile prevista da trasferire = 3.000 mq (somma rispettivamente di 554 mq, 946 mq e 1.500 mq), previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita di area pari al 40% della Superficie territoriale. Su tale area di cessione potranno essere realizzate tutte le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001, ed edilizia residenziale sociale con indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,3 mq/mq. L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria, e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale.
- n° 94: via Negri, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 700 mq, previa stipula di convenzione. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia che adotti soluzioni compositive e un uso dei materiali coerenti con il contesto di inserimento, oltre che con l'organizzazione territoriale. Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di un adeguato sistema di reti ecologiche (siepi, macchie di campo, viali alberati) che determini, insieme alle presenze vegetali esistenti, un incremento della qualità paesaggistica del luogo.
- n° 100: via Spagni, dall'area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile destinata all'edilizia convenzionata da trasferire = 300 mq, previa stipula di convenzione.
- n° 103: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, ~~Se~~ SC prevista da trasferire = 170 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 104: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, ~~Se~~ SC prevista da trasferire = 120 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 105: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, ~~Se~~ SC prevista da trasferire = 70 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 106: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, ~~Se~~ SC prevista da trasferire = 70 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 107: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, ~~Se~~ SC prevista da trasferire = 70 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 108: via Walpot, in ambito ANS4 ex Ta-46 del PRG 2001, ~~Se~~ SC prevista da trasferire = 400 mq (ovvero SU = 296 mq)<sup>17</sup>, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.

## 6. Ambiti di ricollocazione a servizi, da subordinarsi a PPC.

<sup>16</sup> Osservazione n. 49095/2019

<sup>17</sup> Osservazione n. 40020/2019

Gli ambiti di ricollocazione di cui al presente comma, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 40: Comunità Papa Giovanni XXIII, trasferimento usi incongrui, Superficie utile realizzabile = 6.000 mq (di cui 2.000 mq destinati a serre) in zona a Servizi privati, di cui all'art. 81 delle **presenti** norme **del PRG 2001**, previa stipula della convenzione per le condizioni di dismissione delle attività incongrue. L'altezza massima degli edifici è pari a 2 piani (compreso il piano terra) con un'edilizia attenta alle tipologie insediative del paesaggio rurale e con un adeguato studio degli spazi aperti.

7. Ambiti di ricollocazione produttivi e/o per attività miste polifunzionali, da subordinarsi a PPC o a PUA di iniziativa privata, per i quali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

*Interventi edilizi:*

- Nuove costruzioni: volumetrie esistenti o superfici previste uguali a quelle da trasferire.

Gli ambiti di ricollocazione di cui al presente comma, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 43: via Norvegia, Superficie utile prevista da trasferire = 810 mq in aggiunta alla capacità edificatoria esistente, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 56, 57: via Ardigò, edifici produttivi agricoli incongrui, Volume complessivo da trasferire = 2.625 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio.
- n° 102: via Rinaldi, SC prevista da trasferire = 5.236 mq, **previa stipula di convenzione.**<sup>18</sup>

8. Gli ambiti di ricollocazione possono essere ubicati anche negli ambiti consolidati, negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione; in tali casi, la volumetria o la superficie prevista da **rilocalizzare** **ricollocare** è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito agli stessi ed è possibile la deroga agli indici ecologici. Sono inoltre individuati nel RUE ambiti di ricollocazione, privi di simbologia numerica di collegamento a specifici ambiti di trasferimento, che possono ospitare volumetrie o superfici, anche relative all'art. 11; UF min = 0,2 mq/mq.

Gli ambiti di ricollocazione di cui al presente comma, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 41: via Gramsci, tessuto prevalentemente residenziale, Superficie utile da trasferire = 4.446 mq, in Area di trasformazione Ti2-42 del PRG 2001, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 76: via Volta, edificio incongruo, Superficie complessiva da trasferire = 200 mq, previa stipula di convenzione.

9. Per tutti gli ambiti di ricollocazione sopra individuati, qualora in zone non contigue all'edificato, valgono le norme di cui all'art. 60.07 del PRG 2001.

### **Art. 13 - Aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone, già attuate**

1. Negli elaborati R3.1 e R3.2 sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti "aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, **già attuate**".

2. Disciplina degli usi

<sup>18</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

Gli usi ammessi nelle aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, già attuate, sono quelli contemplati dagli ambiti cui tali aree fanno riferimento.

3. Disciplina degli interventi

Gli interventi ammessi nelle aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, già attuate, sono i seguenti: MO, MS, D, CD (in conformità al comma 2), RE senza aumento della ~~Se~~ SC esistente.

## Capo III - Disciplina delle dotazioni territoriali

### Art. 14 - Definizione del sistema delle dotazioni territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

Il sistema delle dotazioni territoriali si suddivide nelle seguenti componenti:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. 15);
- attrezzature e spazi collettivi (art. 16);
- dotazioni ecologiche ambientali (art. 17);
- cimiteri (art. 18)

### Art. 15 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria) gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti (art. A-23 LR n. 20/2000 e s.m.i.).

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che il lotto di intervento sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria; in particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento a un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso a un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto, oppure presenza di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui, come previsto dalla lettera G dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REEd.
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, con presentazione di adeguata garanzia fideiussoria, l'impegno dell'attuatore all'esecuzione o all'adeguamento delle medesime, da effettuarsi contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non sussista l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale che eccedano la manutenzione straordinaria, oltre a quanto previsto dagli artt. 50 e 51, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza in condizioni di efficienza o la nuova realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:

- strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure presenza/realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui (quali, ad esempio, sistemi di fitodepurazione) approvati da ARPAE;
  - nelle zone non servite da pubblica fognatura si fa riferimento alle "*Direttive tecniche in materia di autorizzazione allo scarico in acque superficiali*" di cui alla DGC n. 14415/2007.
4. Nel caso di interventi di realizzazione o di completamento di opere di infrastrutturazione in territorio rurale occorre fare riferimento alle specifiche modalità operative di cui al sub-allegato A1 "*Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore*".

#### **Art. 16 - Attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva (art. A-24 LR n. 20/2000 e s.m.i.). Ad integrazione del sistema delle dotazioni pubbliche il RUE individua e disciplina in maniera puntuale le attrezzature e gli spazi collettivi privati da destinarsi a verde ricreativo, sportivo e formativo di interesse collettivo.
2. Le attrezzature e spazi collettivi fanno riferimento alle seguenti componenti:
  - attrezzature e spazi collettivi di livello comunale (art. 16.a);
  - attrezzature e spazi collettivi di livello generale (art. 16.b);
  - attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo (art. 16.c).
3. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, sia di livello comunale che di livello generale, le specifiche destinazioni di cui rispettivamente all'art. 16.a comma 3 e all'art. 16.b comma 2, possono essere modificate con l'approvazione di progetti di opere pubbliche e/o di pubblica utilità.
4. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, ai sensi della LR n. 15/2013 e s.m.i., è possibile pianificare specifici interventi, dichiarandone l'interesse pubblico, in deroga a quanto disposto dal presente articolo.
5. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi sono ammessi tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione prima dell'adozione del presente RUE (16/04/2009), nonché le relative varianti in corso d'opera.
6. Le attrezzature e gli spazi collettivi possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi sono ammessi interventi complementari alla funzione principale e strettamente connessi ad essa, che siano previsti in progetti di opere pubbliche, di interesse pubblico e private convenzionate, nonché le relative varianti in corso d'opera.

## Art. 16.a - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale esistenti, individuate graficamente negli elaborati del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nei POC/AO e/o nei PUA e quelle che verranno cedute all'Amministrazione, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC.
2. Le attrezzature e spazi collettivi di livello comunale (e di quartiere o frazione) riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione (prescolastica, primaria e secondaria di I grado);
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui all'art. 15 comma 2.
3. Nelle tavole del RUE simboli grafici diversi contraddistinguono le zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale:
  - zone per attrezzature collettive civili/sanitarie e per servizi scolastici di base (lettere a, b, c, d, g del precedente comma) (simboli AS1 e AS2);
  - zone per attrezzature religiose (lettera e del precedente comma) (simbolo AR);
  - zone per verde pubblico (lettere f, g del precedente comma) (simbolo V);
  - zone pubbliche prevalentemente verdi attrezzate per lo sport (lettera f del precedente comma) (simbolo VS);
  - zone per parcheggi pubblici (lettera h del precedente comma) (simbolo P).

### 4. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

#### Usi non ammessi

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi ~~di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd:~~

- A) funzioni residenziali
- B) funzioni turistico-ricettive
- C) funzioni produttive e assimilabili
- d3, d5.2, d6
- d11, d12, d13, d14,<sup>19</sup> d15, d16
- d18: non ammessi nelle zone per attrezzature sanitarie e nelle zone per servizi scolastici<sup>20</sup>
- d20

19 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

20 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- e1 - funzioni commerciali
- f1, f2, f3, f4, f5, f7, f8 - funzioni rurali

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento **delle specifiche condizioni, ovvero** delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- d1, d2: ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d4: ammessi solo attraverso convenzionamento con l'Amministrazione comunale per la realizzazione/gestione delle aree, spazi e attrezzature;
- d5.1: ammessi limitatamente ai servizi alla persona e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d7, d8, d10<sup>21</sup>: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- **d17: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;**<sup>22</sup>
- d18: non ammessi nelle zone per attrezzature sanitarie e nelle zone per servizi scolastici di base; **ammissibili nelle restanti zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;**<sup>23</sup>
- d19: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
- f6: ammessi limitatamente ai servizi di giardinaggio e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale.

## 5. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.b del REd~~ **all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:**

- MO, MS, RS, RRC, RE, D, CD **(in conformità al comma 4)**
- NC nel rispetto delle seguenti modalità attuative:
  - nel caso di interventi su aree di proprietà comunale l'indice di edificabilità è conseguenza del progetto e i parametri edilizi fanno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità propri del tipo di attrezzatura e spazio collettivo insediato;
  - nel caso di interventi su aree non di proprietà comunale, non destinate ad attrezzature e spazi collettivi di cui alle lettere f), g) e h) del precedente comma 2, si applicano i seguenti parametri:
    - UF max = 0,7 mq/mq;
    - NP max fuori terra = 3;
    - Ip min = 40%.

21 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

22 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

23 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

## 6. Disciplina prestazionale

Nelle aree destinate ad "Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:

### - *Permeabilità e microclima urbano*

Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui ~~alla lettera O~~ **alle lettere O.1, O.2 e O.3** dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

### - *Inserimento paesaggistico*

A seguito di interventi di RE e NC occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree e/o arbustive secondo i seguenti parametri: 2 alberi e 2 arbusti ogni 100 mq di ~~Se~~ **SC** realizzata, ovvero interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione e incremento della biodiversità del territorio da concordarsi con l'Amministrazione comunale. La nuova vegetazione arborea e/o arbustiva dovrà avere funzione di incremento delle dotazioni ecologiche e dovrà essere prioritariamente collocata lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale, lungo il confine del lotto o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica.

L'inserimento dell'ampliamento o del nuovo fabbricato non deve alterare invasivamente la percezione d'insieme del paesaggio urbano, né delle preesistenze storiche: la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso dei punti di vista principali. Qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori) e mitigati attraverso opportune schermature, anche vegetali.

### - *Riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci*

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>24</sup>

## 7. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale sottoposte a specifica disciplina:

- (1) nell'elaborato R3.1, i lotti che devono rispettare i parametri e le prestazioni del presente articolo, eccezion fatta per le seguenti specifiche:
  - UF max = 0,4 mq/mq;
- (2) nell'elaborato R3.2, i lotti che devono rispettare i parametri e le prestazioni del presente articolo, eccezion fatta per le seguenti specifiche:
  - NC ammessa con le modalità previste dalla convenzione che regola l'ambito di ricollocazione n° 40 di cui all'art. 12 comma 6, esclusivamente entro i termini di validità della convenzione stessa; dopo la scadenza di tali termini gli interventi di NC non sono ammessi.

### **Art. 16.b - Attrezzature e spazi collettivi di livello generale**

1. Le attrezzature e spazi collettivi di livello generale (sovracomunale) riguardano in particolare:

a) aree per l'istruzione (secondaria di II grado e universitaria);

<sup>24</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- b) aree per le attrezzature sanitarie di livello generale;
  - c) aree per la protezione civile di livello generale;
  - d) aree per attrezzature e impianti tecnologici e per l'ambiente.
2. Nelle tavole del RUE simboli grafici diversi contraddistinguono le zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello generale:
- zone per attrezzature per l'istruzione secondaria di **secondo II** grado e universitaria (lettera a del precedente comma) (simbolo I);
  - zone per attrezzature sanitarie di livello generale (lettera b del precedente comma) (simbolo S);
  - zone per la protezione civile **di livello generale** (lettera c del precedente comma) (simbolo PC);
  - zone per attrezzature tecnologiche, impianti depuratori, impianti di captazione acque (lettera d del precedente comma) (simboli AT, DC, CA).

### 3. Disciplina degli usi

**La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.**

*Usi non ammessi*

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi ~~di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd:~~

- a1, a3, a4
- B) funzioni turistico-ricettive
- c1, c2, c3, c5, c6, c7
- d1, d3, d5.2, d6
- d11, d12, d13, d16
- **d18: non ammessi nelle zone per attrezzature per l'istruzione secondaria di II grado e universitaria e nelle zone per attrezzature sanitarie di livello generale<sup>25</sup>**
- d20
- e1 - funzioni commerciali
- f1, f2, f3, f4, f5, f7, f8 - funzioni rurali

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento **delle specifiche condizioni, ovvero** delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- a2: ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- c4: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, rischio di inquinamento da rifiuti, **verifica di impatto sulle reti e impianti tecnologici<sup>26</sup>**;
- **c8: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro;<sup>27</sup>**

25 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

26 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

27 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- d2, d4, d7, d8, d9, d10: ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d5.1: ammessi limitatamente ai servizi alla persona e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d14, d15: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- **d17: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;**<sup>28</sup>
- d18: non ammessi nelle zone per attrezzature per l'istruzione secondaria di **secondo** II grado e universitaria e nelle zone per attrezzature sanitarie di livello generale; **ammissibili nelle restanti zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello generale, esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;**<sup>29</sup>
- d19: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
- f6: ammessi limitatamente ai servizi di giardinaggio e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale.

#### 4. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.b del RE~~ **all'art. 2, Parte Prima, Capo B del RE**:

- MO, MS, RS, RRC, RE, D, CD **(in conformità al comma 3)**
- NC nel rispetto delle seguenti modalità attuative:
  - nel caso di interventi su aree di proprietà comunale l'indice di edificabilità è conseguenza del progetto e i parametri edilizi fanno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità propri del tipo di attrezzatura e spazio collettivo insediato;
  - nel caso di interventi su aree non di proprietà comunale, da destinarsi a zone per attrezzature per l'istruzione secondaria di II grado e universitaria, a ~~poli~~ **zone** per la protezione civile **di livello generale** o a zone per attrezzature tecnologiche, impianti depuratori, impianti di captazione acque, si applicano i seguenti parametri:
    - NC ammessa unicamente per l'ampliamento di attività esistenti;
    - UF max = 1 mq/mq;
    - Ip min = 40%, riducibile al 20% nelle zone per attrezzature tecnologiche.
  - nel caso di interventi su aree non di proprietà comunale, da destinarsi a zone per attrezzature sanitarie di livello generale, a seguito della sottoscrizione di specifica convenzione, è possibile applicare i seguenti parametri:
    - UF max = 1 mq/mq;
    - Ip min = 40%.

#### 5. Disciplina prestazionale

<sup>28</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
<sup>29</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

Nelle aree destinate ad "Attrezzature e spazi collettivi di livello generale" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:

- *Permeabilità e microclima urbano*

Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera O dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

- *Inserimento paesaggistico*

A seguito di interventi di RE e NC occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree e/o arbustive secondo i seguenti parametri: 2 alberi e 2 arbusti ogni 100 mq di ~~Se~~ SC realizzata, ovvero interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione e incremento della biodiversità del territorio da concordarsi con l'Amministrazione comunale. La nuova vegetazione arborea e/o arbustiva dovrà avere funzione di incremento delle dotazioni ecologiche e dovrà essere prioritariamente collocata lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale, lungo il confine del lotto o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica.

L'inserimento dell'ampliamento o del nuovo fabbricato non deve alterare invasivamente la percezione d'insieme del paesaggio urbano, né delle preesistenze storiche: la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso dei punti di vista principali. Qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori) e mitigati attraverso opportune schermature, anche vegetali.

## 6. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree per attrezzature e spazi collettivi di livello generale sottoposte a specifica disciplina:

~~(2) nell'elaborato R3.2 (foglio 100), in località Gavassa, l'area destinata ad "attrezzature e spazi collettivi di livello generale" in cui localizzare l'impianto di Trattamento Meccanico Biologico dei rifiuti (TMB) e attrezzature tecnologiche ad esso connesse, all'interno del Polo Ambientale Integrato (PAI). La disciplina dell'area è esito del procedimento unico per l'approvazione dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico di cui all'art. 36.ter e seguenti della LR n. 20/2000 e s.m.i. finalizzato alla realizzazione dell'impianto di TMB e attrezzature e attività di trattamento e recupero di rifiuti ad esso connesse e conseguente all'Accordo preliminare di cui all'art. 11 della legge n. 241, sottoscritto il 23/12/2011 tra il Comune di Reggio Emilia, la Provincia di Reggio Emilia, l'Autorità d'Ambito per il Servizio Idrico Integrato, il Servizio di Gestione di Rifiuti Urbani ATO n. 3 e il Gruppo Iren S.p.A., approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 305, P.G. 22255.~~

~~In tale area è consentito l'uso c8 di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd, limitatamente al trattamento e al recupero di rifiuti, escludendo la possibilità di insediare termovalorizzatori e altri impianti di smaltimento dei rifiuti. L'attuazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed ecologici:~~

~~UF max = 0,4 mq/mq~~

~~Ip min = 30%~~

~~P2 = 5% SF, con possibilità di monetizzazione~~

~~SVp = 25% SF, con possibilità di monetizzazione~~

~~SVp + Ve = 30% SF~~

~~Per le modalità, condizioni e vincoli per l'attuazione, si richiama quanto determinato nell'atto conclusivo del procedimento unico per la realizzazione dell'impianto di TMB e~~

attrezzature e attività di trattamento e recupero di rifiuti ad esso connesse, con cui si approva il progetto definitivo dell'impianto, nonché quanto espressamente previsto nella Scheda d'Ambito (elaborato P4.1c del PSC) relativa all'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata APEA di Gavassa Prato.

All'interno di tale area potrà trovare attuazione diretta, al termine della procedura di procedimento unico, il solo impianto di TMB. Ulteriori impianti di trattamento ad esso connessi (quali ad esempio FORSU) potranno essere attuati attivando ulteriori procedure di cui all'art. 36.ter e seguenti della LR n. 20/2000 e s.m.i., ovvero prevedendo apposita convenzione.<sup>30</sup>

- (2) nell'elaborato R3.2 (foglio 100), in località Gavassa, area per Attrezzatura di interesse generale destinata alla localizzazione dell'impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse, all'interno del Polo Ambientale Integrato (PAI). La disciplina della suddetta area è esito del procedimento di VIA ai sensi della LR n. 4/2018 per la realizzazione dell'impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse, all'interno del Polo Ambientale Integrato (PAI).

In tale area è consentito il solo uso f4, limitatamente al trattamento e al recupero di rifiuti, escludendo la possibilità di insediare termovalorizzatori e altri impianti di smaltimento dei rifiuti. L'attuazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

- SC max prevista = SC prevista nell'atto conclusivo del procedimento di VIA ai sensi della L.R. 4/2018 per la realizzazione dell'impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse
- Ip min = 30%
- P2 = 5% SF, con possibilità di monetizzazione
- SVP = 25% SF, con possibilità di monetizzazione
- SVP+VE = 30% SF

Per le modalità, le condizioni e i vincoli per l'attuazione, si richiama quanto determinato nel parere motivato di cui al relativo Decreto del Presidente della Provincia, nonché nell'atto conclusivo del procedimento di VIA per l'approvazione del progetto definitivo del suddetto impianto e quanto espressamente previsto nella Scheda d'Ambito (elaborato P4.1c del PSC) relativa all'APEA di Gavassa-Prato.

L'articolo 6 dell'atto aggiuntivo all'Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia e i Comuni di Correggio e San Martino in Rio individua gli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento della qualità ambientale del sistema insediativo posti a carico del soggetto attuatore.

All'interno di tale area potrà trovare attuazione in via diretta il solo impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse.<sup>31</sup>

#### **Art. 16.c - Attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati a proprietà e/o gestione

<sup>30</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>31</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

privata (circoli, associazioni, società...), destinati a tali servizi, che contribuiscono al rafforzamento della rete delle dotazioni territoriali pubbliche.

## 2. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

*Usi non ammessi*

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi ~~di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd:~~

- A) funzioni residenziali
- B) funzioni turistico-ricettive
- C) funzioni produttive e assimilabili
- d1, d3, d5.2, d6, d8<sup>32</sup>
- d11, d12, d13, d14, d15, d16<sup>33</sup>
- e1 - funzioni commerciali
- f1, f2, f3, f4, f5, f7, f8 - funzioni rurali

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento delle specifiche condizioni, ovvero delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- d2: ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d5.1: ammessi limitatamente ai servizi alla persona e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d7: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- d10: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: **impatto sull'ambiente sonoro**,<sup>34</sup> impatto sulla vegetazione e connessioni ecologiche;
- **d18: ammissibili esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;**<sup>35</sup>
- d19: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
- f6: ammessi limitatamente ai servizi di giardinaggio e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale.

## 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.b del REd~~ all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

32 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

33 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

34 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

35 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- MO, MS, RS, RRC, RE, D, CD (in conformità al comma 2)
- NC ammessa nelle seguenti modalità:
  - **unicamente**<sup>36</sup> per interventi di ampliamento degli edifici esistenti, e nel rispetto delle seguenti modalità attuative:
    - $U_f \max = 0,12 \text{ mq/mq}$ ;
    - $I_p$ : non è possibile ridurre l'indice di permeabilità esistente di una quota maggiore del 10%.
  - per interventi non riconducibili all'ampliamento degli edifici esistenti, nelle seguenti modalità attuative:
    - $U_f \max = 0,12 \text{ mq/mq}$ ;
    - $I_p$ : non è possibile ridurre l'indice di permeabilità esistente di una quota maggiore del 10%;
    - previo parere favorevole della CQAP e unicamente nel caso in cui sia dimostrato, presentando una esauriente relazione illustrativa di approfondimento, che l'intervento non stravolga i rapporti volumetrici edilizi esistenti nonché garantisca un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale dell'edificio.<sup>37</sup>

#### 4. Disciplina prestazionale

Nelle aree destinate ad "Attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:

- *Permeabilità e microclima urbano*  
Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui ~~alla lettera O~~ alle lettere **O.1, O.2 e O.3** dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.
- *Inserimento paesaggistico*  
A seguito di interventi di RE e NC occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree e/o arbustive secondo i seguenti parametri: 2 alberi e 2 arbusti ogni 100 mq di ~~Sc~~ **SC** realizzata, ovvero interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione e incremento della biodiversità del territorio da concordarsi con l'Amministrazione comunale. La nuova vegetazione arborea e/o arbustiva dovrà avere funzione di incremento delle dotazioni ecologiche e dovrà essere prioritariamente collocata lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale, lungo il confine del lotto o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica.  
L'inserimento dell'ampliamento o del nuovo fabbricato non deve alterare invasivamente la percezione d'insieme del paesaggio urbano, né delle preesistenze storiche: la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso dei punti di vista principali. Qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori) e mitigati attraverso opportune schermature, anche vegetali.

#### 5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree per attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo sottoposte a specifica disciplina:

- (1) nell'elaborato R3.1 (foglio 219), l'area destinata a "Centro per l'educazione stradale" dove devono essere rispettate le seguenti specifiche:

<sup>36</sup> Osservazione n. 49222/2019

<sup>37</sup> Osservazione n. 49222/2019

- la gestione dell'attività è disciplinata da apposita convenzione (contenuti di cui alla convenzione stipulata in data 27/05/2010 rep. n. 105.854 racc. n. 26.801);
- non sono ammessi ampliamenti e interventi di nuova costruzione;
- $I_p \text{ max} = I_p \text{ esistente}$ ; nel caso in cui, per particolari e documentate esigenze, non sia possibile mantenere la permeabilità esistente, è necessario predisporre una proposta progettuale volta all'arricchimento ecologico dell'area e alla mitigazione degli impatti;
- oltre a quanto sopra specificato, il lotto contraddistinto al catasto terreni, alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009), con il foglio 219 mappale 194, deve essere mantenuto a verde **attrezzato** a servizio della collettività, con funzione di mitigazione e riequilibrio ecologico ambientale; **è vietata la realizzazione di aree di sosta o parcheggio, nonché deposito ed esposizione di merci e materiali.**<sup>38</sup>

### Art. 17 - Dotazioni ecologiche ambientali

1. Costituiscono dotazioni ecologiche ambientali le aree che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente, mitigando l'impatto degli insediamenti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione (art. A-25 LR n. 20/2000 e s.m.i.). **Il RUE, in conformità al PSC, provvede a individuare puntualmente alcune delle dotazioni ecologico ambientali finalizzate all'incremento della resilienza urbana e alla mitigazione adattamento ai cambiamenti climatici.**<sup>39</sup>
2. Le dotazioni ecologiche ambientali fanno riferimento alle seguenti componenti:
  - dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale (art. 17.a);
  - ~~dotazioni potenziali private (art. 17.b);~~<sup>40</sup>
  - connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale (art. **17.b** ~~17.c~~).
3. Nelle aree destinate a dotazioni ecologiche ambientali, sulla base anche di specifici accordi da sottoscrivere con l'Amministrazione comunale, è possibile prevedere e incentivare la piantumazione di nuove alberature e arbusti, la realizzazione di spazi per l'agricoltura urbana, la riforestazione urbana e gli orti urbani, nonché la realizzazione di percorsi e spazi aperti alla pubblica fruizione.
4. Previa sottoscrizione di una specifica convenzione, che ne disciplini modalità di attuazione e gestione, è possibile implementare il sistema delle dotazioni ecologiche ambientali mediante progetti di equipaggiamento e diversificazione vegetale urbana da realizzarsi, da parte di soggetti attuatori privati, su aree e immobili pubblici ricadenti in tutto il territorio comunale.

### Art. 17.a - Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale

1. Costituiscono dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale le aree destinate a verde che per localizzazione, dimensione e/o morfologia, sono finalizzate al più generale processo di mitigazione e riequilibrio ecologico ambientale; queste aree, prive di capacità edificatoria, sono finalizzate alla riqualificazione ambientale e alla rinaturalizzazione, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente.
2. Disciplina prestazionale

<sup>38</sup> Osservazione n. 48838/2019

<sup>39</sup> Adeguamento alla riserva n. 12 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>40</sup> Adeguamento alla riserva n. 13 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

Per rafforzare del sistema delle dotazioni ecologiche ambientali, nelle aree destinate a **"Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale"** gli interventi di riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale.

- E' vietato l'utilizzo delle aree esterne per depositi ed esposizioni di merci o similari.
- Eventuali sistemazioni del verde dovranno essere realizzate, nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, conservando il più possibile presistenze arboree e arbustive, prevedendo nuove piantumazioni a potenziamento della vegetazione esistente; si dovranno prediligere impianti sia per il verde lineare che aerea con forme compatte e dense.
- Non è consentito ridurre l'Indice di Permeabilità esistente ad esclusione delle riduzioni di permeabilità derivanti da interventi finalizzati alla realizzazione di limitati spazi e attrezzature a servizio della collettività quali ad esempio percorsi ciclopedonali, aree giochi, ecc...
- Nel caso in di documentata mancanza di alternative, è ammessa la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, unicamente al fine di garantire l'accesso a lotti contigui e in una quota massima non superiore al 10% della ST.
- Le recinzioni, anche in caso di interventi in lotti contigui, devono essere realizzate con siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo 1,20 m e priva di cordolo di base, tale da non essere visibile con lo sviluppo vegetativo; elementi verticali in muratura sono ammessi esclusivamente a sostegno di eventuali cancelli di ingresso.
- Al fine di rispondere alle esigenze di decoro urbano, igienico-sanitarie, nonché a quelle di prevenzione incendi, è necessario mantenere il decoro e la salubrità dell'area provvedendo, ad esempio, al taglio regolare della vegetazione, alle disinfestazioni e derattizzazioni, alla regolazione delle siepi, al taglio dell'erba lungo le recinzioni o i muri di cinta e al taglio dei rami e delle piante che fuoriescono dalla proprietà privata.

#### **Art. 17.b – Dotazioni potenziali private**

1. ~~Costituiscono dotazioni potenziali private le aree, prevalentemente destinate a verde permeabile, a regime disciplinate come dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale di cui all'art. 17.a, che, a fronte di documentate esigenze di interesse pubblico, dichiarato con delibera di Giunta Comunale, previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10 in relazione all'impatto sulla vegetazione e connessioni ecologiche, previo parere di conformità dei competenti uffici e della CQAP, possono essere soggette alla disciplina delle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale di cui all'art. 16.a, oppure alla disciplina delle attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo di cui all'art. 16.c.~~

2. ~~Nel caso in cui le dotazioni potenziali private siano soggette alla disciplina delle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale di cui all'art. 16.a oppure alla disciplina delle attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo di cui all'art. 16.c è necessario predisporre un progetto del verde finalizzato alla tutela e al potenziamento della vegetazione esistente, introducendo elementi di arricchimento ecologico con verifica positiva sull'incremento locale della fitomassa e sul mantenimento della continuità delle connessioni ecologiche.~~

~~Il progetto del verde dovrà sviluppare almeno i seguenti contenuti minimi:~~

~~studio di dettaglio dello stato di fatto della vegetazione presente (con censimento puntuale delle singole essenze, del loro stato di conservazione e del loro sviluppo, nonché una valutazione della fitomassa arborea iniziale);~~

~~proposta progettuale del verde che contenga una indicazione puntuale della nuova vegetazione che si prevede di piantumare al fine di potenziare la fitomassa arborea complessiva.~~

La sistemazione del verde dovrà essere realizzata, nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, conservando il più possibile le preesistenze arboree ed arbustive e prevedendo nuove piantumazioni adatte alle caratteristiche del contesto.

Si dovranno privilegiare, così come concordato con gli uffici preposti, sia per il verde lineare che aerea forme compatte e dense al fine di apportare maggiori effetti positivi sul microclima (forme compatte amplificano la funzione di termoregolazione del verde) e creare "piccoli habitat" in grado di mitigare le interferenze negative delle attività antropiche.

Nel caso non sia possibile conservare la vegetazione esistente, occorre motivare tale impossibilità nel dettaglio e prevedere, anche nelle alberature non oggetto di salvaguardia, le misure di compensazione ambientale, in termini di nuove piantumazioni, richiamate nel Regolamento del verde pubblico e privato.<sup>41</sup>

#### **Art. 17.c - Art. 17.b - Connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale**

1. Costituiscono connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale le aree, sia di proprietà pubblica che privata, prevalentemente destinate a verde permeabile, finalizzate a garantire la continuità dei corridoi ecologici per favorire la biodiversità e l'influenza sul clima.
2. Le connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale si suddividono nelle seguenti componenti:
  - Collegamenti urbani: finalizzati alla connessione, in ambito prevalentemente urbano, di aree destinate a dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale, zone per verde ricreativo, sportivo e formativo ~~formativo e attrezzato per lo sport~~, aree di conservazione del verde privato di pregio, elementi naturalistici significativi quali alberature di pregio, filari, siepature, ecc...
  - Collegamenti rurali: finalizzati al potenziamento ecologico ambientale, in ambito prevalentemente rurale, lungo i corsi d'acqua, i canali principali e il bacino idrografico minore;
  - Collegamenti di ambientazione delle grandi infrastrutture viarie: finalizzati all'inserimento paesaggistico e alla mitigazione ambientale ai margini delle grandi infrastrutture viarie.
3. Le connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale rappresentano ambiti privilegiati per l'implementazione e la ricollocazione di alberature e/o arbusti al fine di aumentare e qualificare la presenza di materiali vegetali, sia in ambito urbano che in ambito rurale, e garantire l'eventuale fruizione, anche pubblica, dei collegamenti.  
In tali ambiti sono da prevedersi interventi paesaggistici di valorizzazione delle componenti ~~vegetazionali~~ naturali<sup>42</sup> attraverso opere di sistemazione ambientale, reimpianto vegetazionale, progettazione unitaria e integrata degli eventuali percorsi e altre soluzioni analoghe, volte alla realizzazione e/o al miglioramento di collegamenti vegetazionali, sia urbani che rurali, che si concretizzano anche attraverso l'eventuale

<sup>41</sup> Adeguamento alla riserva n. 13 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>42</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

sottoscrizione di accordi atti a garantire la pubblica fruibilità e il decoroso mantenimento di possibili tracciati su viali urbani, sentieri rurali e a fianco delle principali infrastrutture viarie.

#### 4. Disciplina degli usi

Nelle aree destinate a connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale ~~sono ammessi gli stessi usi previsti~~ **si applica la disciplina degli usi prevista** negli ambiti urbanistici cui tali aree afferiscono.

#### 5. Disciplina degli interventi

Fermo restando la disciplina relativa alle fasce di rispetto stradale di cui ~~alla Parte Seconda, Capo E, Capitolo E.1 del REEd~~ **all'art. 1, Parte Prima, Capo C del REEd**, le aree destinate a connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale, pur contribuendo a sviluppare le potenzialità edificatorie del lotto in relazione agli ambiti cui afferiscono, possono essere oggetto unicamente dei seguenti tipi di intervento di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto-Capolo D.b del REEd~~ **all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REEd**:

- MO, MS, RS, RRC, D
- CD **(in conformità al comma 4)**: senza aumento di carico urbanistico
- RE: ammessa a condizione che siano mantenuti il sedime e la sagoma preesistenti (RE.F) o nel caso in cui, a seguito di presentazione di adeguata documentazione, il nuovo sedime e/o la nuova sagoma ne garantiscano un migliore inserimento paesaggistico e ambientale
- NC: non ammessa

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

#### 6. Disciplina prestazionale

Per rafforzare del sistema delle dotazioni ecologiche ambientali, nelle *"Connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale"* gli interventi devono prevedere il mantenimento della permeabilità esistente, pertanto, ad esclusione degli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi e attrezzature a servizio della collettività quali percorsi ciclopedonali e aree giochi di limitata estensione, non è consentito ridurre l'Indice di permeabilità (Ip) esistente.

L'eventuale sistemazione del verde dovrà essere realizzata, nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, conservando il più possibile le preesistenze arboree ed arbustive e prevedendo nuove piantumazioni adatte alle caratteristiche del contesto. Si dovranno privilegiare, così come concordato con gli uffici preposti, sia per il verde lineare che aerea forme compatte e dense al fine di apportare maggiori effetti positivi sul microclima (forme compatte amplificano la funzione di termoregolazione del verde) e creare "piccoli habitat" in grado di mitigare le interferenze negative delle attività antropiche.

**Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 *"Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci"*.**<sup>43</sup>

## Art. 18 - Cimiteri

43 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti, nonché ai servizi civili e religiosi connessi a ~~tali~~ tali attività, così come previsto dalla LR n. 19/2004 e s.m.i.
2. Disciplina degli usi  
*Usi non ammessi*  
Ad eccezione dell'uso d20, nelle zone cimiteriali è escluso, fatto salvo quanto specificato nella successiva alinea, il nuovo insediarsi di tutti gli usi di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd~~ all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.  
*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*  
Nelle zone cimiteriali è ammesso il commercio su aree pubbliche (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico e/o in locali messi a disposizione dall'Amministrazione comunale) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
3. Disciplina degli interventi  
Sono ammessi **tutti** i ~~seguenti~~ tipi di intervento di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.b del REd~~ all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd nel rispetto dei seguenti indici:
  - H max = 10 m.
4. Si richiama quanto previsto, in tema di fasce di rispetto cimiteriale, nell'art. 4, Parte Prima, Capo C del REd.<sup>44</sup>

#### Art. 19 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1)

1. In tutti gli interventi di NC, in quelli di CD e MS che comportano un aumento di carico urbanistico e negli interventi di RE che comportano ~~l'integrale~~ la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali, così come definiti nell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd ~~nella Parte Seconda, Sotto Capo D.a del REd~~, nelle quantità riportate, in relazione ai diversi usi insediati, nella seguente tabella.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali da realizzarsi è definita in relazione ai seguenti parametri:
  - per le medie strutture di vendita (sia medio-piccole che medio-grandi) e per le grandi strutture di vendita, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Sv;
  - per tutte le altre destinazioni, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla ~~Su~~ **SU**.
3. Negli interventi di NC con ampliamento la quantità di parcheggi pertinenziali indicata dalla seguente tabella si intende riferita alla sola ~~Su~~ **SU** (o Sv) aggiuntiva e va assicurata solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora, nell'ambito della medesima unità edilizia, siano compresenti unità immobiliari destinate a diversi usi elencati nella seguente tabella, la quota di parcheggi pertinenziali dovrà risultare, salvo quanto previsto all'art. 20 commi 3 e 4, dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della seguente tabella determini un numero frazionario di posti auto, il numero di posti auto andrà approssimato per arrotondamento all'unità superiore.

44 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

6. Nel caso di intervento di frazionamento di una unità immobiliare, la quota di parcheggi pertinenziali deve essere assicurata con riferimento a tutte le nuove unità immobiliari che si realizzano; ciò non è richiesto qualora l'intervento sia realizzato nella "Città storica" di cui al Capo IV o, con riferimento all'art. 39.o, nell'ambito di riqualificazione "AR19 Mancasale" nel caso di funzioni produttive<sup>45</sup>.
7. Nel caso di intervento di CD di una unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (oppure nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), nonché nel caso di intervento di RE di su una unità immobiliare che determini incremento di Su SU, è necessario reperire la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista per il nuovo uso insediato; ciò non è richiesto qualora l'intervento sia realizzato nel "Centro storico (Acs1)" di cui all'art. 26.
8. Gli interventi di CD o di RE senza completa demolizione e ricostruzione che non determinano un incremento di carico urbanistico (oppure nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore a quella prescritta per l'uso precedente) sono sempre ammessi, anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Le quantità prescritte nella seguente tabella comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della legge n. 122/1989.

**Tabella dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1) in relazione agli usi**

Usi	Quantità minima Parcheggi pertinenziali (P1) (mq di P1 ogni 100 mq di Su SU) (per usi e1: n. p.a. per mq di Sv)	Note
a1, a2, a4	40 mq / 100 mq Su SU	Negli interventi di RE e/o CD su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse rispetto allo standard richiesto per sostituirla con posti auto all'aperto. Negli interventi ERS (Edilizia residenziale sociale) è sufficiente la realizzazione di 1 posto auto per alloggio, in forma di autorimessa. Nel caso di frazionamento di una unità immobiliare, senza cambio d'uso, le dotazioni di parcheggi pertinenziali sono calcolate, oltre che sulla Su SU, in base al numero degli alloggi: occorre pertanto assicurare, in ogni caso, la quota minima di parcheggi pertinenziali pari almeno ad 1 posto auto per ogni alloggio <sup>46</sup> .
b1, b2	40 mq / 100 mq Su SU	
b3	Dotazione di parcheggi pertinenziali minima prevista dalla legislazione regionale vigente in materia	
c1, c2, c3, c7	25 mq / 100 mq Su SU	Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
c6	40 mq / 100 mq Su SU	Qualora le funzioni di cui alla presente riga vengano insediate con interventi programmati dal POC/AO, previa apposita valutazione, i parcheggi pertinenziali realizzati in piani interrati possono essere considerati quantità di Se SC aggiuntiva rispetto all'indice fondiario.
d1, d2, d3, d4, d5, d7, d8	40 mq / 100 mq Su SU	Qualora le funzioni di cui alla presente riga vengano insediate con interventi programmati dal POC/AO, previa apposita valutazione, i parcheggi pertinenziali realizzati in piani interrati possono essere considerati quantità di Se SC aggiuntiva rispetto all'indice fondiario.

45 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

46 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

R1 "Norme di attuazione RUE"

d11, d12, d14, d15	70 mq / 100 mq <b>Su SU</b>	Qualora le funzioni di cui alla presente riga vengano insediate con interventi programmati dal POC/AO, previa apposita valutazione, i parcheggi pertinenziali realizzati in piani interrati possono essere considerati quantità di <b>Se SC</b> aggiuntiva rispetto all'indice fondiario.
d13, d16	Dotazione più elevata fra le seguenti: - 25 mq ogni 12 mq di <b>Se SC</b> ; - 25 mq ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata; - 25 mq ogni 100 mq di Sf.	L'insediamento delle funzioni di cui alla presente riga è subordinato all'elaborazione di una valutazione di impatto atta a dimostrare che il sistema stradale è in grado di smistare con efficienza il carico generato dall'area valutando la capacità ambientale (carico inquinante) dello stesso.
d19	25 mq / 100 mq <b>Su SU</b>	Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
e1.1 Sv fino a 400 mq	Alimentari: 1 p.a. ogni 30 mq Sv ---- Non Alimentari: 1 p.a. ogni 40 mq Sv	Per tutte le funzioni e1, i parcheggi pertinenziali realizzati in piani interrati, possono essere considerati quantità di <b>Se SC</b> aggiuntiva rispetto all'indice fondiario.
e1.1 Sv tra 400 e 800 mq	Alimentari: 1 p.a. ogni 18 mq Sv ---- Non Alimentari: 1 p.a. ogni 25 mq Sv	Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle Sv degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle Sv degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, applicando a tali somme le dotazione richieste in tabella.
e1.1 Sv tra 800 e 1500 mq	Alimentari: 1 p.a. ogni 13 mq Sv ---- Non Alimentari: 1 p.a. ogni 20 mq Sv	Come previsto dal Regolamento Viario, approvato con DCC n. 3373/1993 del 21/05/2012, in relazione all'insediamento di funzioni e1, in strutture commerciali di livello comunale (D) e sovracomunale (C), dovrà essere elaborata una valutazione di impatto atta a dimostrare che il sistema stradale è in grado di smistare con efficienza il carico generato dall'area, valutando la capacità ambientale (carico inquinante) dello stesso.
e1.2, e1.3 Sv oltre 1500 mq	Alimentari: 1 p.a. ogni 8 mq Sv ---- Non Alimentari: 1 p.a. ogni 16 mq Sv	La dotazione minima di parcheggi pertinenziali può non essere rispettata nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 30% della Sv precedentemente autorizzata, oppure nei casi di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, con passaggio dall'uso e1.1 in essere all'uso e1.2, previsti agli artt. 33, comma 2 e 43, comma 2.
a3, c4, c5, c7, c8, c9, d6, d9, d10, d17, d18, d20, d21, e2, tutti gli usi F	Non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1)	

10. Le modalità di intervento relative alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P1) devono essere conformi alle disposizioni riportate nella Parte II capo D.a e nell'art. 4 Capo II Titolo III nell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd e nell'art. 4 della Parte Seconda, Titolo III, Capo II del REd.

**Art. 20 - Cessione di aree per dotazioni territoriali (P2 - SVp) - Quantità di dotazioni**

- In tutti gli interventi di NC e di RE con **completa** demolizione e ricostruzione, fatte salve eventuali norme specifiche contenute nel POC/AO che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune sia le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) che le aree per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) nelle quantità previste nel presente articolo.
  - Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di urbanizzazione primaria (P2), così come definiti nell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd nella Parte Seconda, Sotto Capo D.a del REd, mentre non sono definite quantità minime per le strade e per le altre opere di urbanizzazione.
  - Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) viene fissata una quantità minima di aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp), così come definiti nell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd nella

Parte Seconda, Sotto Capo D.a del REEd, fra le quali rientrano -eventualmente- anche le aree da destinarsi a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di urbanizzazione secondaria (P2), così come definiti nell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REEd nella Parte Seconda, Sotto Capo D.a del REEd.

2. Le dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo sono espresse in mq di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (parcheggi di urbanizzazione primaria P2) e in mq di attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria (SVp), fra le quali rientrano -eventualmente- i parcheggi di urbanizzazione secondaria P2) per ogni 100 mq di ~~Su~~ SU interessata da interventi di NC o di RE con completa demolizione e ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di ~~Su~~ SU preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o di ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti, non compresi in PUA, di NC, di RE con completa demolizione e ricostruzione, di RE o di MS che comportano incremento di carico urbanistico, le quantità minime di aree di urbanizzazione primaria (parcheggi P2) e di aree di urbanizzazione secondaria (aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi SVp, fra le quali rientrano -eventualmente- parcheggi di urbanizzazione secondaria P2), ogni 100 mq di ~~Su~~ SU, sono elencate nella seguente tabella.

**Tabella dotazioni minime di aree di urbanizzazione primaria (parcheggi P2) e di aree di urbanizzazione secondaria** (aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi SVp, fra le quali rientrano -eventualmente- parcheggi di urbanizzazione secondaria P2) in relazione agli usi, nel caso di interventi edilizi diretti (NC, RE con completa demolizione e ricostruzione, RE o MS con aumento di carico urbanistico) non compresi in PUA

Usi	Quantità minima Aree di urbanizzazione primaria (P2) Aree di urbanizzazione secondaria (SVp) (mq di area ogni 100 mq di <del>Su</del> SU)	Note
a1, a2	P2 = 25 mq / 100 mq <del>Su</del> SU	<p>In sede di approvazione di progetti di opera pubblica o di pubblica utilità, è ammissibile una riduzione dei parcheggi pubblici in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio, garantendo comunque standard di parcheggio di adeguata funzionalità.</p> <p><sup>(1)</sup> Come previsto dal Regolamento Viario, approvato con DCC n. 3373/1993 del 21/05/2012, in relazione all'insediamento di funzioni e1, in strutture commerciali di livello comunale (D) e sovracomunale (C), dovrà essere elaborata una valutazione di impatto atta a dimostrare che il sistema stradale è in grado di smistare con efficienza il carico generato dall'area, valutando la capacità ambientale (carico inquinante) dello stesso.</p>
c6	P2 = 25 mq / 100 mq <del>Su</del> SU	
d1, d2, d3, d4, d5	P2 = 25 mq / 100 mq <del>Su</del> SU	
b1, b2, b3, d11, d14, d15, e1 <sup>(1)</sup>	P2 = 40 mq / 100 mq <del>Su</del> SU SVp = 60 mq / 100 mq <del>Su</del> SU	
d12, d13, d16	P2 = 70 mq / 100 mq <del>Su</del> SU SVp = 30 mq / 100 mq <del>Su</del> SU	
c1, c2, c3	P2 = 10 mq / 100 mq <del>Su</del> SU	
a3, a4, c4, c5, c7, c8, c9, d6, d7, d8, d9, d10, d17, d18, d19, d20, d21, e2, tutti gli usi F	Non sono richieste dotazioni minime	

4. Negli interventi di cambio d'uso (CD) è richiesta la realizzazione o la monetizzazione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi della tabella precedente nei casi indicati con "SI" nel seguente schema.

da	a a1, a2, c6, d1, d2, d3, d4, d5	b1, b2, b3, d11, d12, d13, d14, d15, d16, e1	c1, c2, c3	a3, a4, c4, c5, c7, c8, c9, d6, d7, d8, d9, d10, d17, d18, d19, d20, d21, e2, tutti gli usi F
a1, a2, c6, d1, d2, d3, d4, d5	NO	SI	NO	NO
b1, b2, b3, d11, d12, d13, d14, d15, d16, e1	NO	NO	NO	NO
c1, c2, c3	SI	SI	NO	NO
a3, a4, c4, c5, c7, c8, c9, d6, d7, d8, d9, d10, d17, d18, d19, d20, d21, e2, tutti gli usi F	SI	SI	SI	NO

5. Negli interventi di cambio d'uso (CD), se per l'uso precedente era già stata realizzata o monetizzata una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi (P2 - SVp) in sede di primo insediamento, la quantità di attrezzature e spazi collettivi (P2 - SVp) da realizzare e cedere al momento del cambio d'uso è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.
6. Negli interventi edilizi compresi in PUA, le quantità minime di aree di urbanizzazione primaria (parcheggi P2) e di aree di urbanizzazione secondaria (aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi SVp, fra le quali rientrano -eventualmente- parcheggi di urbanizzazione secondaria P2), ogni 100 mq di **Su SU**, sono elencate nella seguente tabella.

**Tabella dotazioni minime di aree di urbanizzazione primaria (parcheggi P2) e di aree di urbanizzazione secondaria (aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi SVp, fra le quali rientrano -eventualmente- parcheggi di urbanizzazione secondaria P2) in relazione agli usi nel caso di interventi edilizi compresi in PUA**

Usi	Quantità minima aree di urbanizzazione primaria (P2) aree di urbanizzazione secondaria (SVp) (mq di area ogni 100 mq di <b>Su SU</b> )	Note
a1, a2	P2 + SVp = 100 mq / 100 mq di <b>Su SU</b> (di cui P2 di urbanizzazione primaria almeno 25 mq)	In sede di POC/AO viene definita l'utilizzazione delle aree SVp e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2).

R1 "Norme di attuazione RUE"

c6	P2 + SVp = 100 mq / 100 mq di <del>Su</del> SU (di cui P2 di urbanizzazione primaria almeno 25 mq)	<p>Qualora in un PUA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono differenti quantità di dotazioni, il PUA deve fissare la quota massima di <del>Su</del> SU che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di dotazioni più elevate e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi edificatori (PdC, SCIA o anche CD) che nel complesso del comparto determinino il superamento di tale quota massima.</p> <p>In sede di PUA è ammissibile una riduzione dei parcheggi pubblici in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio, garantendo comunque standard di parcheggio di adeguata funzionalità.</p> <p>Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.</p> <p><sup>(*)</sup> Come previsto dal Regolamento Viario, approvato con DCC n. 3373/93 del 21/05/2012, in relazione all'insediamento di funzioni e1, in strutture commerciali di livello comunale (D) e sovracomunale (C), dovrà essere elaborata una valutazione di impatto (redatta secondo le linee guida predisposte dall'Amministrazione) atta a dimostrare che il sistema stradale è in grado di smistare con efficienza il carico generato dall'area valutando la capacità ambientale (carico inquinante) dello stesso. E' inoltre ammissibile una riduzione di massimo il 15% dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) rispetto allo standard previsto per le funzioni e1, qualora la valutazione di impatto di cui sopra sostenga con l'analisi degli indicatori previsti tale decremento, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa regionale.</p>
d1, d2, d3, d4, d5	P2 + SVp = 100 mq / 100 mq di <del>Su</del> SU (di cui P2 di urbanizzazione primaria almeno 25 mq)	
b1, b2, b3, d11, d14, d15, e1 <sup>(*)</sup>	P2 = 40 mq / 100 mq di <del>Su</del> SU SVp = 60 mq / 100 mq di <del>Su</del> SU	
d12, d13, d16	P2 = 70 mq / 100 mq di <del>Su</del> SU SVp = 30 mq / 100 mq di <del>Su</del> SU	
c1, c2, c3	P2 + SVp = 15% ST	
a3, a4, c4, c5, c7, c8, c9, d6, d7, d8, d9, d10, d17, d18, d19, d20, d21, e2, tutti gli usi F	non sono richieste dotazioni minime	

**Art. 21 - Cessione di aree per dotazioni territoriali (P2 - SVp) - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree per dotazioni territoriali (P2 - SVp) da cedere ai sensi dell'art. 20 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici (P2) si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. I parcheggi pubblici (P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione da cedere.
4. Le aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp), salvo diversa indicazione del POC/AO, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive e arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al "Regolamento comunale del verde pubblico e privato", nonché essere arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; nelle aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp) possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.
5. Non sono computabili come aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp) le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno 50 mq, nonché le aree di ambientazione stradale e le fasce fino a una profondità di 10 m lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali, sono da considerarsi dotazioni ecologiche ambientali di cui all'art. 17.

6. Qualora il POC/AO preveda l'utilizzazione di parte delle aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp) per la realizzazione di edifici o attrezzature per servizi collettivi, tali aree devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo e impianti arborei, secondo indicazioni del Responsabile del Procedimento.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 20 devono essere individuate nel progetto e realizzate entro la fine dei lavori. Le dotazioni devono essere, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento, ma possono anche essere localizzate in aree diverse, purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e funzionale da parte del Responsabile del Procedimento.

#### **Art. 21<sup>bis</sup> - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici (Acs1), nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, la monetizzazione può essere accordata su richiesta motivata del titolare della richiesta di intervento previo parere favorevole del RP, oppure prescritta dal medesimo RP, sulla base di apposito "Regolamento delle monetizzazioni".
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, il RP può accettare o prescrivere la monetizzazione, sulla base di specifiche motivazioni. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nel lotto di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 30% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC, laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.  
Nell'insediamento di usi d16 all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive Asp2, non è consentita la monetizzazione di aree per attrezzature e spazi collettivi.<sup>47</sup>

#### **Art. 22 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale o ferroviaria**

1. Disciplina degli usi

Nelle zone destinate a sede stradale o ferroviaria sono ammessi i seguenti usi di cui **alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd:**

<sup>47</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- d9, d17;
- sulla base di specifici provvedimenti comunali sono ammessi gli usi d18 ed e2, nonché il commercio su aree pubbliche e i distributori automatici (di merci o servizi); **gli usi d18 sono ammissibili esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;**<sup>48</sup>
- l'uso c7 (distributori di carburante) è disciplinato dall'art. 23;
- sono ammesse le sistemazioni e i manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali, ad esempio, aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano...

## 2. Disciplina degli interventi

Sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.b del REd~~ all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd.

Gli interventi sulla viabilità rurale storica minore, individuata nella tavola P8 del PSC, devono rispettare le prescrizioni dell'art. 2.17 del PSC e le indicazioni del sub-allegato A1 "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore".

3. Si richiama il rispetto delle disposizioni del Regolamento Viario approvato con DCC n. 3373/93 del 21/05/2012, ove siano più dettagliate di quelle del presente articolo, nonché quanto previsto dall'art.1 **della Parte Seconda, Titolo III, Capo II, Titolo III** del Red.

## 4. Disciplina prestazionale<sup>49</sup>

**Nelle aree destinate a "sede stradale" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:**

- **Riquilificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci**  
Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riquilificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".

## Art. 23 - Impianti di distribuzione carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione carburanti si attuano nel rispetto del DLgs n. 32/1998 e s.m.i., della normativa regionale vigente (DGR n. 355/2002 e s.m.i., Circolare n. 254908 del 20/10/2011 "Rete di distribuzione carburanti per autotrazione. Localizzazione degli impianti. Indicazioni operative"), dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati (DM 29/11/2002) e dell'art. 17 della legge n. 27/2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività".
2. Nuovi impianti di distribuzione carburanti  
La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti può essere prevista **negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (Asp)** e<sup>50</sup> nelle aree che soddisfano contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - poste al di fuori dei centri abitati, così come definiti **dalla disciplina comunale** ~~dalla DGC n. 16955/245 del 27/09/2011;~~

48 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

49 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

50 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- poste al di fuori del territorio urbanizzato così come definito dal PSC;
- poste all'interno delle fasce di rispetto stradale;
- poste in zone classificate come: territorio rurale, aree per servizio alla mobilità, aree di ambientazione stradale, ~~Asp~~ o **ambiti per nuovi insediamenti produttivi (Asp\_n)**.

E' ammessa la possibilità che il lotto d'intervento ecceda la fascia di rispetto stradale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 60 m.

L'insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle NdA del PSC; non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica o storico-culturale di cui ai seguenti articoli delle NdA del PSC: 2.3, 2.4, 2.5, 2.8, 2.10, 2.12, 2.16, 2.16bis, 2.17bis, 2.19, 2.22, 2.23, 2.36.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del DPR n. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di 2 m dalla carreggiata stradale e avere una profondità minima di 0,8 m.

### 3. Disciplina degli usi

Negli impianti di distribuzione carburanti (uso c7) sono inoltre ammesse, in forma accessoria, le destinazioni d'uso complementari di cui al DLgs n. 32/1998 e s.m.i.

### 4. Disciplina degli interventi

L'insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto, disciplinando la realizzazione delle opportune opere di mitigazione.

Gli interventi negli impianti di distribuzione carburanti, sia esistenti che di nuovo insediamento, devono rispettare i seguenti parametri:

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max = 5 m (con esclusione delle pensiline);
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - nel territorio rurale la distanza minima è pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di 20 m;
  - nel territorio urbanizzato: la distanza minima è pari a 10 m oppure pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: 3 m;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: 5 m.

### 5. Disciplina prestazionale

Negli impianti di distribuzione carburanti deve essere prevista la raccolta delle "acque di prima pioggia" ai sensi della normativa vigente in materia.

Negli impianti di distribuzione carburanti situati al di fuori del territorio urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina arboreo-arbustiva (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze, sia arboree che arbustive, saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

La suddetta cortina è realizzata nel rispetto dei seguenti parametri ecologico-ambientali:

- A = ~~50~~ **75**<sup>51</sup> alberi/ha
- Ar = ~~80~~ **100**<sup>52</sup> arbusti/ha

51 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

52 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

Nel caso di impedimenti alla realizzazione della suddetta cortina verde (quali ed esempio l'orografia del terreno, ecc...) gli alberi e gli arbusti potranno essere messi a dimora anche all'esterno del lotto di intervento, previo accordo con l'Amministrazione comunale, che indicherà i siti idonei alla piantumazione.

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>53</sup>

## 6. Impianti esistenti

Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018 (~~la presente variante~~), considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario, sono individuati nella cartografia del RUE con apposita simbologia "D"; per essi possono attuarsi tutti gli interventi edilizi di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.b del REd~~ all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd, a prescindere dall'ambito in cui ricadono e nel rispetto della disciplina degli usi, della disciplina degli interventi e della disciplina prestazionale di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5.

Per gli impianti esistenti, non individuati nella cartografia di RUE con apposita simbologia "D", sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS e D.

## Art. 24 - Impianti dismessi di distribuzione carburanti

1. In tutte le aree caratterizzate da impianti dismessi di distribuzione carburanti, **ancorché non specificamente individuati dalla cartografia di RUE e/o ricadenti all'interno del perimetro degli ambiti urbani da riqualificare di cui al Capo VI,**<sup>54</sup> è possibile, con intervento diretto convenzionato, attivare processi di rigenerazione finalizzati alla riappropriazione urbana di tali aree, attraverso la loro riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Tali processi, che rivestono contenuti di interesse pubblico, possono essere attivati da soggetti privati e/o costituirsi quali progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, privilegiando l'indizione di concorsi di progettazione urbanistica, architettura e paesaggio, che promuovano il mantenimento delle eventuali strutture esistenti di interesse testimoniale, conservandone i caratteri tipologici e morfologici.

La qualificazione funzionale degli spazi non utilizzati può avvenire attraverso la riconversione e il riuso anche in forme temporanee, in relazione alle caratteristiche del sito e favorendo, tra l'altro, l'innescò di processi di riqualificazione diffusa, attraverso l'inserimento di elementi verdi, acqua, opere d'arte e altre soluzioni compatibili e funzioni legate alla mobilità sostenibile (quali ad esempio ricariche auto elettriche, stazioni di bike sharing, punti di raccolta bicibus e pedibus), pubblici esercizi e servizi alle persone.

## 2. Disciplina degli usi

### Usi non ammessi

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd~~ all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd:

- A) funzioni residenziali
- B) funzioni turistico-ricettive

<sup>53</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
<sup>54</sup> Osservazione n. 22168/2019

- C) funzioni produttive e assimilabili
- d6
- d11, d12, d13, d14, d15, d16
- d17, d20
- e1 - funzioni commerciali
- f1, f2, f3, f6, f7, f8

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento **delle specifiche condizioni, ovvero** delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- d7: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro;
- d19: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico.

### 3. Disciplina degli interventi

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.b del REEd~~ **all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REEd**:

- MO, MS, RS, RRC, RE, D, CD **(in conformità al comma 2)**
- NC previo adempimento delle disposizioni regolamentari in materia di bonifica ambientale del sito, nel rispetto delle seguenti modalità attuative:
  - UF max = 0,12 mq/mq;
  - NP max fuori terra = 2.

Qualora, in rapporto alle modalità di bonifica ambientale attuate, non sia possibile riattivare il ciclo di fertilità del suolo né creare condizioni favorevoli all'impianto e allo sviluppo iniziale della vegetazione, ad esempio attraverso il fitorimediazione, è necessario favorire l'evoluzione dell'ecosistema ricostruito attraverso soluzioni alternative, come l'installazione di orti rialzati, sistemi tetti-parete verdi, giardini verticali, ecc., eventualmente anche attraverso la realizzazione di spazi per l'agricoltura urbana.

### 4. Disciplina prestazionale<sup>55</sup>

**Nelle aree destinate ad "Impianti dismessi di distribuzione carburanti" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:**

- **Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci**  
Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".

---

55 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

## Capo IV - Disciplina della Città storica (Acs) e degli edifici tutelati esterni non ricadenti in territorio rurale

### Art. 25 - Definizione di Città storica e disciplina generale

1. Costituiscono la Città storica, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione; questi tessuti sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici.  
Sono assimilati alla Città storica i tessuti di formazione recente a cui si riconosce il valore di testimonianza culturale.  
Ai sensi del PSC, nel Comune di Reggio Emilia si considerano Città storica i seguenti insediamenti:
  - a) Acs1: il Centro storico, corrispondente alla parte di territorio comunale compreso all'interno del perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo (art. 26);
  - b) Acs2: la prima espansione novecentesca (art. 27);
  - c) Acs3: i nuclei storici minori, presenti nelle frazioni, nell'espansione recente e nel forese (art. 28);
  - d) Acs4: gli insediamenti unitari del dopoguerra, di particolare qualità progettuale e aventi valore di testimonianza culturale (art. 29).
2. Nella Città storica il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici, favorendone anche l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela, nonché la qualificazione funzionale degli immobili non utilizzati incentivandone la riconversione e il riuso, anche in forme temporanee, compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici.
3. Nella Città storica assume specifica rilevanza, ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc...), alle infrastrutture e alla sistemazione degli spazi collettivi. In attesa dell'approvazione di specifici Regolamenti, si applicano le disposizioni di cui all'allegato B "*Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni*", integrate da quelle relative agli articoli della disciplina prestazionale di ciascun insediamento.
4. La disciplina particolareggiata del RUE riguardante la Città storica è costituita da:
  - Elaborato R1 "*Norme di attuazione RUE*" (il presente elaborato)
  - **Elaborato R1\_ALLEGATO B "*Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni*"<sup>56</sup>**
  - Elaborato R3.1 "*Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana e Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici*"
  - Elaborato R4 "*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico*"

56 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- Elaborato R5 "Individuazione del sistema urbano portante e rilevante: cartografia con elenco toponomastico"

### **Art. 25.a - Categorie e sottocategorie di tutela e relative finalità e modalità d'intervento<sup>57</sup>**

1. Gli interventi edilizi da eseguirsi, anche senza opere, su immobili tutelati ai sensi del DLgs n. 42/2004 - Parte seconda Titolo I, sono sempre ammessi, anche in deroga ai criteri stabiliti dalle singole categorie d'intervento a cui gli stessi sono sottoposti, purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.
2. Le seguenti categorie e le sottocategorie di tutela, indicate nell'elaborato R3.1 ed R4 del RUE, definiscono le modalità d'intervento per gli edifici ricadenti all'interno della città storica e per gli edifici rurali tutelati esterni ad essa, e descrivono regole di conservazione modulate in funzione delle caratteristiche morfologiche-tipologiche della disciplina particolareggiata della città storica:

#### **Categoria 1**

Gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al "Restauro scientifico" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera c) della LR n. 15/2013; tali interventi sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con il metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche su unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Per tutti gli interventi, il rilievo e il progetto devono essere estesi all'intera unità minima di intervento, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

I tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR n. 15/2013, sono i seguenti:

- MO e MS (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità del RS), RS

#### **Categoria 2A e 2B**

Gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al "Restauro e risanamento conservativo" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera d) della LR n. 15/2013; per gli immobili la cui categoria di tutela è la categoria 2A, gli interventi devono inoltre avere le seguenti finalità (il rilievo e il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia):

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) consolidamento strutturale, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti (sia interne che esterne), solai, volte, scale, tetto (con ripristino del manto di copertura originale);

---

<sup>57</sup> Adeguamento alla riserva n. 11 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

- c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) conservazione o ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc...).

I tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR n. 15/2013, sono i seguenti:

- MO e MS (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità del RRC), RS e RRC

#### **Categoria 2C e 2D**

Gli interventi individuati alle categorie 2C e 2D nell'elaborato R3.1 del RUE sono riconducibili alle categorie 3A e 3B descritte nel seguito del presente comma.

Fino all'attuazione degli interventi sopra descritti, sugli edifici esistenti i tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR n. 15/2013, sono i seguenti:

- MO, MS

#### **Categoria 2E**

Gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al "*Recupero e risanamento delle aree libere*" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera l) della LR n. 15/2013; tali interventi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di demolizione e rilocalizzazione delle relative cubature programmabili in sede di POC. Tali interventi sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici e architettonici dell'ambiente, anche mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Negli spazi pubblici e nei percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

Fino all'attuazione degli interventi sopra descritti, sugli edifici esistenti i tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR n. 15/2013, sono i seguenti:

- MO e MS

#### **Categoria 3A, 3B, 3C e 3D**

- Gli interventi ammessi nelle unità di categoria 3A devono perseguire le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- restauro e ripristino di fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico o morfologico;
- restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e, in particolare, recupero e valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
- ripristino, sostituzione e/o riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- inserimento di nuovi elementi e impianti;

b) utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, al fine di renderli abitabili, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura;

- c) utilizzazione degli scantinati anche mediante la possibilità di abbassare il piano di calpestio;
- d) per gli edifici rurali a tipologia non abitativa è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; nelle stalle-fienile è ammessa la chiusura con tamponature del vano fienile sopra la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura degli eventuali porticati.
- Gli interventi ammessi nelle unità di categoria 3B e 3C sono riconducibili alla "Ristrutturazione edilizia" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera f) della LR n. 15/2013, nel rispetto delle seguenti ulteriori specifiche:
  - nel caso di interventi di RE su unità di categoria 3B non è ammessa la modifica della sagoma e del sedime (salvo il caso in cui il vigente strumento urbanistico disponga diversamente);
  - nel caso di interventi di RE su unità di categoria 3C, sono ammessi eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, sulla base di parametri piani volumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con un volume non superiore a quello preesistente, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, attraverso la redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, riferito a una o più unità edilizie.
  - I tipi di intervento, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR n. 15/2013, ammessi in tali unità sono i seguenti:
    - MO, MS, RS, RRC e RE (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità sopra descritte)
- Nelle unità di categoria 3A e 3B gli interventi di "Ristrutturazione edilizia" non possono dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; i lavori di "Ristrutturazione edilizia" per interventi nelle unità di categoria 3A e 3B non possono avere inizio prima che siano decorsi 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA.
- Gli interventi ammessi nelle unità di categoria 3D sono riconducibili alla "Demolizione" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera i) della LR n. 15/2013. Fino all'attuazione degli interventi sopra descritti, sugli edifici esistenti i tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR n. 15/2013, sono i seguenti:
  - MO e MS

### **Accorpamenti**

Gli interventi di accorpamento degli edifici sono volti alla riqualificazione e adeguamento degli standard abitativi e sono in particolare consentiti nelle sequenze di unità fabbricative contraddistinte con apposita grafia nelle tavole R3.1.

L'accorpamento è inoltre ammesso, previo parere favorevole della CQAP, per le sequenze di unità fabbricative a schiera indicate con tipologia F nella tavola R3.1.

Qualora, attraverso una relazione storico-architettonica delle stratificazioni degli interventi che si sono succeduti nel tempo, finalizzata a individuare gli elementi tipologici, architettonici, strutturali, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo che caratterizzano le unità fabbricative, venga dimostrata la coerenza di accorpamento tra unità con classificazione di tipologia F e tipologia N1 (edifici d'angolo), con particolare riferimento al rispetto della configurazione degli assetti orizzontali e verticali degli

edifici, è assentibile, previo parere favorevole della CQAP, l'accorpamento delle stesse, nel rispetto della caratterizzazione storica delle singole unità edilizie.

È possibile procedere all'accorpamento di più unità fabbricative (fino ad un massimo di tre, fatto salvo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, purché l'intervento preveda:

- a) un accurato studio delle unità strutturali, al fine di ridurre la vulnerabilità sismica degli edifici in aggregato;
- b) il mantenimento delle aree scoperte, integrandole con lo spazio ricavato mediante la demolizione delle superfetazioni ed, eventualmente, dei corpi interni di accrescimento, successivi all'impianto originario e che sono andati progressivamente occupando le aree libere di pertinenza dei fabbricati. L'organizzazione delle aree libere e degli altri spazi comuni (androni, scale, ecc...) deve costituire un sistema continuo e rappresenta l'"impianto guida" che qualifica il nuovo intervento;
- c) l'accorpamento deve consentire di identificare la tipologia originaria mediante il mantenimento dei setti portanti di suddivisione delle varie unità nei quali sono comunque consentite le aperture finalizzate alla organizzazione anche orizzontale della nuova unità fabbricativa; in tal caso, con parere favorevole della CQAP, è consentito rivedere il numero e la localizzazione degli impianti di risalita esistenti, purché gli stessi non rivestano un valore storico testimoniale;
- d) l'accorpamento deve mantenere gli eventuali dislivelli dei piani che costituiscono gli allineamenti orizzontali delle diverse unità fabbricative che si vanno ad accorpate;
- e) la facciata della nuova unità fabbricativa dovrà riflettere l'organizzazione interna così come si configurerà mantenendo gli eventuali dislivelli delle finestre, ma tendendo, per quanto possibile, ad una ricomposizione unitaria mediante la valorizzazione dei caratteri morfologici degli elementi comuni (intonaco, muraglioni, cornici, cornicioni, ecc...), secondo un progetto unitario di riqualificazione delle facciate della/delle unità fabbricative coinvolte dall'intervento.

È consentita, in quanto non costituisce intervento di accorpamento, la realizzazione di aperture tra unità fabbricative diverse nel rispetto delle modalità di intervento previste al comma precedente.

#### **Art. 25.a - Art. 25.b - Progetti unitari di valorizzazione della Città storica**

1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale della Città storica, alla sua riqualificazione, allo sviluppo delle attività economiche, di aggregazione sociale e di richiamo commerciale, alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio, in una prospettiva di tutela dinamica che sia in grado di declinare nell'attualità la memoria storica, potranno essere predisposti specifici Progetti unitari di valorizzazione, riferiti a una o più Unità fabbricative (così come definite nell'art. 26, comma 5.1 lettera b. e delimitate nell'elaborato R3.1), mediante i quali proporre:

- l'insediamento di usi e1.2 e/o di centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato, purché coerenti con il Piano Strategico del Centro storico, ~~sono~~ e soggetti a verifica di ammissibilità di cui all'art. 10;
- l'accorpamento di più di tre Unità fabbricative, nel rispetto di quanto previsto ~~di cui~~ alla parte II lettera G.a del REd **dall'art. 25.a;**
- il recupero in **Sa SA** o **Su SU** di volumi e superfici accessorie di cui all'art. 26, comma 5.1 lettera h.

2. Il Progetto unitario di valorizzazione deve **essere** predisposto per rispondere in maniera adeguata all'accertamento di tutti i parametri urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici e deve essere sottoposto al parere della CQAP. Tale progetto deve essere almeno composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione storico-architettonica: corredata di ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche;
  - Relazione di progetto: corredata da disegni e fotografie che prendano in esame la localizzazione nel tessuto urbano dell'Unità fabbricativa, gli aspetti tipologici, le qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, gli apparati decorativi; in caso di intervento su una porzione dell'Unità fabbricativa devono essere poste in evidenza le relazioni spaziali e funzionali con gli spazi comuni esterni e interni dell'Unità nel suo complesso;
  - Rilievo grafico e fotografico dell'intera Unità fabbricativa e/o della porzione oggetto di intervento;
  - Elaborati di progetto congrui ad una corretta illustrazione dell'intervento.
3. Il Progetto unitario di valorizzazione, nel caso specifico dell'insediamento di usi e1.2 e/o di centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato oppure di altri usi in deroga a quanto prescritto in materia di destinazioni d'uso all'art. 26 comma 4, costituisce adempimento preliminare necessario per il deposito di richiesta di rilascio di titolo abilitativo. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato, in questo caso, alla valutazione positiva del Progetto unitario di valorizzazione da parte di una Commissione, che verrà appositamente costituita in relazione a ciascun progetto, composta dal Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, dal Dirigente del Servizio di Sportello Attività Produttive ed Edilizia o del Servizio competente al rilascio dell'autorizzazione commerciale e dal Direttore dell'Area Competitività, Innovazione Sociale, Territorio e Beni Comuni (in caso di modifiche organizzative si procederà all'adeguamento della composizione della Commissione con Delibera di Giunta Comunale). La Commissione, previa acquisizione del parere favorevole da parte della CQAP, valuterà la rispondenza del Progetto unitario di valorizzazione alle finalità di cui al comma 1, anche alla luce dei seguenti criteri:
  - idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno;
  - vocazione commerciale intrinseca dell'Unità fabbricativa;
  - coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano;
  - congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico, architettonico, di pianificazione commerciale, di inserimento nel contesto di riferimento.
4. Nel caso di valutazione positiva, la Commissione autorizzerà la presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo inerente l'intervento; in caso contrario comunicherà i motivi posti a base del diniego ai sensi dell'art. 10.bis della legge n. 241/1990, assumendo successivamente il relativo provvedimento. La richiesta di titolo abilitativo deve essere presentata, a pena di improcedibilità, una volta ottenuto il parere positivo da parte della Commissione.
5. L'efficacia del parere positivo della Commissione è fissata in un anno dalla data del rilascio del parere. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentata entro la scadenza di tale termine, decorso il quale il richiedente avrà l'onere di attivare

una nuova richiesta di parere da parte della Commissione, eventualmente aggiornando, se necessario, i contenuti del Progetto unitario di valorizzazione.

6. Al posto di un Progetto unitario di valorizzazione è possibile approvare, per gli stessi effetti, un Progetto di valorizzazione commerciale ai sensi della LR n. 41/1997 e s.m.i.

#### Art. 26 - Acs1 Centro storico

1. Per Centro storico (Acs1) si intendono le parti di territorio comunale comprese all'interno del perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo.  
Il Centro storico è ambito di cui all'art. A-7 della LR n. 20/2000 e s.m.i. e costituisce zona omogenea A secondo il DM n. 1444/1968.
2. Nell'elaborato R3.1 ad ogni Unità fabbricativa (così come definita nell'art. 26, nel comma 5.1 lettera b. e delimitata nell'elaborato R3.1) è attribuita una determinata Classe tipologica, intendendosi con tale termine una determinata organizzazione spaziale dei corpi di fabbrica (l'insieme dei quali costituisce l'Unità fabbricativa) nella quale gli elementi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti. Aggregazioni delle stesse classi tipologiche edilizie determinano tipologie urbane, vere e proprie componenti dei tessuti edilizi della Città storica. I principali elementi costitutivi della Classe tipologica sono: l'accesso-androne, la scala, la corte, i corpi secondari, gli elementi di collegamento, gli ambienti interni e la forma del lotto.
3. L'elaborato R3.1 individua le seguenti Classi tipologiche:
  - A Complesso pubblico di impianto monumentale
  - B Complesso di carattere religioso
  - C Complesso di origine difensiva
  - D Edificio per collettività (alberghi, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)
  - E, G Edifici a corte ed edifici in linea
  - F, N1 Edifici a schiera e d'angolo
  - H Condomini
  - I Edifici a villa
  - M Edifici produttivi
  - N2 Altre tipologie
4. Disciplina degli usi  
La disciplina degli usi si declina, in relazione alle Classi tipologiche di cui al comma 3, nelle seguenti modalità:
  - per tutte le Classi tipologiche, ad esclusione della C, è ammesso il nuovo insediarsi dei seguenti usi di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd~~ all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd, fermo restando il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza puntualmente individuati e/o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:
    - a1, a2
      - non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre
    - b1, b2

- d1 (ad esclusione degli esercizi commerciali destinati alla vendita mediante distributori automatici), d2, d5.1
    - sulle strade individuate nell'elaborato R5 il cambio d'uso di immobili in cui siano insediate le funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona) nei locali posti al piano terra, se affacciati su tali viabilità e ad esclusione di semplici finestre, è ammesso solo nel caso di insediamento delle medesime funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona); è in ogni caso escluso l'insediamento di phone center e internet point
    - l'insediamento dell'uso d5.1 (limitatamente all'artigianato di servizio ai motocicli) è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti
  - d3, d4, d6
  - d5.2: non è ammesso nelle strade individuate nell'elaborato R5
  - d7: è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro
  - d9;
  - d10: è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro<sup>58</sup>
  - d11, d12, d13
    - l'insediamento degli usi d11, d12, d13 è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su rete e impianti tecnologici
  - d14, d15
    - l'insediamento degli usi d14, d15 è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
  - d18: è ammesso esclusivamente su impianti esistenti, previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;<sup>59</sup>
  - d19, d21
    - è ammesso insediare gli usi d19, d21 unicamente per pubbliche finalità;
    - l'insediamento degli usi d19, d21 è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico
  - e1.1, e1.2
    - è ammesso insediare medio-grandi strutture di vendita (e1.2) esclusivamente nelle modalità di cui all'art. ~~24.a~~ 25.b
    - l'insediamento degli usi e1.1, e1.2 è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su rete e impianti tecnologici
  - e2: ammesso unicamente sulla base di specifiche ordinanze.
- I locali posti al piano seminterrato e interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori.

58 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
59 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

Per le Classi tipologiche A e B qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso in edifici tutelati ai sensi del DLgs n. 42/2004 è soggetto al parere della competente Soprintendenza.

- Per la Classe tipologica C (di cui fanno parte (a) la porta S. Croce, (b) il baluardo e la porta di Porta Castello, (c) il sistema interrato delle mura, dei bastioni e dei reperti affioranti lungo il perimetro) è ammesso il nuovo insediarsi dei seguenti usi di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd~~ **all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd**:
  - per gli immobili identificati ai punti (a) e (c), data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici, se ne conferma la destinazione a simbolo della memoria collettiva
  - per ~~quanto~~ gli immobili identificati al punto (b): a1, d4, e1.1

#### 4.1 Autorimesse

Coerentemente con i criteri previsti dalle rispettive categorie di tutela di cui **all'art. 25.a** ~~alla Parte Seconda, Capo G del REd~~, e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici dell'Unità fabbricativa è consentita la realizzazione di posti auto, anche interrati. I posti auto, interrati e/o scoperti, devono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

La realizzazione di autorimesse interrate di nuova costruzione è ammessa nella misura massima di due autorimesse per ogni Unità immobiliare dell'Unità fabbricativa.

Le autorimesse devono conformarsi per forme, aperture, materiali e colori ai valori storici da preservare presenti nell'edificio di appartenenza e, più in generale, nel contesto.

Non è ammesso il cambio d'uso per autorimesse nei locali posti al piano terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato R5 e denominate: *"cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - non ammesso"*.

E' ammesso il cambio d'uso per autorimesse nei locali posti ai piani terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato R5 e denominate: *"cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - ammesso, previo parere CQAP"*, purché il cambio d'uso sia caratterizzata da vincolo di pertinenzialità alle Unità fabbricative all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui, ancorché separati da viabilità.

L'insediamento dell'uso d6 o la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P1, anche in autorimesse a impianto multipiano, è consentito unicamente nelle Unità fabbricative individuate in categoria di tutela 3 di cui ~~alla Parte Seconda, Capo G del REd~~ **all'art. 25.a delle presenti norme**, previa sottoscrizione di atto d'obbligo per regolare le forme di affitto/vendita dei parcheggi.

### 5. Disciplina degli interventi

#### 5.1. Unità minime di intervento

- a. L'elaborato R3.1 individua e delimita le *"Unità minime di intervento"* denominandole *"Unità fabbricative"*.
- b. Per *"Unità fabbricative"* si intende il complesso dei corpi di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, nonché delle aree scoperte ad essi collegate, le cui parti si organizzano in modo unitario dal punto di vista distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc... Le unità fabbricative sono individuate sulla base degli *"Album di isolato"* facenti parte del Quadro Conoscitivo del PSC.
- c. Con richiesta motivata, è possibile modificare il perimetro delle Unità fabbricative, previo parere favorevole della CQAP, presentando adeguata e comprovata documentazione di approfondimento.

- d. Salvo le eccezioni di cui alle lettere seguenti, per ogni tipo di intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso, negli edifici o nelle aree libere (o che tali debbono tornare) comprese in una Unità fabbricativa, è prescritta la presentazione di un Progetto unitario, a cui farà riferimento -di norma- una unica pratica edilizia.
- e. Quando, per suddivisioni di proprietà all'interno dell'Unità fabbricativa o per l'eccezionale vastità e complessità della medesima, non è motivatamente possibile presentare una unica pratica edilizia, sono consentiti interventi suddivisi in relazione alle singole proprietà, ciascuno dei quali soggetto a specifica pratica, purché tali interventi non compromettano l'unitarietà dell'Unità fabbricativa e non modifichino le sue parti comuni e/o le sue superfici libere.
- Il livello minimo di tali interventi è riferito, in questi casi, alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno dell'Unità fabbricativa, dei singoli corpi di fabbrica, individuati con riferimento all'unità di volume edificato, all'unità morfologica dell'edificio e alle sue componenti (prospetti, parti comuni), nonché alle delimitazioni catastali storiche. Gli elaborati di rilievo dovranno comunque essere estesi all'Unità fabbricativa.
- Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato, in rapporto all'Unità fabbricativa, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria di tutela.
- f. Al fine della predisposizione del progetto, è possibile utilizzare i rilievi degli isolati che mettono in evidenza il tessuto edilizio complessivo e che fanno parte, insieme alle altre analisi, degli "Album di isolato".
- g. Gli interventi dovranno prevedere la salvaguardia e la riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc...); a tal fine ogni progetto dovrà essere accompagnato da un adeguato rilievo e da specifiche disposizioni progettuali riguardo la sistemazione di tali spazi (pavimentazioni, essenze arboree, ecc...).
- h. I volumi e le superfici accessorie esistenti e appartenenti a Unità immobiliari, potranno essere recuperate, compatibilmente con la categoria di tutela, previo parere favorevole della CQAP, alle seguenti condizioni:
- la conversione in **Sa SA** o **Su SU** può essere consentita unicamente a seguito della presentazione di un Progetto unitario di valorizzazione, di cui **all'art. 25.a** **all'art. 25.b**, relativo all'Unità fabbricativa nel suo complesso;
  - tali volumi e superfici non devono essere già utilizzati come autorimesse al servizio dell'unità principale;
  - nel caso in cui l'Unità fabbricativa sia già stata recuperata, la conversione in **Sa SA** o **Su SU** di progetto potrà avvenire solo a seguito della presentazione di un progetto di riqualificazione complessiva delle facciate di cui al comma 5.3; in tal caso, la conversione in **Sa SA** o **Su SU** potrà essere consentita con titolo abilitativo non oneroso, se dovuto.

## 5.2 Categorie di tutela e modalità di intervento

Fermo restando le specifiche possibilità di intervento programmabili con il POC/AO ai sensi del PSC, **negli insediamenti nell'insediamento** Acs1 il RUE stabilisce quanto segue:

- le modalità di intervento edilizio sono definite in relazione alle categorie o sottocategorie di tutela, di cui **alla Parte Seconda, Capo G del REd** **all'art. 25.a**, stabilite sulla base di elementi quali: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale dell'Unità fabbricativa o del corpo di fabbrica con il tessuto circostante;

- per gli edifici legittimamente esistenti, ~~di cui alla~~ **così come definiti nell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd** ~~Parte Seconda, Sotto Capo D.a del REd~~, qualora non rappresentati nell'elaborato R3.1, sono ammessi interventi di MO, MS, RRC. Interventi di RE sono ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP, a seguito della presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che individuino la caratterizzazione storica e gli elementi incongrui dell'edificio e che attesti la eventuale non ~~conservatività~~ **conservabilità** delle componenti originarie;
- sono ammessi gli interventi di accorpamento di cui ~~alla Parte Seconda, Capo G del REd~~ **all'art. 25.a**;
- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi; gli ambiti individuati nella tavola P3.2 del PSC come "*Ambiti della città storica di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000*" possono derogare da tale disposizione, nei limiti precisati in specifiche disposizioni dettate in sede di POC/AO;
- è ammessa l'applicazione degli incentivi di cui alla lettera B. dell'art. 4, Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd, riguardanti la possibile riduzione delle dotazioni pubbliche.<sup>60</sup>

### 5.3 Riquilificazione delle facciate

Quando per ragioni di assonanza con l'ambiente circostante la facciata di un edificio necessita di un intervento di riquilificazione e armonizzazione, dovrà essere eseguito il ripristino tipologico di facciata; tale intervento si attua mediante il ripristino di tutti gli elementi costitutivi di quel tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura (ad esempio finiture esterne, canalizzazioni, colori, ecc...).

Tale intervento è obbligatorio nel caso in cui l'intervento edilizio sia esteso all'Unità fabbricativa nel suo complesso.

Per gli interventi di riquilificazione delle facciate è prevista l'applicazione degli incentivi di cui **alla lettera A. dell'art. 4, all'art. 4 della** Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

## 6. Disciplina prestazionale

Nel Centro storico (Acs1) tutti gli interventi devono **soddisfare la seguente disciplina prestazionale:**<sup>61</sup>

### - **Linee guida progettuali**

**Gli interventi devono** rispettare i criteri generali di cui all'allegato B "*Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni*".

### - **Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE**

**Gli** ~~Per gli~~ interventi di RE con demolizione e ricostruzione ~~dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente~~ **deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "*Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE*".

## 7. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti Unità fabbricative del Centro storico (Acs1) sottoposte a specifica disciplina:

<sup>60</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>61</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- (2) Isolato 117, Unità fabbricativa n. 1 (Palazzo Guizzardi-Guidotti): per il quale è consentito il cambio d'uso per l'uso d3 a piano terra, in deroga a quanto previsto al comma 4 del presente articolo;
- (3) Isolato 140/A, Unità fabbricativa n. 3, Unità fabbricativa n. 8 e Unità fabbricativa n. 1: per le quali sono consentiti gli interventi previsti dalla categoria 3B di cui ~~alla Parte Seconda, Capo G del REEd~~ **all'art. 25.a**; qualora tali interventi siano associati a cambi di destinazione d'uso, essi sono ammissibili solo nel caso in cui rivestano contenuti di interesse pubblico, attraverso intervento edilizio diretto convenzionato.

## Art. 27 - Acs2 Prima espansione novecentesca

1. Per prima espansione novecentesca si intendono le parti di territorio comunale, esterne al perimetro del Centro storico (Acs1) di cui all'art. 26, che comprendono gli insediamenti sorti a partire da fine Ottocento, con la costruzione dei viali di circoscrizione in sostituzione delle mura, e le prime espansioni urbane sorte fino alla seconda guerra mondiale.

### 2. Disciplina degli usi

Per gli edifici individuati all'interno dell'Acs2 si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33, con le seguenti specifiche:

- a1, a2: non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre

### 3. Disciplina degli interventi

L'unità minima di intervento corrisponde all'Unità edilizia di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., salvo quanto previsto dall'art. 26, comma 5.1 lettera e.

Fermo restando le specifiche possibilità di intervento programmabili con il POC/AO ai sensi del PSC, ~~negli insediamenti~~ **nell'insediamento** Acs2 il RUE stabilisce quanto segue:

- la disciplina d'intervento edilizio per tutti gli edifici (compresi gli edifici singoli o complessi considerati testimonianza significativa dell'architettura segnalati dall'IBC) è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sottocategoria di tutela, di cui ~~alla Parte II Capo G del REEd~~ **all'art. 25.a**, stabilita sulla base di elementi quali: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale con il tessuto circostante;
- l'attribuzione delle suddette categorie di **intervento tutela** ai fini della progettazione degli interventi, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo. Per gli edifici individuati in categoria 2B (qualora non classificati quali edifici del primo '900 nell'elaborato R3.1) e 3A, un'analisi delle stratificazioni e delle trasformazioni storiche succedutesi nel tempo, redatta al fine di individuare gli elementi tipologici e funzionali caratterizzanti (tipologici, architettonici, materici, cromatici, strutturali) può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE e ammessi dalla categoria o sottocategoria di tutela direttamente inferiore in termini di tutela, nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio e previo parere favorevole della CQAP;
- per gli edifici legittimamente esistenti, così come definiti **nell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REEd** ~~nella Parte Seconda, Sotto Capo D.a del REEd~~, qualora non rappresentati

nell'elaborato R3.1, sono ammessi interventi di MO, MS, RRC. Interventi di RE sono ammessi unicamente, previo parere favorevole della CQAP, attraverso la presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che individuino la caratterizzazione storica dell'edificio, gli elementi incongrui e che attestino la eventuale non conservatività delle componenti originarie;

- per i volumi e le superfici accessorie esistenti e appartenenti a Unità immobiliari, se legittimate, valgono le disposizioni di cui ~~alla lettera h dell'~~ **all'art. 26, comma 5.1 lettera h.**

#### 4. Disciplina prestazionale

Nella prima espansione novecentesca (Acs2) tutti gli interventi devono **soddisfare la seguente disciplina prestazionale:**<sup>62</sup>

- **Linee guida progettuali**

**Gli interventi devono** rispettare i criteri generali di cui all'allegato B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni".

- **Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE**

**Gli** ~~Per gli~~ interventi di RE con demolizione e ricostruzione ~~dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente~~ **deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE".

#### 5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti parti della prima espansione novecentesca (Acs2) sottoposte a specifica disciplina:

- (1) "Ambito di trasferimento delle volumetrie esistenti o previste" di cui al Capo II per il quale valgono le disposizioni di cui all'art. 16.b "Attrezzature e spazi collettivi di livello generale"; il relativo ambito di ricollocazione dovrà essere individuato all'interno degli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani" (ANS) di cui al Capo VIII;
- (2) Isolato contraddistinto al catasto con il foglio 153 mappale 56, Seminario vescovile per il quale è consentito insediare ~~L'uso~~ **gli usi** d14, d15 di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd~~ **all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.**

### Art. 28 - Acs3 Nuclei storici minori

#### 1. Definizione dei nuclei storici minori

Per nuclei storici minori (Acs3) si intendono i tessuti di antica formazione, in cui risultano leggibili e riconoscibili la struttura urbana insediativa originaria e le caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, desumibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione, sia negli spazi aperti che nel patrimonio edilizio.

L'identità storico-culturale dei tessuti è definita dalla qualità dei caratteri morfogenetici dell'insediamento, dall'unitarietà del nucleo stesso e dai caratteri tipo-morfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti.

L'obiettivo da perseguire nei nuclei storici minori è la conservazione e valorizzazione delle qualità e dei caratteri esistenti, al fine di ottenere una maggiore riconoscibilità dei tessuti, migliorando al contempo le condizioni di abitabilità.

Formano i nuclei storici minori (Acs3) i seguenti tessuti:

62 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

(a) tessuti edificati e spazi aperti meritevoli di salvaguardia: sono i tessuti morfogenetici dei nuclei che assumono valore storico, testimoniale e documentale, in quanto risulta in essi ancora leggibile la struttura urbana insediativa originaria; la qualità prevalente di tali tessuti è rappresentata dalla riconoscibilità dell'identità storica e dall'unitarietà del nucleo stesso. Nei tessuti edificati e spazi aperti meritevoli di salvaguardia sono presenti:

- unità edilizie che hanno conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari: costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche;
- unità edilizie trasformate, ma compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico: costituiscono il patrimonio edilizio trasformato, ma coerente con i caratteri storici del contesto, nel quale prevedere interventi volti a consolidare e ristabilire il rapporto con il nucleo originario.

(b) tessuti eterogenei dei nuclei storici minori: sono i tessuti edificati e gli spazi aperti nei quali non sono più riscontrabili le caratteristiche proprie della Città storica; rientrano in questi ambiti i tessuti che, pur essendo identificati dal PSC nella cartografia "P6 - *Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC*", non sono caratterizzati da una riconosciuta valenza storica, sia in relazione all'architettura del singolo edificio che in relazione all'impianto urbanistico dell'insediamento. Nella cartografia R3.1 del RUE questi tessuti della Città storica sono stati identificati sovrapponendo un retino ad un colore pieno: il retino indica l'appartenenza ai nuclei storici minori mentre il colore pieno richiama l'ambito di RUE cui tali tessuti sono riconducibili per caratteristiche tipologiche e di impianto. Nei tessuti di seguito elencati si applicano, quindi, le specifiche norme di RUE, riferite agli ambiti cui tali tessuti sono riconducibili, integrate, al fine di salvaguardare i valori storici del contesto e i rapporti spaziali con i nuclei storici, con le disposizioni del presente articolo:

- tessuti edificati in cui sono presenti unità edilizie di costruzione recente che hanno modificato i caratteri tipo-morfologici e l'impianto originario del tessuto storico; questi tessuti sono riconducibili ai seguenti ambiti urbanistici: Auc3 (art. 33), Auc6 (art. 36) e Trem (art. 39.o ~~39.p~~).
- Rientrano in questa tipologia di tessuto, e pertanto sono disciplinate dal presente articolo, anche le unità edilizie (puntualmente identificate) di recente costruzione adiacenti ai nuclei storici minori.
- tessuti edificati in cui sono presenti attività produttive che pur facendo parte dell'impianto storico del contesto, sono prevalentemente riconducibili ai seguenti ambiti urbanistici che ospitano attività produttive **incongrue rispetto al contesto**: Auc8 (art. 37).
- aree cortilive, aree di pertinenza e spazi residuali delle singole unità edilizie, che concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche delle unità di riferimento e contribuiscono a definire la morfologia dell'insediamento, mediando il rapporto tra i nuclei storici e i tessuti di recente ~~tras~~formazione; questi tessuti sono riconducibili alle "*Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale*" di cui all'art. 17.a.

## 2. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi per gli edifici ricadenti nell'ambito Acs3 si declina in relazione alle tipologie di tessuto elencate al comma 1:

- per i tessuti individuati con la lettera (a) si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33, con le seguenti specifiche:
  - a1, a2: non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre
  - d6, d14, d15, d17: non sono ammessi
- per i tessuti individuati con la lettera (b) si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative ad ogni specifico ambito cui il tessuto è riconducibile (Auc3, Auc6, Auc8, Trem, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale).

### 3. Disciplina degli interventi

L'unità minima di intervento corrisponde all'Unità edilizia di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., salvo quanto previsto dall'art. 26, comma 5.1 lettera e.

Gli interventi devono perseguire il miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

Gli interventi edilizi devono essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee, purché venga sempre garantita la leggibilità e l'identità del tessuto di antica formazione (soprattutto per quanto riguarda i margini dell'edificato, i rapporti pieni e vuoti e le caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti).

#### 3.1 Interventi nei tessuti individuati nel comma 1 con la lettera (a)

Fermo restando le specifiche possibilità di intervento programmabili con il POC/AO ai sensi del PSC, negli insediamenti Acs3 ~~il RUE ammette~~ **sono ammessi** i seguenti tipi di intervento **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:**

- CD (in conformità al comma 2), MO, MS, RRC, RE (senza **completa** demolizione e ricostruzione)

Questi interventi devono essere finalizzati alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici e al miglioramento strutturale degli edifici. Non è esclusa l'attuazione di interventi di miglioramento della qualità urbanistico-edilizia che siano espressione dell'architettura contemporanea purché tali interventi sappiano integrare il nuovo con l'esistente, in un processo di risignificazione complessiva.

Tutti gli interventi che modificano i prospetti sono soggetti al parere della CQAP.

- RE con **completa** demolizione e ricostruzione che riguardano una unica Unità minima di intervento

Oltre a quanto previsto nel punto precedente, questi interventi, ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP, devono essere finalizzati a conservare la leggibilità e l'identità del nucleo storico preservandone la memoria di impianto urbanistico e il relativo assetto, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

Gli interventi devono prevedere la ricomposizione del volume originario (nel rispetto di sedime e sagoma preesistenti), ~~senza comprometterne i caratteri tipologici e morfologici,~~ e la salvaguardia dell'unitarietà del nucleo storico, **senza comprometterne i caratteri tipologici e morfologici** ed evitando soluzioni disarmoniche rispetto al contesto per forme, materiali, finiture e colori.

Eventuali scostamenti del sedime sono ammessi solo nel caso in cui siano ripristinati l'assetto e gli allineamenti originari presenti nel contesto del nucleo storico, ~~certificati~~ **da dimostrare** con la presentazione di una adeguata relazione storico-documentale.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- Se SC = Se SC esistente
- H = H esistente

Gli interventi devono prevedere anche il recupero, la sistemazione e la valorizzazione delle corti, dei cortili, dei giardini e delle aree libere eventualmente presenti, applicando ~~le disposizioni prestazionali~~ la **disciplina prestazionale** di cui all'allegato B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni".

- RE con **completa** demolizione e ricostruzione che riguardano più Unità minime d'intervento

Gli interventi, ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP, sono da attuarsi con PdC convenzionato che, oltre a quanto già stabilito nel punto precedente, prediliga la riorganizzazione edilizia e funzionale, comprese le aree di pertinenza esterne, le corti e i cortili, per le quali si veda la disciplina prestazionale di cui all'allegato B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni".

Tali interventi potranno essere oggetto di procedura concorsuale, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, per migliorare l'offerta qualitativa e affermare la qualità del progetto.

- D senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono ammessi per le superfetazioni e manufatti incongrui, **nonché per gli ulteriori manufatti pertinenziali di modesta entità**,<sup>63</sup> la cui permanenza impedisce la valorizzazione storica del contesto.

**A seguito dell'intervento di demolizione**<sup>64</sup>, il **H** lotto dovrà essere allestito a verde o come spazio aperto.

- D di edifici pericolanti tali da costituire pregiudizio per la pubblica incolumità

Gli interventi di demolizione di edifici pericolanti sono ammessi unicamente, ~~previa valutazione da parte~~ **previo parere favorevole** della CQAP e previa presentazione di una perizia a firma di un tecnico abilitato in merito alla staticità del fabbricato, che dimostri l'impossibilità di recuperare il fabbricato esistente per l'irreversibile livello di compromissione della componente strutturale.

Nel caso in cui all'intervento di demolizione non faccia seguito un intervento di ricostruzione, il lotto dovrà essere allestito a verde o come spazio aperto, avendo cura di non recare pregiudizio al decoro urbano degli spazi circostanti.

### 3.2 Interventi nei tessuti individuati nel comma 1 con la lettera (b)

Al fine di consentire trasformazioni coordinate e coerenti con il contesto di intervento, nei "tessuti eterogenei dei nuclei storici" puntualmente individuati nel RUE, la disciplina degli interventi si conforma alla disciplina dello specifico ambito di riferimento cui il tessuto è riconducibile (Auc3, Auc6, Auc8, Trem, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale) e si integra con le seguenti specifiche:

- non sono consentiti ampliamenti volumetrici né interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di CD (**in conformità al comma 2**), MO, MS, RE devono rispettare le caratteristiche tipologiche, funzionali, fisiche, materiche e cromatiche congrue al contesto in cui si collocano e applicare i criteri di cui alla disciplina prestazionale di cui all'allegato B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni";
- gli interventi di RE con **completa** demolizione e ricostruzione sono ammessi anche con scostamenti di sedime e sagoma di una quantità non superiore al 20%; scostamenti

63 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

64 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

maggiori sono ammessi, previo parere favorevole della CQAP, solo nel caso in cui siano ripristinati l'assetto e gli allineamenti originari presenti nel contesto del nucleo storico, certificati con la presentazione di una adeguata relazione storico-documentale, oppure nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto, non osservi le distanze minime dai confini o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici. In questi casi lo scostamento dovrà essere ridotto al minimo necessario per consentire il rispetto delle distanze.

Il progetto degli interventi di RE con **completa** demolizione e ricostruzione dovrà prevedere la ricomposizione del complesso degli immobili nel suo insieme, mantenendo la visibilità degli edifici del nucleo storico limitrofo e valorizzandone la morfologia e la configurazione. Sono da privilegiare composizioni geometriche disposte su assi paralleli o perpendicolari a linee preesistenti, ~~ovvero~~ seguendo gli orientamenti degli edifici esistenti.

- nei tessuti riconducibili agli ambiti residenziali che ospitano attività produttive **incongrue rispetto al contesto** (Auc8) sono consentiti ampliamenti delle strutture esistenti, unicamente per usi connessi all'attività in essere e per funzioni agricole o connesse all'agricoltura di cui alla lettera F. della Parte Seconda, Sotto Capo D.c del Red.

### 3.3 Interventi su edifici e complessi ~~di valore~~ **tutelati**

Nel caso in cui all'interno di un nucleo storico minore (Acs3) siano presenti edifici o **complessi tutelati** e ~~complessi rurali di valore storico-architettonico o di valore storico-tipologico, edifici non rurali di valore storico-architettonico, storico-tipologico o testimoniale, individuati e tutelati dal PSC e recepiti dal RUE oppure individuati e tutelati ai sensi del RUE, valgono le disposizioni di cui all'art. 30 "Edifici tutelati esterni alla città storica, non ricadenti in territorio rurale".<sup>65</sup>~~

## 4. Disciplina prestazionale

Nei nuclei storici minori (Acs3) tutti gli interventi devono **soddisfare la seguente disciplina prestazionale:**<sup>66</sup>

### - **Linee guida progettuali**

**Gli interventi devono** rispettare i criteri generali di cui all'allegato B "**Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni**".

### - **Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci**

**Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".**

### - **Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE**

**Gli Per gli** interventi di RE con demolizione e ricostruzione ~~dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente~~ **deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "**Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE**".

## Art. 29 - Acs4 Insediamenti unitari del dopoguerra

1. Per insediamenti unitari del dopoguerra (Acs4) si intendono le parti di territorio che rappresentano testimonianza culturale relativa allo sviluppo della città del dopoguerra; questi insediamenti sono caratterizzati da brani urbani a cui è diffusamente riconosciuta

<sup>65</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>66</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

una spiccata identità e qualità urbanistica e architettonica ("Quartiere INA-CASA di Rosta Nuova" e "Villaggio Architetti").

## 2. Disciplina degli usi

Negli insediamenti unitari del dopoguerra (Acs4) si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33, con le seguenti specifiche:

- a1, a2: non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre
- d6, d14, d15, d17: non sono ammessi

## 3. Disciplina degli interventi

L'unità minima di intervento corrisponde all'Unità edilizia di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., salvo quanto previsto dall'art. 26, comma 5.1 lettera e.

Fermo restando le specifiche possibilità di intervento programmabili con il POC/AO ai sensi del PSC, negli insediamenti Acs4 ~~il RUE ammette~~ sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- CD (in conformità al comma 2), MO, MS, RRC, RE  
Eventuali interventi di RE che prevedano completa demolizione e ricostruzione o interventi di demolizione D, ~~senza ricostruzione~~ possono essere ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP; gli interventi di MS e RE devono rispettare l'impianto distributivo e tipologico del quartiere e l'unitarietà dell'insediamento originario.

## 3. Disciplina prestazionale

Negli insediamenti unitari del dopoguerra (Acs4) tutti gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:<sup>67</sup>

- **Linee guida progettuali**  
Gli interventi devono rispettare i criteri generali di cui all'allegato B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni".
- **Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE**  
Gli Per gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione ~~dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente~~ deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE".

## Art. 30 - Edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale

### 1. Disposizioni generali

Si considerano edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale le seguenti tipologie di edifici e manufatti:

- edifici e complessi rurali di valore storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE;
- edifici non rurali di valore storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE;

67 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

## R1 "Norme di attuazione RUE"

- edifici singoli o complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura, segnalati dall'IBC, individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, **che ne dettaglia la tutela**<sup>68</sup>;
- manufatti idraulici storici, individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, **che ne dettaglia la tutela**<sup>69</sup>;
- edifici **singoli rurali non compresi all'interno di complessi** e complessi rurali di **valore pregio** storico-tipologico individuati **dal PSC** e tutelati ai sensi del RUE;<sup>70</sup>
- **edifici singoli rurali compresi all'interno di complessi di pregio storico-tipologico individuati e tutelati ai sensi del RUE;**<sup>71</sup>
- edifici non rurali di **valore pregio** storico-tipologico e testimoniale **individuati dal PSC** e tutelati ai sensi del RUE.

Il RUE persegue la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici di tali edifici e manufatti favorendone l'adeguamento tecnologico e strutturale in forme compatibili con la tipologia di interventi ammessi, nonché la qualificazione funzionale degli immobili non utilizzati favorendone la riconversione e il riuso, anche in forme temporanee, compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici.

Gli interventi di recupero devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi, per individuare quali elementi tipologici, testimoniali e architettonici appartengono alla caratterizzazione degli edifici.

La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto storico.

### 2. Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito urbanistico

Le disposizioni del presente articolo riguardanti la tutela degli edifici prevalgono su quelle dello specifico ambito urbanistico in cui tali edifici ricadono.

### 3. La disciplina particolareggiata del RUE, riguardante la tutela degli edifici e dei manufatti, fa riferimento ai seguenti elaborati:

- Elaborato R1 "Norme di attuazione RUE" (il presente elaborato)
- **Elaborato R1\_ALLEGATO B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni"**<sup>72</sup>
- Elaborato R4 "Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico"

### 4. Disciplina degli usi

Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale, si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative all'ambito urbanistico in cui ricadono.

### 5. Disciplina degli interventi

Fermo restando le specifiche possibilità di intervento programmabili con il POC/AO ai sensi del PSC, per gli "Edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale" il RUE, **con riferimento ai tipi di intervento di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd**, stabilisce quanto segue:

- **negli edifici e nei complessi rurali di valore ~~valore~~ storico-architettonico ~~o di valore storico-tipologico~~** la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie

68 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

69 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

70 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

71 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

72 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

di tutela, di cui ~~di cui~~ all'art. 25.a delle presenti norme alla lettera G Parte seconda del Red e all'elaborato R4. di PSC - P7.2b. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 51 commi 3, 4, 5, 6.

Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi ~~di valore storico-architettonico o storico-tipologico~~, gli interventi dovranno rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati;

- negli edifici non rurali di valore storico-architettonico sono ammessi i seguenti **tipi di intervento** ~~interventi~~:

- CD (in conformità al comma 4), MO, MS, RS, RRC;

~~negli edifici non rurali di valore storico-tipologico e testimoniale sono ammessi i seguenti interventi:~~

~~CD, MO, MS;~~

~~RRC, RE senza demolizione e ricostruzione: interventi ammessi previo parere favorevole della CQAP;~~

~~RE con demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma e del sedime (RE.F): interventi ammessi, previo parere favorevole della CQAP, unicamente attraverso la presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che attesti la non conservabilità delle componenti originarie e individui la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui presenti;<sup>73</sup>~~

- negli edifici singoli o nei complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura segnalati dall'IBC sono ammessi **tutti** i seguenti tipi di intervento ~~edilizio~~:

- CD (in conformità al comma 4), MO, MS, RRC, ~~RE (senza demolizione e ricostruzione)<sup>74</sup>;~~

- RE con demolizione e ricostruzione<sup>75</sup>, D: interventi ammessi previo parere favorevole della CQAP;

- NC non ammessa nei lotti di pertinenza degli edifici o dei complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura e segnalati dall'IBC;<sup>76</sup>

- nei manufatti idraulici storici sono ammessi **tutti** i seguenti tipi di intervento ~~edilizio~~:

- CD (in conformità al comma 4), MO, MS, RRC, ~~RE (senza demolizione e ricostruzione)<sup>77</sup>;~~

- RE con demolizione e ricostruzione<sup>78</sup>, D: interventi ammessi previo parere favorevole della CQAP;

- NC per interventi realizzati da parte di Enti istituzionalmente competenti, di ammodernamento tecnologico, impiantistico, funzionale, relativo ad opere idrauliche e a strutture e fabbricati accessori per la loro gestione, manutenzione e sorveglianza, previo parere favorevole della CQAP;<sup>79</sup>

- negli edifici e nei complessi rurali di pregio storico-tipologico la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela, di cui all'art. 25.a delle presenti norme e all'elaborato di RUE - R4. Valgono inoltre le disposizione di cui all'art. 51 commi 4, 5, 6, 7. Inoltre, per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno rispettare l'impianto morfologico e distributivo del

73 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

74 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

75 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

76 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

77 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

78 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

79 Osservazione n. 49179/2019

complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati;

- negli edifici non rurali di pregio storico-tipologico e testimoniale sono ammessi i seguenti interventi:
  - CD (in conformità al comma 4), MO, MS;
  - RRC, RE (senza completa demolizione e ricostruzione): interventi ammessi previo parere favorevole della CQAP;
  - RE con completa demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma e del sedime (RE.F): interventi ammessi, previo parere favorevole della CQAP, unicamente attraverso la presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che attestino la non conservabilità delle componenti originarie e individuino la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui presenti.<sup>80</sup>

## 6. Disciplina prestazionale

Negli edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale tutti gli interventi devono **soddisfare la seguente disciplina prestazionale**.<sup>81</sup>

- **Linee guida progettuali**  
Gli interventi devono rispettare i criteri generali di cui all'allegato B "Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni".
- **Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE**  
Gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione ~~dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente~~ **deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE".

## 7. Schede Speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti negli "Ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica" sottoposte a specifica disciplina:

- (1) fabbricati compresi nell'area del nodo idraulico di interconnessione del Canale di Reggio, del Canale Tassone e del Cavo Rondanello, in località Le Rotte: gli interventi ammessi sono quelli previsti dal PdC n. 6732/2009.<sup>82</sup>

80 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

81 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

82 Osservazione n. 49179/2019

## Capo V - Disciplina degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc)

### Art. 31 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come consolidati prevalentemente residenziali sono articolati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
  - a) Auc1: tessuti omogenei di impianto recente frutto di Piani Urbanistici Attuativi (art. 32);
  - b) Auc2: tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti (art. 32);
  - c) Auc3: tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa (art. 33)
  - d) Auc4: tessuti eterogenei della prima periferia nord (art. 34);
  - e) Auc5: tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica (art. 35);
  - f) Auc6: aree di conservazione del verde privato di pregio (art. 36);
  - g) Auc8: lotti che ospitano attività produttive incongrue rispetto al contesto (art. 37).

### Art. 32 - Auc1-Auc2 Tessuti omogenei di impianto recente frutto di Piani Urbanistici Attuativi e Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti

1. Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale, attuati o in corso di completamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati, convenzionati e vigenti.
2. Disciplina degli usi

Fino a quando sia vigente un PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, si applicano le limitazioni agli usi previste **applica la disciplina degli usi prevista nel PUA vigente; entro il medesimo termine sono tuttavia ammissibili varianti al PUA, purché non comportino aumento della capacità edificatoria e rispettino le disposizioni del PRG 2004**<sup>83</sup>.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>84</sup>, sono ammessi **gli i seguenti usi: di cui al comma 2 dell'art. 33.**

- nei lotti edificati entro la data di adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018<sup>85</sup> si applica la disciplina degli usi di cui al comma 2 dell'art. 33;
- nei lotti inediti si applica la disciplina degli usi prevista nel PUA.

**Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e collaudate, e fino a quel momento, non sono ammessi interventi di CD.**<sup>86</sup>

Qualora siano presenti lotti classificati come Asp3, di cui all'art. 43, all'interno della "delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi" prevalentemente residenziali (individuati negli elaborati R3.1 e R3.2), per questi **sono previsti gli si applica la disciplina degli usi di**

83 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

84 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

85 Per lotti edificati entro la data di adozione della Variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018 si intendono i lotti nei quali è stata presentata una richiesta di PdC entro tale data.

86 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

cui al comma 2 dell'art. 33, ad eccezione degli usi a1 e a2 di cui ~~alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REEd~~ all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REEd, che restano ammissibili nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC/AO o in progetti di opera pubblica o di pubblica utilità non comportante esproprio.

Sono confermati i lotti e le unità immobiliari<sup>87</sup> destinati, dai PUA approvati, alla realizzazione di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001), e qualora tali alloggi non siano stati attuati alla data di adozione della variante al RUE ~~adottata con di cui alla~~ DCC n. 115 del 12/11/2018 ~~(la presente variante)~~, è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione (anche adeguandosi alle percentuali minime di ERS richieste dal PSC per gli ANS) e l'attuazione di tale quota in ERS secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012<sup>88</sup> o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS; è inoltre ammessa la trasformazione in ERS di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del PUA<sup>89</sup>.

Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di ~~Su~~ SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata<sup>90</sup>.

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre ~~in presenza di esplicito consenso da parte del condominio~~<sup>91</sup>.

I locali adibiti a gioco bimbi (esistenti o previsti dai PUA) in base all'art. 48 del Regolamento Edilizio correlato al PRG 2001, che trova applicazione per gli edifici residenziali superiori a 1.000 mq di ~~Su~~ SU, non possono essere oggetto di cambio d'uso.

### 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REEd.

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D, CD (in conformità al comma 2).

Gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono consentiti, previo parere favorevole della CQAP, purché siano coerenti, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA, ancorché scaduto. Il parere della CQAP non è richiesto per gli interventi di RE.F.<sup>92</sup>

b) Sono ammessi, in relazione alle condizioni attuative del PUA, i seguenti interventi:

- fino a quando sia vigente il PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, gli interventi di NC sono ammessi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e

87 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

88 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

89 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

90 Secondo i parametri e modalità stabilite con DCC n. 175 del 22/10/2012.

91 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

92 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

relative modalità di misura, della disciplina degli usi e delle prescrizioni contenute nel PUA stesso;

- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e collaudate, e fino a quel momento, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alla precedente lettera a);<sup>93</sup>
- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e collaudate, nei lotti edificati, entro la data di adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018<sup>94</sup>, gli interventi di NC sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 33 comma 3.2 lettera b);<sup>95</sup>
- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate entro la scadenza della convenzione, nei lotti inedificati, e prese in carico dal Comune, entro i termini della convenzione, sono ammessi gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 33 di NC sono ammessi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura, della disciplina degli usi e delle prescrizioni contenute nel PUA;
- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e collaudate dopo la scadenza della convenzione, nei lotti inedificati, gli interventi di NC sono ammessi nelle seguenti modalità:
  - nel caso di singoli lotti e/o lotti contigui<sup>96</sup> con SF complessiva inferiore ai 4.000 mq, l'attuazione deve essere disciplinata nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura, della disciplina degli usi e delle prescrizioni contenute nel PUA;
  - nel caso di singoli lotti e/o lotti contigui<sup>97</sup> con SF complessiva superiore ai 4.000 mq, l'attuazione deve essere disciplinata e programmata in POC/AO.<sup>98</sup>

dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alla precedente lettera a).

Dopo che le opere di urbanizzazione sono state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, eventuali interventi di NC sono ammessi solo nel caso di singoli lotti e/o lotti contigui<sup>99</sup> inedificati con SF complessiva inferiore ai 4.000 mq con le modalità di cui al comma 3.2 dell'art. 33, ovvero rimangono ammissibili solo se vincolati a progetti di opera pubblica, o di pubblica utilità non comportante esproprio, già approvati o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. xxx del xx/xx/xxxx (la presente variante).<sup>100</sup>

L'attuazione dei singoli lotti e/o lotti contigui<sup>101</sup> inedificati con SF complessiva superiore ai 4.000 mq può essere disciplinata e programmata in POC/AO.<sup>102</sup>

93 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

94 Per lotti edificati entro la data di adozione della Variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018 si intendono i lotti nei quali è stata presentata una richiesta di PdC entro tale data.

95 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

96 Si considerano contigui, ai fini dell'applicazione del presente comma, anche i lotti separati dall'attraversamento di una viabilità esistente e/o di progetto.

97 Si considerano contigui, ai fini dell'applicazione del presente comma, anche i lotti separati dall'attraversamento di una viabilità esistente e/o di progetto.

98 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Osservazioni n. 19836/2019, 21928/2019 e 44964/2019, 48464/2019, 48985/2019, 49089/2019, 49153/2019, 49338/2019, 49340/2019, 49346/2019

99 Si considerano contigui, ai fini dell'applicazione del presente comma, anche i lotti separati dall'attraversamento di una viabilità esistente e/o di progetto.

100 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

101 Si considerano contigui, ai fini dell'applicazione del presente comma, anche i lotti separati dall'attraversamento di una viabilità esistente e/o di progetto.

102 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Osservazioni n. 19836/2019, 21928/2019 e 44964/2019, 48464/2019, 48985/2019, 49089/2019, 49153/2019, 49338/2019, 49340/2019, 49346/2019

#### 4. Disciplina degli interventi per i soggetti "non proponenti"

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd.

Qualora vi siano porzioni residue di proprietà che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione, tali porzioni sono ~~attuabili con le~~ disciplinate nelle seguenti modalità:

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D, CD (in conformità al comma 2).

Gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono consentiti, previo parere favorevole della CQAP, purché coerenti sotto il profilo urbanistico-architettonico con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA, ancorché scaduto. Il parere della CQAP non è richiesto per gli interventi di RE.F.<sup>103</sup>

b) Sono ammessi, in relazione alle condizioni attuative del PUA, i seguenti interventi:

- fino a quando sia vigente il PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, è consentita l'attuazione delle porzioni inferiori a 3.000 mq di ST<sup>104</sup>, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura, della disciplina degli usi e delle prescrizioni contenute nel PUA stesso; in questi casi è ammessa la monetizzazione delle aree SVp di cessione, nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico di PUA;
- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>105</sup>, è consentita l'attuazione, nelle porzioni inferiori a 3.000 mq di ST<sup>106</sup>, degli interventi nelle modalità di cui al comma 3.2 lettera b) dell'art. 33; in questi casi è ammessa la monetizzazione delle aree SVp di cessione, nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico di PUA;
- ~~L'~~ l'attuazione delle porzioni superiori a 3.000 mq di ST<sup>107</sup> può deve essere disciplinata e programmata in POC/AO;
- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>108</sup>, e fino a quel momento, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alla precedente lettera a) del comma 3.

#### Art. 33 - Auc3 Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa

1. Per ambiti urbani consolidati di buona o discreta qualità insediativa (Auc3) si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le

103 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

104 Ai fini della presente disposizione si fa riferimento all'individuazione di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegate alla documentazione del PUA approvato e/o dalle mappe catastali vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

105 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

106 Ai fini della presente disposizione si fa riferimento all'individuazione di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegate alla documentazione del PUA approvato e/o dalle mappe catastali vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

107 Vedi nota 6. Ai fini della presente disposizione si fa riferimento all'individuazione di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegate alla documentazione del PUA approvato e/o dalle mappe catastali vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

108 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

## 2. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

*Usi non ammessi*

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi ~~di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd:~~

- a3, a4;
- b3;
- C) funzioni produttive;
- esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici, ricompreso nell'uso d1;
- d11, d12, d13, d16;
- d20;
- e1.3;
- F) funzioni rurali

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento **delle specifiche condizioni, ovvero** delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste **non** possono essere convertite ad uso residenziale solo **qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre** ~~in presenza di esplicito consenso da parte del condominio<sup>109</sup>~~;
- d5.1: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità (solo per l'artigianato di servizio agli automezzi limitatamente ai motocicli): impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
- d7: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro;
- **d8, d10: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;**<sup>110</sup>
- d14, d15: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- d17: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- **d18: ammesso esclusivamente previo parere favorevole della CQAP e se corredato da uno studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;**<sup>111</sup>
- d19, d21: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;

109 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

110 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

111 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- e1.1: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- e1.2: ammesso solo nel caso in cui alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) fosse legittimamente in essere l'uso e1.1 e tramite l'accorpamento di immobili già destinati ad usi commerciali all'interno della stessa Unità Edilizia o di Unità Edilizia contigua, ovvero attraverso ampliamento, qualora l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) lo consenta, ovvero accorpendo immobili destinati ad usi diversi dal commercio. Negli ultimi due casi è consentito aumentare la Sv esistente fino ad un massimo del 30%. In tutti i casi l'intervento di ampliamento della Sv può essere attuato una sola volta ed è soggetto ai contributi di cui all'allegato a) della DGC n. 62/11867 del 10/04/2013, ovvero a contributo straordinario qualora previsto. L'insediamento dell'uso e1.2 è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti.
- le funzioni c1, c2, c3, c6 sono considerate ammesse solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009), e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso.
- non sono comunque ammessi usi rientranti all'interno delle attività insalubri di cui al DM 15/09/1994.

Sono confermati i lotti destinati, dai PUA approvati, alla realizzazione di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001), e qualora tali alloggi non siano stati attuati alla data di adozione della variante al RUE adottata con DCC n. 115 del 12/11/2018 (~~la presente variante~~), è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione (anche adeguandosi alle percentuali minime di ERS richieste dal PSC per gli ANS) e l'attuazione di tale quota in ERS o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS.

Nel caso di lotti inedificati a funzione mista, terziario e/o residenza libera con una quota aggiuntiva di ERS o affitto convenzionato, tale quota va in ogni caso mantenuta e solo nel caso in cui la quota di alloggi ERS sia inferiore a 500 mq di ~~Su~~ **SU**, è possibile monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata<sup>112</sup>.

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste **non** possono essere convertite ad uso residenziale solo **qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre** ~~in presenza di esplicito consenso da parte del condominio~~<sup>113</sup>.

I locali adibiti a gioco bimbi (esistenti o previsti dai PUA) in base all'art. 48 del Regolamento Edilizio correlato al PRG 2001, che trova applicazione per gli edifici residenziali superiori a 1.000 mq di ~~Su~~ **SU**, non possono essere oggetto di cambio d'uso.

### 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

<sup>112</sup> Secondo i parametri e modalità stabilite con DCC n. 175 del 22/10/2012.

<sup>113</sup> Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd.

### 3.1 Disciplina degli interventi nei tessuti disciplinati da intervento diretto

Negli ambiti Auc3 gli interventi diretti sono disciplinati con le seguenti modalità:

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE (~~ad esclusione degli interventi che prevedono completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia~~), D, CD (in conformità al comma 2).

b) Gli interventi di NC (~~compreso l'ampliamento~~) e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono ammessi nelle seguenti modalità:

- nei lotti ineditati e nei lotti edificati con UF inferiore a 0,36 mq/mq:
  - in caso di NC o RE con demolizione e ricostruzione: UF max = 0,36 mq/mq;
  - in caso di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di cui alla lettera a)<sup>114</sup>: ~~Se~~ SC max = 0,36 mq/mq + 20% della ~~Se~~ SC esistente<sup>115</sup>
- nei lotti edificati con UF superiore a 0,36 mq/mq:
  - in caso di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di cui alla lettera a)<sup>116</sup>: ~~Se~~ SC max = ~~Se~~ SC esistente<sup>117</sup> + 20% della ~~Se~~ esistente, con UF max 0,9 mq/mq

### 3.2 Disciplina degli interventi diretti nei tessuti ricompresi all'interno della "delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi" scaduti e collaudati

Il RUE individua negli elaborati R3.1 e R3.2, con specifico perimetro, i tessuti Auc3 conseguenti alla riclassificazione di ambiti Auc1 e Auc2 derivanti da comparti individuati dal PRG 1984 e dal PRG 2001 che sono disciplinati dal presente comma.

Negli ambiti Auc3 ricompresi all'interno della "delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi", dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune entro i termini della convenzione<sup>118</sup>, gli interventi diretti sono disciplinati con le seguenti modalità:

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE (~~ad esclusione degli interventi che prevedono~~ senza completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia), D, CD (in conformità alla disciplina del PUA).

b) Gli interventi di NC (~~compreso l'ampliamento~~) e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono consentiti, previo parere favorevole della CQAP, purché coerenti, sotto il profilo urbanistico-architettonico con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA, ancorché scaduto. Il parere della CQAP non è richiesto per gli interventi di RE.F. A tale scopo gli interventi saranno oggetto di un "parere di massima" di cui all'art. 6, Parte Seconda, Titolo I, Capo II del REd, in relazione all'inserimento nel contesto, sulla base delle tipologie edilizie realizzate e degli interventi unitari esistenti sia dal punto di vista edilizio che architettonico.

Tali Gli interventi di NC sono ammessi nelle con le seguenti modalità:

114 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

115 Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

116 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

117 Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

118 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- nei lotti edificati entro la data di adozione della variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018<sup>119</sup>, in caso di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia:
  - $Se\ SC\ max = Se\ SC\ esistente^{120} + \text{ampliamento una tantum del } 20\% \text{ della } Se\ esistente$ , senza aumento delle unità immobiliari;
- nei lotti ineditati: gli interventi di NC sono ammessi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura, della disciplina degli usi e delle prescrizioni contenute nel PUA.  
 $UF\ max = 0,36\ mq/mq^{121}$

### ~~3.3 Disciplina degli interventi diretti nel verde privato ricompreso all'interno della "delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi" scaduti e collaudati~~

~~All'interno della "delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi" sono individuate le "aree destinate a verde privato" di cui all'art. 38. Fermo restando quanto disciplinato dal PUA, previa condivisione della proposta da parte dell'Amministrazione comunale e conseguente stipula di apposita convenzione, in tali aree è realizzabile una edificabilità aggiuntiva pari a 0,03 mq/mq ST del PUA, destinata alla realizzazione di "attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo" e delle relative dotazioni territoriali di cui al Capo III.~~<sup>122</sup>

#### 4. Disciplina prestazionale

Gli ambiti Auc3, sia disciplinati ad intervento diretto che ricompresi all'interno della "delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi" scaduti e collaudati, sono soggetti alla seguente disciplina prestazionale:

- *Permeabilità e microclima urbano*  
Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera O dell'art. 2, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.
- *Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE*  
Per gli interventi di nuova costruzione (NC) e di ristrutturazione edilizia (RE) NC e RE con demolizione e ricostruzione deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE".
- *CarbonZero*  
Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera N dell'art. 2, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.
- *Riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci*  
Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>123</sup>

Gli interventi dovranno inoltre far riferimento alla disciplina prestazionale di cui all'art. 2, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

<sup>119</sup> Per lotti edificati entro la data di adozione della Variante al RUE di cui alla DCC n. 115 del 12/11/2018 si intendono i lotti nei quali è stata presentata una richiesta di PdC entro tale data

<sup>120</sup> Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di presentazione della richiesta di intervento

<sup>121</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Osservazioni n. 19836/2019, 21928/2019 e 44964/2019, 48464/2019, 48985/2019, 49089/2019, 49153/2019, 49338/2019, 49340/2019, 49346/2019

<sup>122</sup> Adeguamento alla riserva n. 7 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>123</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

Negli ambiti Auc3 ricompresi all'interno della "delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi" scaduti e collaudati, oltre a quanto sopra specificato, gli interventi di NC per la realizzazione degli edifici devono perseguire i seguenti obiettivi:

- valorizzare i rapporti spaziali e visivi con il contesto, considerando le preesistenze, la maglia dei percorsi, i caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-testimoniali. In particolare, garantire le viste degli elementi di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-documentali e progettare il perimetro dell'aggregato e degli spazi allo scopo di creare relazioni visive, fisiche e funzionali;
- favorire la formazione di luoghi riconoscibili attraverso l'organizzazione di spazi edificati e aperti, curandone l'esposizione rispetto al sole e agli agenti climatici, difendendoli dalla presenza di sorgenti d'inquinamento;
- ricercare la continuità fisica, funzionale e visiva degli spazi aperti privati e condominiali e considerare le loro relazioni con eventuali spazi aperti e servizi di uso pubblico collocati nel contesto;
- progettare gli edifici secondo gli allineamenti preesistenti uniformando le altezze alle costruzioni limitrofe, valorizzando l'utilizzo di materiali omogenei nella realizzazione delle recinzioni e nel trattamento dei prospetti dei fabbricati, nonché degli spazi esterni, anche se privati.

## 5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti nei tessuti Auc3 sottoposte a specifica disciplina:

- (1) e (2) aree in via Marradi e via Piaggia: l'attuazione può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i. approvato in allegato al presente piano; **l'attuazione dell'ambito di via Piaggia dovrà prevedere:**
  - la cessione al patrimonio comunale dell'area destinata ad attrezzature e spazi collettivi di livello comunale (zone per servizi scolastici di base) di cui all'art. 16.b, porzione di area individuata catastalmente al foglio 176 mappale 310 per una superficie territoriale di circa 790 mq;
  - l'acquisizione da parte dei soggetti attuatori dell'area destinata a tessuto Auc3, porzione di area individuata catastalmente al foglio 176 mappali 233 e 218 per una superficie territoriale di circa 565 mq, assoggettata a progettazione coordinata con l'ambito urbanizzabile;
  - la possibilità di utilizzo dell'area destinata a parcheggi pubblici per la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di viabilità di accesso e parcheggi pubblici a servizio dell'intervento;<sup>124</sup>
- (3) area a Coviolo: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione per la realizzazione e cessione gratuita di un'area destinata a funzioni di cui all'art. 16 "Attrezzature e spazi collettivi" (parcheggio pubblico) a servizio del centro della frazione stessa di 800 mq di SF nonché la compartecipazione alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la frazione di Coviolo;
- (4) area a Roncina: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione per la realizzazione e cessione gratuita di un'area destinata a funzioni di cui all'art. 16 "Attrezzature e spazi collettivi" (verde pubblico) di 893 mq di SF;
- (5) area a Canali: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di un'area di 4.797 mq di SF destinata a funzioni di cui all'art. 16 "Attrezzature e spazi collettivi";

124 Osservazione n. 38188/2019

- (8) area a Canali: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione di un tratto ciclopedonale di collegamento tra via Hugo e via Tassoni;
- (9) area su via Lungo Crostolo: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo per la cessione gratuita di un'area destinata a "Dotazioni territoriali" di cui al Capo III, di 180 mq;
- (10) area su via Benedetto Croce: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo per la cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione di un tratto ciclopedonale su via Benedetto Croce;
- (11) aree su via Pascal: l'attuazione degli interventi relativi alle aree individuate catastalmente al foglio 209, mappali 238, 1369, 1370, 1375, è subordinata alla cessione gratuita delle aree individuate catastalmente al foglio 209, mappali 1368, 1371, 1373, 1374, da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture per la viabilità e spazi accessori;
- ~~(12) area localizzata su viale Morandi assoggettata a PUA denominato dal PRG 2001 Ti1-38: in tale comparto l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi e delle destinazioni d'uso del PUA approvato~~
- (13) area localizzata su via Cugini: l'attuazione degli interventi relativi alle aree individuate catastalmente al foglio 215, mappali 9\*, 797\*, 924\*, 925\*, 929\*, 930\*, 931\*, 932\*, 933\*, 934, 935, 940\* (\* = parte), devono essere programmati in POC/AO;<sup>125</sup>
- (14) area a Massenzatico: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di un'area da destinarsi ad attrezzature e spazi collettivi di livello comunale (zone per servizi scolastici di base) di cui all'art. 16.a, per una superficie territoriale di circa di 2.000 mq di SF;<sup>126</sup>
- (15) area localizzata su via Pestalozzi: priva di capacità edificatoria (UF).<sup>127</sup>

#### Art. 34 - Auc4 Tessuti eterogenei della prima periferia nord

1. Per tessuti eterogenei della prima periferia nord (Auc4) si intendono gli ambiti dove possono manifestarsi prospettive di interventi di sostituzione e trasformazione di entità significativa che, nel caso, devono essere governati e disciplinati in sede di POC/AO.

#### 2. Disciplina degli usi

Negli ambiti Auc4 si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33.

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste **non** possono essere convertite ad uso residenziale solo **qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre in presenza di esplicito consenso da parte del condominio**<sup>128</sup>.

#### 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

<sup>125</sup> Osservazione n. 16336/2019

<sup>126</sup> Osservazione n. 20013/2019

<sup>127</sup> Osservazione n. 48446/2019

<sup>128</sup> Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REEd.

Negli ambiti Auc4 gli interventi diretti sono disciplinati con le seguenti modalità:

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE (ad esclusione degli interventi che prevedono completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia), D, CD (in conformità al comma 2).

b) Gli interventi di NC (compreso l'ampliamento) e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono ammessi nelle seguenti modalità:

- nei lotti ineditati e nei lotti edificati con UF inferiore a 0,36 mq/mq:
  - in caso di NC o RE con demolizione e ricostruzione: UF max = 0,36 mq/mq;
  - in caso di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di cui alla lettera a)<sup>129</sup>:  $Sc\ SC\ max = 0,36\ mq/mq + 20\% \text{ della } Sc\ SC\ esistente$ <sup>130</sup>
- nei lotti edificati con SF fino a 2.000 mq e con UF superiore a 0,36 mq/mq:
  - in caso di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di cui alla lettera a)<sup>131</sup>:  $Sc\ SC\ max = Sc\ SC\ esistente$ <sup>132</sup> + 10% della Sc esistente, con UF max 0,9 mq/mq
- nei lotti edificati con SF superiore a 2.000 mq e con UF superiore a 0,36 mq/mq:
  - gli interventi sono disciplinati da POC/AO

#### 4. Disciplina prestazionale

Negli ambiti Auc4 la disciplina prestazionale è la medesima degli ambiti Auc3 di cui al comma 4 dell'art. 33.

### Art. 35 - Auc5 Tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica

1. Per tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica (Auc5) si intendono gli ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità urbana, presentano carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni.

#### 2. Disciplina degli usi

Negli ambiti Auc5 si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33.

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre in presenza di esplicito consenso da parte del condominio<sup>133</sup>.

I locali adibiti a gioco bimbi (esistenti o previsti dai PUA) in base all'art. 48 del Regolamento Edilizio correlato al PRG 2001, che trova applicazione per gli edifici residenziali superiori a 1.000 mq di Su SU, non possono essere oggetto di cambio d'uso.

#### 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio

129 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
130 Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)  
131 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
132 Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)  
133 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd.

Negli ambiti Auc5 gli interventi diretti sono disciplinati con le seguenti modalità:

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE (ad esclusione degli interventi che prevedono completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia), D, CD (in conformità al comma 2).

b) Gli interventi di NC (compreso l'ampliamento) e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono ammessi nelle seguenti modalità:

- nei lotti inediti e nei lotti edificati con UF inferiore a 0,36 mq/mq:
  - in caso di NC o RE con demolizione e ricostruzione: UF max = 0,36 mq/mq;
  - in caso di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di cui alla lettera a)<sup>134</sup>: Se SC max = 0,36 mq/mq + 20% della Se SC esistente<sup>135</sup>
- nei lotti edificati con SF fino a 2.000 mq e con UF superiore a 0,36 mq/mq:
  - in caso di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di cui alla lettera a)<sup>136</sup>: Se SC max = Se SC esistente<sup>137</sup> + 10% della Se esistente, con UF max 0,9 mq/mq
- nei lotti edificati con SF superiore a 2.000 mq e con UF superiore a 0,36 mq/mq:
  - gli interventi sono disciplinati da POC/AO

#### 4. Disciplina prestazionale

Negli ambiti Auc5 la disciplina prestazionale è la medesima degli ambiti Auc3 di cui al comma 4 dell'art. 33.

### Art. 36 - Auc6 Aree di conservazione del verde privato di pregio

1. Per aree di conservazione del verde privato di pregio (Auc6) si intendono le aree edificate caratterizzate da ampi spazi di verde destinato a parco o a giardino da tutelare (manutenzione/conservazione), di norma situate all'interno degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

#### 2. Disciplina degli usi

Negli ambiti Auc6 si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33, con le seguenti specifiche:

- e1.1, e1.2, e1.3: non ammessi.<sup>138</sup>

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste possono essere convertite ad uso residenziale solo in presenza di esplicito consenso da parte del condominio.<sup>139</sup>

#### 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio

<sup>134</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
<sup>135</sup> Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

<sup>136</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>137</sup> Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

<sup>138</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>139</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd.

Negli ambiti Auc6 gli interventi diretti sono disciplinati con le seguenti modalità:

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE ~~(attuabile fino alla completa demolizione e sua fedele ricostruzione)~~, D, CD (in conformità al comma 2).

b) Gli interventi di NC per ampliamento, eventualmente contestuale ad interventi di cui alla lettera a), ~~(limitatamente all'ampliamento) e di RE (con completa demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e sedime, ma a parità di volume)~~<sup>140</sup> sono ammessi alle seguenti condizioni:

- ~~Se~~ SC max = ~~Se~~ SC esistente<sup>141</sup> + 20% della Sc esistente;
- non devono essere stati già realizzati altri simili ampliamenti con interventi edilizi successivi al 1985, in applicazione di analoghe disposizioni del PRG 2001;
- il lotto non deve essere ricompreso nel perimetro di una "Struttura insediativa storica tutelata" di cui all'elaborato P7.2a del PSC.

Gli interventi di RE di cui ai precedenti punti a) e b) possono comportare la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, purché il nuovo fabbricato mantenga il volume pari a quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico) e purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%.

Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, esclusivamente nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto o non osservi le distanze minime dai confini o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici. Lo scostamento dovrà essere ridotto allo stretto necessario per consentire il rispetto delle distanze minime.<sup>142</sup>

#### 4. Disciplina prestazionale

- *Permeabilità e microclima urbano*

Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera O dell'art. 2, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd;

E' prescritto un indice di permeabilità minima  $I_p = 50\% Sf$ .

- *CarbonZero*

Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera N dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III Capo I del Red.

- *Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci*

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>143</sup>

Negli ambiti Auc6, oltre a quanto sopra specificato, gli interventi di NC e di RE con completa demolizione e ricostruzione devono rispettare la seguente disciplina prestazionale:

140 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

141 Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

142 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

143 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- è vietato l'utilizzo delle aree esterne per depositi ed esposizioni di merci o similari;
- eventuali sistemazioni del verde dovranno essere realizzate, nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, conservando il più possibile preesistenze arboree e arbustive, prevedendo nuove piantumazioni a potenziamento della vegetazione esistente; si dovranno prediligere impianti sia per il verde lineare che aerea con forme compatte e dense;
- al fine di preservare il sistema degli spazi destinati a parco e/o a giardino, gli interventi di ampliamento dell'esistente non devono alterare la percezione d'insieme del contesto, né delle preesistenze storiche: la disposizione dei nuovi volumi va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità dagli spazi di uso pubblico e dai principali percorsi di accesso. Qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori) mitigandone l'impatto attraverso l'uso di opportune schermature, anche vegetali;
- negli interventi di manutenzione e riqualificazione è necessario valorizzare la leggibilità dell'impianto originario e del sistema dei percorsi e delle pavimentazioni, conservandone il tracciato e i materiali di pregio;
- le recinzioni dovranno essere realizzate adottando soluzioni stilistiche compatibili (per dimensioni, materiali, colori, partiture) sia con il contesto che con la tipologia edilizia insediata nell'area di intervento; particolare attenzione dovrà essere riservata ai fronti prospicienti lo spazio pubblico e le viabilità principali;
- al fine di rispondere alle esigenze di decoro urbano, igienico-sanitarie, nonché a quelle di prevenzione incendi, è necessario mantenere il decoro e la salubrità dell'area provvedendo, ad esempio, al taglio regolare della vegetazione, alle disinfestazioni e derattizzazioni, alla regolazione delle siepi, al taglio dell'erba lungo le recinzioni o i muri di cinta e al taglio dei rami e delle piante che fuoriescono dalla proprietà privata;
- qualora l'area di conservazione del verde privato di pregio ricada in aree limitrofe ad ambiti specializzati per attività produttive, gli interventi eccedenti il RS dovranno prevedere la realizzazione di "aree filtro" finalizzate alla mitigazione e schermatura verde adeguatamente dimensionate.

Gli interventi dovranno inoltre far riferimento alla disciplina prestazionale di cui all'art. 2, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

## 5 Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti nei tessuti Auc6 sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area in località Gavasseto: all'area è attribuita una **Se SC** aggiuntiva di 800 mq.

### **Art. 37 - Auc8 Lotti che ospitano attività produttive incongrue rispetto al contesto**

1. Per lotti che ospitano attività produttive incongrue rispetto al contesto (Auc8) si intendono le aree che ospitano attività produttive in contesti prevalentemente residenziali, le cui funzioni possono essere riconvertite solo ed esclusivamente per usi maggiormente compatibili con l'area vasta di riferimento, in analogia alle funzioni insediate nei tessuti limitrofi.

Il RUE individua puntualmente, negli elaborati R3.1 e R3.2, i lotti Auc8 in cui sono localizzate attività che risultano strettamente correlate con il territorio rurale, quali

attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotto agricoli e zootecnici, latterie, caseifici e cantine.

## 2. Disciplina degli usi

Negli ambiti Auc8 si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33 con le seguenti specifiche:

- nei lotti individuati dal RUE con apposita simbologia, in cui sono localizzate attività che risultano strettamente correlate con il territorio rurale, quali attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotto agricoli e zootecnici (latterie, caseifici e cantine) sono **altresi**<sup>144</sup> ammissibili tali funzioni agricole e connesse all'agricoltura; per quelle ancora in attività, ai sensi del comma 3, è consentito un modesto ampliamento delle funzioni insediate, previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10 in relazione all'impatto dei rifiuti e rischio inquinamento da rifiuti.

## 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

**I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd.**

Negli ambiti Auc8 gli interventi diretti sono disciplinati con le seguenti modalità:

a) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RS, RE (~~ad esclusione degli interventi che prevedono~~ **senza** completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia), D, CD (in conformità al **precedente** comma 2).

b) Gli interventi di NC (limitatamente all'ampliamento degli edifici esistenti) e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia, per lotti di intervento **edificati ricompresi in ambiti Auc8** con SF **complessiva**<sup>145</sup> inferiore a 4.000 mq, sono ammessi, con intervento edilizio convenzionato/**atto d'obbligo**, esclusivamente nel caso di insediamento delle destinazioni d'uso **di cui conformi alla disciplina di cui al** comma 2 dell'art. 33, con le seguenti modalità:

- UF max = 0,36 mq/mq
- SVp = ~~40%~~ **25%**<sup>146</sup> della SF

**Gli interventi di NC in lotti di intervento ineditati o ricompresi in ambiti Auc8 con SF complessiva superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO.**<sup>147</sup>

c) ~~Nei lotti edificati, individuati dal RUE con apposita simbologia, in cui sono localizzate attività che risultano strettamente correlate con il territorio rurale, quali attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotto agricoli e zootecnici (latterie, caseifici e cantine) sono ammessi interventi di ampliamento una tantum con una percentuale massima del 10% della Sc esistente, a condizione che siano attivate misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione delle dotazioni ecologiche ambientali.~~<sup>148</sup>

144 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

145 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

146 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

147 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

148 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

d) Gli interventi di NC e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia, per lotti di intervento ricompresi in ambiti Auc8 con SF complessiva<sup>149</sup> superiore a 4.000 mq, devono essere programmati in POC/AO.

e) d) Nei lotti edificati, individuati dal RUE con apposita simbologia, in cui sono localizzate attività che risultano strettamente correlate con il territorio rurale, quali attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici (latterie, caseifici e cantine) sono ammessi, anche per lotti di intervento ricompresi in ambiti Auc8 con SF complessiva superiore a 4.000 mq, interventi di ampliamento una tantum con una percentuale massima del 10% della SC esistente<sup>150</sup>, a condizione che siano attivate misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione delle dotazioni ecologiche ambientali.<sup>151</sup>

#### 4. Disciplina prestazionale

Negli ambiti Auc8 la disciplina prestazionale è la medesima degli ambiti Auc3 di cui al comma 4 dell'art. 33.

#### 5. Schede Speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti nei tessuti Auc8 sottoposte a specifica disciplina:

- (6) aree per le quali l'attuazione di interventi può **deve** essere disciplinata e programmata in POC/AO;
- (7) area sita in località Roncadella: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.050 mq di SC per ampliamento dell'attività aziendale; l'attuazione dell'intervento è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste al comma 4, anche alla verifica di impatto su mobilità e traffico, nonché sull'ambiente sonoro, di cui all'art. 10 e all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione delle dotazioni ecologiche ambientali previste al comma 3 lettera d).<sup>152</sup>

#### Art. 38 - Aree destinate a verde privato

1. Il RUE individua negli elaborati R3.1 e R3.2, con apposita simbologia, le aree destinate a verde privato. Tali aree attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi) e viabilità di servizio degli insediamenti sono disciplinate nelle seguenti modalità:

- se ricomprese all'interno del perimetro di un PUA in corso di attuazione oppure all'interno di un PUA attuato, ma le cui opere non siano ancora state collaudate, valgono le norme dello stesso PUA;

~~se ricomprese all'interno di un PUA scaduto e collaudato, valgono le norme di cui all'art. 33 comma 3.3.~~<sup>153</sup>

149 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
150 Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

151 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

152 Osservazione n. 49242/2019

153 Adeguamento alla riserva n. 7 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

## Capo VI - Disciplina degli ambiti urbani da riqualificare (AR)

### Art. 39 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi in attuazione diretta

#### 1. Gli ambiti urbani da riqualificare, individuati dal PSC, riguardano le seguenti aree:

- ambiti da riqualificare di rilevanza strategica nel contesto urbano
  - AR-1: Ambito San Prospero - Due Madonne
  - AR-2: Ambito via Petrella
  - AR-3: Ambito San Prospero - viale Morandi
  - AR-4: Ambito Gardenia
  - AR-5: Ambito via Emilia F.lli Cervi
  - AR-6: Ambito Pieve Mirandola
  - AR-7: Ambito Buco del Signore
  - AR-8: Ambito Mirabello, ex-Polveriera, via Melato
  - AR-9: Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione
  - AR-10: Ambito Santa Croce
  - AR-11: Ambito sede Vigili del Fuoco
- ambiti da riqualificare nel contesto delle frazioni
  - AR-12: Ambito Roncocesi
  - AR-13: Ambito Cadè
  - AR-14: Ambito Rivalta
  - AR-15: Ambito Massenzatico-latteria sociale
  - AR-16: Ambito Massenzatico-centro
  - AR-17: Ambito Massenzatico-scuole
  - AR-18: Ambito Pratofontana
  - AR-21: Ambito Fogliano
  - AR-22: Ambito Gaida
  - AR-23: Ambito Sesso
- ambiti da riqualificare complessi
  - AR-19: Ambito ~~di riqualificazione dell'area produttiva di~~ Mancasale
  - AR-20: Ambito ~~di riqualificazione dell'asse storico della~~ via Emilia

#### 2. All'interno degli ambiti AR la cartografia del RUE individua distintamente:

- con un'apposita grafia gli ambiti di trasformazione urbana, ossia le aree che erano già così denominate (Tu) nel PRG 2001;
- con la medesima grafia degli ambiti Auc3 le porzioni che ospitano prevalentemente residenze e attività complementari alla residenza;
- con la grafia degli ambiti Asp2, o Asp3, o Auc8 le porzioni che ospitano attività prevalentemente produttive nonché le aree a destinazione produttiva ai sensi del PRG 2001;

- con un'apposita grafia i tessuti di riqualificazione della via Emilia (denominati Trem), in coerenza con l'individuazione dell'AR-20 della tavola del PSC "P6-Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC".

#### Art. 39.a - AR-1 Ambito San Prospero - Due Madonne

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come aree di trasformazione urbana, come Asp3 o come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Seconda, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

##### 2. Disciplina degli interventi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Asp3 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 43.

#### Art. 39.b - AR-2 Ambito via Petrella

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Asp2 o come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Asp4, sono ammessi cambi di destinazione per usi ricompresi nell'art. 44, anche qualora si prevedano opere edilizie di MO, MS, RRC, RS, RE senza completa demolizione e ricostruzione<sup>154</sup>.

##### 2. Disciplina degli interventi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Asp2 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 42.

##### 3. Disciplina prestazionale

Nelle aree ricadenti nell'ambito di riqualificazione AR-2 Ambito via Petrella gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:

<sup>154</sup> Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

- **Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci**  
Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>155</sup>

#### **Art. 39.c - AR-3 Ambito San Prospero - viale Morandi**

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Asp3, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, attrezzature e spazi collettivi di livello generale e dotazioni potenziali private non sono ammessi cambi d'uso.

##### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici singoli o complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura, segnalati dall'IBC e individuati nel PSC o nel RUE, per i quali si applica la disciplina di tutela di cui al comma 5 dell'art. 30.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Asp3 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 43.

#### **Art. 39.d - AR-4 Ambito Gardenia**

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come aree di trasformazione urbana, come Asp3 o come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione e individuati come Auc3, Auc4 e Auc6 sono ammessi cambi di destinazione per usi ricompresi rispettivamente negli artt. 33, 34, 36, anche qualora si prevedano opere edilizie di MO, MS, RRC, RS, RE senza completa demolizione e ricostruzione<sup>156</sup>.

##### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici singoli o complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura, segnalati

<sup>155</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
<sup>156</sup> Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

dall'IBC e individuati nel PSC o nel RUE, per i quali si applica la disciplina di tutela di cui al comma 5 dell'art. 30.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd**:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Auc3, Auc4, Asp3 si applicano rispettivamente le disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 33, 34, 43; **interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO<sup>157</sup>.**

### 3. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree sottoposte a specifica disciplina:

(1) porzione di area destinata a "infrastrutture ferroviarie" in località Gardenia, individuata catastalmente al foglio 110, mappali 63 e 104, per la quale, sulla base di un PPC, è possibile effettuare cambi di destinazione d'uso per usi ricompresi all'interno del raggruppamento di funzioni D) e per l'uso e1.1NA, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 2 Parte Seconda, Titolo III, Capo I del Red e previa verifica delle condizioni di ammissibilità specificate, in relazione alle destinazioni d'uso, nel comma 2 dell'art. 43.<sup>158</sup>

### Art. 39.e - AR-5 Ambito via Emilia F.lli Cervi

#### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Auc6, Asp3 o come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, **di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd**, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione e individuati come Asp4 sono ammessi cambi di destinazione per usi ricompresi nell'art. 44, **anche qualora si prevedano opere edilizie di MO, MS, RRC, RS, RE senza completa demolizione e ricostruzione<sup>159</sup>.**

#### 2. Disciplina degli interventi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd**:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Auc6, Asp3, Asp4 si applicano **rispettivamente** le disposizioni relative agli interventi di cui **all'art. agli artt. 36, 43, 44<sup>160</sup>**;

157 Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

158 Adeguamento alla riserva n. 4 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

159 Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

160 Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

- negli Auc6, Asp3, Asp4 si applicano rispettivamente le disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 36, 43, 44; interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO<sup>161</sup>;
- nei tessuti in affaccio sul fronte della via Emilia si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 39.o 39.p.

#### Art. 39.f - AR-6 Ambito Pieve Mirandola

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Asp3 o come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

##### 2. Disciplina degli interventi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Asp3 si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 43.

#### Art. 39.g - AR-7 Ambito Buco del Signore

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

##### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- nelle dotazioni territoriali sono ammessi interventi edilizi diretti applicando le disposizioni relative agli interventi di cui al Capo III.

##### 3. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree sottoposte a specifica disciplina:

---

161 Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

- (1) area in via Daniele da Torricella, individuata catastalmente al foglio 214, mappale 540, per la quale, sulla base di un PPC, sono ammessi interventi per la realizzazione di parcheggi a servizio di attività insediate, adeguatamente alberati e coerenti con le politiche di riqualificazione dell'ambito dell'ambito, funzionali alla ricollocazione dell'Istituto Superiore "Angelo Simonini"<sup>162</sup>, anche nelle more della programmazione in POC/AO, con i seguenti parametri:

- SF = ~~6.370~~ fino a 4.000 mq ca<sup>163</sup>

- Sc max = 3.000 mq

- SVp = min 35% ST

Funzioni ammesse: terziarie e di servizio, previa verifica delle condizioni di ammissibilità specificate, in relazione alle destinazioni d'uso, nel comma 2 dell'art. 43, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 2 Parte Seconda, Titolo III, Capo I del Red.

L'intervento dovrà essere coerente con l'impianto urbano esistente e rispettare l'allineamento principale dei fronti.<sup>164</sup>

### Art. 39.h - AR-8 Ambito Mirabello, ex-Polveriera, via Melato

#### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del RE, ricompresi nell'art. 16.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Auc3 e Auc5 si applicano rispettivamente le disposizioni relative agli usi di cui agli artt. 33, 35; sono ammessi cambi di destinazione d'uso anche qualora si prevedano opere edilizie di MO, MS, RRC, RS, RE senza completa demolizione e ricostruzione<sup>165</sup>.

#### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del RE:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;

- CD (in conformità al precedente comma 1);

- negli Auc3 e Auc5 si applicano rispettivamente le disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 33, 35; interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO<sup>166</sup>;

- nelle dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui al Capo III.

#### 3. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale in cui, a seguito di opera pubblica e/o progetto convenzionato di interesse pubblico, relativo alla proposta di

<sup>162</sup> Adeguamento alla riserva n. 3 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>163</sup> Adeguamento alla riserva n. 3 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>164</sup> Adeguamento alla riserva n. 3 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>165</sup> Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>166</sup> Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 del DLgs n. 50/2016, in atti municipali con PG n. 133934/2018,<sup>167</sup> sono ammessi gli usi d3 ~~d11~~<sup>168</sup>, d14, d15, previa verifica delle condizioni di ammissibilità specificate, in relazione alle destinazioni d'uso, di cui al comma 2 dell'art. 43; inoltre per i due edifici catastalmente individuati al foglio 155 mappali 137 e 138 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica di sagoma e sedime previo parere favorevole della CQAP, con il vincolo di mantenere l'allineamento principale lungo piazzale Reverberi.<sup>169</sup>

## Art. 39.i - AR-9 Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione

### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione, individuati come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del RED, di cui all'art. 16.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Auc3 e Auc4 sono ammessi cambi di destinazione per usi di cui all'art. 33, purché tali interventi anche qualora si prevedano opere edilizie di MO, MS, RRC, RS, RE senza completa demolizione e ricostruzione e purché<sup>170</sup> prevedano azioni di microrigenerazione dello spazio pubblico, quali ad esempio piantumazioni, elementi di arredo urbano, cura dello spazio pubblico, con possibilità di monetizzazione.

Nei restanti tessuti Asp3 sono ammessi cambi di destinazione per usi di cui all'art. 43, purché tali interventi siano compresi in progetti di opera pubblica, di pubblica utilità, di partenariato pubblico-privato e/o selezionati attraverso bandi di evidenza pubblica e, previo reperimento delle relative dotazioni territoriali, risultino coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione previsti. Tali interventi si attuano attraverso intervento edilizio diretto convenzionato.

Sono altresì ammessi interventi che prevedano cambi d'uso per attività o funzioni temporanee, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l'Amministrazione comunale e all'interno di un processo di rigenerazione urbana e sociale con contenuti di interesse pubblico.

### 2. Disciplina degli interventi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del RED:

- MO, MS, RRC, RS
- RE, D, CD (in conformità al comma 1) e NC nei tessuti individuati come dotazioni territoriali di cui all'art. 16
- RE, D, CD (in conformità al comma 1) nei tessuti individuati come Auc3 e Auc4<sup>171</sup>, purché tali interventi prevedano azioni di microrigenerazione dello spazio pubblico o privato di uso pubblico<sup>172</sup> (quali ad esempio piantumazioni, elementi di arredo urbano, cura dello spazio pubblico, con possibilità di monetizzazione); sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione urbanistica con SF complessiva fino a 2.000 mq, da attuarsi tramite PdC convenzionato che regoli interventi di rigenerazione dello spazio pubblico o privato di uso pubblico, e previo parere favorevole della CQAP, entro i limiti individuati all'art. 33

167 Adeguamento alla riserva n. 5 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

168 Adeguamento alla riserva n. 5 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

169 Osservazione n. 48972/2019

170 Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

171 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

172 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- RE, D, CD (in conformità al comma 1) nei tessuti individuati come Asp3, purché tali interventi siano compresi in progetti di opera pubblica, di pubblica utilità, di partenariato pubblico-privato e/o selezionati attraverso bandi di evidenza pubblica e purché, previo reperimento delle relative dotazioni territoriali, risultino coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione previsti; sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi tramite PdC convenzionato, che regoli interventi di rigenerazione dello spazio pubblico o privato di uso pubblico, e previo parere favorevole della CQAP, entro i seguenti limiti:
  - UF max = 0,48 mq/mq
  - SVp = 40% ST

Nei tessuti in affaccio sul fronte della via Emilia si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 39.o 39.p.

## Art. 39.j - AR-10 Ambito Santa Croce

### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd, ricompresi nell'art. 16.

All'interno dell'ambito di riqualificazione sono ammessi cambi di destinazione d'uso, purché tali interventi siano compresi in progetti di opera pubblica, di pubblica utilità, di partenariato pubblico-privato e/o selezionati attraverso bandi di evidenza pubblica e, previo reperimento delle relative dotazioni territoriali, risultino coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione previsti. Tali interventi si attuano attraverso intervento edilizio diretto convenzionato.<sup>173</sup>

Sono altresì ammessi interventi che prevedano cambi d'uso per attività o funzioni temporanee, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale e all'interno di un processo di rigenerazione urbana e sociale con contenuti di interesse pubblico.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli usi di cui al Capo III.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Auc4 si applicano le disposizioni relative agli usi di cui all'art. 34; sono ammessi cambi di destinazione d'uso anche qualora si prevedano opere edilizie di MO, MS, RRC, RS, RE senza completa demolizione e ricostruzione<sup>174</sup>.

### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;

<sup>173</sup> Osservazione n. 40288/2019

<sup>174</sup> Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

- negli Auc4 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 34; **interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO<sup>175</sup>**;
- nelle dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui al Capo III.

#### **Art. 39.k - AR-11 Ambito sede Vigili del Fuoco AR-14 Ambito Rivalta**

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali sono ammessi cambi di destinazione d'uso per usi, **di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd**, ricompresi nell'art. 16.

##### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd**:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al **precedente** comma 1);
- nelle dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui al Capo III.

#### **Art. 39.l - AR-12 Ambito Roncoesi AR-13 Ambito Cadè ~~AR-15 Ambito Massenzatico-latteria sociale~~<sup>176</sup> AR-17 Ambito Massenzatico-scuole AR-21 Ambito Fogliano ~~AR-23 Ambito Sesso~~<sup>177</sup>**

##### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Asp2 e Asp3, sono ammessi cambi di destinazione per usi, **di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd**, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli usi di cui al Capo III.

##### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-

<sup>175</sup> Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>176</sup> Riscontro alla osservazione n. 5 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>177</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:**

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Asp2 e Asp3 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando rispettivamente le disposizioni relative agli usi di cui agli artt. 42 e 43;
- nelle dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui al Capo III.

**Art. 39.m - AR-15 Ambito Massenzatico-latteria sociale<sup>178</sup>**

**AR-16 Ambito Massenzatico-centro**

**AR-18 Ambito Pratofontana**

**AR-23 Ambito Sesso<sup>179</sup>**

#### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Auc8 e Asp3, sono ammessi cambi di destinazione per usi, **di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd**, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli usi di cui al Capo III.

#### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:**

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al precedente comma 1);
- **per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;<sup>180</sup>**
- negli Auc8 e Asp3 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando rispettivamente le disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 37 e 43;
- nelle dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui al Capo III.

**Art. 39.o - AR-19 Mancasale**

<sup>178</sup> Riscontro alla osservazione n. 5 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>179</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>180</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

## Art. 39.n - AR-19 Ambito Mancasale

### 1. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Asp1, Asp2, Asp3 e Asp4 sono ammessi cambi di destinazione ai sensi, rispettivamente, delle disposizioni relative agli usi di cui agli artt. 41, 42, 43 e 44.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Asp2 è inoltre ammesso, previo reperimento delle rispettive dotazioni territoriali, l'insediamento degli usi d9 e d11.

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli usi di cui al Capo III.

### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- negli Asp1, Asp2, Asp3 e Asp4 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando rispettivamente le disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 41, 42, 43 e 44;
- è ammessa l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 4, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I, del REd.

### 3. Disciplina prestazionale

Gli interventi nell'AR-19 Ambito Mancasale dovranno far riferimento alla disciplina prestazionale di cui all'art. 2, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd e rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A2 "Linee guida progettuali per la riqualificazione paesaggistica del Parco Industriale Mancasale".<sup>181</sup>

### 4. Schede speciali

Con apposita simbologia sono individuate all'interno dell'AR-19 le seguenti aree sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area Asp4 che comprende Villa Prampolini, facente parte dell'ambito AR-19 (Mancasale): per la quale, sulla base di un PPC, è ammessa la realizzazione di attività private di servizio alla zona produttiva per una ~~Se~~ SC aggiuntiva massima di mq 1.400; per questa area è inoltre necessario applicare l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE";
- (2) area Asp4 in località Mancasale, individuata catastalmente al foglio 72, mappali 88, 330, 331, 367, 368, 369, 370, 345 e 346 (parte): per la quale, sulla base di un PPC, sono ammessi gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 43. L'intervento è soggetto, ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i. ai contributi di cui all'allegato a) della DGC n. 62/11867 del 10/04/2013; per questa area è inoltre necessario applicare l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE";
- (3) area destinata a "Zona per verde pubblico" in località Mancasale per la quale, nell'ambito di interventi con contenuti di interesse pubblico, è ammesso l'insediamento

181 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

di usi d1, d2, ~~d3~~<sup>182</sup> nonché l'insediamento di funzioni per servizi e attrezzature di interesse collettivo di cui agli usi d9 e d10;

- (4) area destinata ad "Impianti di distribuzione carburanti" in località Mancasale per la quale è ammessa, nel caso di dismissione dell'attività, sulla base di un PdC convenzionato che preveda la bonifica delle matrici aria, acqua e suolo, la ristrutturazione urbanistica, attraverso gli interventi di cui all'art. 43.

#### **Art. 39.p – AR-20 Via Emilia**

#### **Art. 39.o - AR-20 Ambito via Emilia**

1. L'ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia AR-20 comprende:

- i tessuti di riqualificazione della via Emilia (denominati Trem), in coerenza con l'individuazione dell'AR-20 della tavola del PSC "P6 - Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC";
- un intorno complementare al tessuto Trem, costituito da aree adiacenti tra loro, con soluzione di continuità spaziale, specificatamente individuato quale Asse complementare alla via Emilia (denominato Acem), in coerenza con l'individuazione di Ambito complementare riportato nell'elaborato di PSC P4.2.1 - Piano telematico della via Emilia, che coinvolge l'organicità tipo-morfologica immediatamente retrostante a quella di spazi ed edifici di bordo strada.

Tutto l'ambito di riqualificazione così individuato, racchiude sia edifici e spazi prospicienti il corso dell'asse storico della via Emilia, comprensivo del nastro stradale e degli spazi complementari quali slarghi, spazi aperti a bordo strada, aperture prospettiche sul territorio rurale, che aree retrostanti a quelle degli spazi e degli edifici strettamente adiacenti, con una diretta relazione e/o un'unitarietà morfologica da salvaguardare. In questa definizione più allargata, al fine di perseguire l'obiettivo di riconoscibilità della tratta e per favorire interventi coordinati nonché soluzioni coerenti con il contesto, il RUE disciplina gli interventi ricadenti sia nel tessuto (Trem) che nell'Asse complementare alla via Emilia (Acem), declinandone prestazioni e obiettivi di qualità nello specifico allegato C "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia".

2. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

- **Disciplina degli usi nel tessuto di riqualificazione della via Emilia (Trem)**<sup>183</sup>

*Usi non ammessi*

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: c4, c5, d13, d16, e1.2, e1.3.

~~Nel tessuto Trem sono~~ Sono esclusi gli usi F (agricoli) salvo quanto disposto dall'art. 37 ~~co-~~ comma 2.

*Usi regolati e/o soggetti a verifica d'ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento **sia** della disciplina prestazionale di cui al comma 4 ~~e/o~~ **che delle specifiche condizioni, ovvero delle prescrizioni di seguito richiamate e/o** previa verifica di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto sotto specificati, con particolare attenzione a quelli in cui l'ambito stesso risulta carente:

182 Adeguamento alla riserva n. 6 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

183 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- a1, a2: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto dei rifiuti (solo per interventi di NC ad esclusione degli ampliamenti e per RE con **completa** demolizione e ricostruzione **dell'intera Unità Edilizia**);
  - c1, c2: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, rischio inquinamento da rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
  - c3: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
  - c6: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
  - d7: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro;
  - **d8, d10: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;**<sup>184</sup>
  - d11, d12: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
  - d14, d15: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
  - d17: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
  - **d18: ammesso esclusivamente previo parere favorevole della CQAP e se corredato da uno studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;**<sup>185</sup>
  - d19, d21: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
  - **e1.1: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;**<sup>186</sup>
  - e1.1A ammesso esclusivamente negli interventi realizzati in progettazione integrata con lotti contigui Auc3 di dimensioni inferiori a 4.000 mq di SF complessiva da attuarsi tramite PdC convenzionato, ~~e soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;~~ ovvero, se di dimensione maggiore a 4.000 mq di Sf SF complessiva, tramite Accordo Operativo;
  - ~~e1.1: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici.~~
- Disciplina degli usi nell'asse complementare alla via Emilia (Acem), per le parti non ricomprese nel tessuto Trem**
- Nelle aree ricadenti nell'asse complementare alla via Emilia (Acem), per le parti non ricomprese nel tessuto Trem, si applica la disciplina degli usi prevista negli ambiti urbanistici cui tali aree afferiscono.**<sup>187</sup>

184 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

185 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

186 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

187 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

### 3. Disciplina degli interventi

I tipi di intervento richiamati nel presente comma fanno riferimento alle definizioni di cui di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd.

Per l'individuazione della funzione prevalente, si rimanda alle definizioni degli usi di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd, con la precisazione che l'ambito si caratterizza dalla funzione prevalente da insediarsi. Nell'ambito di riqualificazione della via Emilia, per favorire i processi di riqualificazione funzionale ed edilizia, sono previste tre modalità di attuazione:

#### Prima modalità (livello 1)

~~Interventi all'interno del~~ **nel tessuto di riqualificazione della via Emilia (Trem)**

Sono sempre ammessi interventi di MO, MS, RRC, RS, D, CD (in conformità al comma 2) senza aumento di carico urbanistico.

Nel rispetto della disciplina prestazionale di cui al comma 4 sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

#### A) ~~su singolo lotto:~~

- RE (senza completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia)
- CD (in conformità al comma 2) con aumento del carico urbanistico, ~~per~~ in lotti con SF inferiore a 10.000 mq
- CD (in conformità al comma 2) per SC fino a 500 mq, con aumento del carico urbanistico, in lotti con SF superiore a 10.000 mq<sup>188</sup>; i CD

#### B) ~~su singolo lotto o più lotti contigui:~~

- interventi di Ristrutturazione Urbanistica, ossia interventi di RE che interessano più immobili, in lotti con SF fino a 4.000 mq di SF, da attuarsi con PPC<sup>189</sup>
- RE (con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia)
- CD (in conformità al comma 2) per SC superiori a 500 mq,<sup>190</sup> con aumento di carico urbanistico, ~~per~~ in lotti con SF superiore a 10.000 mq, da attuarsi con PPC
- NC da attuarsi esclusivamente **su lotto libero** con le modalità di recupero di cui al comma 5
- NC in ampliamento una tantum, cumulabile fino a un massimo del 20% della ~~Se~~ SC esistente<sup>191</sup>, ~~nelle seguenti modalità e quote da concordare con gli uffici,~~<sup>192</sup> con riferimento alla **Parte Prima: "Interventi su spazio pubblico per possibili ampliamenti" di cui all'allegato C "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia"**:

~~— fino al 10% della SC esistente, con l'attivazione di interventi di cui ai SERVIZI ALLA MOBILITÀ;~~

~~— fino al 10% della SC esistente, con l'attivazione di interventi di cui alle AZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE;~~

~~— fino al 15% della SC esistente, con l'attivazione di interventi di cui ai CONTRIBUTI SPECIFICI.<sup>193</sup>~~

Interventi di NC e di ampliamento di cui ai precedenti punti, che interessino aree da sottoporre al terzo livello di approfondimento ai sensi della DGR n. 2193/2015 e s.m.i., così come individuate nella tavola P9.B del vigente PTCP, sono da programmarsi attraverso POC/AO.<sup>194</sup>

188 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

189 Adeguamento alla riserva n. 2 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

190 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

191 Per SC esistente si intende, in questo caso, la SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

192 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

193 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

194 Adeguamento alla riserva n. 14 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

### Seconda modalità (livello 2)

~~Interventi all'interno dell'~~ ***nell'asse complementare alla via Emilia (Acem), non ricadenti nei tessuti Trem per le parti non ricomprese nel tessuto (Trem)***

**Nel rispetto della disciplina prestazionale di cui al comma 4, nelle aree ricadenti nell'asse complementare alla via Emilia (Acem), per le parti non ricomprese nel tessuto Trem, si applica la disciplina degli interventi prevista negli ambiti urbanistici cui tali aree afferiscono.**<sup>195</sup>

~~Sono ammessi tutti gli interventi e gli usi stabiliti dalle specifiche norme di ambito, con l'obbligo di assolvere ad almeno 2 prestazioni a scelta per ognuno dei 4 obiettivi di cui all'allegato C "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia".~~<sup>196</sup>

In alternativa, unicamente all'interno del territorio urbanizzato e ad esclusione dei tessuti Acs3 e Auc6, può essere applicata la disciplina di cui alla Prima modalità (livello 1), attraverso una progettazione integrata, con almeno un lotto ricadente nei tessuti di riqualificazione della via Emilia (Trem), da attuarsi con PPC.

### Terza modalità (livello 3)

Gli interventi che eccedono la prima e la seconda modalità di intervento (livello 1 e livello 2) sono da programarsi attraverso POC/AO,<sup>197</sup> se conformi all'art. 5.5 delle NdA del PSC "Interventi negli ambiti da riqualificare".

## 4 Disciplina prestazionale

~~Per interventi, ricadenti in ambiti urbani, è necessario ottemperare le prescrizioni~~ **L'attuazione degli interventi è subordinata all'assolvimento delle "Prestazioni su spazio privato"** di cui all'allegato C "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia - Parte Seconda", ~~con particolare attenzione a quelli in cui l'ambito stesso risulta carente~~ **nelle seguenti modalità:**

- **Disciplina prestazionale nel tessuto di riqualificazione della via Emilia (Trem)**<sup>197</sup>
  - per interventi contemplati nell'elenco A) **del comma 3**, almeno 2 prestazioni a scelta per ognuno dei **4 obiettivi**;
  - per interventi contemplati nell'elenco B) **del comma 3**, almeno 1 prestazione a scelta per ogni **azione specifica**, con le seguenti precisazioni:
    - in presenza di funzioni commerciali, sono sempre obbligatorie le prestazioni di cui alle azioni specifiche [ 2.2.2 ] [ 3.2.1 ] [ 3.3.1 ];
    - in presenza di funzioni produttive, sono sempre obbligatorie le prestazioni di cui alle azioni specifiche [ 1.3.2 ] [ 2.1.2 ] [ 3.1.6 ] [ 3.2.1 ] [ 3.4.1 ].
- **Disciplina prestazionale nell'asse complementare alla via Emilia (Acem), per le parti non ricomprese nel tessuto Trem**
  - **Interventi ricadenti all'interno del territorio urbanizzato:**
    - per interventi contemplati nell'elenco B) **del comma 3**, almeno 1 prestazione a scelta per ognuno dei **4 obiettivi**;
  - **Interventi ricadenti fuori dal territorio urbanizzato (ambiti rurali):**
    - si applica la stessa disciplina prestazionale del tessuto di riqualificazione della via Emilia (Trem), con l'obbligo di ottemperare, esclusivamente per interventi contemplati negli elenchi A e B del comma 3, alle seguenti azioni specifiche: [ 1.1.3 ] [ 2.4.3 ] [ 3.2.1 ] [ 4.2.4 ].<sup>198</sup>

195 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

196 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

197 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

198 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

~~Per interventi ricadenti in ambiti rurali, oltre ad ottemperare le prescrizioni di cui sopra, sono sempre obbligatorie le prestazioni di cui alle azioni specifiche [ 1.1.3 ] [ 2.4.3 ] [ 3.1.4 ] [ 3.2.1 ] [ 3.5.1 ] [ 4.2.4 ].~~<sup>199</sup>

Per gli interventi di NC e RE con demolizione e ricostruzione deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE".

## 5 Mappa dell'abbandono

La NC su lotto libero con UF max 0,36 mq/mq di ~~Se~~ **SC** è ammessa, con PdC convenzionato, unicamente **all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e**<sup>200</sup> se correlata ai seguenti interventi di riqualificazione dell'esistente:

- in relazione agli edifici individuati dal RUE come diroccati: previa completa demolizione con ripristino a verde dell'area o altre soluzioni volte alla fruizione pubblica, come concordate con gli uffici competenti;
- in relazione agli edifici individuati dal RUE con elevato stato di abbandono (non diroccati e/o edifici tutelati): previo contestuale progetto di recupero e rifunzionalizzazione, valutato dalla CQAP, secondo quanto previsto dal presente articolo. Fermo restando l'UF max di cui sopra, la ~~Se~~ **SC** da insediarsi nel lotto libero è pari alla ~~Se~~ **SC** recuperata e/o rifunzionalizzata, **con la possibilità di utilizzare una volta soltanto tale SC**<sup>201</sup>.

Gli edifici ricompresi nell'Asse complementare alla via Emilia (Acem), segnalati con apposita simbologia nel RUE, costituiscono la Mappa dell'abbandono, riferimento non esaustivo e dunque implementabile attraverso ulteriori individuazioni documentate in funzione delle caratteristiche tipologiche e dello stato di conservazione, previa valutazione **favorevole** della CQAP.

### **Art. 39.n – AR-22 Ambito Gaida**

### **Art. 39.p - AR-22 Ambito Gaida**

#### 1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione individuati come Acs3 e Auc6, sono ammessi cambi di destinazione per usi, **di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd**, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), B), C), D), E), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

#### 2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd**:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD (in conformità al ~~precedente~~ comma 1);

<sup>199</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>200</sup> Riscontro alla osservazione n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

<sup>201</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

R1 "Norme di attuazione RUE"

- per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali;
- negli Acs3 e Auc6 sono ammessi interventi edilizi diretti applicando rispettivamente le disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 28 e 36; negli Auc6 eventuali interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO<sup>202</sup>;
- nei tessuti in affaccio sul fronte della via Emilia si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui all'art. 39.o ~~39.p.~~

---

202 Adeguamento alla riserva n. 1 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

## Capo VII - Disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (Asp) e dei Poli Funzionali (PF)

### Art. 40 - Articolazione degli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come specializzati per attività produttive sono articolati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
  - a) Asp1: ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA (art. 41);
  - b) Asp2: ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere (art. 42);
  - c) Asp3: ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali (art. 43);
  - d) Asp4: lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti rispetto al contesto (art. 44).

Gli insediamenti a rischio di incidente rilevante (RIR) sono individuati inoltre con uno specifico simbolo.

### Art. 41 - Asp1 Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, o in corso di edificazione, nelle quali le funzioni prevalenti sono il terziario e il produttivo, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

#### 2. Disciplina degli usi

Negli ambiti Asp1, fino a quando sia vigente un PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, si applicano le limitazioni agli usi previste applica la disciplina degli usi prevista nel PUA vigente; entro il medesimo termine sono tuttavia ammissibili varianti al PUA, purché rispettino le disposizioni del PRG 2001.

Negli ambiti Asp1, dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>203</sup>, sono ammessi i seguenti usi:

- qualora l'ambito Asp1 ricada fra gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovraprovinciale (Mancasale), di rilievo sovracomunale (Corte Tegge, Prato Gavassa), nonché nell'ambito produttivo "Villaggio Crostolo", gli usi ammessi sono quelli di cui al comma 2 dell'art. 42;
- qualora l'ambito Asp1 non ricada fra gli ambiti di cui al punto precedente, gli usi ammessi sono quelli di cui al comma 2 dell'art. 43.

#### 3. Disciplina degli interventi

Negli ambiti Asp1, fino a quando sia vigente un PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, sono ammessi tutti i tipi di intervento, di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del RE, nel rispetto dei limiti, parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo, entro il termine di validità della convenzione, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della

203 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

potenzialità edificatoria, non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva e rispettino le disposizioni del PRG 2001.

Negli ambiti Asp1, dopo la scadenza del PUA, qualora le **opere di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le zone per verde pubblico** siano state **realizzate, terminate e collaudate e prese in carico dal Comune**<sup>204</sup>, sono ammessi i seguenti interventi:

- qualora l'ambito Asp1 ricada fra gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovraprovinciale (Mancasale), di rilievo sovracomunale (Corte Tegge, Prato Gavassa), nonché nell'ambito produttivo "Villaggio Crostolo", gli interventi ammessi sono quelli di cui al comma 3 dell'art. 42;
- qualora l'ambito Asp1 non ricada fra gli ambiti di cui al punto precedente, gli interventi ammessi sono quelli di cui al comma 3 dell'art. 43.

Negli ambiti Asp1, dopo la scadenza del PUA, qualora le **opere di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le zone per verde pubblico** non siano state **realizzate, terminate e collaudate e prese in carico dal Comune**<sup>205</sup>, e fino a quel momento, sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO, MS, **RRC, RS, D, RE** (senza completa demolizione e ricostruzione **dell'intera Unità Edilizia**); **eventuali interventi di RE (con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia) e di NC dovranno essere programmati in POC/AO.**<sup>206</sup>

Nel caso in cui alla data di scadenza della convenzione, **le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le zone a verde pubblico non siano state realizzate, collaudate e prese in carico dal Comune, e inoltre**<sup>207</sup> non sia stata presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo relativa alla costruzione di fabbricati, gli interventi dovranno essere programmati in POC/AO.

#### 4. Disciplina degli interventi per i soggetti "non proponenti"

Qualora vi siano porzioni residue di proprietà che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione, tali porzioni sono attuabili con le seguenti modalità:

- fino a quando sia vigente il PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, è consentita l'attuazione delle porzioni inferiori a 6.000 mq di ST<sup>208</sup>, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA stesso; in questi casi è ammessa la monetizzazione del SVp di cessione nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico di PUA;
- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>209</sup>, sono ammessi, nelle porzioni inferiori a 6.000 mq di ST<sup>210</sup>, i seguenti interventi:
  - qualora l'ambito Asp1 ricada fra gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovraprovinciale (Mancasale), di rilievo sovracomunale (Corte Tegge, Prato Gavassa), nonché nell'ambito produttivo "Villaggio Crostolo", gli interventi ammessi sono quelli di cui al comma 3 dell'art. 42;
  - qualora l'ambito Asp1 non ricada fra gli ambiti di cui al punto precedente, gli interventi ammessi sono quelli di cui al comma 3 dell'art. 43.

204 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

205 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

206 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

207 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

208 Ai fini della presente disposizione si fa riferimento all'individuazione di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegata alla documentazione del PUA approvato e/o dalle mappe catastali vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

209 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

210 Vedi nota 16 Ai fini della presente disposizione si fa riferimento all'individuazione di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegata alla documentazione del PUA approvato e/o dalle mappe catastali vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

In entrambi i casi di cui sopra è ammessa la monetizzazione del SVp di cessione nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico di PUA.

L'attuazione delle porzioni superiori a 6.000 mq di ST<sup>211</sup> può **deve** essere disciplinata e programmata in POC/AO.

- dopo la scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>212</sup>, e fino a quel momento, sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO, MS, **RRC, RS, D, RE** (senza completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia); **eventuali interventi di RE (con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia) e di NC dovranno essere programmati in POC/AO.**<sup>213</sup>

## 5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti nei tessuti Asp1 sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area sita in via Ochino: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000, approvato con DCC n. 7862/2006;
- (2) area sita in località Roncocesi: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000, approvato con DCC n. 7862/2006.

## Art. 42 - Asp2 Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere

1. Per ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere (Asp2) si intendono le principali ed estese aree ove si concentrano le attività produttive secondarie e le relative infrastrutture e servizi.

### 2. Disciplina degli usi

**La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.**

*Usi non ammessi*<sup>214</sup>

È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi ~~di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd:~~

- **a3, a4**
- **b1, b2, b3**
- **c5**
- **d1**
- **d7, ~~d9~~, d10**
- **d11, d14**
- **e1.1A, e1.2, e1.3**
- **F) funzioni rurali**

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

211 ~~Vedi nota 16~~ Ai fini della presente disposizione si fa riferimento all'individuazione di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegata alla documentazione del PUA approvato e/o dalle mappe catastali vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

212 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

213 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

214 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento **delle specifiche condizioni, ovvero** delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- **in caso di interventi di NC o di RE con completa demolizione e ricostruzione**<sup>215</sup> almeno il 60% della **Se SC** di ogni Unità edilizia deve essere destinata a funzioni produttive C) (ad esclusione dell'uso c5 che rimane non ammesso);
- a1, a2: ammessi limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di **Se SC** e comunque non eccedente il 20% della **Se SC** dell'unità produttiva. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i suddetti limiti, che siano legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari;
- c1, c2, c4: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, rischio inquinamento da rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
- c3: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- c6: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
- d5.1: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità (solo per l'artigianato di servizio agli automezzi limitatamente ai motocicli): impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
- ~~Gli usi b1, d1, e1.1A, e1.2; sono~~ ammessi limitatamente nelle unità edilizie ove siano legittimamente in essere o autorizzate all'entrata in vigore delle presenti norme (25/05/2011);
- **d8: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;**<sup>216</sup>
- d12, d13: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
- d15: ammessi limitatamente alle attività di laboratorio e ricerca;
- d16: ammessi unicamente quando **disciplinati e programmati dal** in POC/AO, sulla base delle condizioni definite dal PSC all'art. 5.4;
- d17: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- **d18: ammessi esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;**<sup>217</sup>
- d19, d21: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
- ~~e1.1NA: ammessi limitatamente agli esercizi che vendono esclusivamente merci ingombranti ai sensi della DCR n. 344/2002;~~<sup>218</sup>

215 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

216 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

217 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

218 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- e1.1NA: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti.

#### Usi ammessi nei lotti ricompresi all'interno di Piani Urbanistici Attuativi

All'interno del perimetro dei PUA ricadenti in ambiti Asp2 (individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE) sono ammessi i seguenti usi:

- in caso di PUA vigente, ovvero fino alla data di scadenza della sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel PUA, con la possibilità di effettuare varianti al PUA stesso che ne modificano, nel rispetto del presente articolo, le destinazioni d'uso ammesse e le relative limitazioni;
- in caso di PUA non più vigente, ovvero una volta scaduta la sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel presente articolo.

### 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Negli ambiti Asp2 sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RRC, RE (senza completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia), D, CD (in conformità al comma 2)
- RE (con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia) e NC, nel rispetto delle seguenti modalità attuative:
  - Se UF "esistente"<sup>219</sup> inferiore a 0,60 mq/mq: UF max = 0,60 mq/mq
  - Se UF "esistente"<sup>220</sup> superiore a 0,60 mq/mq: UF max = UF esistente
  - Ip minima = 20% della SF, oppure Ip minima = Ip esistente, se inferiore

Negli ambiti Asp2 ricompresi all'interno dell'ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia AR-20, così come individuato nell'elaborato P6 del PSC, eventuali interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO.<sup>221</sup>

Il RUE individua con perimetro differenziato gli ambiti Asp2 conseguenti alla riclassificazione di Ambiti Asp1, derivanti da comparti individuati dal PRG 1984 e dal PRG 2001.

In tali ambiti, dopo la scadenza del PUA/PPC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>222</sup>, sono ammessi gli interventi di cui al presente comma 3; tali interventi sono consentiti purché coerenti, sotto il profilo urbanistico architettonico con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA/PPC, anche se ancorché scaduto. A tale scopo gli interventi di NC, e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia e ampliamento saranno consentiti previo parere favorevole della CQAP oggetto di un "parere di massima" di cui all'art. 6, Parte Seconda, Titolo I, Capo II del REd,<sup>223</sup> in

219 Per UF esistente si intende, in questo caso, l'indice UF derivante dalla SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

220 Vedi nota 19 Per UF esistente si intende, in questo caso, l'indice UF derivante dalla SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

221 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

222 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

223 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

relazione all'inserimento nel contesto, sulla base delle tipologie edilizie realizzate e degli interventi unitari esistenti, sia dal punto di vista edilizio che architettonico.

#### 4. Disciplina prestazionale

Nelle aree ricadenti negli "Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:

- **Villaggio Crostolo e "Corte Tegge"**<sup>224</sup>

Nel caso di interventi da effettuarsi nei lotti con destinazione Asp2 ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito produttivo "Villaggio Crostolo" o del perimetro dell'ambito produttivo sovracomunale "Corte Tegge", individuati con apposita simbologia nel RUE, sono inoltre consentiti gli incentivi di cui alla lettera C. dell'art. all'art. 4, Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

- **Interventi in lotti limitrofi a destinazione non omogenea**<sup>225</sup>

Nel caso di interventi da effettuarsi in lotti limitrofi ad ambiti con destinazione non omogenea, al fine di mitigare l'impatto delle attività sul contesto limitrofo, è necessario prevedere un'adeguata fascia di mitigazione sia visiva che ambientale.

- **CarbonZero**

Gli interventi, ad esclusione degli usi produttivi, devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera N dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III Capo I del Red.

- **Riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci**

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>226</sup>

#### 5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti nei tessuti Asp2 sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area sita in località Corte Tegge: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000, approvato con DCC n. 7862/2006;
- (2) area sita in località Gavasseto: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000, approvato con DCC n. 7862/2006;
- (5) area in località Roncoesi individuata catastalmente al foglio 43, mappali 299 (parte), 297, 200 (parte), già interessata da una autorizzazione temporanea vigente (atto n. 78098/16487 del 30/10/2007): l'area individuata deve rimanere a servizio dell'attività produttiva esistente della medesima proprietà ed è priva di capacità edificatoria (UF);
- (6) area in località Bagno: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di un'area di 6.535 mq di SF a Baragalla, destinata dal RUE a funzioni di cui all'art. 16 "attrezzature e spazi collettivi";
- (7) area in località Pieve Modolena individuata catastalmente al foglio 68, mappali 158, 169, 171, 172 e 258 e parte dei mappali 362, 364, 366, per una superficie complessiva pari a 32.108 mq, già interessata da una autorizzazione temporanea vigente: l'area

224 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

225 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

226 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

individuata deve rimanere a servizio dell'attività produttiva esistente della medesima proprietà ed è priva di capacità edificatoria (UF);

- (8) area in località Bagno, classificata al foglio 248 mappali 418, 421, 424, 434, 611, 612 e 626; e parte dei mappali 436 e 465 per una superficie territoriale pari a 15.900 mq: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR n. 24/2017 di cui alla DCC n. 40 del 18/03/2019;<sup>227</sup>
- (9) aree site in località Mancasale, prive di capacità edificatoria, relative alle aree individuate catastalmente al foglio 47, mappali 152\*, 259\*, 287\*, 313\*, 375\* (\* = parte), dove è ammessa, previo parere favorevole della CQAP, la realizzazione di parcheggi pertinenziali a servizio dell'azienda insediata; il progetto delle aree dovrà prevedere adeguati interventi di ambientazione e mitigazione arborea, in coerenza e continuità con l'assetto esistente nelle aree limitrofe del contesto;<sup>228</sup>
- (10) area sita in località Corticella: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.500 mq di SC; l'attuazione dell'intervento è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste al comma 2, anche alla verifica di impatto su mobilità e traffico di cui all'art. 10.<sup>229</sup>

#### Art. 43 - Asp3 Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali

1. Per ambiti specializzati per attività produttive specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali (Asp3) si intendono le principali ed estese aree ove si concentrano le attività terziarie, direzionali e produttive e le relative infrastrutture e servizi.

#### 2. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

*Usi non ammessi*<sup>230</sup>

È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

- a3, a4
- b3
- c5
- d16
- e1.1A, e1.2, e1.3
- ~~E~~ F) funzioni rurali

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento delle specifiche condizioni, ovvero delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- a1, a2: ammessi limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di ~~SC~~ SC e comunque non eccedente il 20% della ~~SC~~ SC dell'unità produttiva. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i suddetti limiti, che siano legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) è ammesso il

227 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

228 Osservazione n. 44365/2019

229 Adeguamento alla riserva n. 10 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

230 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

mantenimento della destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

Possono essere legittimati gli usi a1 e a2, in atto dalla data di adozione del RUE (16/04/2009), che non rientrano in quanto sopra specificato;

- c1, c2, c4: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, rischio inquinamento da rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
- c3: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- c6: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
- d5.1: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità (solo per l'artigianato di servizio agli automezzi limitatamente ai motocicli): impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
- d7: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro;
- d8, d10: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;<sup>231</sup>
- d11, d12, d13: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
- d14, d15: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- d18: ammessi esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;<sup>232</sup>
- d17: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- d19, d21: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
- e1.1A, e1.2, e1.3: ammessi limitatamente nelle unità edilizie ove siano legittimamente in essere o autorizzate all'entrata in vigore (25/05/2011) della Variante al RUE di cui alla DCC n. 5167/70 del 05/04/2011;
- e.1.1A: nuovi insediamenti ammessi unicamente a seguito di programmazione in POC/AO;<sup>233</sup>
- e1.1NA: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
- e1.2: ammesso solo nel caso in cui alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) fosse legittimamente in essere l'uso e1.1 e tramite l'accorpamento di immobili già destinati ad usi commerciali all'interno della stessa Unità Edilizia o di Unità Edilizia contigua, ovvero attraverso ampliamento, qualora l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) lo consenta, ovvero attraverso accorpamento di immobili destinati ad usi diversi dal commercio. Negli ultimi due casi è consentito aumentare la Sv esistente fino ad un

231 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

232 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

233 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Osservazione 22173/2019

massimo del 30%. In tutti i casi l'intervento di ampliamento della Sv può essere attuato una sola volta ed è soggetto ai contributi di cui all'allegato a) della DGC n. 62/11867 del 10/04/2013, ovvero a contributo straordinario qualora previsto.

L'insediamento dell'uso e1.2 è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;

- e.1.2NA: nuovi insediamenti ammessi unicamente a seguito di programmazione in POC/AO;<sup>234</sup>

#### *Usi ammessi nei lotti ricompresi all'interno di Piani Urbanistici Attuativi*

All'interno del perimetro dei PUA ricadenti in ambiti Asp3 (individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE) sono ammessi i seguenti usi:

- in caso di PUA vigente, ovvero fino alla data di scadenza della sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel PUA, con la possibilità di effettuare varianti al PUA stesso che ne modificano, nel rispetto del presente articolo, le destinazioni d'uso ammesse e le relative limitazioni;
- in caso di PUA non più vigente, ovvero una volta scaduta la sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel presente articolo.

### 3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Negli ambiti Asp3 sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RRC, RE (senza completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia), D, CD (in conformità al comma 2)
- RE (con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia) e NC, nel rispetto delle seguenti modalità attuative:
  - Se UF "esistente"<sup>235</sup> inferiore a 0,66 mq/mq: UF max = 0,66 mq/mq
  - Se UF "esistente"<sup>236</sup> superiore a 0,66 mq/mq: UF max = UF esistente
  - Ip minima = 20% della SF, oppure Ip minima = Ip esistente, se inferiore

Negli ambiti Asp3 ricompresi all'interno dell'ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia AR-20, così come individuato nell'elaborato P6 del PSC, eventuali interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO.<sup>237</sup>

Il RUE individua con perimetro differenziato gli ambiti Asp3 conseguenti alla riclassificazione di Ambiti Asp1, derivanti da comparti individuati dal PRG 1984 e dal PRG 2001.

In tali ambiti, dopo la scadenza del PUA/PPC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, e collaudate e prese in carico dal Comune<sup>238</sup>, sono ammessi gli interventi di cui al presente comma 3; tali interventi sono consentiti purché coerenti, sotto il profilo

<sup>234</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Osservazione 22173/2019

<sup>235</sup> Per UF "esistente" si intende, in questo caso, l'indice UF derivante dalla Se SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

<sup>236</sup> Vedi nota 21 Per UF "esistente" si intende, in questo caso, l'indice UF derivante dalla SC legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009)

<sup>237</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>238</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

urbanistico architettonico con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA/PPC, ~~anche se ancorché~~ scaduto. A tale scopo gli interventi di NC, e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia e ampliamento saranno **consentiti previo parere favorevole della CQAP oggetto di un "parere di massima"** di cui all'art. 6, Parte Seconda, Titolo I, Capo II del REd,<sup>239</sup> in relazione all'inserimento nel contesto, sulla base delle tipologie edilizie realizzate e degli interventi unitari esistenti, sia dal punto di vista edilizio che architettonico.

#### 4. Disciplina prestazionale

**Nelle aree ricadenti negli "Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:**

**- Interventi in lotti limitrofi a destinazione non omogenea<sup>240</sup>**

Nel caso di interventi da effettuarsi in lotti limitrofi ad ambiti con destinazione non omogenea, al fine di mitigare l'impatto delle attività sul contesto limitrofo, è necessario prevedere un'adeguata fascia di mitigazione sia visiva che ambientale.

**- CarbonZero**

Gli interventi, ad esclusione degli usi produttivi, devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera N dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III Capo I del Red.

**- Riquilificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci**

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riquilificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>241</sup>

#### 5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti nei tessuti Asp3 sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area sita in località San Prospero (Zona Annonaria): l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i., approvato con DCC n. 7862/2006;

~~(2) area sita in località Bazzarola: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita dell'area limitrofa individuata catastalmente al foglio 216, mappale 76, e destinata dal RUE ad attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 15;<sup>242</sup>~~

- (2) area sita in località Gaida, classificata al foglio 35 mappali 416, 418, 446, 448; e parte del mappale 152 per una superficie territoriale pari a 11.965 mq: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR n. 24/2017 di cui alla DCC n. 99 del 14/10/2019;<sup>243</sup>

- (3) area sita in località Mancasale: l'attuazione degli interventi può avvenire nel rispetto dei limiti, condizioni e modalità disciplinati dal ~~disciplinati con~~ procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017, ratificato con DCC n. 77/2018 può prevedere l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al comma 3 del presente articolo (UF max = 0,66 mq/mq); in tal caso l'utilizzo della capacità edificatoria eccedente quanto previsto dal citato procedimento di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017 è

239 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

240 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

241 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

242 Adeguamento alla riserva n. 9 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019

243 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

sogetto al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001;<sup>244</sup>

- ~~(4) area sita in località Corticella: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.500 mq di Sc;<sup>245</sup>~~
- (5) area sita in località Buco del Signore, priva di capacità edificatoria, relativa al lotto individuato catastalmente al foglio 215, mappale 552, dove è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali a servizio delle attività insediate; il progetto delle aree dovrà prevedere adeguati interventi di ambientazione e mitigazione arborea; potranno essere realizzati elementi di copertura dei posti auto nel rispetto di quanto previsto nell'art. 2, Parte Prima, Capo F del REd;<sup>246</sup>
- (6) area sita in località Buco del Signore: l'attuazione dell'intervento, da effettuarsi con PdC convenzionato, sulla porzione est del lotto Asp3, di SF pari a 3.250 mq, è subordinata alla realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio di uso pubblico e alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a verde pubblico. L'area destinata a parcheggio di uso pubblico dovrà prevedere elevati standard di permeabilità e adeguati interventi di ambientazione e mitigazione arborea. La porzione ovest di lotto Asp3, latistante la viabilità esistente ed eccedente i 3.250 mq di SF, è priva di capacità edificatoria;<sup>247</sup>
- (7) area sita in località Corte Tegge, priva di capacità edificatoria; devono essere mantenuti i parcheggi esistenti lungo via Balla, con il relativo asservimento all'uso pubblico.<sup>248</sup>

#### **Art. 44 - Asp4 Lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti rispetto al contesto**

1. Per lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti rispetto al contesto (Asp4) si intendono i lotti o i piccoli nuclei prevalentemente residenziali, ricadenti -e inglobati- in un contesto di ambiti a prevalente destinazione produttiva-polifunzionale (Asp2 o Asp3).

#### 2. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

Nei lotti Asp4 è ammessa la conservazione degli usi in atto oppure il cambio d'uso in adeguamento alle disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 2 dell'art. 33.

*Usi ammessi nei lotti ricompresi all'interno di Piani Urbanistici Attuativi*

All'interno del perimetro dei PUA di ambiti Asp4 (individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE) sono ammessi i seguenti usi:

- in caso di PUA vigente, ovvero fino alla data di scadenza della sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel PUA, con la possibilità di effettuare varianti al PUA stesso che ne modifichino, nel rispetto del presente articolo, le destinazioni d'uso ammesse e le relative limitazioni;
- in caso di PUA non più vigente, ovvero una volta scaduta la sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel presente articolo.

244 Adeguamento alla riserva n. 8 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019  
245 Adeguamento alla riserva n. 10 di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 269/2019  
246 Osservazione n. 20708/2019  
247 Osservazione n. 46671/2019  
248 Osservazione n. 35532/2019

### 3. Disciplina degli interventi

Nei lotti edificati<sup>249</sup> Asp4, fino a che ospitano funzioni prevalentemente residenziali, la disciplina degli interventi si conforma a quella degli ambiti urbani consolidati Auc3, di cui al comma 3 dell'art. 33.

In caso di cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di attività di tipo produttivo-polifunzionale, in adeguamento alle destinazioni dell'Asp contiguo (Asp2 o Asp3), con riduzione della quota di residenza ad un massimo di mq 175 di Sc SC per ciascun lotto, sono ammessi interventi RE e NC, nel rispetto degli indici di cui al comma 2 3 dell'art. 42 (Asp2) e al comma 2 3 dell'art. 43 (Asp3).

### 4. Disciplina prestazionale

Gli ambiti Asp4 sono soggetti alla seguente disciplina prestazionale:

- *Permeabilità e microclima urbano*

Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera O dell'art. 2, della Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

- *Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE*

Per gli interventi di ~~nuova costruzione (NC) e di ristrutturazione edilizia (RE)~~ NC e RE con demolizione e ricostruzione deve essere applicato l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), così come definito ai sensi del sub-allegato A6 "Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE".

- *CarbonZero*

Gli interventi devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera N dell'art. 2 della Parte Seconda, Titolo III Capo I del Red.

- *Riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci*

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualficazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".<sup>250</sup>

- *Interventi in lotti limitrofi a destinazione non omogenea*<sup>251</sup>

Nel caso di interventi da effettuarsi in lotti limitrofi ad ambiti con destinazione non omogenea, al fine di mitigare l'impatto delle attività sul contesto limitrofo, è necessario prevedere un'adeguata fascia di mitigazione sia visiva che ambientale.

### 5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia i seguenti lotti Asp4 sottoposti a specifica disciplina:

- (1) lotto nel "Villaggio Crostolo", che comprende il Casino Modena: per il quale, sulla base di un PPC, è ammessa la realizzazione di attività private di servizio alla zona produttiva con ampliamento del 20% della Sc SC esistente per gli immobili non oggetto di specifiche tutele.

## Art. 45 - RIR Aree che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante (RIR)

1. Il RUE individua con specifica simbologia le aree che ospitano insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante (RIR).
2. Disciplina degli interventi usi

249 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

250 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

251 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

*Usi non ammessi*

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi ~~di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd:~~

- B) funzioni turistico-ricettive
- c5
- D) funzioni direzionali
- E) funzioni commerciali
- F) funzioni agricole

*Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità*

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento **delle specifiche condizioni, ovvero** delle prescrizioni di seguito richiamate e/ o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- A) la funzione residenziale non è ammessa, fatto salvo quanto legittimamente in essere e disposto nello specifico elaborato RIR del PSC (V2 Allegato B "Documento RIR e ambiti idonei alla localizzazione di nuovi stabilimenti RIR")
- c3: ammesso limitatamente per magazzini e depositi

### 3. Disciplina degli interventi

Nelle aree che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante (RIR) sono ammessi gli interventi disciplinati nello specifico elaborato RIR del PSC (V2 Allegato B "Documento RIR e ambiti idonei alla localizzazione di nuovi stabilimenti RIR").

In caso di cessazione della attività che comporta il rischio di incidente rilevante, interventi ~~diverso potranno~~ **diversi dovranno** essere programmati con POC/AO.

## Art. 46 - PF Poli Funzionali

1. I Poli Funzionali (PF) sono costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità.

### 2. Disciplina degli usi

Nei poli funzionali è ammessa la conservazione degli usi in atto oppure il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi prevalenti in atto. Sono ammessi usi complementari e al servizio ~~alla~~ **della** funzione principale nella quota del 30%.

### 3. Disciplina degli interventi

In tutti gli ambiti PF, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:**

- MO, MS, RRC, RS, D, RE, ~~NC limitatamente alla demolizione e ricostruzione,~~ CD **in conformità** ~~nei limiti di quanto disciplinato~~ al comma 2.

Nei poli funzionali in attesa di specifiche previsioni del POC, sono ammessi ~~tutti gli interventi consentiti dal PRG 2001, nonché~~<sup>252</sup> tutti gli interventi ~~che siano~~ previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del presente RUE

252 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

(16/04/2009), nonché relative varianti in corso d'opera e gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

Per il Polo funzionale "*Città dello sport e del tempo libero*", comprendente lo Stadio Giglio, in attesa dell'Accordo territoriale è ammessa la trasformazione delle medio-piccole strutture di vendita esistenti in strutture medio-grandi, ovvero la trasformazione dell'intera galleria commerciale esistente in centro commerciale non alimentare con attrazione di livello inferiore, comunque entro il limite di 10.000 mq di Sv complessiva, conformemente al PTCP.

## Capo VIII - Disciplina del territorio urbanizzabile

### **Art. 47 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di programmazione nel POC**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani e nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione è programmata dal POC.
2. Negli ambiti per i quali sia eventualmente già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. Nelle aree per le quali non sia stata programmata l'attuazione sono ammissibili esclusivamente interventi di MO, MS, RRC, nonché RE senza incremento del carico urbanistico.
4. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel POC, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso sia scaduto il PUA senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di cui agli artt. 32, comma 3 e 41, comma 3.

## Capo IX - Disciplina del territorio rurale

### Art. 48 - Articolazione del territorio rurale

1. Negli elaborati R3.1e R3.2 è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definita dal PSC:
  - a) ambito agricolo periurbano (AAP) di cui all'art. A-20 della LR n. 20/2000 e s.m.i. (art. 63), ambito agricolo periurbano da riqualificare come "Parco-campagna" di cui all'art. A-20 della LR n. 20/2000 e s.m.i. (art. 63);
  - b) ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18 della LR n. 20/2000 e s.m.i. (art. 64);
  - c) ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19 della LR n. 20/2000 e s.m.i. (art. 65);
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) le aree di valore naturale e ambientale e le aree naturali protette, soggette a specifiche disposizioni di tutela di cui al Titolo II delle NdA del PSC;
  - b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
  - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività, anche di tipo economico, ricreativo, sportivo, turistico e fruibili compatibili;
  - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche, fasce di ambientazione delle principali infrastrutture;
  - e) le aree costituenti attrezzature e spazi collettivi;
  - f) le aree interessate, ai sensi del PSC, da specifiche politiche pianificatorie finalizzate alla valorizzazione e fruizione ambientale ("Parco-campagna del Crostolo" e "Parco-campagna del Rodano");
  - g) ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica.

Una volta realizzati, sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC.

### Art. 49 - Usi previsti e consentiti nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale, oltre agli interventi per le funzioni agricole propriamente dette o connesse all'attività agricola o zootecnica (usi f1, f2, f3, f4 e f7) o comunque coerenti con il territorio rurale (c4 e f5) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: ~~d17~~, c7, ~~f5~~ c9, d17, d18, ~~c9~~; **gli usi d18 sono ammessi esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste.**<sup>253</sup>
2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti, o in quanto si tratti di usi preesistenti, nei limiti degli

253 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.

3. Nel territorio rurale, con l'eccezione dell'ambito agricolo periurbano di cui all'art. 63, il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
4. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi f1, f2, f3, f4) nonché alle attività produttive connesse alla produzione agricola o zootecnica (f2) si rimanda al Capo X;
  - per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 50 e 51;
  - per gli interventi relativi ad immobili individuati come "*Impianti produttivi isolati in territorio rurale*" si applica l'art. 52;
  - per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività economiche di tipo ricreativo, sportivo, turistico e fruitivo compatibili si applica l'art. 53;
  - per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' si applica l'art. 54;
  - per gli interventi in relazione all'uso d19 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art. 56;
  - per la realizzazione di impianti di produzione energetica si applica l'art. 69;
  - per interventi relativi agli usi d7, d8, d10) (attività e servizi di interesse collettivo), si applica l'art. 16;
  - per gli interventi in relazione all'uso ~~e6~~ c7 (distributori di carburanti) si applicano gli artt. 23 e 24;
  - per gli interventi in relazione all'uso d20 (cimiteri) si applica l'art. 18.

#### **Art. 50 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di **interesse pregio** storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. L'intervento di RE può comportare la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, purché il nuovo fabbricato mantenga il volume pari a quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico) e purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%.

Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, esclusivamente nei seguenti casi:

- nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto o non osservi le distanze minime dai confini o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici. Lo scostamento dovrà essere ridotto **al minimo allo stretto** necessario per consentire il rispetto delle distanze minime;

- nell'ambito della disciplina del Capo X, per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto, o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, in coerenza con criteri generali dell'allegato 04 alle NdA del PTCP 2010, purché almeno una parte del sedime ricostruito sia mantenuta sul sedime originario; in questo caso l'intervento è NC.

Negli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione ~~le distanze di rispetto sono quelle previste per i nuovi edifici. In tutti i casi in cui l'intervento di RE venga attuato tramite la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio di pari volume di quello esistente,~~<sup>254</sup> il nuovo fabbricato dovrà attenersi ai criteri generali dell'allegato 04 alle NdA del PTCP 2010.

Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PdC convenzionato, la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario, che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalla tabella successiva. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 alle NdA del PTCP 2010; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza.

2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni specificate nella seguente tabella, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore, se preesistente).

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici abitativi (usi a1, a2 o a4 in tutto o in parte), anche comprendenti vani a servizi agricoli (usi f1 o f2), attività agrituristiche (f7) e altre funzioni complementari (usi d1, d2, d3, d5)	<p>a1, a2, a4, d2, d3, d4, d7, d8, d19, f5, f7, d5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la <del>Sc</del> SC preesistente per 200</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi f1 o f2), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (autorimesse, cantine). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P1) nella misura minima di una autorimessa per unità immobiliare, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale, ma senza incremento del numero di unità immobiliari rispetto a quanto sopra definito</p> <p>L'uso d1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto</p> <p>L'uso d2, nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) è escluso dal computo delle unità immobiliari di cui alla seconda alinea</p>

254 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

R1 "Norme di attuazione RUE"

b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi f1, f2, f3): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	c2, c3, f1, f2, f3, f5, f6, f7, d5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali) E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a) L'uso c3 è ammesso limitatamente a magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto, condizioni da sottoscrivere con apposito atto d'obbligo e relative garanzie
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi c5, c1, c2), compreso l'eventuale alloggio annesso	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (f1, f2, f3, f4 f5, f6, f7), nonché l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti, e l'uso d5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali) E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi d1, d2, d4, d13, d14, d15, b1, b2), compreso l'eventuale alloggio annesso	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (f1, f2, f3, f5, f7) o per gli usi d2, d4, d13 Per le unità ad uso b1 o b2 sono ammissibili gli usi b1 e b2 E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi d7, d8)	d4, d7, d8
g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso <del>c7</del> <del>e6</del> )	<del>c7</del> <del>e6</del> (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso f4)	f4 ( non è ammesso il cambio d'uso)

3. Il cambio d'uso (CD) di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi f) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla realizzazione di eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili. Le prescrizioni, indicate nel PDC, devono essere adempiute e realizzate prima della richiesta di agibilità, che potrà essere rilasciata solo previa verifica dell'adempimento delle stesse.
4. Il cambio d'uso ad uso d2, qualora consentito ai sensi del comma 2, è ammesso senza limitazioni negli ambiti rurali periurbani; negli altri ambiti è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità.
5. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Regolamento Edilizio (REd) riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.  
Si richiamano inoltre, in caso di incremento del carico urbanistico, le disposizioni conseguenti in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali e di cessione di aree per

attrezzature e spazi collettivi (o eventuali monetizzazioni secondo le possibilità previste dal vigente regolamento).

6. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del presente RUE (16/04/2009), è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché l'eventuale incremento della ~~Sc~~ **SC** rispetto al titolo abilitativo già rilasciato sia contenuto in un massimo del 5%.
7. L'uso b1 (attività alberghiera) è ammesso entro il limite massimo di 15 camere.
8. Nel caso di edifici unifamiliari esistenti<sup>255</sup> e con uso in essere abitativo alla data di approvazione ~~delle presenti norme~~ **del presente RUE (05/04/2011)** oltre agli interventi di cui al comma **1 2**, **ed eventualmente contestualmente ad essi**,<sup>256</sup> è ammessa una tantum la possibilità di ampliamento **(NC)** del 20% della ~~Sc~~ **SC**, alle seguenti condizioni:<sup>257</sup>
  - l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
  - per l'intervento di ampliamento devono essere raggiunti i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;
  - l'edificio resta monofamiliare e tale vincolo è sottoscritto in apposito atto d'obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

#### Art. 51 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela

1. Per gli edifici e i manufatti **non rurali**, ~~che sono stati~~ riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi interventi **di cui all'art. 30** MO, MS, RS, RRC e RE, così come definiti, nei limiti e con le modalità definite dal Regolamento Edilizio (REd) per ciascuna categoria di tutela e nell'elaborato R4.
2. **Per gli edifici e i manufatti tutelati, indicati nell'elaborato R4 del RUE, sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 25.a.**<sup>258</sup>
- ~~2.~~ **3.** Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore, se è preesistente).

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Abitazioni coloniche	a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, d19, f5, f7 E' ammesso inoltre l'uso d1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto E' ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari (questa limitazione non riguarda gli IAP)

<sup>255</sup> Si precisa che tale disposizione è assentibile per gli "edifici unifamiliari" esistenti<sup>255</sup> come definiti dalla DGR n. 922/2017 dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi DAL Regione Emilia-Romagna n. 279/2010 parte seconda, allegato A, punto 52, che abbiano almeno tre fronti perimetrali esterni direttamente areati.

<sup>256</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

<sup>257</sup> La possibilità di ampliamento per gli edifici unifamiliari (a prescindere dalla superficie esistente) non soggetti a vincoli di tutela, si applica in tutti gli ambiti in cui è suddiviso il territorio rurale. Rientra nel concetto di ampliamento di un edificio la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza (non soggetta a vincoli di tutela).

<sup>258</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

R1 "Norme di attuazione RUE"

b)	Edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile (es. tipologia a porta-morta)	<p>a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, d19, f5, f7</p> <p>E' ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, la porta-morta, le caratteristiche delle bucatore originarie, le strutture portanti dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle eventuali tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non di eventuali portici o loggiati. La porta-morta, qualora priva di infissi, può essere chiusa con portone ligneo o infissi vetrati purché la chiusura sulla facciata principale sia arretrata dal filo della facciata per almeno un terzo della profondità dell'edificio</p>
c)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	<p>a1, a2, a4, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, b1, b2, f5, f6, f7, d19</p> <p>E' ammessa la realizzazione di 1 unità immobiliare per edificio, elevabile a 2 qualora l'immobile consenta di realizzare una <del>Su</del> <b>SU</b> di almeno 350 mq. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria; deve essere mantenuto leggibile l'impianto spaziale della stalla. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei portici o loggiati</p> <p>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte</p>
d)	Tettoie, caselli, barchesse, proservizi minori quali forni e porcilaie	<p>E' ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (vani di servizio, posti auto, ripostigli). Le tettoie devono restare vani aperti, ma è ammesso il tamponamento su tre lati.</p>
e)	Edifici produttivi: opifici, essiccatoi, fornaci	<p>d2, d3, d4, d5, d7, d8, d12, d14, d15, c1, b1, b2, f5, f6, f7, d19</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio per una <del>Se</del> <b>SC</b> non superiore a mq 150</p>
f)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	<p>a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d12, d14, d15, d19, f7</p> <p>Per edifici con volume di sagoma fino a 1.500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di 2 per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la <del>Se</del> <b>SC</b> per 200</p>
g)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	<p>a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, d19, f5, f7</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la <del>Se</del> <b>SC</b> per 200</p>
h)	Edifici religiosi	d4, d7, d8

- ~~3.~~ 4. Le indicazioni relative alle categorie di tutela contenute nell'elaborato R4, sono di natura presuntiva e costituiscono il punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio.  
Obiettivo dell'intervento deve essere il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione. Dovranno essere ricercate le soluzioni conservative più appropriate, approfondendo preventivamente gli aspetti strutturali. Gli interventi di recupero devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi, per individuare quali elementi tipologici, testimoniali ed architettonici appartengano alla caratterizzazione degli edifici.
- ~~4.~~ 5. Per gli edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale gli interventi di ristrutturazione dovranno essere supportati da una esauriente perizia sulla conservabilità delle componenti originarie, (tipologiche, testimoniali, architettoniche, materiche, cromatiche) individuando la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui. L'analisi suddetta, che attesti la non conservabilità delle componenti originarie, può motivare interventi diversi rispetto alla categoria di tutela 3A individuata nell'elaborato R4, prevedendo anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica di sagoma, sedime e volume. L'assentibilità di tali interventi dovrà avere il parere ~~positivo~~ favorevole della CQAP.
- ~~5.~~ 6. L'intervento di RE nella categoria di tutela 3B può comportare la completa demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. In tal caso la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente e a parità di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.  
Si potranno, inoltre, consentire scostamenti del sedime, in deroga, esclusivamente nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto o non osservi le distanze minime dai confini o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici. Lo scostamento dovrà essere ridotto al minimo necessario per consentire il rispetto delle distanze minime.  
Di norma l'intervento dovrà rispettare gli obiettivi di qualità dell'allegato 04 alle NdA del PTCP 2010, con particolare riferimento all'art. 2.3.2.
- ~~6.~~ 7. La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto rurale e storico.
- ~~7.~~ 8. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza va di norma evitata la realizzazione di nuove pavimentazioni impermeabili continue, salvo che in forma di inghiaiaitura o ammattonato.
- ~~8.~~ 9. Gli interventi di recupero e riuso dei complessi colonici comprendenti più edifici tutelati possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari che riguardi l'intera corte e definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e per lo smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza. In alternativa al progetto unitario, la domanda di titolo abitativo per il primo intervento può essere accompagnata da un atto d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari del complesso

colonico, con i contenuti di cui sopra, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

9. **10.** È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario di pertinenza degli edifici e dei complessi colonici. Questi potranno essere recintati al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di 1,20 m e senza cordoli di base, inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Si richiamano inoltre, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nel sub-allegato A1 "*Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore*", che interessano recinzioni, parcheggi e altri elementi di arredo in relazione alla viabilità rurale storica.
10. **11.** Si applicano le disposizioni dell'Allegato B "*Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni*" riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Regolamento Edilizio (REd) riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.  
Si richiamano inoltre, in caso di incremento del carico urbanistico, le disposizioni conseguenti in materia di dotazioni parcheggi pertinenziali e di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi.
11. **12.** Il cambio d'uso ad uso d2 è ammesso senza limitazioni negli ambiti rurali periurbani; negli altri ambiti è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità.
12. **13.** In caso di cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (c2, f1, f2, f3) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione di cui al comma 3 dell'art. 50.
13. **14.** L'uso b1 è ammesso entro il limite massimo di 15 camere.
14. **15.** Il RUE individua nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia:  
- (1) complesso "*Latteria Sociale San Giovanni*" in cui è ammesso il frazionamento fino ad un massimo di 7 unità immobiliari.

## Art. 52 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE come "*Impianti produttivi isolati in ambito rurale*", fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento **di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd**:
- MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento per la riduzione degli impatti ambientali.

Non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni c3, f1, f2, f3, f6.

E' ammessa la residenza, limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di **Se SC** e comunque non eccedente il 20% della **Se SC** dell'unità produttiva ed esclusivamente per ampliamento. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso, ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

E' ammessa l'installazione di elementi di copertura di spazi aperti a corredo delle aperture degli edifici produttivi e/o magazzini che siano connessi al miglioramento o

razionalizzazione del ciclo produttivo in essere, e che non configurino ampliamenti della ~~Sc~~ SC dell'unità produttiva eccedente il 10%.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio (REd), ferma restando l'applicazione dell'art. 1, comma 10, della Parte Seconda, Titolo III, Capo III dello stesso REd.

2. Possono essere programmati, in sede di POC/AO, secondo quanto previsto alla lettera c), comma 6 dell'art. 5.9 del PSC, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della ~~Sc~~ SC in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009), e comunque per non oltre 1.000 mq.

Nel caso di cessazione dell'attività in atto, gli interventi sono disciplinati in sede di POC/AO sulla base degli indirizzi del PSC.

Il RUE individua, nell'elaborato R3.2, con apposita simbologia:

- (1) area sita in località Bagno: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 834 mq di ~~Sc~~ SC.

3. ~~Le autorizzazioni provvisorie per attività in essere rilasciate ai sensi dell'art. 87 delle Norme di attuazione del PRG 2001 potranno essere rinnovate alla scadenza previa verifica delle condizioni di compatibilità ambientale e paesaggistica.~~<sup>259</sup>

**Il RUE individua inoltre nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia:**

- (2) (3) (4) (5) (6) aree individuate con la variante approvata con DCC n. 45/2019. Il documento "VAS ValSAT Rapporto ambientale Documento di ValSAT e Sintesi non tecnica" di variante individua le specifiche condizioni cui è subordinato l'esercizio delle singole attività. All'area (3) sita in località Cavazzoli è attribuita inoltre una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.000 mq di SC, la cui attuazione è subordinata al complessivo riordino e riqualificazione delle aree esterne della sede aziendale sita in via Pico della Mirandola.<sup>260</sup>

### **Art. 53 - Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive, turistiche compatibili, oltre agli interventi di cui agli artt. 50 e 51, sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b1, b2, b3, d2, d4, f7;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
- eventuali altri interventi previsti in PUA o progetti già approvati o accordi sottoscritti. I PUA approvati possono essere sottoposti a varianti o a rinnovo delle convenzioni senza incremento della quantità di edificazione ammessa.

Il RUE individua nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia:

- (1) area in località Gavassa in cui, oltre agli usi precedenti, è consentito l'uso d13 esclusivamente per gli immobili esistenti alla data di approvazione della variante al RUE di cui alla DCC n. 5167/70 (05/04/2011).

259 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
260 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

- (2) area individuata con la variante approvata con DCC n. 45/2019. Il documento "VAS ValSAT Rapporto ambientale Documento di ValSAT e Sintesi non tecnica" di variante individua le specifiche condizioni cui è subordinato l'esercizio della attività.<sup>261</sup>
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, ~~può~~ **deve** essere programmato nel POC/AO, sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 54 - Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali**

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (f7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche, e non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (f7) o per abitazione, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e **strutture costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili e non ancorate stabilmente al suolo, ricoveri**<sup>262</sup> nonché recinti, gabbie e simili ~~per animali~~ "per allevamento e custodia di animali d'affezione" (uso f5) o per attività agrituristiche o didattiche (f7), per una superficie massima di 60 mq.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di impianti arborei per la mitigazione dell'impatto visivo e l'incremento della biomassa.
4. Le norme di cui ai precedenti commi non sono applicabili nelle zone di cui all'art. 48, comma 2, lettera f "Parco-campagna del Crostolo" e "Parco-campagna del Rodano".

#### **Art. 55 - Impianti di produzione di energia (uso c4) e impianti per l'ambiente (uso c8)**

1. Nel territorio rurale è in generale ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" e dal DLgs n. 28/2001, nel rispetto di quanto disciplinato dalle DAL n. 28/2010, DGR n. 46/2011, DAL n. 51/2011 e dal PTCP.  
La realizzazione di impianti a fonte energetica rinnovabile a biogas, biomasse e biometano è normata dall'art. 69.
2. In relazione all'uso c8 (impianti di depurazione e simili) sono in via ordinaria ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche, nonché ogni altra opera pubblica o di pubblica utilità che non comporti procedure di esproprio. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere previsto nel POC/AO sulla base di specifici programmi o progetti.

<sup>261</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia  
<sup>262</sup> Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

**Art. 56 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi**

1. In relazione all'uso d19 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) sono ammissibili in via ordinaria per intervento edilizio diretto interventi MO, MS, RRC, RE, D, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche, nonché ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico non comportante esproprio. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Le aree destinate alla realizzazione di campi nomadi sono classificate e indicate con apposita simbologia e sono realizzate sulla base della legislazione regionale di riferimento.

**Art. 57 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Gli interventi significativi di movimento di terra, come definiti dalla LR n. 15/2013, sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura da parte del Comune. Si richiama comunque il rispetto art. 6, comma 7, della Parte Seconda, Titolo III, Capo III del REd.
2. In relazione all'uso c9 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica può essere attuato se compreso nei programmi di intervento dei Consorzi di Bonifica o di altri Enti competenti.

**Art. 58 - Aree per servizi alla mobilità**

1. Nell'elaborato R3.1 è individuato con apposita grafia un lotto edificabile per servizi alla mobilità (che rappresenta la conferma di una previsione già introdotta nel PRG 2001 con apposito atto di variante specifica); in tale area è ammessa l'edificazione con i seguenti limiti:
  - UF max = 0,40 mq/mq
  - H max = 12 m
  - destinazioni ammesse: b1, d1, d2; a1 (limitatamente ad un alloggio di custodia per un massimo di 165 mq di ~~Se~~ SC)

**Art. 59 - Piani Urbanistici Attuativi ex "Te" ora ricompresi nel territorio rurale**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), classificati "Te" nel PRG 2001, ora ricompresi nel territorio rurale, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.  
Dopo la scadenza della convenzione, ~~si applica la medesima disciplina prevista per gli ambiti Auc1 e Auc2 di cui all'art. 32~~ qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e collaudate, e fino a quel momento, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:
  - MO, MS, RRC, RS, RE, D.

*R1 "Norme di attuazione RUE"*

Gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono consentiti, previo parere favorevole della CQAP, purché coerenti sotto il profilo urbanistico-architettonico con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA, ancorché scaduto. Il parere della CQAP non è richiesto per gli interventi di RE.F.

Una volta che le opere di urbanizzazione siano state terminate e collaudate sono ammessi, per le parti non attuate, interventi di NC che dovranno essere realizzati nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura, nonché delle prescrizioni contenute nel PUA.<sup>263</sup>

---

263 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

## Capo X - Territorio rurale - interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

### Art. 60 - Definizioni preliminari riguardanti l'ambito rurale

#### 1. Unità fondiaria agricola

- a. La definizione di "unità fondiaria agricola" (o semplicemente "unità agricola" o "unità aziendale"), riportata **nella lettera R dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd nella Parte Seconda, Sotto Capo D.a, lettera R, del REd**, si integra con quanto specificato nel presente comma.
- b. Tutte le superfici computate nell'unità fondiaria agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo devono essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportate su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5.000.
- c. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte dell'una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano **inedificabili asserviti**<sup>264</sup> per 30 anni anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di **inedificabilità asservimento**<sup>265</sup> viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo da parte dei soggetti come identificati nella lettera R, **dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd Sotto Capo D.a del REd**, previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.
- d. Il vincolo di inedificabilità della durata trentennale posto sui terreni non in proprietà dell'imprenditore agricolo ma facenti parte dell'unità agricola e utilizzati ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio, è finalizzato esclusivamente a evitare che tali terreni vengano ricomputati ai fini edificatori per interventi edilizi da effettuarsi in altre unità agricole, diverse dall'unità agricola per la quale sono già stati utilizzati.
- e. Non sono soggetti a quanto disposto dal presente comma i terreni di proprietà del coniuge dell'imprenditore agricolo o dei consanguinei fino al primo grado di parentela dello stesso.
- f. L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento va pertanto intesa come costituita dai terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo (IAP) e in proprietà del coniuge o dei consanguinei fino al primo grado, nonché dai terreni che lo IAP ha in affitto o di cui è in possesso in forza di altri diritti **reali**<sup>266</sup> di godimento in quanto in proprietà di soggetti terzi (a cui si applica quanto previsto dalla lettera c del presente comma).
- g. I terreni in affitto appositamente vincolati potranno per trent'anni essere utilizzati ai fini edificatori per il raggiungimento dell'indice edilizio previsto unicamente dall'unità fondiaria agricola che ne ha vincolato l'uso, inserendo apposita clausola all'interno dell'atto d'obbligo.
- h. Il vincolo che limita la possibilità di edificare decade a seguito della demolizione dei fabbricati anche prima del decorso trentennale dell'atto d'obbligo previa presentazione

264 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

265 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

266 Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

di idoneo titolo abilitativo. In tal caso il richiedente dovrà curare la richiesta di cancellazione del vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari trasmettendo poi copia conforme degli atti ufficiali all'Amministrazione Comunale.

- i. Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale).
- l. Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da appezzamenti di terreno aventi diversa articolazione di ambito rurale, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi deve rispettare sempre i vincoli di intervento e colturali previsti nei singoli ambiti agricoli in cui si articola il territorio rurale. In tal caso, le diverse potenzialità edificatorie relative a ciascun appezzamento di terreno, potranno essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti che ammettono l'intervento previsto nel progetto.
- m. In conformità al PTCP e al PSC, gli interventi di nuova costruzione, sia di tipo f1 che di unità residenziali eventualmente previsti (per usi f1 fa eccezione l'ambito agricolo periurbano, laddove non sia possibile rispettare le distanze minime previste di cui all'art. 5 della Parte Prima, Capo C del REd)<sup>267</sup>, di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono fabbricati preesistenti a una distanza da questi non superiore a m 50 oppure, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore e dovranno configurarsi come unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente.

## 2. Soggetti aventi titolo

- a. Hanno titolo a richiedere interventi di RE su edifici esistenti gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, le aziende agricole in proprietà a soggetti non imprenditori agricoli professionali (IAP)<sup>268</sup> e i soggetti di cui ai successivi commi.
- b. Hanno titolo a richiedere interventi di NC esclusivamente i seguenti soggetti:
  - Imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito nella lettera U dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd nella Parte Seconda, Sotto Capo D.a, lettera U, del REd
- c. Le presenti norme si applicano anche:
  - agli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, che abbiano presentato richiesta di finanziamento ai fondi regionali del Piano di Sviluppo Rurale, anche attraverso una valutazione preventiva dell'intervento che contenga un piano economico finanziario dell'intervento;
  - alle cooperative sociali di cui all'art. 1 della legge n. 381/1991 aventi fra i propri oggetti sociali l'esercizio delle attività agricole di cui all'art. 2135 del Codice Civile o di agricoltura sociale di cui alla legge n. 141/2015.
  - gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile per interventi di ampliamento ad uso f1 e f2 con le modalità definite nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico e ambito agricolo ad alta vocazione produttiva.

## 3. Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA)

- a. I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico - edilizi stabiliti dai successivi articoli che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi

<sup>267</sup> Osservazione n. 49592/2019 presentata da Agrinsieme

<sup>268</sup> Osservazione n. 49576/2019 presentata da Ordini e Collegi professionali di Reggio Emilia

agricoli, possono essere superati solo con l'approvazione di un PRAA finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade.

- b. Il PRAA è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
- per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendono richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto;
  - per le aziende agricole che intendono concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in Comuni limitrofi (vedi art. 60 comma 1 lettera i).
- c. Nei casi in cui il PRAA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore a 10 anni. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difformi da quanto previsto nel Piano approvato. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PRAA.

#### **Art. 61 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a4, f1, f2, f3, f4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della **Su SU** e della **Sa SA** di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi. Anche agli imprenditori agricoli sono comunque consentite tutte le possibilità di intervento di cui al Capo IX. Gli interventi di NC per usi "a" sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui risulti asservita l'area aedificandi, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo uso.
2. In territorio rurale sono ammissibili, all'interno di edifici esistenti, oppure attraverso ampliamenti di strutture esistenti funzioni a carattere sociale finalizzate alla prevenzione, alla terapia e al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinata alla presentazione di un progetto unitario da sottoporre alla Giunta comunale.
3. In territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
4. Negli interventi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la **Su SU** e la **Sa SA** degli edifici già concessi.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda per il titolo edilizio deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 1999 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 1999 in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
  - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la **Su SU** e la **Sa SA** legittimamente in essere.
6. Gli artt. 63, 64 e 65 declinano, per i tre ambiti in cui si articola il territorio rurale (ambito agricolo periurbano, ambito agricolo di rilievo paesaggistico e ambito agricolo ad alta vocazione produttiva), le modalità d'attuazione, gli interventi e funzioni ammesse precisando indici urbanistici ed edilizi.
7. Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PdC convenzionato la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalle presenti norme. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NdA del PTCP 2010; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza.
8. Qualora sia necessariamente motivato per l'ottimizzazione della conduzione del fondo e l'esercizio dell'attività agricola, attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PdC convenzionato la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 8 comma 1 lettera D della LR n. 24/2017 dei fabbricati aziendali produttivi legittimamente in essere (usi f1 e f2) anche attraverso la demolizione e ricostruzione all'interno dell'unità fondiaria agricola. E' consentito il cambio d'uso tra usi f1 e f2 nei limiti di cui agli artt. 63, 64 e 65. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NdA del PTCP 2010; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza. La convenzione deve prevedere la completa e preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e la rinaturazione del sedime di pertinenza.
9. *Misure compensative a carattere ambientale*

A seguito di interventi di NC occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive secondo i seguenti parametri: 2 alberi e 2 arbusti ogni 100 mq di **Se SC** realizzata, ovvero interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione e incremento della biodiversità del territorio da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

La nuova vegetazione arborea o arbustiva dovrà avere funzione di incremento delle dotazioni ecologiche e dovrà essere prioritariamente collocata lungo i corsi d'acqua o le

canaline di scolo esistenti sul fondo, lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale, lungo il confine del fondo o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica.

Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere approntata prima della fine dei lavori dell'intervento edilizio di riferimento.

10. A seguito di interventi di RE o NC di unità abitative, ricettive o di carattere sociale, deve essere realizzato lo scarico delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura, qualora presente; se non presente lo scarico delle acque reflue domestiche potrà essere effettuato in acque superficiali o negli strati superficiali del sottosuolo, previo trattamento di depurazione, idoneo ai sensi della normativa regionale vigente, e a seguito di rilascio della specifica autorizzazione.
11. Le distanze minime dal territorio urbanizzato per interventi conservativi, di ricostruzione e ampliamento degli allevamenti produttivi agricoli, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali possono essere derogate se gli interventi previsti sono funzionali a diminuire gli impatti ambientali dell'attività e se non vengono ulteriormente ridotte le distanze esistenti.

#### **Art. 62 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione e NC la richiesta del titolo edilizio dovrà essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei coni visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.
2. Lo studio dell'inserimento paesaggistico dovrà essere costituito da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto e da elaborati grafici idonei a rappresentare in rapporto alla dimensione dell'intervento l'inserimento nel contesto dell'edificio:
  - lo stato attuale dell'unità aziendale e dell'insediamento rurale con evidenziati gli elementi costituenti l'impianto storico originario, laddove ancora sussistenti (sistemi tipologici tradizionali, organizzazione degli spazi, assetti colturali tipici, elementi vegetali, strade, opere idrauliche);
  - lo stato di fatto degli edifici presenti, comprese le strutture precarie e le superfetazioni;
  - l'assetto planimetrico di progetto dell'insediamento rurale e la sistemazione delle aree esterne;
  - (qualora necessario) l'effetto percettivo delle nuove costruzioni rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno e i rapporti con gli edifici circostanti, attraverso tecniche di simulazione visiva dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e di rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione;
  - gli elementi di mitigazione necessari;

- gli interventi di valorizzazione e recupero degli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio.

3. Le nuove edificazioni o gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti, ove ammessi dagli articoli successivi, devono comunque essere ubicati in prossimità agli edifici esistenti, escludendo l'edificazione sparsa, salvo esigenze di carattere igienico sanitario diversamente normate, e realizzati con riferimento alle tipologie costruttive tradizionali del territorio rurale reggiano. Gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti, dovranno sempre prevedere la verifica della presenza di manufatti in cemento amianto "a vista" al fine di valutarne la eventuale bonifica.

Ove si renda necessario, per motivazioni tecniche, la realizzazione di edifici o strutture differenti devono essere previsti opportuni sistemi di ambientazione con particolare riferimento ai punti di vista di maggiore pregio o maggiormente frequentati.

In particolare devono essere rispettate le seguenti indicazioni progettuali:

a) *Corretto inserimento paesaggistico*

Negli ambiti agricoli, e in particolare negli ambiti di rilievo paesaggistico, l'inserimento dell'ampliamento o del nuovo fabbricato non deve alterare invasivamente la percezione d'insieme del paesaggio agricolo, né del complesso edilizio e delle preesistenze storiche: la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso dei punti di vista principali. Qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori) e mitigata attraverso opportune schermature, anche vegetali.

Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno comprendere in un unico edificio anche cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie e altri analoghi servizi. Tali nuove costruzioni dovranno essere ubicate in prossimità ai complessi edificati preesistenti e integrate nell'ambito dell'area cortiliva secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi di cui all'allegato 04 alle NdA del PTCP 2010.

b) *Leggibilità degli spazi*

Nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrai questi dovranno conformarsi per forme e materiali ai caratteri propri della zona agricola. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore storico, tipologico o documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni dovranno essere utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici. Gli elementi vegetali esistenti, quali filari, siepi, elementi arborei isolati e altri sistemi vegetazionali significativi che siano testimonianza dell'impianto tradizionale del territorio agricolo vanno mantenuti o ripristinati.

c) *Permeabilità in zona agricola*

Nella sistemazione delle aree pertinenziali del centro aziendale esterne va minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo. Interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni (esclusi i percorsi in ghiaia e "prato armato"), possono essere realizzati esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza **degli edifici esistenti**,<sup>269</sup> intesa come quattro volte l'area di sedime degli **stessi edifici esistenti**; **sono fatte salve diverse disposizioni specifiche da parte dei competenti enti in materia**

269 Contributo n. 22030/2019 e 49245/2019 presentato da Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia

igienico sanitaria<sup>270</sup>. L'area di pertinenza degli edifici non può essere utilizzata per attività a cielo aperto quali depositi, esposizioni di merci e similari.

### Art. 63 - AAP Ambito agricolo periurbano (AAP)

1. Gli ambiti agricoli periurbani sono ambiti rurali individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri abitati, all'interno dei quali si persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, la promozione di attività integrative e multifunzionali del reddito agrario e l'incremento del valore ecologico.

#### 2. Interventi per uso a4: residenza

##### *Interventi di RE*

La ~~Se~~ SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di ~~Se~~ SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi, fino ad un massimo di 5, con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del Codice Civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

E' ammessa la NC solo se la ~~Se~~ SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale ~~Se~~ SC massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di ~~Se~~ SC, e 5 alloggi.

Interventi che non rientrano rientrano nei suddetti limiti, ~~possono~~ devono essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle Nda del PSC.

#### 3. Interventi di NC, RE per uso f1: attività agricole, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto  
~~Se~~ SC massima edificabile = 500 mq
- unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche), attraverso intervento edilizio diretto  
~~Se~~ SC massima edificabile = 3.000 mq
- H max = 7 m, ovvero pari a quella esistente se è superiore, esclusi silos e particolari volumi tecnici, per i quali dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate

Se la ~~Se~~ SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

270 Osservazione n. 49592/2019 presentata da Agrinsieme

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Attraverso PRAA è possibile superare la **Se SC** massima e la **Se SC** edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, ~~possono~~ **devono** essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

#### 4. Interventi relativi ad attività di orticoltura "sociale"

In relazione ad attività di orticoltura di tipo "sociale" e di attività di vendita diretta di prodotti agricoli è ammessa la realizzazione manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, privi di fondazioni e impianti.

- **Sa SA** massima = 10 mq, con una sola porta e nessuna finestra
- H max = 2,5 m

Il titolo abilitativo è rilasciato previa presentazione di idonea fideiussione a garanzia dei costi di demolizione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o di cessione del terreno a terzi che non proseguiranno l'attività agricola. Tali possibilità sono escluse nei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare.

#### 5. Interventi per uso f2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, salvo quelli ricadenti nei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricole di tipo familiare: gli interventi sono ammessi in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante il loro ampliamento; in via subordinata e nel solo caso in cui non esistano edifici da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, purché ubicati in prossimità agli edifici esistenti con intervento edilizio diretto: 200 mq/ha  
**Se SC** massima edificabile = 500 mq
- unità agricole di tipo aziendale e produttivo **Se SC** max = **Se SC** preesistente alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) più ampliamento una tantum pari al 20% della **Se SC** preesistente

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Attraverso PRAA è possibile superare **Se SC** massima e in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

#### 6. Nuovi centri aziendali

Nuovi centri aziendali non sono ammessi nei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare.

Per unità agricole di tipo familiare è ammessa la RE e NC per usi f1 e f2 correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: 200 mq/ha; ~~Se~~ **SC** max edificabile = 500 mq.

Per gli usi f1 la NC è possibile, attraverso installazione di strutture preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata.

Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

#### **Art. 64 - ARP Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)**

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono ambiti rurali caratterizzati dalla compresenza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, all'interno dei quali si perseguono azioni finalizzate alla salvaguardia e potenziamento delle attività agricole, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali e paesaggistici del territorio.
2. Interventi per uso a4: residenza

##### *Interventi di RE*

La ~~Se~~ **SC** residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di ~~Se~~ **SC** abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del Codice Civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

##### *Interventi di NC*

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.

E' ammessa la NC solo se la ~~Se~~ **SC** recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale ~~Se~~ **SC** massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di ~~Se~~ **SC**, e 5 alloggi.

Qualora per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso, oltre che dai documenti di cui all'art. 61,

comma 5, la richiesta di PdC dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso f1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, ~~possono~~ devono essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

3. Interventi di NC, RE per uso f1: attività agricole, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche), attraverso intervento edilizio diretto  
Se SC max = 5.000 mq; la Se SC max si eleva a 6.000 mq qualora l'indice sia applicato esclusivamente su terreni in proprietà
- H max =  $7,10 \text{ m}^{271}$

Se la Se SC esistente è superiore agli indici previsti nel presente comma, è ammesso un ampliamento un tantum del 20%.

Interventi di RE sono ammessi, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Attraverso PRAA è possibile superare Se SC massima e la Se SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti ~~possono~~ devono essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

Per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti e, qualora l'attività sia in essere da più di 3 anni, è ammessa la NC con Se SC max = 100 mq

4. Interventi di RE e NC per uso f2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:  
UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini  
UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini  
UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali  
Se SC max = 5.000 mq; la Se SC massima si eleva a 6.000 mq qualora l'indice sia applicato esclusivamente su terreni in proprietà
- H max =  $7,10 \text{ m}^{272}$

271 Osservazione n. 49592/2019 presentata da Agrinsieme

272 Osservazione n. 49592/2019 presentata da Agrinsieme

Se **Se SC** esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

Intervento di RE sono ammessi nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile superare la **Se SC** massima e la **Se SC** edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti.

#### 5. Nuovi centri agricoli aziendali

Per le unità agricole di carattere familiare è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

**Se SC** max = 200 mq/ha per usi f1 e f2, attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi f1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Per unità agricole di carattere aziendale è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

**Se SC** max = 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso PRAA.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

#### **Art. 65 - AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)**

1. Gli Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva sono ambiti rurali caratterizzati da suoli produttivi ad alta specializzazione agricola, nei quali favorire la sostenibilità ambientale dell'attività produttiva agricola, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici.

#### 2. Interventi per uso a4: residenza

##### *Interventi di RE*

La **Se SC** residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica nei seguenti casi:

- nel caso esistano, nell'unità agricola, più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di **Se SC** abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del Codice Civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

##### *Interventi di NC*

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.

E' ammessa la NC solo se la ~~Se~~ SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale ~~Se~~ SC massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di ~~Se~~ SC, e 5 alloggi.

Qualora per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso, oltre che dai documenti di cui all'art. 60, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso f1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti ~~possono~~ devono essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

3. Interventi di NC, RE per uso f1: attività agricole, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo: 300 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche), attraverso intervento edilizio diretto.  
~~Se~~ SC massima edificabile = 6.000 mq; la ~~Se~~ SC massima si eleva a 7.000 mq qualora l'indice sia applicato esclusivamente su terreni in proprietà.

Se ~~Se~~ SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Attraverso PRAA è possibile superare la ~~Se~~ SC massima e la ~~Se~~ SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, ~~possono~~ devono essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

Per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti e, qualora l'attività sia in essere da più di 3 anni, è ammessa la NC con ~~Se~~ SC max = 100 mq

4. Interventi per uso f2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili, ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC e RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:
  - UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini
  - UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini
  - UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali

Se **Se SC** esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile superare la **Se SC** massima e la **Se SC** edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti ~~possono~~ **devono** essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

Per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti.

#### 5. Nuovi centri agricoli aziendali

Per unità agricole di carattere familiare è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Se SC** max = 200 mq/ha per usi f1 e f2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi f1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture, preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Per unità agricole di carattere aziendale:

- **Se SC** max = 300 mq/ha per usi f1 e f2 attraverso PRAA.

Per unità agricole di carattere produttivo è ammesso il frazionamento e accorpamento attraverso PRAA, secondo i seguenti parametri:

- uso f1: **Se SC** max = 300 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, attraverso intervento edilizio diretto
  - Se SC** max = 5.000 mq
- uso f2: UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini
  - UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini
  - UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali
  - Se SC** max = 5.000 mq

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo ~~possono~~ **devono** essere programmati con POC/AO, in base all'art. 5.9 delle NdA del PSC.

#### **Art. 66 - Interventi per uso f3: attività interaziendali di prima lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. In relazione all'uso f3 sono ammessi per intervento edilizio diretto interventi di MO, MS, RRC, RE, nonché interventi, anche di nuova costruzione, fino ad una **Se SC** massima pari a

quella legittimamente in essere per detto uso alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) + 50%; è ammessa inoltre la realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione dell'attività in essere.

2. Interventi che eccedono i suddetti limiti e l'insediamento di nuove attività ~~possono~~ **devono** essere programmati con POC/AO, sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 67 - Interventi di NC e RE per uso f4: coltivazione in serre fisse**

1. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.

2. Parametri edilizi:

- SF minima dell'unità agricola: 1 ha
- UF max = 0,6 mq/mq
- ~~Se~~ **SC** massima = 10.000 mq

Gli interventi di RE senza incremento della ~~Se~~ **SC** sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

3. Tramite PRAA comprensivo di studio dell'inserimento paesaggistico, solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP), è possibile superare la ~~Se~~ **SC** massima.

#### **Art. 68 - Interventi per uso c2: attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura**

1. Per gli usi c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

#### **Art. 69 - Interventi di NC, RE per uso c4: impianti di produzione e commercializzazione di energia**

1. Nel territorio rurale è ammissibile la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (uso c4) entro quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" e dal DLgs n. 28/2001, nel rispetto di quanto disciplinato dalle DAL n. 28/2010, DGR n. 46/2011, DAL n. 51/2011 e dal PTCP.
2. Per quanto riguarda gli impianti a biogas, biomasse e biometano valgono le seguenti prescrizioni:
  - l'impianto deve essere realizzato all'interno dell'unità fondiaria agricola anche riutilizzando edifici non più in uso dall'azienda agricola ivi insediata, ovvero in adiacenza agli stessi, anche attraverso società di scopo al cui interno sia presente l'azienda agricola insediata prevedendo l'utilizzo di parte del prodotto aziendale. La realizzazione dell'impianto non rientra all'interno del calcolo ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola di cui all'art. 60 comma 5.

3. Come previsto dalla DAL n. 1570/2011, l'impianto è comprensivo anche di tutte le pertinenze necessarie al suo funzionamento. E' ammessa la realizzazione, ove non sia possibile il recupero in edifici esistenti, di nuova costruzione di max 30 mq per attività di servizio dell'impianto quali, ad esempio, monitoraggio e guardiania.

#### **Art. 70 - Disposizioni specifiche per gli interventi diretti nei "Parchi-campagna" del Crostolo e del Rodano**

1. Nei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano l'obiettivo primario degli strumenti urbanistici è la tutela dell'integrità degli ambiti naturali fluviali e delle attività agricole sostenibili, perseguendo azioni mirate alla salvaguardia, allo sviluppo sostenibile e al potenziamento delle caratteristiche produttive proprie del territorio e del suo paesaggio,contemperandole con lo sviluppo delle opportunità di fruizione.
2. All'interno dei Parchi-campagna non è ammessa nessuna nuova costruzione ad uso residenziale.  
In caso di trasformazioni di edifici esistenti, anche privi di valore storico, architettonico e tipologico, o di realizzazione di nuovi edifici o manufatti ai sensi del presente Capo, le richieste di titolo abilitativo dovranno essere corredate da un rilievo, con adeguata documentazione fotografica, di tutti gli elementi morfologici e paesaggistici presenti in un congruo intorno (alberature singole, filari, siepi, edifici, scarpate, scoli, ecc...) e da uno studio paesaggistico che metta in evidenza gli effetti dell'intervento sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, a partire dai principali punti di vista, nonché le mitigazioni previste. Le richieste dovranno inoltre contenere un progetto di sistemazione delle aree aperte pertinentziali, che descriva la sistemazione di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo, con l'indicazione di tutte le opere previste quali: pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, corpi illuminanti e sistemi di irrigazione. La scelta delle specie da utilizzarsi nei progetti di intervento dovrà privilegiare l'uso di essenze autoctone del territorio. La posa a dimora di essenze a foglia caduca dovrà essere prevista, di norma, nella misura di un albero di prima grandezza ogni 100 mq di superficie complessiva dei fabbricati oggetto dell'intervento. Il progetto del verde deve essere redatto con l'obiettivo di riconnettere storicamente e funzionalmente i singoli ambienti e di valorizzare le relazioni con il paesaggio circostante.
3. Le pavimentazioni di tutte le aree pubbliche o private ad uso pubblico adibite a parcheggio e viabilità interna dovranno essere realizzate con sottofondo stabilizzato e inghiaiato, evitando l'asfaltatura.
4. Le nuove recinzioni, ivi compresi i casi di rifacimento di recinzioni esistenti potranno essere costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di 1,20 m e senza cordoli di base, inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
5. I progetti di opere pubbliche, ivi compreso la sistemazione dei tracciati viari esistenti, al fine di migliorare la fruizione o la realizzazione di piste ciclopedonali, sono da programarsi con POC/AO, sulla base di specifici progetti che adottino soluzioni e accorgimenti atti a garantire l'integrazione delle opere con il contesto, minimizzando gli effetti negativi di impatto ambientale e assicurando in particolare la riduzione delle fonti di inquinamento. I progetti dovranno tenere conto degli indirizzi operativi contenuti nel sub-allegato A1 "*Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore*".

**Art. 71 - Disposizioni specifiche per gli ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica**

1. Nelle zone individuate dal RUE come ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica ricomprese in ambiti individuati dal PSC nelle tavole P7.1, P7.2 o P7.3, si applica la corrispondente disciplina di cui all'elaborato P2 "*Norme di attuazione del PSC*".
2. Nelle zone individuate dal RUE come ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica non ricomprese in ambiti individuati dal PSC nelle tavole P7.1, P7.2 o P7.3, oltre a quanto previsto dal precedente comma 1, è possibile applicare la disciplina di RUE relativa alla tipologia di ambito del territorio rurale adiacente.<sup>273</sup>

---

273 Osservazione n. 49179/2019