# PdRA

Piano di Rischio Aeroportuale

COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

# R01a

## Relazione

PARERE ENAC PROT. ...../... DEL ...../...
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. ...../... DEL ...../...


SINDACO
**LUCA VECCHI**

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
**ALEX PRATISSOLI**

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
**Massimo Magnani**

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
**Elisa Iori**

**Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana**

| | |
|---|---|
| **coordinamento urbanistico** | Marco Bertani |
| | Maddalena Fortelli<br>Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Francesca Bosonetto, Stella Ferrari, Gianluca Galuppo, Mirco Lanzoni, Cecilia Lirici, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani, Anna Pratissoli, Anna Scuteri, Valeria Spinato, Paolo Tamagnini, Mariapia Terenziani |
| **coordinamento amministrativo** | Giovanna Vellani |
| | Claudia Bortolani, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari |

# Indice

1. Premesse....3

2. Quadro normativo di riferimento....3

3. Individuazione e definizione delle zone di tutela....4

4. Redazione e applicabilità del Piano di Rischio....5

5. Linee guida....6

6. Metodologia di analisi e valutazione....6

a) Tessuti consolidati prevalentemente residenziali....8

b) Tessuti consolidati prevalentemente non residenziali, funzioni terziarie produttive polifunzionali, dotazioni territoriali, aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi generali e di quartiere....8

c) Attrezzature scolastiche....9

d) Poli Funzionali....11

e) Ambiti urbani da riqualificare....12

7. Dotazioni territoriali, aree per attrezzature e spazi collettivi....13

8. Zone di tutela, parametri insediativi e carico antropico....14

9. Zone di tutela prive di carico antropico....16

Appendice....19

## 1. Premesse

L'aeroporto “Città del Tricolore - Ferdinando Bonazzi” di Reggio Emilia nasce storicamente con l'insediamento aeronautico sorto nelle adiacenze dei capannoni industriali delle Officine Reggiane, come sedime aeroportuale dedicato alle attività di volo connesse ai cicli produttivi aeronautici dell'epoca.

Nel dopoguerra, una volta venute a mancare le motivazioni che avevano dato origine all'insediamento produttivo, l'Aeroporto viene ereditato dalla realtà reggiana in condizioni non assimilabili al concetto moderno di un insediamento che produce traffico aereo, movimentazione di passeggeri, applicazione tecnologica e pertanto viene adibito ad attività essenzialmente diportistiche (traffico turistico nazionale ed internazionale), oltre ad ospitare varie attività connesse all'aviazione generale, tra cui servizi di rimessaggio e riparazione.

L'esercizio delle attività turistiche e private non ha assicurato la crescita e modernizzazione dell'impianto, così nel 1997 intervenne la Società di Gestione per dare vita alla trasformazione dell'aeroporto in scalo commerciale: dal 1997 l'aeroporto è aperto al traffico commerciale nazionale. Sono state inoltre effettuate opere di ampliamento e ristrutturazione delle strutture preesistenti, il completamento di nuove attrezzature (officina di manutenzione, luci pista, radioassistenza, deposito carburante) ed alcune migliorie nella zona aeroportuale non operativa.

Nonostante l'aeroporto sia stato aperto al traffico commerciale, non sono presenti tratte di rilievo, tanto che tale struttura non è inserita all'interno della rete infrastrutturale aerea esistente.

## 2. Quadro normativo di riferimento

Il Codice della Navigazione (di cui al D.lgs. 96/2005 modificato ed integrato dal D.lgs. 151/2006) ha introdotto al Capo III nuove previsioni normative in materia di vincoli alla proprietà privata da apporre sui terreni limitrofi agli aeroporti.

In particolare, al quinto comma dell’articolo 707 il legislatore ha introdotto una previsione normativa completamente nuova costituita dai Piani di Rischio, strumenti urbanistici finalizzati alla tutela del territorio dal rischio derivante dall’attività aeronautica. L’articolo 707 del Codice della Navigazione, oltre ad introdurre i Piani di Rischio, nel complesso dei vincoli alla proprietà privata nelle zone limitrofe agli aeroporti prevede che gli stessi vadano adottati nel rispetto del Regolamento per la Costruzione e l’Esercizio degli aeroporti di Enac.

Al fine di ottemperare alle previsioni del Codice, Enac ha inserito con l'emendamento 4 al Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti un'apposita sezione contenente le linee guida per la redazione dei Piani di Rischio; tali indicazioni sono riportate nel capitolo 9 al paragrafo 6 "Piani di Rischio".

I Piani di Rischio sono i documenti contenenti le indicazioni e le prescrizioni da recepire negli strumenti urbanistici dei singoli Comuni; il loro scopo è quello di rafforzare, tramite un finalizzato governo del territorio, i livelli di tutela nelle aree limitrofe agli aeroporti.

Nel Regolamento va riportata la configurazione geometrica delle zone di tutela, definita in relazione alla distribuzione probabilistica degli eventi aeronautici.

La definizione delle zone dipende dalla tipologia delle operazioni di volo nonché dalla tipologia di aeromobili che possono operare sull'aeroporto ed è pertanto riferibile alle caratteristiche tecniche-operative della pista di volo, secondo quanto riportato nella letteratura di settore.

Enac ha inoltre emanato la Circolare APT-33 del 30/08/2010, finalizzata a fornire indicazioni sull'iter tecnico-procedurale che caratterizza le fasi di redazione, presentazione e approvazione dei Piani di Rischio, approfondendo in tal modo quanto già descritto, in materia, nel Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti.

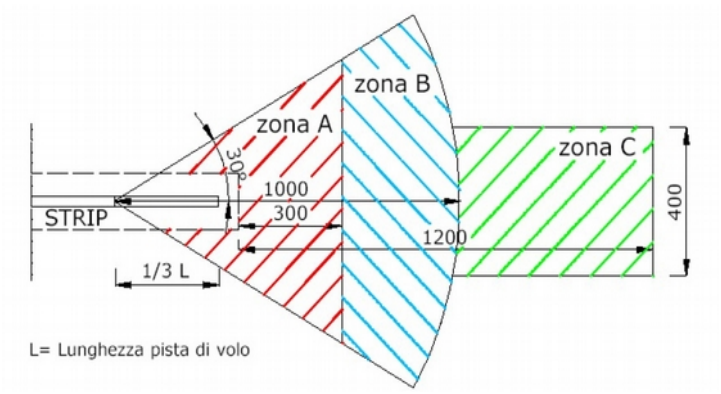
Il Comune di Reggio Emilia, alla luce delle vigenti disposizioni sopra richiamate, è tenuto a predisporre il Piano di Rischio di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione.

L'Aeroporto di Reggio Emilia "Città del Tricolore - Ferdinando Bonazzi" ("Aeroporto civile aperto al traffico turistico nazionale, comunitario e commerciale nazionale" codice ICAO: LIDE; codice IATA: ZRO) appartiene alla categoria infrastrutturale "2C".

L'aeroporto, inoltre, ha un carico di traffico che consente di non ritenerlo assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 715 Codice Navigazione.

## 3. Individuazione e definizione delle zone di tutela

Si è provveduto a recepire integralmente le indicazioni dell'art. 6.5 del capitolo 9 del Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, attraverso l'individuazione e classificazione del territorio nelle tre zone, ove le lettere A, B e C rappresentano le zone di tutela oggetto di previsione specifica. La loro dimensione, per piste di volo di codice 2, è rappresentata nella figura seguente (quote in metri).




## 4. Redazione e applicabilità del Piano di Rischio

La redazione del presente Piano è conformata al principio generale di salvaguardia delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio, di cui all'art. 6.6 del capitolo 9 del Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti; il Piano di Rischio, dunque, anche per costruzioni e/o funzioni contrastanti con le proprie finalità, non produce effetti ablatori né interdittivi retroattivi sulle attività legittimamente in essere. Non si sono pertanto previsti divieti o limiti concernenti tali situazioni, ad eccezione del necessario divieto di mutamenti di destinazione d'uso comportanti aumento del carico antropico, come meglio descritto nei successivi paragrafi.

Saranno, viceversa, ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso comportanti riduzione del carico antropico.

L'approvazione del Piano di Rischio ne comporta il recepimento da parte degli strumenti urbanistici, con le conseguenti limitazioni relative agli interventi realizzabili e funzioni insediabili.

Nel rispetto del principio generale di non retroattività e salvaguardia sopra descritto, sono esclusi dall'applicazione del presente Piano di Rischio gli interventi previsti in PUA, PRU, accordi di programma, progetti di opere pubbliche o private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente l'entrata in vigore del Piano di Rischio stesso. Nei successivi paragrafi, e nell'appendice alla presente relazione, con riferimento alle diverse zone di tutela, vengono analizzati i principali interventi già oggetto di programmazione, con le valutazioni relative al carico antropico insediato e previsto; vengono inoltre riepilogati i titoli abilitativi edilizi rilasciati dal 2006 ad oggi.

## 5. Linee guida

Ai sensi dell'art. 6.6 del capitolo 9 del Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, per i nuovi insediamenti sono applicabili i seguenti indirizzi, in termini di contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili:

- Zona di tutela A: è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.

- Zona di tutela B: possono essere previste una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

- Zona di tutela C: possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.

Nelle zone di tutela A, B e C vanno evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc... ;

- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;

- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

## 6. Metodologia di analisi e valutazione

Al fine di procedere alla redazione del presente Piano di Rischio si è ritenuto di adottare un modello metodologico di analisi e valutazione degli aspetti territoriali che tenesse in considerazione, in particolare per la direttrice ovest, l'elevato grado di antropizzazione delle aree interessate e la presenza di attrezzature e risorse da tempo consolidate e acquisite alla vita cittadina e pertanto diffusamente convertite ad usi urbani.

Tali caratteri strutturali hanno guidato l'indagine conoscitiva sugli aspetti funzionali e dimensionali negli ambiti interessati, attraverso la ricognizione ed elaborazione di informazioni puntuali sull'edificato supportata dai dati geografici, integrati con i dati del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni aggiornati a ottobre 2014 e con i contenuti del Database Topografico del Comune di Reggio Emilia.

Per quanto riguarda il **carico antropico insediato**, relativamente alla funzione residenziale, sono state stimate le unità immobiliari esistenti nelle diverse zone di tutela e sono stati attribuiti gli abitanti potenzialmente insediati afferenti allo standard occupazionale di un alloggio = 2,38 abitanti (dato reale su scala comunale derivato dalla statistica di anagrafe al 31/12/2014), non valutando significativo il dato dei residenti effettivi, sia per la presenza di appartamenti non occupati, sia per la forte mobilità del mercato delle locazioni.

Per quanto riguarda il carico antropico insediabile, si è proceduto con il recepimento dei parametri insediativi desumibili dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, ovvero il Piano Strutturale Comunale (PSC), il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) ed il primo POC (Piano Operativo Comunale), tenendo in considerazione che, mentre il RUE disciplina le trasformazioni negli ambiti consolidati e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, il PSC, quale strumento di pianificazione urbanistica generale, delinea le potenzialità delle trasformazioni pianificabili attraverso le previsioni puntualmente individuate, programmate e governate dal POC.

La soluzione adottata è stata quella di documentare contestualmente i parametri insediativi dei diversi strumenti urbanistici, attuativi o programmatici, che sono complementari tra loro.

Con riferimento alla capacità insediativa prevista dagli strumenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Reggio Emilia, è doveroso premettere che tra le scelte decisive e fondanti del vigente PSC vi è l'affidamento al RUE della strategia di una trasformazione sostenibile - diffusa e leggera - dell'esistente, attraverso misure indirizzate a non introdurre nei tessuti destinazioni e volumetrie potenziali atte ad aumentare il carico urbanistico ed a compromettere la qualità ambientale; ne deriva pertanto che il RUE vigente prevede trasversalmente indici massimi di edificabilità bassi (indice di utilizzazione fondiaria max 0,36 mq/mq) per le attività residenziali, e medi (indice di utilizzazione fondiaria max 0,66 mq/mq) per le attività produttive e polifunzionali.

Con riferimento al carico antropico, si è ritenuto cautelativamente opportuno, per le finalità del presente Piano, prendere in considerazione una metodologia di analisi conoscitiva articolata a seconda della destinazione urbanistica delle diverse zone, in modo da ottenere comunque dati prudenzialmente riferiti al massimo insediamento antropico presumibile.

a) Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

Per i tessuti consolidati prevalentemente residenziali, relativamente alle diverse zone di tutela, si è raffrontato il carico antropico derivante dalle unità immobiliari esistenti[1] con la capacità insediativa potenziale in termini di Sc e suddividendo tale quantità per 80 mq/alloggio (dimensione di un alloggio medio).

Nei tessuti ad intervento diretto la capacità insediativa potenziale è stata calcolata attraverso l'applicazione degli indici massimi di utilizzazione fondiaria, considerando anche le possibilità di ampliamento "extra-indice" (10% per gli Auc4 e 20% per gli Auc3) concesse dal RUE per gli edifici esistenti, ed ipotizzando l'utilizzo di tutte le superfici realizzabili per funzioni residenziali, che risultano le maggiormente critiche in termini di carico antropico continuativo.

Nei tessuti residenziali consolidati (Auc6) e nel territorio rurale, dove il riferimento normativo è l'edificato esistente, in quanto PSC e RUE non prevedono indici di utilizzazione fondiaria ad incremento di quanto già in essere, il carico antropico insediato è quello relativo al numero di alloggi stimati come esistenti e corrispondenti al numero di residenti, secondo i dati disponibili presso l'anagrafe comunale al 31/12/2014, mentre il carico insediabile aggiuntivo è considerato nullo.

Nei tessuti assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo, la capacità insediativa è calcolata attraverso l'applicazione degli indici massimi di utilizzazione fondiaria nei lotti edificabili al netto delle aree di cessione destinate ad opere di urbanizzazione ed ipotizzando l'utilizzo massimo consentito dal mix funzionale per usi residenziali. In appendice alla presente relazione è stata riportata la disamina dei piani particolareggiati approvati.

b) Tessuti consolidati prevalentemente non residenziali, funzioni terziarie produttive polifunzionali, dotazioni territoriali, aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi generali e di quartiere

Per le stesse motivazioni espresse al precedente punto a), anche per i tessuti consolidati prevalentemente non residenziali, caratterizzati da funzioni terziarie, produttive e polifunzionali, e per le Dotazioni territoriali ed aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi generali e di quartiere (ad esclusione delle attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado, per la quali si rimanda al successivo punto c)), si è utilizzato quale carico antropico insediabile l'effettivo carico antropico insediato, in termini di indice massimo di utilizzazione

[1] Si precisa che, come detto in premessa, non viene valutata significativa la attuale consistenza in termini di presenze di persone nelle aree oggetto di analisi, per evitare distorsioni statistiche derivanti dalle particolari condizioni di stallo del mercato immobiliare, dove si registra la presenza di potenzialità inespresse, alloggi e immobili non occupati, forte mobilità delle locazioni.

fondiaria, in quanto si tratta di tessuti consolidati che hanno sostanzialmente già saturato l'indice massimo previsto dalle norme di zona. Il numero degli addetti è stato definito facendo riferimento alla letteratura di settore che trova applicazione negli studi preliminari ai modelli di previsione del traffico in zone adiacenti e con un tessuto assimilabile a quello ricompreso nelle zone di tutela in esame, da cui emergono i seguenti parametri di riferimento per il calcolo del numero di addetti e di presenze:

- numero addetti attività terziarie/commerciali/polifunzionali: 1 addetto ogni 60 mq di Sc

- numero addetti attività produttive/manifatturiere: 1 addetto ogni 150 mq di Sc

- numero presenze dotazioni territoriali: 1 addetto ogni 75 mq di Sc.

Occorre precisare che per tali attività, a differenza di quanto avviene per la funzione residenziale, la presenza umana non è continuativa per tutto il trascorrere della giornata, e che i parametri sopra esposti sono pertanto cautelativi, anche perché relativi al massimo carico della zona nell'ora di maggiore presenza di automobili, essendo legati come descritto ai modelli di simulazione del traffico.

Rilevati pertanto i tessuti produttivi e polifunzionali, le dotazioni territoriali, e la loro consistenza dimensionale in termini di capacità insediativa massima, si sono attribuiti i parametri occupazionali descritti ai fini dell'individuazione del potenziale carico antropico insediato/insediabile.

c) Attrezzature scolastiche

Con riferimento alle attività scolastiche di base quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, ed attività di istruzione superiore, il carico antropico considerato è corrispondente alla reale consistenza in termini di presenza di persone, essendo preso a riferimento il numero di studenti iscritti nell'anno scolastico 2014/2015 a cui sono stati aggiunti il numero dei docenti e del personale di servizio (dato stimato su campione per tutte le scuole di ogni ordine e grado).

Con particolare riferimento al Centro Internazionale dell'Infanzia Loris Malaguzzi, si annota che il carico antropico è stato quantificato in relazione agli addetti che lavorano nel plesso (43 stabili e circa una decina di collaboratori a presenza saltuaria), mentre per quanto riguarda la struttura scolastica di base ivi presente si è fatto riferimento ai criteri di cui al precedente capoverso.

Segue una breve disamina della nascita e sviluppo del Centro Internazionale Loris Malaguzzi all'interno del processo di riorganizzazione del sistema scolastico del quartiere Santa Croce.

*Il sistema scolastico del quartiere Santa Croce:*

Il progetto del Centro Internazionale parte nel lontano 1993 da alcune suggestioni di Loris Malaguzzi (1920 - 1994), pedagogista, ispiratore della filosofia educativa dei Nidi e delle Scuole dell'infanzia del Comune di Reggio Emilia, come un grande laboratorio capace di elaborare una nuova immagine dell'infanzia e riferimento internazionale per la cultura educativa. Nel 1998, il Comune di Reggio Emilia procede alla acquisizione degli ex magazzini del formaggio "Locatelli", da destinare a Centro Internazionale Loris Malaguzzi, luogo collocato nei pressi del centro storico, all'interno di un tessuto sociale multietnico, vicino alla stazione ferroviaria, a quella degli autobus ed al grande parcheggio scambiatore, collocazione ideale per la definizione della sua identità. L'edificio è frutto del recupero di un fabbricato industriale di inizio '900, che ha teso a rispettare e valorizzare la sua identità originale attraverso ristrutturazioni, avvenute in fasi successive già a partire dal 2002. Nel 2004 avviene la prima apertura dei cantieri al pubblico, con visite guidate a Gruppi di studio (oltre 500 persone provenienti da Nord America, Svezia, Italia, Danimarca, Norvegia, Brasile e Portogallo) e, successivamente, l'inaugurazione della prima parte dei locali ristrutturati, il trasferimento degli Uffici di Reggio Children, del Centro di documentazione scuole e nidi d'Infanzia e l'apertura delle aree Atelier-laboratori, della sala mostre e dell'auditorium.

Nel processo di riorganizzazione dell'offerta scolastica territoriale, procede la seconda parte dei lavori di ristrutturazione, per la realizzazione della scuola d'infanzia e dell'area reception, con servizi di ristorazione ed accoglienza organizzata secondo i principi di sperimentazione educativa che prevede la suddivisione delle classi per fasce di età miste (si tratta di 50 alunni di età scolare e pre-scolare divisi in 2 gruppi: 3-4 anni e 4-6 anni). Nell'ottica di sperimentare il processo pedagogico di continuità scolastica tra scuole dell'infanzia e scuole primarie vengono trasferiti al Centro alcuni alunni dalla scuola primaria limitrofa Collodi (zona di tutela "C"), che evidenziava già dal 2007 elementi di criticità in relazione agli spazi/bacino di utenza.

I bacini d'utenza scolastici, definiti territorialmente in funzione della presenza delle strutture scolastiche del quartiere, e il calcolo degli alunni sono stimati in relazione ai residenti esistenti e previsti. L'ampliamento del Centro Internazionale dell'Infanzia non ha sostanzialmente originato implemento del carico antropico, in quanto è frutto di una semplice riorganizzazione degli spazi delle scuole primarie in sofferenza presenti nel quartiere (decentramento della scuola Collodi). La peculiarità del quartiere, principalmente abitato da stranieri, conferma la tendenza delle famiglie a scegliere il criterio di prossimità alla scuola d'infanzia, in quanto la maggior parte dell'utenza si sposta a piedi (spesso non possedendo auto di proprietà e considerando economicamente non vantaggioso il trasporto pubblico).

Questo dato è confermato dall'alta percentuale di bambini che abitano nel quartiere iscritti nelle scuole d'infanzia presenti in loco. Infatti, oltre a quella collocata al Centro Internazionale oggetto della sperimentazione educativa, in zona sono presenti altre due scuole d'infanzia: la Scuola Comunale Andersen, in via delle Ortolane, e la Scuola privata Campi Soncini, in via Veneri.

*Attrezzature scolastiche di base presenti all'interno della zona di tutela C*

L'apertura della scuola comunale d'infanzia presso il Centro Internazionale è una risorsa che risponde a "sofferenze" riscontrate a livello comunale, ma che sostanzialmente per la peculiarità del quartiere Santa Croce, raccoglie la medesima domanda presente nella zona, di fatto "alleggerendo" il numero di iscrizioni nelle limitrofe scuole materne. La percentuale di iscritti domiciliati in loco nell'anno scolastico 2014/2015 è del 64%.

Per dare seguito alla sperimentazione del progetto pedagogico, nel 2012 viene pubblicata una Consultazione Privata ad Inviti che ha come scopo principale il completamento del progetto culturale della scuola comunale d'infanzia e primaria all'interno del Centro Internazionale Loris Malaguzzi, attraverso la realizzazione di un ampliamento della struttura. Si prevede una razionalizzazione degli spazi comuni, con l'obiettivo di *"offrire agli utenti un ambiente ricco dal punto di vista sensoriale, stimolante, di supporto ai processi cognitivi dei bambini e della piacevolezza dello stare degli adulti"*. L'ampliamento previsto, sostanzialmente, è volto a riorganizzare gli spazi in modo più funzionale alle attività laboratoriali e di sperimentazione educativa.Vengono aggiunte due aule della scuola primaria, ma non aumenta il numero di classi.

d) Poli Funzionali

I Poli Funzionali, porzioni di territorio ad elevata specializzazione funzionale, sono individuati - in conformità al PTCP - dal PSC, che ne stabilisce il diritto edificatorio, e programmati dal POC, che ne definisce inoltre lo schema progettuale-guida. Lo sviluppo di tali ambiti è definito dai relativi Accordi Territoriali sottoscritti tra Comune e Provincia.

Per i Poli Funzionali, si è valutato il carico antropico insediato quale capacità insediativa della funzione esistente, mentre il potenziale carico antropico è stato calcolato attraverso l'applicazione degli indici massimi di utilizzazione territoriale indicati dal PSC.

Rilevati pertanto i poli funzionali e la loro consistenza dimensionale in termini di capacità insediativa massima esistente e prevista, si sono attribuiti i parametri occupazionali di cui al

precedente punto b) ai fini dell'individuazione del potenziale carico antropico insediabile, prendendo a riferimento le funzioni già individuate per ogni comparto negli accordi territoriali sottoscritti con la Provincia.

*Il sistema dei Poli funzionali nell'ambito di riferimento*

Per quanto riguarda in particolare il Polo Funzionale "PF-4: Stazione Ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", ricompreso in zona di tutela, è stato approvato con atto di CC n. 42894/174 del 15/12/2014 il progetto relativo al Programma di Riqualificazione Urbana relativo al sub-comparto denominato "Ambito Cim e ex Officine Reggiane. comparto capannoni 19 -18 -17 - piazzale Europa - braccio storico v.le Ramazzini". L'Amministrazione Comunale persegue in termini generali l'obiettivo strategico di rigenerazione dell'Area Reggiane, ove si svilupperà il Parco Conoscenza_Innovazione_Creatività, quale volano per promuovere lo sviluppo competitivo del territorio e delle sue imprese. Il primo nucleo del parco è costituito da centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi per l'educazione e il Tecnopolo della Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia Romagna, che comprende i laboratori e centri di ricerca, per il trasferimento tecnologico.

Si annota che le funzioni previste sono prevalentemente terziarie e di servizio con possibilità di introduzione di funzioni produttivo-manifatturiere fino al massimo al 30% della Sc totale, con diminuzione del carico antropico previsto.

e) Ambiti urbani da riqualificare

Il PSC individua gli ambiti urbani da riqualificare, caratterizzati dalla presenza prevalente di attività produttive o di servizio potenzialmente interessabili da trasformazione, con parametri edilizi e funzioni già individuati, attraverso programmazione nel POC.

Per gli ambiti urbani da riqualificare, si è raffrontato il carico antropico esistente calcolato secondo le modalità descritte ai precedenti punti a) e b), per le diverse funzioni, con la capacità insediativa potenziale calcolata attraverso l'applicazione degli indici massimi di utilizzazione territoriale indicati dal PSC.

Rilevati pertanto gli ambiti urbani da riqualificare e la loro consistenza dimensionale in termini di capacità insediativa massima, si sono attribuiti i parametri occupazionali descritti ai precedenti punti a) e b) ai fini dell'individuazione del potenziale carico antropico insediabile, prendendo a riferimento le funzioni già individuate per ogni comparto dal PSC.

## 7. Dotazioni territoriali, aree per attrezzature e spazi collettivi

Si è ritenuto opportuno provvedere ad una ricognizione puntuale delle aree individuate dagli strumenti urbanistici vigenti come dotazioni territoriali, aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali, ricomprese, in tutto o in parte, nelle zone di tutela del presente Piano di Rischio. In particolare si è fatto esclusivamente riferimento alle attrezzature pubbliche o ad uso pubblico ricadenti nei tessuti individuati nel RUE a dotazioni territoriali; esse sono elencate di seguito:

**Zona di tutela A**

Caritas Diocesana

Centro di Ascolto e Mensa Caritas

Pista di avviamento al ciclismo Giannetto Cimurri

**Zona di tutela B**

Biblioteca  Speciale Centro Turistico Giovanile

Centro Sociale Tricolore

Cooperativa sociale “Madre Teresa”

Centro Sportivo Italiano

CEP Nuovi Orizzonti

Chiesa di Santa Croce

Impianti sportivi cooperativa San Giovanni Bosco

**Zona di tutela C**

Bocciodromo Tricolore

Scuola secondaria di primo grado G. Galilei e palestra

Chiesa Evangelica

Circolo culturale Islamico

Scuola primaria Collodi

Centro sociale Orti Montenero

Teatro ReGiò

Dormitorio Caritas

## 8. Zone di tutela, parametri insediativi e carico antropico

Nel seguito sono riportate, per ognuna delle zone di tutela, le tabelle riepilogative relative ai carichi antropici esistenti e potenziali riferiti alle destinazioni urbanistiche di PSC e RUE per le porzioni di territorio ivi ricomprese, calcolati adottando il modello metodologico di analisi e valutazione descritto al precedente paragrafo. I carichi antropici insediati/insediabili relativi alle previsioni di PSC e RUE sono complementari.

Si precisa che, per la zona di tutela A, relativamente alle previsioni di RUE, il carico antropico insediabile residenziale non è stato preso in considerazione in quanto non consentito dalle norme di attuazione del presente PdRA.

Si evidenzia infine che, per tutte le tabelle riportate nel seguito, l'incremento assoluto del carico antropico è desumibile dalla differenza tra il carico antropico insediabile e il carico antropico insediato.

**Zona di tutela A – PSC**

| Carico antropico<br>- per unità abitative<br>- per addetti e personale a servizi | cod psc | St (mq) | % sul Totale A | insediato | | | | | insediabile | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | indice | Sc (mq) | unità abitative | carico antropico residenziale | carico antropico non residenziale | indice max | Sc (mq) | unità Abitative | carico antropico non residenziale |
| POLI FUNZIONALI | | | | | | | | | | | | |
| poli funzionali - reggiane Prevalentemente a produttivo | PF4 | 11.309 | 3% | 0,60 | 6.785 | / | / | / | 0,60 | 6.785 | / | / |
| poli funzionali - reggiane Prevalentemente a terziario | | | | | | / | / | / | | | | 113 |
| poli funzionali - aeroporto | PF6 | 585.508 | 66% | 0 | 0 | / | / | 25 | 0 | 0 | / | 25 |
| Totale | | 596.816 | 69% | | 6.785 | 0 | 0 | 25 | | 6.785 | 0 | 138 |

**Zona di tutela A - RUE**

| Carico antropico per unità abitative | cod rue | St (mq) | % sul Totale A | indice | Sc (mq) | unità abitative insediate | carico antropico insediato funzione residenziale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE | | | | | | | |
| tessuti omogenei di impianto recente, frutto di piani attuativi unitari | auc1 | 11.374 | 1% | 0,80 | 9.099 | 57 | 136 |
| tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa | auc3 | 3.400 | 0,4% | 0,36 | 1.469 | 1 | 2 |
| AMBITI IN RURALE | | | | | | | |
| ambito agricolo periurbano | aaap | 90.544 | 10% | 0 | 0 | 6 | 14 |
| Totale | | 105.318 | 12% | | 10.568 | 64 | 152 |

| Carico antropico in relazione ad addetti e personale a servizi | cod rue | St (mq) | % sul Totale A | indice | Sc (mq) | carico antropico insediato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-POLIFUNZIONALE | | | | | | |
| ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali | asp3 | 17.853 | 2% | 0,66 | 11.783 | 196 |
| AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | | |
| religiosi | diar | 34.830 | 4% | 0,70 | 24.381 | 325 |
| collettive civili, sedi amministrative e pubbliche e ordine pubblico e per la sicurezza | dicc | 19.162 | 2% | 0,70 | 13.413 | 179 |
| **Totale** | | **71.845** | **8%** | | **49.577** | **700** |

## Zona di tutela B - PSC

| Carico antropico - per unità abitative - per addetti e personale a servizi | cod psc | St (mq) | % sul totale B | insediato | | | | | insediabile | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | indice | Sc (mq) | unità abitative | carico antropico residenziale | carico antropico non residenziale | indice max | Sc (mq) | unità abitative | carico antropico non residenziale |
| POLI FUNZIONALI | | | | | | | | | | | | |
| poli funzionali - reggiane Prevalentemente a produttivo | PF4 | 63.347 | 17% | 0,60 | 38.008 | / | / | / | 0,60 | 38.008 | / | / |
| poli funzionali - reggiane Prevalentemente a terziario | | | | | | / | / | / | | | | 633 |
| poli funzionali - reggiane - I stralcio A viabilità e parcheggi | | 10.176 | 3% | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| poli funzionali - aeroporto | PF6 | 2.960 | 1% | 0 | 0 | / | / | 0 | 0 | 0 | / | 0 |
| **Totale** | | **76.483** | **21%** | | **38.008** | **0** | **0** | **0** | | **38.008** | **0** | **633** |

## Zona di tutela B - RUE

| Carico antropico per unità abitative | cod rue | St (mq) | % sul Totale B | indice | Sc (mq) | unità abitative insediate | unità abitative insediabili | carico antropico insediato funzione residenziale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE | | | | | | | | |
| tessuti omogenei di impianto recente, frutto di piani attuativi unitari | auc1 | 404 | 0,11% | 0,80 | 323 | 0 | 4 | 0 |
| tessuti eterogenei della prima periferia nord nella quale possono manifestarsi prospettive di interventi di sostituzione e trasformazione di entità significativa che, nel caso, devono essere governati e disciplinati in sede di POC | auc4 | 20.216 | 5,42% | 0,36 | 8.006 | 52 | 100 | 123 |
| lotti che ospitano attività produttive | auc8 | 1.915 | 0,51% | 0,48 | 919 | 1 | 11 | 2 |
| AMBITI IN RURALE | | | | | | | | |
| ambito agricolo periurbano | aaap | 179.632 | 48,1% | 0 | 0 | 8 | / | 19 |
| **Totale** | | **202.167** | **54%** | | **9.248** | **61** | **116** | **144** |

| Carico antropico in relazione ad addetti e personale a servizi | cod rue | St (mq) | % sul Totale B | indice | Sc (mq) | carico antropico insediato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-POLIFUNZIONALE | | | | | | |
| ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere | asp2 | 2.808 | 1% | 0,60 | 1.685 | 11 |
| AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | | |
| religiose | diar | 30.431 | 8,15% | 0,70 | 21.302 | 284 |
| tecnologiche | ditt | 33 | 0,01% | 1,00 | 33 | 0 |
| sanitarie | dsus | 564 | 0,15% | 0,70 | 395 | 5 |
| **Totale** | | **33.837** | **9%** | | **23.415** | **301** |

**Zona di tutela C – PSC**

| Carico antropico<br>- per unità abitative<br>- per addetti e personale a servizi | cod psc | St (mq) | % sul Totale C | insediato | | | | | insediabile | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | indice | Sc (mq) | unità abitative | carico antropico residenziale | carico antropico non residenziale | indice max | Sc (mq) | unità abitative | carico antropico non residenziale |
| POLI FUNZIONALI | | | | | | | | | | | | |
| poli funzionali - reggiane Prevalentemente a produttivo | PF4 | 47.203 | 9% | 0,60 | 28.322 | / | / | / | 0,60 | 28.322 | / | / |
| poli funzionali - reggiane Prevalentemente a terziario | | | | | | / | / | / | | | | 472 |
| poli funzionali - Centro internazionale dell'infanzia Loris Malaguzzi | PF4 | 20.044 | 4% | 0,40 | 8.018 | / | / | 50 | 0,40 | 8.018 | / | 123 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE | | | | | | | | | | | | |
| di rilevanza strategica prevalentemente a residenza | AR10 | 33.229 | 6,2% | 0,48 | 6.380 | / | / | / | 0,48 | 6.380 | 64 | / |
| di rilevanza strategica prevalentemente terziario | | | | | 9.570 | / | / | / | | 9.570 | / | 159 |
| Totale | | 100.477 | 19% | | 52.290 | 0 | 0 | 50 | | 52.290 | 64 | 755 |

**Zona di tutela C – RUE**

| Carico antropico per unità abitative | cod rue | St (mq) | % sul Totale C | indice | Sc (mq) | unità abitative insediate | unità abitative insediabili | carico antropico insediato funzione residenziale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE | | | | | | | | |
| tessuti omogenei di impianto recente, frutto di piani attuativi unitari | auc1 | 20.529 | 4% | 0,80 | 16.423 | 188 | 205 | 448 |
| tessuti eterogenei della prima periferia nord nella quale possono manifestarsi prospettive di interventi di sostituzione e trasformazione di entità significativa che, nel caso, devono essere governati e disciplinati in sede di POC | auc4 | 59.025 | 11% | 0,36 | 23.374 | 382 | 292 | 909 |
| lotti residenziali con ampi spazi di verde sistemato a parco o giardino ovvero ville comprendenti parchi privati di pregio | auc6 | 8.923 | 2% | / | 1.702 | 4 | 21 | 10 |
| AMBITI IN RURALE | | | | | | | | |
| ambito agricolo periurbano | aaap | 245.540 | 46% | 0 | 0 | 14 | / | 33 |
| ambito agricolo ad alta vocazione produttiva | aavp | 910 | 0% | 0 | 0 | 0 | / | 0 |
| Totale | | 334.926 | 63% | | 41.498 | 588 | 519 | 1.400 |

| Carico antropico in relazione ad addetti e personale a servizi | cod rue | St (mq) | % sul Totale C | indice | Sc (mq) | carico antropico insediato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | | |
| collettive civili, sedi amministrative e pubbliche e ordine pubblico e per la sicurezza | dicc | 4.094 | 1% | 0,70 | 2.866 | 38 |
| servizi scolastici | diss | 13.026 | 2,4% | 0,70 | 9.118 | 654 |
| Totale | | 17.120 | 3% | | 11.984 | 692 |

## 9. Zone di tutela prive di carico antropico

Nel seguito sono riportate, per ognuna delle zone di tutela, le tabelle riepilogative relative alle destinazioni urbanistiche di PSC e RUE per le porzioni di territorio che non generano carico antropico poiché invarianti sul territorio, come i corsi d'acqua o zone previste a viabilità, parcheggi e verde pubblico.

**Zona di tutela A**

| Ambiti privi di carico antropico | cod rue | St (mq) | % sul Totale A | indice | Sc (mq) |
|---|---|---|---|---|---|
| AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | |
| *parcheggi residenziali* | *dipr* | *1.230* | 0,1% | 0 | *0* |
| *parcheggi specialistico* | *dips* | *1.384* | 0,2% | 0 | *0* |
| *verde pubblico* | *divp* | *40.983* | 5% | 0 | *0* |
| AMBITI IN RURALE | | | | | |
| *ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica* | *afiu* | *25.082* | 3% | 0 | *0* |
| AREE PER ATTREZZATURE LEGATE ALLA VIABILITA' | | | | | |
| *impianti di distribuzione dei carburanti* | *ivic* | *5.182* | 1% | 0 | *0* |
| *strade urbane (quartiere e interquartiere)* | *ivvi* | *26.809* | 3% | 0 | *0* |
| **Totale** | | ***100.669*** | ***11%*** | | ***0*** |

**Zona di tutela B**

| Ambiti privi di carico antropico | cod rue | St (mq) | % sul Totale B | indice | Sc (mq) |
|---|---|---|---|---|---|
| AMBITI IN RURALE | | | | | |
| *ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica* | *afiu* | *159* | 0,0% | 0 | *0* |
| AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | |
| *parcheggi residenziali* | *dipr* | *254* | 0,1% | 0 | *0* |
| *verde pubblico* | *divp* | *4.482* | 1,2% | 0 | *0* |
| *aree destinate a servizi privati e a verde privato* | *auc7* | *35.316* | 9% | / | / |
| AREE PER ATTREZZATURE LEGATE ALLA VIABILITA' | | | | | |
| *impianti di distribuzione dei carburanti* | *ivic* | *1.392* | 0% | 0 | *0* |
| *strade urbane (quartiere e interquartiere)* | *ivvi* | *18.756* | 5% | 0 | *0* |
| **Totale** | | ***60.359*** | ***16%*** | | ***0*** |

**Zona di tutela C**

| Ambiti privi di carico antropico | cod rue | St (mq) | % sul Totale C | indice | Sc (mq) |
|---|---|---|---|---|---|
| AMBITI IN RURALE | | | | | |
| *ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica* | *afiu* | *1.160* | 0% | 0 | *0* |
| AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | |
| *parcheggi residenziali* | *dipr* | *311* | 0% | 0 | *0* |
| *verde pubblico* | *divp* | *3.070* | 1% | 0 | *0* |
| *aree destinate a servizi privati e a verde privato* | *auc7* | *43.735* | 8,2% | / | / |
| AREE PER ATTREZZATURE LEGATE ALLA VIABILITA' | | | | | |
| *grande viabilità* | *ivgv* | *9.079* | 1,7% | 0 | *0* |
| *impianti di distribuzione dei carburanti* | *ivic* | *1.106* | 0,2% | 0 | *0* |
| *strade urbane (quartiere e interquartiere)* | *ivvi* | *23.397* | 4% | 0 | *0* |
| **Totale** | | ***81.858*** | ***15%*** | | ***0*** |

Dall'analisi del differenziale tra carico antropico insediato e insediabile desumibile dalle tabelle sopra riportate si può concludere che le prescrizioni dell'art. 6.6 del capitolo 9 del Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, in termini di contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili per nuovi insediamenti sono rispettate:

- Zona di tutela A: è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non saranno consentite nuove edificazioni residenziali o aumento delle unità immobiliari esistenti. Sono

previste attività prevalentemente non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.

Per la particolare densità edilizia presente sulla porzione di territorio in esame, interessata da zone di tutela B, e C è da rilevare che il carico antropico insediabile aggiuntivo rispetto all'insediato in realtà risulta piuttosto contenuto, se non in alcuni casi con saldo negativo poiché gli indici edificatori disciplinati da RUE e PSC per gli interventi di rigenerazione urbana, sono inferiori a quelli configurati dallo stato di fatto dell'esistente.

- Zona di tutela B: è prevista una modesta funzione residenziale nei termini di ristrutturazione dell'edificato esistente, con ampliamento del 10 % dell'esistente, e attività non residenziali, con la conferma di indici di edificabilità medi derivanti da operazioni di riqualificazione, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

- Zona di tutela C: è previsto un modesto incremento della funzione residenziale, nei termini di ristrutturazione dell'edificato esistente, e attività non residenziali, con la conferma di indici di edificabilità medi derivanti da operazioni di riqualificazione.

# Appendice

Il quartiere Santa Croce presenta un elevato grado di antropizzazione di gran parte delle aree interessate: in considerazione di questi caratteri strutturali, l'indagine conoscitiva si è dedicata, oltre all'analisi delle previsioni urbanistiche in atto, alla ricognizione di informazioni puntuali sull'edificato, sulle preesistenze e sugli interventi edificatori di maggior rilievo in itinere.

Ad integrazione della presente relazione si riportano pertanto, con riferimento alle diverse zone di tutela, i titoli abilitativi rilasciati dal 2006 ad oggi e gli ulteriori interventi di trasformazione del territorio di maggior rilievo già oggetto di programmazione nell'ambito in esame, con le rispettive valutazioni relative al carico antropico insediato e previsto.

**Ricognizione dei titoli abilitativi rilasciati all'interno delle zone di tutela dal 2006**

Per quanto riguarda la zona di tutela A, si rilevano:

- DIA (Dichiarazione di inizio attività), presentata il 2010 , per intervento di ristrutturazione edilizia (FG129M163);
- PDC (Permesso di costruire), presentato il 14 marzo 2007, per demolizione e ricostruzione di ripristino tipologico con opere interne ed esterne di locali accessori (FG139 M39)
- PDC, presentato l'8 agosto 2007, per ampliamento e sopraelevazione fabbricato ad uso artigianato produttivo e industria (FG129 M130).
- PDC per nuova costruzione relativo al PUA-8 (specifiche illustrate nel paragrafo successivo)

Si può affermare che tutti gli interventi elencati non generano nuovo carico antropico, poiché comportano esclusivamente interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione,ad eccezione del Piano approvato prima del 2006.

Per quanto riguarda la zona di tutela B, si rilevano 7 richieste riguardanti permessi di costruire di cui:

- 3 ampliamenti e sopraelevazioni (n.2 riguardanti variante essenziale in sanatoria al PG.17673/01 per ampliamento di fabbricato produttivo presentate 25 giugno 2009 (FG 114 M343,379) , n.1 in variante al PG 14744/10, presentato il 22 dicembre 2011 (FG 159 M7))
- 3 demolizioni e ricostruzioni di cui 2 relative a fabbricato di civile abitazione, presentate il 24 maggio 2013 (FG114 M178,179) e n.1 di autorimessa, presentata 5 marzo 2007 (FG114 M38))
- 1 intervento di nuova costruzione per ampliamento di fabbricato esistente, presentato il 23 dicembre 2009 (FG 114 M38)

Per quanto riguarda la zona di tutela C, si rilevano 7 interventi di cui:

- 3 interventi soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA) di ristrutturazione edilizia , rispettivamente presentati il 29 dicembre 2006 (FG127 M187), 15 ottobre 2008 (FG127 M413), 26 maggio 2006 (FG128 M86)
- 4 interventi soggetti a Permesso di costruire (PDC) di cui:

    1 Ampliamento e soprelevazione, ristrutturazione edilizia presentata il 7 settembre 2006 (FG114 M222)

    1 Demolizione e ricostruzione di fabbricato condominiale presentata il 4 luglio 2007 (FG127 M468)

1 Intervento in sanatoria con sopraelevazione e opere interne nel sottoetto dell'edificio, presentato il 4 ottobre 2006 (FG127 M455)

1 intervento di nuova costruzione relativa ad una autorimessa, presentato il 24 gennaio 2006 (FG128 M13)

*nota: l'elenco completo dei titoli abilitativi rilasciati all'interno delle zone di tutela dal 2006 è allegato in seguito*

| ZONA DI TUTELA | PG AN | PG NR | FOGLIO | MAPPALE | TIPO | DESCRIZIONE INTERVENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 2010 | 830 | 129 | 163 | DIA | Interventi di ristrutturazione edilizia |
| A | 2007 | 4960 | 139 | 39 | PDC | Demolizione e ricostruzione |
| A | 2007 | 17019 | 129 | 130 | PDC | Ampliamento e sopraelevazione |
| A | 2006 | 25207 | 129 | 189 | PDC | Nuova Costruzione |
| B | 2009 | 15992 | 114 | 343 | PDC | Ampliamento e sopraelevazione |
| B | 2009 | 15992 | 114 | 379 | PDC | Ampliamento e sopraelevazione |
| B | 2011 | 23195 | 159 | 7 | PDC | Ampliamento e sopraelevazione |
| B | 2013 | 16440 | 114 | 178 | PDE | Demolizione e ricostruzione |
| B | 2013 | 16440 | 114 | 179 | PDE | Demolizione e ricostruzione |
| B | 2007 | 4272 | 114 | 23 | PDC | Demolizione e ricostruzione |
| B | 2009 | 28941 | 114 | 38 | PDC | Nuova Costruzione |
| C | 2007 | 19 | 127 | 187 | DIA | Interventi di ristrutturazione edilizia |
| C | 2008 | 22123 | 127 | 413 | DIA | Interventi di ristrutturazione edilizia |
| C | 2006 | 11194 | 128 | 86 | DIA | Interventi di ristrutturazione edilizia |
| C | 2006 | 17898 | 114 | 222 | PDC | Ampliamento e sopraelevazione |
| C | 2007 | 13858 | 127 | 468 | PDC | Demolizione e ricostruzione |
| C | 2006 | 19777 | 127 | 455 | PDC | Sanatoria |
| C | 2006 | 1444 | 128 | 13 | PDC | Nuova Costruzione |

**Interventi di trasformazione del territorio di maggior rilievo già oggetto di programmazione**

Piano Urbanistico attuativo PUA-8 approvato con PG n.15222/2001 (zone di tutela A e C)

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'area posta in Via Adua, angolo via Saragat (Area Togni), esito di precedenti previsioni e programmazioni ancorchè ad oggi non completamente attuate, è un Piano già previsto dal PRG 1984, in cui si identificava l'area come "Zona integrata con valenza ecologica - Ambiti degli insediamenti integrati A capoluogo 1 PP (Zi2)" (art VI.4.bis.05), la cui attuazione era subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato di Tipo 2 (art.II.1.09). Successivamente, nel PRG 1999, l'area è stata assoggettata all'applicazione delle misure di salvaguardia: per l'area in oggetto il PRG conferma le previsioni del PRG 1984, classificando l'area "pregresso 1984" e ne prescrive l'attuazione tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata di Tipo 2 (art.II.1.09). Inoltre prevede che l'area sia soggetta a PUA-8 (Pregresso PRG 1984), in cui applicare le prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nel medesimo Allegato delle NTA.

Il Piano, approvato con Delibera PG n.15222/2001 in data 06/07/2001 e con Convenzione stipulata il 01/10/2001, si inserisce all'interno di un ambito urbano consolidato e prevede la realizzazione di edifici residenziali e di una struttura destinata a funzioni terziario/commerciali. Il PUA assegna una Superficie utile 12.660,50 mq, di cui 10.128,40 mq all'uso residenziale (8 lotti) e 2.532,10 mq a quello terziario/commerciale, da insediarsi sul fronte di via Adua. I permessi di costruire rilasciati hanno riguardato solamente la parte residenziale, seguendo le previsioni come da Convenzione del 2001; ad oggi si può affermare che circa l'80% del piano è completato. Nell'area a sud permangono 2 lotti liberi, destinati all'edificazione ad uso terziario e piccolo commercio.