

ATTO DI RECEPIMENTO DELLA DISCIPLINA STATALE SUL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

APPLICAZIONE NEL CONTESTO REGIONALE DELL'EMILIA-ROMAGNA
AI SENSI DELLA L.R. 24/2017, DEL D.L. N. 69/2024 E DELLA
LR 5/2025

SINDACO
MARCO MASSARI

ASSESSORE A RIGENERAZIONE URBANA E SVILUPPO SOSTENIBILE
CARLO PASINI

Atto di recepimento della disciplina statale sul mutamento della destinazione d'uso - applicazione nel contesto regionale dell'Emilia-Romagna ai sensi della L.R. 24/2017, del D.L. N. 69 del 2024 e della LR 5/2025

PREMESSE

Con l'entrata in vigore delle recenti modifiche all'art.23-ter del D.P.R. n.380/2001, introdotte dal Decreto Legge n.69/2024 (c.d. **DL Salva casa**), convertito con modificazioni in Legge n.105/2024, il legislatore statale ha introdotto una disciplina innovativa e immediatamente applicabile in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie o con interventi riconducibili all'attività edilizia libera, di cui all'art.6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. T.U. Edilizia), come chiarito dal Glossario unico approvato con DM 2 marzo 2018.

In base alla Relazione illustrativa al decreto "Salva Casa" il provvedimento nasce con la finalità di "fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo." In particolare l'intervento legislativo al comma 1, lettera c), prevede modifiche all'articolo 23-ter in materia mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale.

Tale disposizione è stata recentemente coordinata con la disciplina edilizia della L.R. n.15/2013 dalla Regione Emilia Romagna in due tempi: con alcune disposizioni nell'ambito dell'approvazione della L.R. 31 marzo 2025 n. 2 recante "Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2025", in vigore dal 1° aprile 2025, e, successivamente, con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 è stata completata la riforma modificando sia la L.R. n.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che la L.R. n. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia".

Con il primo intervento normativo sono state anticipate due disposizioni urgenti relative alla disciplina urbanistica del mutamento delle destinazioni d'uso allo scopo, da un lato, di assicurare la certezza della disciplina vigente e, dall'altro, di fornire ai Comuni dotati di piani non recenti una modalità per il celere aggiornamento degli stessi.

Con la modifica normativa all'articolo 28 della L.R. n.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", il secondo periodo del comma 2 è sostituito dal seguente: "Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, i Comuni individuano, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 sopra citato decreto-legge."

Nella fattispecie il Comune di Reggio Emilia ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n.91 del 08/05/2023 il Piano Urbanistico Generale ai sensi dell'art.46 comma 6 della L.R. n. 24/2017 e a seguito di pubblicazione di avviso in data 21/06/2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n.164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore. Contestualmente al processo tecnico-amministrativo di approvazione del PUG, il Comune ha proceduto ad allineare i contenuti del Regolamento edilizio con i contenuti dello strumento urbanistico generale e ne ha approvato il testo definitivo con Delibera del Consiglio Comunale n.93 del 08/05/2023.

La presente relazione intende, dunque, fornire il quadro della disciplina del mutamento della destinazione d'uso del PUG di Reggio Emilia che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni nazionali e regionali recentemente modificate con l'approvazione del decreto legge

29 maggio 2024 n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, sopra citato decreto-legge.

COERENZA dei principi generali della pianificazione territoriale regionale all'interno del Piano Urbanistico Generale vigente

Premesse generali sull'impatto delle destinazioni d'uso nella pianificazione urbanistica

La destinazione d'uso di un immobile non rappresenta un elemento autonomo, bensì concorre al carico urbanistico complessivo dell'ambito territoriale in cui è collocato. L'esercizio funzionale dell'immobile genera una domanda di servizi e infrastrutture riconducibile a due principali categorie di utenza: utenza stabile (ad esempio, i lavoratori di un supermercato) e utenza occasionale (la clientela). Ogni immobile, attraverso la propria funzione insediativa, attiva flussi d'utenza e genera fabbisogni urbanistici correlati allo svolgimento delle attività quotidiane, richiedendo pertanto un'adeguata pianificazione, qualificazione o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; standard urbanistici e dotazioni territoriali; infrastrutture differenziate, coerenti con le esigenze funzionali; reti di comunicazione e sistemi di mobilità. In questo contesto, la destinazione d'uso assume una valenza strategica quale elemento funzionale dell'organismo edilizio, strettamente integrato alle previsioni di piano contenute negli strumenti urbanistici vigenti. Ne consegue che la destinazione d'uso del singolo immobile non può essere considerata isolatamente, ma è parte integrante del sistema insediativo di cui fa parte, in un rapporto di coerenza e compatibilità con le funzioni previste per l'ambito territoriale di riferimento.¹

“Di particolare interesse, è la distinzione del cambio di destinazione d'uso come “rilevante” o “irrilevante” urbanisticamente, a seconda che esso si accompagni o meno al passaggio da una ad un'altra categoria funzionalmente autonoma sotto il profilo urbanistico. Quand'anche non ricorrano incrementi di volumi e/o di superfici, l'uso diverso comporta infatti un mutamento della qualità e quantità dei servizi collegati, integra una modificazione che incide sul carico urbanistico come originariamente previsto nella pianificazione del tessuto urbano dall'Amministrazione locale e può comportare l'aggravio di servizi.”²

La giurisprudenza (Cons. Stato, sent. n.8613/2022) ha più volte ribadito che la destinazione d'uso è elemento essenziale di conformazione del bene immobile, poiché risponde a esigenze di pianificazione e attuazione, incidendo direttamente sul carico urbanistico e sull'organizzazione dei servizi.

La destinazione d'uso costituisce dunque un istituto giuridico, rilevante sia sotto il profilo pianificatorio sia sotto quello applicativo. Essa costituisce uno strumento fondamentale per

¹ «La destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione. Essa individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della differenziazione infrastrutturale del territorio, prevista e disciplinata dalla normativa sugli standard, diversi per qualità e quantità proprio a seconda della diversa destinazione di zona. L'organizzazione del territorio comunale e la gestione dello stesso vengono realizzate attraverso il coordinamento delle varie destinazioni d'uso in tutte le loro possibili relazioni e le modifiche non consentite di queste incidono negativamente sull'organizzazione dei servizi, alterando appunto il complessivo assetto territoriale. Lo strumento urbanistico rappresenta l'atto di destinazione generica ed esso trova attuazione nelle prescrizioni imposte dal titolo che abilita a costruire, quale atto di destinazione specifica che vincola il titolare ed i suoi aventi causa. Possono conseguentemente distinguersi: a) una destinazione d'uso urbanistico, riferita alle categorie specificate dalla legge e dal d.m. n. 1444 del 1968; b) una destinazione d'uso edilizio, che attiene al singolo edificio ed alle sue capacità funzionali. Duplice è, dunque, l'esigenza correlata al controllo della destinazione d'uso degli immobili: da un lato quella di assicurare tutela alla zonizzazione funzionale, dall'altro quella di consentire l'applicazione della normativa sugli standard, regolatrice della differenziazione infrastrutturale del territorio» (vedi anche Cass. Penale, Sez. III, 5 marzo 2009 n.9894).

² Studio n.39-2025/P Consiglio nazionale del notariato

l'attuazione delle scelte programmatiche a livello locale e si manifesta in una pluralità di effetti giuridici e tecnico-amministrativi,³ tra cui si evidenziano:

a) La zonizzazione funzionale del territorio

Attraverso l'attribuzione di specifiche destinazioni d'uso alle diverse porzioni di territorio comunale, gli strumenti urbanistici vigenti definiscono le vocazioni funzionali dei suoli e degli insediamenti, escludendo o limitando usi incompatibili con le scelte di pianificazione. In tal senso, l'attribuzione e il rispetto della destinazione d'uso costituiscono un elemento strutturale del corretto inquadramento urbanistico dell'immobile.

b) Il ruolo determinante nella definizione degli standard urbanistici

In applicazione del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, la determinazione dei limiti inderogabili relativi alla densità edilizia, altezza, distanze tra fabbricati e dotazioni minime di spazi pubblici (aree per il verde, parcheggi, servizi collettivi) è strettamente correlata alla destinazione d'uso delle singole aree. Tali parametri non sono dunque generalizzabili sull'intero territorio comunale, ma devono essere calibrati in relazione alla specifica funzione urbanistica assegnata a ciascun ambito.

c) Il parametro del carico urbanistico

La destinazione d'uso concorre alla determinazione del carico urbanistico, inteso come il fabbisogno di dotazioni territoriali connesso alla presenza dell'immobile o dell'insediamento, in ragione della sua destinazione funzionale e della sua consistenza. Le variazioni di destinazione, anche in assenza di opere, rilevano come trasformazioni urbanisticamente significative, in quanto modificano l'impatto del manufatto sul contesto di riferimento.

Per carico urbanistico, si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali (art. 4, co. 1-sexies, D.P.R. 380/2001), ovvero la domanda indotta di servizi pubblici, spazi attrezzati, viabilità, parcheggi, verde pubblico, infrastrutture ambientali e sociali, direttamente connessa alla destinazione funzionale dell'immobile. Pertanto, il mutamento d'uso si considera urbanisticamente irrilevante e, quindi, non comporta aggravio di carico urbanistico, quando non determina un incremento significativo della domanda di servizi e dotazioni, in relazione all'assetto insediativo e alla capacità infrastrutturale dell'ambito di riferimento. Al contrario, qualora il mutamento d'uso comporti una trasformazione sostanziale della funzione urbanistica dell'immobile (es. passaggio da residenziale a commerciale o da produttivo a residenziale), generando un aumento del fabbisogno di opere pubbliche e servizi collettivi, esso assume rilievo urbanistico e va valutato in relazione alla conformità con gli obiettivi del Piano e all'incremento del carico urbanistico.

La destinazione d'uso, quindi, in quanto elemento centrale nella disciplina urbanistica, si configura come uno strumento essenziale per il governo del territorio, incidendo direttamente sulle modalità di pianificazione, sull'equilibrio funzionale degli insediamenti, sulla sostenibilità delle trasformazioni edilizie e sulla corretta determinazione degli oneri a carico dei soggetti attuatori. Essa va interpretata in modo sistematico in relazione alle finalità generali degli strumenti urbanistici, alla tutela dell'interesse pubblico e all'equilibrato sviluppo del territorio. Il cambio di destinazione d'uso, pertanto, comporta la necessità di porre in campo un'analisi di compatibilità funzionale tra le

³ *La disciplina del mutamento della destinazione d'uso è uno dei perni attraverso i quali è possibile operare un effettivo governo del territorio. Se l'ordinamento restasse indifferente ai cambi di destinazione d'uso dei singoli immobili si finirebbe per vanificare la zonizzazione, l'equa distribuzione degli oneri di urbanizzazione, l'effettiva applicazione degli standard urbanistici, la razionale allocazione dei carichi urbanistici. In una parola si renderebbe inutile ogni tentativo di governo del territorio. Certo esistono anche altre esigenze importanti. Ad esempio quella di non ostacolare ed anzi valorizzare le attività economiche. Una riprova dell'importanza di tale esigenza si rinviene nella copiosa normativa tesa a semplificare e liberalizzare gli adempimenti anche in campo edilizio. È sempre difficile trovare un punto di equilibrio appagante. Cionondimeno esistono situazioni che lasciano intendere quando il legislatore ritiene fondamentale difendere un ordinato (e, per ciò stesso, economicamente efficiente) sviluppo del territorio. La disciplina del mutamento della destinazione d'uso è una di quelle situazioni. (sentenza del Consiglio di Stato n.5593/2022).*

destinazioni d'uso ammissibili e quelle preesistenti nel contesto, tenendo in considerazione le valutazioni di carico urbanistico indotto, anche in rapporto alla capacità delle infrastrutture e dei servizi pubblici locali esistenti e in progetto.

Tale valutazione ha come obiettivo principale la strategia di tutela di ambiti territoriali sensibili come i centri storici, le zone di pregio paesaggistico o ambientale, le aree a standard urbanistici saturi che presentano delle criticità quantitative e qualitative o prestazionali correlate alle dotazioni territoriali esistenti.

In tale analisi devono quindi prevalere gli obiettivi di interesse pubblico quali la tutela del decoro urbano in contesti storici, la salvaguardia della funzione residenziale lì dove la trasformazione massiva di immobili in funzioni commerciali o ricettive potrebbe mettere a rischio l'equilibrio demografico o sociale; la compatibilità con le reti e i servizi (fognature, trasporti, scuole, raccolta rifiuti) in zone che già soffrono una saturazione infrastrutturale; oltre alle considerazioni in merito alla salute e alla sicurezza pubblica, in relazione all'insediamento di attività potenzialmente impattanti o incompatibili con la destinazione della zona.

La Funzione analitica e il dispositivo strategico delle destinazioni d'uso nel Quadro Conoscitivo Diagnostico e nella costruzione della Strategia del PUG

Nel contesto del nuovo modello di pianificazione introdotto dalla L.R. 24/2017, il PUG assume un ruolo centrale nella rigenerazione e qualificazione del territorio urbanizzato. In questo scenario, le destinazioni d'uso rappresentano uno strumento chiave di lettura, diagnosi e indirizzo strategico, assumendo un ruolo determinante nei tessuti urbani dove prevalgono gli interventi edilizi diretti (IED).

All'interno del Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD), le destinazioni d'uso sono analizzate non come classificazioni statiche, ma come espressione delle dinamiche sociali, economiche, ambientali e funzionali. L'analisi della struttura insediativa, della distribuzione delle funzioni urbane e della loro trasformabilità, delle criticità e delle potenzialità correlate ai singoli contesti consente di valutare la coerenza funzionale dei tessuti urbani; individuare situazioni di sovrapposizione, carenza o conflitto d'uso; comprendere i fenomeni di declino o sottoutilizzo funzionale, spesso connessi alla monofunzionalità o all'obsolescenza d'uso; riconoscere i potenziali conflitti tra destinazioni d'uso e vulnerabilità ambientali o sociali; supportare la valutazione della resilienza e della capacità adattativa dei sistemi insediativi.

In questa prospettiva, la lettura delle destinazioni d'uso è funzionale alla definizione dei "sistemi funzionali" e dei "luoghi" su cui il PUG costruisce le proprie strategie: la distribuzione attuale e potenziale delle funzioni diventa un indicatore di criticità o opportunità per la rigenerazione.

La Strategia del PUG definisce un quadro dinamico e orientativo entro cui le destinazioni d'uso non sono solo vincoli o previsioni, ma leve strategiche per promuovere mix funzionali, nuove economie urbane, coesione sociale e sostenibilità ambientale. In particolare: le destinazioni d'uso sono usate per promuovere la multifunzionalità dello spazio urbano, evitando specializzazioni rigide; la diversificazione funzionale è considerata elemento essenziale per la qualità dello spazio pubblico, la vitalità urbana e l'inclusione sociale, valorizzando quegli usi che favoriscono la prossimità e l'accessibilità ai servizi, in coerenza con i principi della mobilità sostenibile.

La Strategia, attraverso lo schema di assetto del territorio, fornisce criteri e condizioni generali per l'attribuzione e l'evoluzione delle destinazioni d'uso, orientando la disciplina regolativa per gli interventi diretti; la definizione degli accordi operativi nei progetti di trasformazione; le opzioni

attuative che garantiscano coerenza tra usi previsti e obiettivi di rigenerazione, qualità ambientale e sostenibilità sociale.

Le destinazioni d'uso, dunque, sono parte integrante della “griglia ordinatrice” del PUG e svolgono un ruolo attivo nella strategia per la resilienza urbana e territoriale, nella valutazione di sostenibilità e nella costruzione di una città pubblica equa e funzionale.

La ValSAT come componente integrata e attiva nella costruzione del Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) e della Strategia del PUG

Nell'ambito del processo di formazione del Piano Urbanistico Generale, la **Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)**, prevista dalla L.R. Emilia-Romagna 24/2017, assume un **ruolo strategico e trasversale**, non limitato alla valutazione ex post degli effetti ambientali, ma integrato in tutte le fasi di elaborazione del piano. Fin dalla fase iniziale, la ValSAT contribuisce a trasformare il Quadro Conoscitivo in un **Quadro Diagnostico interpretativo**, volto a identificare criticità, potenzialità e traiettorie evolutive del sistema urbano e territoriale. Attraverso una lettura sistemica dei **sistemi funzionali** e dei **luoghi significativi**, la ValSAT consente di riconoscere i fattori di rischio e fragilità ambientale, sociale ed economica; individuare elementi di qualità e resilienza del territorio; costruire uno **scenario tendenziale di riferimento** utile alla definizione delle priorità di piano.

Nel passaggio dalla conoscenza alla pianificazione, la ValSAT svolge una funzione di **innesco strategico**, seleziona e rielabora le criticità e le opportunità emerse dalla diagnosi per definire gli **obiettivi di piano**, garantendo la coerenza con i principi della **sostenibilità integrata** (ambientale, economica e sociale); le politiche sovralocali (Agenda 2030, Strategia Nazionale e Regionale di Sviluppo Sostenibile); le esigenze del contesto locale.

La ValSAT fornisce criteri, indicatori e requisiti prestazionali che orientano la definizione della disciplina attuativa del PUG; l'impostazione degli accordi operativi e dei progetti di rigenerazione urbana; il monitoraggio degli effetti del piano nel tempo. In questo senso, la ValSAT diventa dunque un sistema di supporto alle decisioni, in grado di governare la complessità del territorio, facilitare il confronto tra attori e interessi diversi, e promuovere scelte consapevoli, trasparenti e motivate.

All'interno dell'elaborato VS.3 della Valsat viene descritto il Quadro Conoscitivo che sta alla base delle scelte e strategie di Piano e che costituisce lo scenario di riferimento del vigente PUG. La ValSAT sulla base delle analisi del QC definisce la sintesi interpretativa, finalizzata a dare supporto alla definizione della Strategia, volta a ricondurre la complessità delle letture analitiche e settoriali del territorio ad un ragionamento coerente e unitario, in cui siano leggibili le interrelazioni tra i diversi profili di lettura.

La fase della diagnosi, ovvero della lettura interpretativa integrata di città e territorio, costituisce un momento fondamentale al fine di comprendere e rappresentare le reali condizioni dello stato in cui si trova il contesto territoriale di riferimento. La 'sintesi interpretativa' è rappresentata dalle valutazioni dei sistemi funzionali; per ognuno di essi riconosce le “regole” con cui i processi si sono evoluti e individua “permanenze” e/o “invarianti” con cui il territorio si rappresenta nei principali sistemi.

La conclusione della fase conoscitiva e diagnosi ha portato alla costruzione del quadro dei condizionamenti e delle condizionalità specifiche poste alla base della Strategia per evitare alterazioni inaccettabili dei sistemi e delle componenti individuate e le opportunità che i sistemi e le singole componenti possono offrire allo sviluppo del territorio, in modo da permettere una valorizzazione consapevole. Si tratta quindi non di un quadro di ‘vincoli’ ma di un quadro dinamico delle conoscenze, un bilancio e una valutazione dello stato di fatto del territorio e della città, delle sua vulnerabilità e capacità di resilienza.

Nella costruzione del quadro delle criticità e dei fabbisogni da soddisfare, sono stati individuati due approcci paralleli:

- un approccio per **sistemi funzionali**, intesi come gli ambiti tematici attraverso i quali si ritiene necessario (e tecnicamente possibile) organizzare in modo coerente, in un determinato contesto ambientale e sociale, un insieme di politiche-azioni utili a costruire e dare attuazione alla strategia del piano;
- un approccio per **luoghi**, nei quali è necessario che la Strategia esprima una linea unitaria e coerente di politiche-azione, nel rispetto della specificità delle condizioni locali.

Per ogni sistema (e sottosistema), una volta individuate le funzioni, è stata svolta un'analisi di vulnerabilità e resilienza, che ha evidenziato lo stato e le tendenze sia degli elementi di degrado/criticità, che riducono la capacità del sistema di erogare le proprie funzioni, che degli elementi di qualità, che invece rafforzano queste capacità, compresa la capacità di resilienza.

La ValSAT ha permesso dunque in primo luogo di definire le strategie e gli obiettivi per la rigenerazione del territorio, e, nella fase attuativa, valuterà e consentirà il monitoraggio delle trasformazioni.

Lettura delle disposizioni di piano vigenti e il quadro regolativo in materia di localizzazione degli usi, sostenibilità delle trasformazioni e dotazioni territoriali.

Gli indirizzi disciplinari

L'interpretazione strutturale costituisce il 'piano delle condizioni e delle condizionalità' entro cui operare ovvero il quadro strategico che definisce visioni, obiettivi, politiche e azioni condivisi da una pluralità di soggetti istituzionali.

Il PUG quindi, ha definito la **Strategia per il miglioramento della qualità urbana e la sostenibilità degli interventi**, il cui scopo è *“rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale”* (ValSAT - VS.4).

La scelta di come e dove intervenire è parte integrante delle modalità di applicazione della Strategia: alla strategia del Piano possono corrispondere infatti differenti modalità di attuazione (opzioni coerenti con la Strategia, relative ad azioni, progetti, interventi), necessarie in differenti contesti (flessibilità nell'attuazione).

In sostanza, la Strategia agisce in modo coerente e coordinato a varie dimensioni: differenti ambiti tematici (non solo la dimensione fisico-funzionale del sistema insediativo, ma anche quelle sociale, economica, ambientale); differenti scale di intervento (interventi strutturali e interventi di processo; trasformazioni dirette e accordi operativi; azioni diffuse e azioni strategiche; ecc.); diverse fasi temporali (la Strategia si attua in modo processuale, attraverso percorsi evolutivi che non sono definibili in modo univoco e anticipato).

Dalle analisi del QCD è emersa un'esigenza di **qualificazione diffusa della città**, che necessariamente deve contribuire agli obiettivi della Strategia individuando requisiti prestazionali di qualità urbana ed ecologico-ambientale in ambiti territoriali specifici rappresentati in tre carte strategiche che rappresentano le zone della città con una più elevata esigenza di prestazione relativamente al tema ecologico ambientale, funzionale e di qualità urbana e paesaggistica.

Gli **Standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale**, normati al Titolo 4 degli Indirizzi disciplinari di PUG (SQ-D1), sono differenziati per sistema funzionale e per tipologia di intervento (diretto o convenzionato): le disposizioni sono obbligatorie e cogenti, mantenendo autonomia nella definizione delle modalità attuative. **Gli Standard per la qualità urbana ed ecologico-ambientale rappresentano i requisiti prestazionali** che la città pubblica e privata nel suo complesso deve assicurare per perseguire gli obiettivi strategici di assetto del territorio.

I diversi sistemi funzionali concorrono pertanto al raggiungimento degli obiettivi della Strategia attraverso i requisiti prestazionali obbligatori declinati su due livelli: quelli richiesti in ciascun sistema funzionale per gli interventi diretti (IED) e quelli richiesti in caso di interventi complessi (IUC).

Il Capo III dell'assetto disciplinare (SQ_D.1 Indirizzi disciplinari di PUG) articola i sistemi funzionali in:

1. *sistema storico-architettonico, titolo 7*
2. *poli di area vasta, titolo 8*
3. *sistema degli ambiti da riqualificare, titolo 9*
4. *sistema dell'abitare, titolo 10*
5. *sistema della produzione, titolo 11*
6. *sistema del commercio, titolo 12*
7. *sistema dei piani da completare, titolo 13*
8. *aree agricole urbane (Capo IV)*
9. *il territorio agricolo (Capo V)*

Per ogni sistema funzionale viene proposto un richiamo sintetico agli obiettivi e alle azioni della Strategia a cui deve concorrere lo specifico sistema funzionale.

Il sistema, a sua volta articolato in sotto sistemi, viene disciplinato con due distinte modalità di attuazione:

- *intervento edilizio diretto (IED) - trasformazioni diffuse*
- *intervento edilizio convenzionato (IUC) - trasformazioni complesse.*

All'interno di ciascuna modalità sono descritti usi e tipologie di interventi ammessi, nonché i requisiti prestazionali ecologico-ambientali o di qualità urbana e paesaggistica richiesti.

All'interno degli interventi edilizi diretti (IED), il Piano prevede interventi di "qualificazione edilizia" della città esistente (interventi di demolizione e ricostruzione, interventi conservativi, di cui al comma 4 art.7 della L.R. 24/2017), nonché interventi che prevedono modesti incrementi volumetrici (ristrutturazione edilizia con ampliamento o nuova costruzione). Per gli interventi diretti il Piano stabilisce, per i vari tessuti, la disciplina delle trasformazioni in relazione alle dimensioni del lotto, agli usi e alle funzioni, alle prestazioni ecologico-ambientali funzionali ad aumentare la resilienza del tessuto esistente ai cambiamenti climatici, nonché alle quantità minime di dotazioni dovute. Interventi diversi da quelli specificatamente indicati per le trasformazioni dirette, comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, possono essere attuati attraverso interventi edilizi convenzionati (IUC), ovvero interventi di nuova costruzione o di sostituzione urbana che si qualificano come "ristrutturazione urbanistica" o "addensamento o sostituzione urbana", lettere b) e c) del comma 4 art. 7 della L.R. 24/2017, ai quali sono correlati dotazioni territoriali e un set di requisiti prestazionali ecologico-ambientali maggiorati, funzionali alla sostenibilità delle trasformazioni.

Ai sensi del Titolo 2 degli Indirizzi disciplinari di PUG, mentre le trasformazioni diffuse si attuano con intervento edilizio diretto, gli interventi complessi si attuano con Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), procedimenti unici di cui all'art. 53 della L. R. 24/2017 o Permessi di Costruire convenzionati.

La disciplina degli usi nel PUG e nel RED

In relazione alla **disciplina degli usi**, il Regolamento Edilizio del Comune di Reggio Emilia, all'art.3 del CAPO B della Parte Prima, declina la disciplina del mutamento della destinazione d'uso, ai sensi dell'art.28 della L.R. 15/2013, individuando le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale
- b) turistico ricettiva
- c) produttiva
- d) direzionale
- e) commerciale
- f) rurale

Il Regolamento Edilizio all'art.3 **del Capo B** dettaglia gli usi e i gruppi di categorie funzionali.

Il principio generale del Piano prevede che gli usi ammissibili di un immobile siano coerenti con il profilo del tessuto e dell'ambito in cui ricade, in particolare nelle zone produttive, commerciali e rurali. L'introduzione di funzioni non compatibili con tali destinazioni può generare trasformazioni inappropriate e conflitti sia dal punto di vista funzionale che sociale o ambientale, compromettendo l'equilibrio delineato dalla pianificazione urbanistica. Dunque, ogni nuovo utilizzo deve rispettare le destinazioni d'uso prevalenti, evitando interferenze con le attività principali del tessuto e assicurando la coerenza con il contesto urbano.

In particolare, in relazione al mutamento di destinazione d'uso il PUG e il RED stabiliscono che:

- non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia

comunque compresa entro 30 mq; tale possibilità non deve però comportare l'apertura di un'attività commerciale (salvo che nel sistema produzione), o di un pubblico esercizio, o di un'attività classificata come d13 (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche di impatto) o d16 (Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto). Nel sistema produzione (P1, P2, P3) e nei PUA a prevalente funzione produttiva-produttiva polifunzionale la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e compresa entro 30 mq, qualora comporti l'apertura di una attività commerciale, non costituisce cambio d'uso e pertanto non è necessario che il tessuto corrispondente (P1-P2-P3, PUA a prevalente funzione produttiva-produttiva polifunzionale) contempli l'insediamento del corrispondente uso d1 (Esercizi commerciali di vicinato);

- per particolari e documentate esigenze di interesse pubblico è possibile autorizzare, con delibera di Giunta Comunale per un periodo massimo di cinque anni, utilizzazioni provvisorie di unità immobiliari/aree anche per usi non consentiti dal PUG, ovvero installare manufatti temporanei con apposita fidejussione a garanzia del ripristino del suolo, previo parere dei competenti uffici e della CQAP, qualora dovuto;
- all'interno di ogni sistema funzionale, il PUG disciplina gli usi e le funzioni ammesse, i relativi cambi d'usi e se gli stessi possono essere attuati attraverso intervento edilizio diretto (IED), assoggettato a verifica di ammissibilità rispetto alle normative di settore da parte del soggetto attuatore o intervento urbanistico complesso (IUC), definendo criteri localizzativi e condizioni;
- come riportato nell'elaborato Sq_D.1, al fine di contrastare, prevenire e ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'ammissibilità dell'uso d16 (Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS, VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, agenzie di scommesse ed attività aperte al pubblico ove si offrono servizi telematici di trasmissione ed elaborazione dati comunque finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse di qualunque tipo) deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme tecniche della ZAC). Questo tipo di uso è ammesso esclusivamente negli immobili ubicati nei tessuti produttivi (P1-P2), attraverso Permesso di Costruire convenzionato qualora si tratti di ricollocazione, ovvero attraverso Accordo operativo qualora si tratti di nuovo insediamento.

Nell'articolo 3.5 degli Indirizzi Disciplinari del PUG sia gli interventi edilizi diretti (IED) di nuovo insediamento, di riqualificazione, di rigenerazione, di recupero e di rifunzionalizzazione, sia gli interventi urbanistici convenzionati (IUC) concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia e alla realizzazione e cessione gratuita delle dotazioni territoriali, relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e alle aree per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), con la specifica che ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile.

Le analisi condotte in sede di QCD hanno individuato tuttavia quelle parti di città maggiormente accessibili e dotate di servizi pubblici o di interesse pubblico, sia in termini di ambiti serviti da modalità diversificate di mobilità sostenibile, ovvero il trasporto pubblico locale (linee di forza del TPL urbano e linee a maggior frequenza), i servizi navetta di servizio ai parcheggi scambiatori (sistema intermodale Minibù - parcheggi scambiatori), la rete portante delle ciclabili, sia gli ambiti nei quali il sistema Città pubblica, individuata in questo caso tramite un paniere di servizi ritenuti essenziali, è accessibile a piedi o in bici, nell'ambito temporale dei 15 minuti.

Per definire la città dei 15 minuti è stato tracciato un perimetro di 500 metri attorno ai seguenti servizi: attrezzature sanitarie, istruzione, verde pubblico, commercio alimentare. Dall'unione di questi areali si è formata una geometria a cui sono state aggiunte considerazioni interpretative quali ad esempio: la presenza di cesure fisiche (fiumi, strade, ferrovie...) o sovrappassi, sottopassi, ecc.. che potenzialmente impediscono o garantiscono l'accesso ai servizi; la delimitazione è stata poi affinata adattando la geometria precedentemente calcolata su perimetri di isolati e confini di zona, con particolare attenzione alla presenza di ciclopedonali.

L'elaborato della SQUEA SQ_P2 individua quindi gli areali che presentano diversi gradi di accessibilità e dal confronto tra gli areali della città a 15 minuti e delle zone ad accessibilità differenziata sono derivate quelle considerazioni in merito alla possibile riduzione delle dotazioni territoriali in termini di parcheggi con la relativa ricaduta normativa, come ad esempio la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione dell'esistente, senza richiesta di dotazioni territoriali aggiuntive; tale possibilità è estesa anche ai frazionamenti delle unità immobiliari esistenti.

Sistema Funzionale: STORICO ARCHITETTONICO (Titolo 7)

L'analisi dei tessuti riconducibile alla matrice storico-architettonica è stata effettuata a partire dall'individuazione di quelle porzioni di costruito che hanno conservato un impianto urbanistico e caratteri storici, architettonici, tipologici e morfologici identitari.

In funzione delle analisi effettuate in sede di QCD il sistema è stato suddiviso in:

- tessuti del Centro storico;
- nuclei storici minori;
- edifici di valore storico-architettonico storico-tipologico e testimoniale, edifici che rappresentano testimonianze significative dell'architettura moderna segnalati dall'IBC e gli edifici riconducibili alle architetture del Secondo Novecento;
- strutture insediative storiche urbane;
- strutture insediative territoriali storiche non urbane.

La sintesi conoscitiva del QCD ha confermato la necessità di azioni di tutela e valorizzazione del patrimonio identitario ai fini di un'applicazione diffusa della salvaguardia del sistema insediativo storico, estesa a tutte le sue componenti anche minori.

Gli obiettivi del Sistema attengono alla conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani, alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici (favorendone anche l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con i vincoli di tutela), alla qualificazione funzionale degli immobili non utilizzati, incentivandone la riconversione e il riuso, anche in forme temporanee, compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici.

In tale contesto, per ognuno degli elementi di cui si compone il Sistema, il PUG ha previsto un set di requisiti ecologico ambientali a cui sono associati requisiti progettuali di qualità richiesti agli interventi in funzione del grado di tutela associato all'edificio.

Per quanto riguarda la disciplina del mutamento di destinazione d'uso, questa viene ricondotta al quadro regolativo e alle esigenze specifiche di tutela e sostenibilità del tessuto così come delineato dal PUG.

Nei tessuti del *Centro storico*, la disciplina normativa si conforma ai seguenti principi: è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia; sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato; 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 nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

In questi tessuti, la conservazione dell'identità storica, architettonica e culturale è prioritaria, così come la sostenibilità e compatibilità degli interventi con gli edifici storici esistenti risultano prioritari. La disciplina delle destinazioni d'uso prevista dal PUG mira a valorizzare il Centro Storico ammettendo un'ampia varietà di usi che favoriscano l'insediamento di nuove attività e la residenzialità, promuovendo il patrimonio urbano come risorsa funzionale e culturale. Tuttavia, per preservare le caratteristiche storiche e architettoniche, il PUG esclude esplicitamente quegli usi che risultano incompatibili sia con l'impianto urbano e con i gradi di vincolo presenti negli edifici sia con la specificità e l'identità culturale del luogo, nonché quegli usi che genererebbero effetti significativi sulla struttura del tessuto storico andando ad inficiare l'integrità dei singoli edifici e dell'intero sistema.

In tale contesto, il PUG stabilisce che, per specifiche destinazioni d'uso, sia effettuata un'autovalutazione preventiva di rispondenza alle normative ambientali, finalizzata a verificare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del contesto insediativo e la sostenibilità dell'uso

proposto in relazione agli impatti ambientali, al fine anche di verificare che la trasformazione di destinazione d'uso sia riconducibile ad esigenze di equilibrio urbano, tutela del patrimonio edilizio e sostenibilità ambientale.

Per quanto riguarda i *nuclei storici minori*, il PUG riconduce la disciplina degli usi a quella prevista per il Sistema Abitare - Tessuti urbani a densità medio bassa (a cui si rimanda), limitando ulteriormente l'insediamento di alcuni usi in quanto non compatibili con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto e che potrebbero comportare un elevato carico urbanistico quali gli usi d6 (Attività di parcheggio), d14 (Attività sanitarie ed assistenziali), d15 (Attività di istruzione secondaria di secondo grado e superiore, di formazione e/o di ricerca), d17 (Mobilità). In tale quadro, ispirato a finalità di tutela e conservazione del patrimonio edilizio storico, ogni richiesta di mutamento di destinazione d'uso deve essere attentamente valutata alla luce della sostenibilità complessiva dell'intervento e della sua compatibilità con la morfologia insediativa storica.

Per quanto riguarda gli *edifici di valore*, le *strutture insediative storiche urbane* e le *strutture insediative territoriali storiche non urbane* il PUG riconduce la disciplina delle destinazioni d'uso alle disposizioni relative al Sistema funzionale in cui gli edifici ricadono.

rif. Schede 1 - 2

Sistema Funzionale: POLI-FUNZIONALI (Titolo 8)

Nel predisporre il QCD del PUG sono state analizzate le 7 aree individuate come Poli funzionali dal PSC previgente, che conformemente al PTCP 2010, rappresentavano *“parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità”*.

I 7 Poli-funzionali sono stati analizzati in funzione delle tematiche prevalenti (mobilità, sanità, grandi eventi, formazione e innovazione) e, attraverso una ricognizione puntuale, ne è stata approfondita la localizzazione, il bacino d'utenza, la caratterizzazione dimensionale e funzionale, l'accessibilità, i carichi insediativi, i parametri e indici riferiti alle attività, lo stato di attuazione.

Tali analisi hanno confermato la caratterizzazione di queste aree ovvero luoghi significativi che rappresentano i motori per uno sviluppo di qualità, contraddistinti da una forte attrattività di persone/merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana.

Attraverso il riconoscimento del Sistema dei Poli-Funzionali, il Piano pone l'attenzione alla valorizzazione delle aree a più grande valenza strategica e rafforza ulteriormente sia le politiche di crescita e sostegno dei Poli, quali hub per i servizi e l'innovazione del territorio, sia la messa in rete degli stessi, avvicinandone le distanze temporali e favorendone la relazione con il resto della città.

Il Sistema dei Poli-Funzionali è un sistema complesso di ambiti con funzioni strategiche sovracomunali molti dei quali localizzati nei diversi luoghi che compongono la Strategia (Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1- ex Fiere, Mapei Stadium-Città del Tricolore, Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane, RCF Arena- Aeroporto Federico Bonazzi, Poli Universitari - San Lazzaro, Caserma Zucchi, ASMN Arcispedale S.Maria Nuova).

Per intervento diretto è ammessa la qualificazione edilizia e può essere attuato quanto già previsto o in atto a seguito di PUA, Accordi di Programma o progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del PUG, nonché relative varianti in corso d'opera e interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

Per interventi di trasformazione o completamento la disciplina demanda ad Accordi Operativi, PUA di iniziativa pubblica, art.53 L.R. 24/2017, che definiranno quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione che dovranno risultare coerenti con Strategie, Obiettivi, Azioni del singolo Polo.

I processi di trasformazione in atto sui Poli-Funzionali prevedono, in molti casi, l'insediamento o il potenziamento di funzioni che rivestono un elevato interesse collettivo, in grado di attrarre risorse economiche, umane, culturali utili non solo alla rigenerazione delle aree limitrofe, ma anche all'assetto complessivo della struttura urbana, in quanto capisaldi dell'idea di futuro per la città e potenziali catalizzatori di interessi più ampi.

A tale proposito, per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni d'uso, per intervento diretto, è ammessa la conservazione degli usi in atto ovvero il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi prevalenti in atto. Sono inoltre ammessi usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%, nonché per alcuni Poli (quali RCF Arena-Aeroporto Federico Bonazzi, Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera, Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane, Mapei Stadium-Città del Tricolore) sono ammesse destinazioni d'uso specifiche al fine del miglior perseguimento degli obiettivi strategici che il Piano si è prefissato per il suddetto Polo.

rif. Scheda 3

_ Sistema Funzionale: AMBITI DA RIQUALIFICARE (Titolo 9)

Il Piano estende la politica della riqualificazione urbana individuando luoghi significativi di trasformazione, tra cui aree produttive dismesse o eventualmente dismettibili inserite in contesti di tipo residenziale che trarrebbero indubbio vantaggio di qualità dalla trasformazione. Il tema della qualificazione e trasformazione della città esistente diventa strategia trasversale e prioritaria, declinata attraverso azioni che, pur rivolgendosi ai medesimi obiettivi, assumono significati e caratteristiche specifici rispetto ai contesti di riferimento, come gli ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto urbano, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione; oppure azioni di qualificazione di ben più ampio respiro, che riguardano sistemi strutturati della città, da riqualificare attraverso programmi articolati di interventi di recupero, di valorizzazione delle strutture esistenti, di sostituzione ove occorra.

Il Sistema degli Ambiti da riqualificare, strettamente connesso con i Luoghi della Strategia del Piano, mira a ricostruire la qualità urbana attraverso la valorizzazione delle vocazioni territoriali e la rigenerazione di parti di città degradate, anonime o dismesse. Gli obiettivi trasversali sono inerenti l'incremento della qualità ecologica (suoli permeabili, vegetazione); il miglioramento della morfologia urbana (multifunzionalità, spazi pubblici, connessioni); la promozione della qualità sociale (mix funzionale e sociale, abitazioni convenzionate); la tutela della qualità ambientale (riduzione conflitti con recettori sensibili, rispetto del clima acustico); il potenziamento del sistema dei servizi (recupero deficit di attrezzature pubbliche); la coerenza con la rete del trasporto collettivo.

La **Strategia del Piano** fonda la propria visione di qualità urbana sulla rigenerazione delle parti di città, il recupero delle vocazioni territoriali e la valorizzazione degli aspetti identitari. Il PUG individua 13 Ambiti di Riqualificazione Strategica da sottoporre a riqualificazione, localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia, e 27 Ambiti da Rifunionalizzare, di cui 14 nelle frazioni, atti alla riqualificazione dei centri abitati delle frazioni, funzionali a consolidarne l'identità e il senso di comunità. La dimensione territoriale di ciascun ambito determina la modalità d'attuazione dello stesso: gli ambiti sono attuabili per PDC convenzionato se inferiori a 1 ha, mentre sono demandati ad AO se superiori a 1 ha.

Per perseguire tali finalità, gli obiettivi strutturali - relativi a mobilità, paesaggio, qualità edilizia, tutela del patrimonio e sostenibilità ambientale - sono tradotti operativamente in:

- **Ambiti di Riqualificazione Strategica** che coinvolgono ampie porzioni urbane con insediamenti dismessi o in dismissione, da trasformare attraverso programmi complessi che necessitano di una sinergia pubblico-privato e della definizione di linee guida di interesse collettivo. Il PUG individua 13 ambiti prioritari, distribuiti in diverse zone della città (es. ex Caserma Zucchi, ex OPG, ex Carceri di San Tommaso, area via Turri, ambiti lungo la via Emilia);
- **Ambiti da Rifunionalizzare**, frammenti urbani o di frazioni da ricucire, rafforzando identità, servizi e senso di comunità con l'obiettivo di restituire valore sociale e ambientale agli spazi, senza aumentare significativamente il carico urbanistico. In funzione della loro localizzazione questi ambiti sono suddivisi in due categorie: quelli situati nelle frazioni (es. Cadè, Massenzatico, Gavassa, Rivalta, Cella) e quelli urbani con funzioni dismesse o da rigenerare (es. ex gasometro, via Gramsci, via Paradisi, viale IV Novembre).

In tali ambiti, la disciplina delle destinazioni d'uso assume un ruolo fondamentale per garantire che le trasformazioni non compromettano l'equilibrio complessivo tra funzioni urbane, servizi e qualità ambientale. La norma in attuazione diretta ammette i cambi di destinazione solo tra usi appartenenti allo stesso raggruppamento funzionale (A, C, D del REd, escluso d16 per gli Ambiti di Riqualificazione Strategica e C, D del REd, escluso d16 per gli Ambiti da Rifunionalizzare), senza incremento del carico urbanistico e ammette sempre usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%.

Tale disciplina risponde a precise esigenze di interesse pubblico:

- **Contenimento del carico urbanistico** - Il carico urbanistico misura l'impatto insediativo di una funzione in termini di domanda di servizi (mobilità, parcheggi, verde, scuole, sanità, ecc.). Limitare i cambi d'uso allo stesso raggruppamento e in assenza di incremento di carico assicura che non si generino squilibri nella dotazione di standard urbanistici prevista dal D.M. 1444/1968.
- **Tutela della qualità ecologica e ambientale** - Il mantenimento di funzioni omogenee evita incrementi di popolazione esposta a inquinamento o conflitti con recettori sensibili (scuole, ospedali, parchi), garantendo coerenza con gli obiettivi di qualità ecologica e ambientale della Strategia.
- **Salvaguardia della qualità sociale** - Limitare i cambi d'uso impedisce la sostituzione di funzioni residenziali o di prossimità con funzioni attrattive ad alto impatto (es. commercio in grande scala), che aumenterebbero la pressione insediativa e ridurrebbero l'accessibilità abitativa per le fasce deboli.
- **Qualità morfologica e servizi** - La compatibilità d'uso tra funzioni omogenee consente di preservare la continuità urbana e il corretto rapporto tra spazi pubblici e privati. La previsione di usi complementari e di servizio fino al 30% garantisce flessibilità e multifunzionalità, senza compromettere l'equilibrio dei servizi pubblici.
- **Coerenza con la mobilità sostenibile** - Evitando funzioni ad alto richiamo esterno (come quelle incluse nell'uso d16), si previene l'incremento del traffico veicolare e si rafforza la coerenza con la "Città dei 15 minuti", basata su percorsi brevi e accessibili ai servizi.

Le trasformazioni sostanziali sono ammesse solo attraverso Accordo Operativo (AO) o Permesso di Costruire convenzionato (PdCC), strumenti che garantiscono il rispetto degli standard urbanistici, la tutela dell'interesse pubblico, la coerenza con il PUG e una gestione equilibrata dei rapporti tra funzioni urbane e servizi, evitando squilibri e assicurando benefici condivisi per la collettività. L'ammissione di tali trasformazioni solo attraverso AO o PdCC trova fondamento nella tutela e

valorizzazione dei contesti urbani che nella trasformazione devono poter contribuire agli obiettivi di miglioramento e qualificazione della città pubblica. Gli strumenti convenzionati consentono al Comune di stabilire regole, oneri e compensazioni a carico del privato, garantendo che gli interventi non si limitino a produrre rendita immobiliare ma restituiscano benefici concreti alla collettività (spazi pubblici, servizi, infrastrutture). L'AO e il PDC convenzionato sono gli strumenti che permettono di tradurre gli indirizzi strategici del PUG in interventi puntuali, controllati e coordinati con le altre trasformazioni urbane.

Il piano individua infine gli **Ambiti da Rinnovare**, parti di città con tessuto incompleto o disorganico, da ricucire attraverso nuovi sistemi di spazi collettivi e relazioni pubblico-private: la via Emilia, via Gramsci, il lungo Crostolo.

La disciplina degli usi per intervento diretto ammette cambi d'uso, così come previsti dal relativo tessuto di appartenenza. Solo in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante, le trasformazioni devono avvenire attraverso Accordo Operativo (AO) o Permesso di Costruire convenzionato (PdCC).

rif. Schede 4 - 5 - 6

_ Sistema Funzionale: ABITARE (Titolo 10)

L'analisi dei tessuti urbani residenziali è stata affrontata mettendo in campo indagini differenziate finalizzate ad individuare le vulnerabilità e le matrici di resilienza dei diversi tessuti che compongono la città. In aggiunta alle classiche analisi sulla densità abitativa ed edilizia, sulla consistenza morfologica e funzionale, sono state approcciate le analisi sull'efficienza energetica e sulla sicurezza sismica degli edifici e sulla vulnerabilità complessiva dei tessuti nelle tre componenti demografica, sociale ed economica.

Il sistema dell'abitare si struttura in tessuti urbani distinti, definiti in base a tipologie morfologiche urbane specifiche che riflettono una sintesi di funzioni, forma urbana e caratteristiche edilizie. All'interno di questi tessuti sono state analizzate le componenti prestazionali a matrice ambientale, con particolare attenzione alla permeabilità del suolo, alla presenza di alberature e alla vulnerabilità alle ondate di calore. Il Piano ha posto l'obiettivo di estendere a tutta la città requisiti prestazionali minimi che garantiscano la qualità ecologico-ambientale del costruito, al fine di contenere l'impatto del sistema insediativo sul contesto urbano e migliorare la resilienza complessiva del territorio. All'interno di ciascun tessuto, la disciplina urbanistica prevede una **gradualità di ammissibilità degli usi**, fondata su una coerenza normativa degli impatti ambientali e infrastrutturali associati al carico urbanistico indotto dalle diverse destinazioni d'uso. Questa gradualità consente di garantire un equilibrio tra funzionalità urbana, qualità ambientale e sostenibilità del sistema infrastrutturale.

I tessuti urbani si configurano quindi come porzioni di città all'interno delle quali i caratteri di omogeneità (funzionale, morfologica, di rapporto fra spazio pubblico e privato, ecc.) sono molto forti e prevalgono sulle differenze. Uno degli obiettivi che il Piano si è posto è stato di individuare tessuti urbanistici, la cui qualificazione è indirizzata alla conservazione e riqualificazione morfologica dei tessuti urbani correlata a destinazioni funzionali fortemente integrate. *L'obiettivo è quello di controllare le trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche, ponendo attenzione a regole e principi insediativi riconoscibili, utilizzando modalità di completamento e riuso compatibili con il contesto urbano e basate sulla campionatura dei caratteri tipologici e morfologici ricorrenti, ai quali riferire in modo le regole degli interventi.*

La definizione dei tessuti urbani si propone quindi di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legata alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto, per esprimere la struttura vera e propria dello spazio urbano, evidenziando il rapporto fra suolo scoperto e suolo costruito, pubblico e privato, collettivo e individuale.

Gli obiettivi del Sistema attengono alla salvaguardia dell'equilibrio funzionale residenziale, relativo alla necessità di evitare l'eccessiva pressione insediativa su un tessuto urbano pensato originariamente per l'abitazione e per le funzioni di servizio compatibili, con contenimento del carico urbanistico indotto; qualità del disegno urbano originario, dove ancora riconoscibile; mantenimento delle dotazioni collettive e dei servizi di prossimità. In tale contesto, l'eventuale mutamento di destinazione d'uso non può essere valutato solo in termini astratti, ma deve essere ricondotto al quadro regolativo e alle esigenze specifiche di equilibrio urbano e sostenibilità del tessuto così come delineato dal PUG.

In funzione delle analisi effettuate in sede di QCD il sistema è stato suddiviso in tessuti urbani:

- tessuti urbani a densità medio-alta
- tessuti urbani a densità medio-bassa
- tessuti urbani storici e testimoniali
- tessuti urbani a bassa densità e a matrice rurale
- quartieri ad impianto unitario, edificati sulla base di comparti attuativi meritevoli di tutela

Ad ogni tipologia di tessuto, fatti salvi i requisiti ecologico ambientali che rimangono i medesimi per tutto il sistema abitare, sono associate diverse prestazioni di qualità urbana richiesta dall'intervento e declinata in funzione della tipologia edilizia di riferimento del tessuto.

In questi tessuti, la salvaguardia dell'equilibrio funzionale residenziale è prioritaria. È necessario evitare un'eccessiva pressione insediativa che risulti incongrua rispetto a un impianto urbano concepito originariamente per la residenza e per funzioni compatibili di servizio, garantendo il contenimento del carico urbanistico indotto. Particolare attenzione va inoltre posta alla qualità del disegno urbano originario, dove ancora riconoscibile, e alla tutela delle dotazioni collettive e dei servizi di prossimità, elementi fondamentali per la vivibilità e la coerenza morfologica dei luoghi. In tale contesto, l'eventuale mutamento di destinazione d'uso deve necessariamente essere ricondotto alle esigenze specifiche di equilibrio urbano, tutela del patrimonio edilizio e sostenibilità ambientale. Ogni trasformazione deve quindi essere coerente con le finalità di conservazione, valorizzazione e qualificazione dell'impianto insediativo e del paesaggio urbano di riferimento.

In contesti caratterizzati da un impianto urbano coerente e unitario, riconosciuto per il suo valore testimoniale e architettonico, il carico urbanistico derivante da trasformazioni d'uso può generare effetti significativi sulla struttura del tessuto consolidato. Tra questi si evidenziano: la crescente pressione sulla sosta, aggravata dalla limitata disponibilità di parcheggi privati; l'uso intensivo di spazi pubblici spesso dimensionati secondo logiche minime; la fragilità dell'equilibrio funzionale tra residenza e servizi; e l'impatto infrastrutturale aggiuntivo connesso a destinazioni attrattive, in termini di mobilità indotta, afflusso di utenti e gestione dei rifiuti. In tale quadro, ispirato a finalità di conservazione e qualificazione del patrimonio edilizio, ogni richiesta di mutamento di destinazione d'uso deve essere coerente con la sostenibilità complessiva dell'ambito, della sua compatibilità con la morfologia insediativa e della coerenza con il disegno originario del comparto.

rif. Schede 7 - 8 - 9 - 10

_ Sistema Funzionale: PRODUZIONE (Titolo 11)

Il sistema produttivo del Comune di Reggio Emilia è territorialmente concentrato a nord del capoluogo. La strutturazione territoriale è sostanzialmente compatta con una modesta dispersione delle attività al di fuori delle aree strutturate, Mancasale, Villaggio Crostolo, Corte Tegge e Zona Annonaria, caso a parte l'ambito di Prato Gavassa che ha ad oggi un indice di attuazione molto basso rispetto alla superficie complessiva dell'ambito.

All'interno del QCD del Piano, il Sistema Produzione è stato suddiviso in quattro sotto-sistemi, ciascuno definito sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali prevalenti del tessuto urbanizzato. Questa articolazione ha lo scopo di riconoscere e governare la varietà degli ambiti produttivi esistenti, valorizzandone le specificità e orientandone l'evoluzione secondo criteri di

sostenibilità ambientale, funzionale e territoriale. Coerentemente con tale impostazione, ogni intervento di trasformazione urbanistica e edilizia è sottoposto a una auto-valutazione preventiva di rispondenza alle normative ambientali, finalizzata a verificare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del contesto insediativo e la sostenibilità dell'uso proposto in relazione agli impatti che esso può generare. Questa valutazione, da presentare in sede di richiesta di titolo edilizio, costituisce uno strumento tecnico-operativo fondamentale per assicurare la coerenza dell'intervento con la pianificazione vigente e con gli indirizzi del PUG, garantire il contenimento degli impatti sull'ambiente urbano e sul sistema insediativo, tutelare la salute pubblica e la qualità della vita nei contesti produttivi e limitrofi.

In particolare, la valutazione dovrà tenere conto di potenziali effetti sull'ambiente e sulla salute, con specifico riferimento a: clima acustico, in termini di rumorosità prodotta e necessità di mitigazione; gestione dei rifiuti, sia in fase di esercizio che nella gestione post-produzione; emissioni in atmosfera, con attenzione ai flussi di inquinanti e ai relativi dispositivi di controllo; infrastrutture tecnologiche e reti di servizio, verificando l'adeguatezza delle dotazioni esistenti o la necessità di adeguamenti; mobilità e accessibilità, valutando l'impatto sul traffico, sui parcheggi e sulle modalità di trasporto, anche in un'ottica intermodale.

La finalità ultima è quella di promuovere uno sviluppo produttivo qualificato e integrato, in grado di rispondere alle esigenze economiche e occupazionali del territorio senza compromettere la sostenibilità ambientale, l'equilibrio territoriale e la vivibilità complessiva degli ambiti urbanizzati.

rif. Schede 11 - 12 - 13 - 14

_ Sistema Funzionale: COMMERCIALE (Titolo 12)

L'analisi del sistema commerciale del Comune di Reggio Emilia, elaborata in sede di QCD di PUG, è stata condotta a partire dall'analisi del sistema commerciale regionale e provinciale e delle dinamiche di vendite e acquisti, tra cui la crescente espansione della forma distributiva del commercio elettronico e la relativa propensione agli acquisti online.

In funzione delle analisi effettuate in sede di QCD del Piano, a partire dalle caratteristiche morfologiche e funzionali prevalenti, il Sistema Commerciale ha individuato i tessuti commerciali caratterizzati dalla presenza di sole funzioni commerciali esistenti e contraddistinti da una struttura riconoscibile, in sede unica e dotati di autonomia funzionale (quali Centri Commerciali, strutture di vendita grandi e medio-grandi in struttura unica). Questa individuazione ha lo scopo di programmare azioni mirate a mantenere e qualificare le strutture commerciali esistenti all'interno del tessuto urbano, riconoscendo alle stesse il ruolo di presidio territoriale a supporto della *città 15 minuti*: un commercio articolato per zona, tipologia e merceologia e con elevata capacità di servizio, rappresenta infatti un contributo fondamentale al generale sviluppo dell'economia e al miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

Coerentemente con tale impostazione, le modalità di intervento e gli usi ammessi per le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono funzionali a sostenere il ruolo del commercio urbano come opportunità per incentivare l'attrattività di parti di città e rivitalizzare quelle carenti di servizi, in linea con gli indirizzi di Piano che perseguono l'obiettivo di favorire le condizioni di reciproco miglioramento fra funzioni commerciali e città esistente.

In particolare, il Piano:

- consente la flessibilità e lo sviluppo delle attività esistenti, prevedendo sempre la possibilità della qualificazione edilizia e la possibilità di ampliamento delle strutture insediate con modalità convenzionata (all'interno del volume esistente, possibilità di ampliamento della superficie di vendita o l'accorpamento di strutture di vendita, entro la categoria dimensionale esistente);

- semplifica l'insediamento del commercio di vicinato, ammettendo sempre il cambio d'uso per questa funzione, riconoscendone il ruolo di presidio territoriale;
- prevede una gradualità di ammissibilità degli usi, regolamentando l'insediamento di funzioni direzionali attraverso una auto-valutazione preventiva di rispondenza alle normative ambientali, finalizzata a verificare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del contesto e la sostenibilità dell'uso proposto in relazione agli impatti che esso può generare;
- regola l'insediamento di nuove attività commerciali attraverso la modalità di trasformazione del Permesso di Costruire Convenzionato e con valutazione degli impatti.
- limita la realizzazione di nuove aggregazioni commerciali, al fine di tutelare il commercio di vicinato, promuovere la città 15 minuti ed evitare impatti viabilistici e ambientali negativi all'interno dei tessuti urbani.

Attraverso Accordo Operativo sono ammessi interventi di cambio d'uso verso funzioni residenziali A), produttive C) e direzionali D) (ad esclusione dell'uso d16).

In particolare il Piano prevede la differenziazione nella richiesta di dotazioni territoriali (parcheggi, verde pubblico) per i tessuti ricompresi all'interno della *città 15 minuti* e per le porzioni di aree che ne sono escluse. Questa differenziazione nella richiesta di città pubblica è funzionale ad aumentare il presidio territoriale del commercio medio-piccolo all'interno della città esistente, al fine di rafforzare le parti di città maggiormente fragili e meno accessibili.

Inoltre, come per gli altri Sistemi funzionali, il Piano prevede anche per il Sistema commerciale requisiti prestazionali minimi che garantiscano la qualità ecologico-ambientale del costruito, al fine di contenere l'impatto del sistema sul contesto urbano e migliorare la resilienza complessiva del territorio.

La finalità ultima è pertanto quella di promuovere uno sviluppo del settore commerciale qualificato e integrato, in grado di rispondere alle esigenze del territorio senza compromettere la sostenibilità ambientale, l'equilibrio territoriale e la vivibilità complessiva degli ambiti urbanizzati.

rif. Scheda 15

_ Sistema Funzionale: PIANI DA COMPLETARE (Titolo 13)

Il monitoraggio sul territorio relativo allo stato di attuazione degli ambiti assoggettati a piani attuativi, condotto per la predisposizione degli studi preliminari del QCD del PUG, ha consentito una prima classificazione degli ambiti assoggettati ad intervento indiretto derivanti dagli strumenti urbanistici previgenti.

I tessuti ricompresi all'interno del Sistema dei Piani da completare sono stati quindi suddivisi secondo i criteri precedentemente esplicitati nel QCD nel seguente modo:

- Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti
- Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione collaudate
- Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione non collaudate
- Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da demandare ad accordo operativo.

In tutti i PUA/PPC, per i lotti ineditati si continua ad applicare la normativa in termini di funzioni e capacità edificatorie del piano approvato; solo nei tessuti appartenenti ai comparti collaudati e per i lotti già edificati è consentito applicare la disciplina dei corrispettivi tessuti (prevalentemente residenziali o produttivi).

Gli interventi di qualificazione edilizia sull'esistente, se modificano l'assetto urbanistico-architettonico sono ammessi previo parere della CQAP, purché conformi alla normativa del piano approvato e previa verifica delle dotazioni territoriali.

In tutti i PUA/PPC sono confermati i lotti e le unità immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi derivanti dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq ST da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione (ERS) ed è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10% della Su complessiva di comparto, in ulteriore quota di ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo. Nei comparti scaduti e non collaudati, ma appartenenti alla città dei 15 minuti, così come individuata nell'elaborato P2 del PUG, tale percentuale può essere estesa fino al 20% della Su complessiva. L'attuazione dei comparti che non risultano collaudati è conseguente al completamento, collaudo e presa in carico delle opere relative alle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico e delle aree conseguenti; entro tre anni dall'approvazione del PUG (maggio 2026) tale condizione deve comunque essere ottemperata per consentire il rilascio dei PDC a completamento del programma edilizio.

rif. Scheda 16 - 17 - 18 - 19

_ Sistema Funzionale: TERRITORIO AGRICOLO (Titolo 15)

Come previsto dalla normativa regionale (art. 36 della L.R 24/2017) *“la pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli”*.

Il PUG, attraverso una lettura sistemica degli elementi che connotano il territorio rurale, ha individuato indirizzi di valorizzazione e gestione capaci di evidenziare le connessioni culturali, storiche e ambientali, orientando il governo del patrimonio esistente verso forme di utilizzo capaci di restituirne la qualità integrata.

Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha maggiormente risentito delle trasformazioni derivanti dal boom edilizio dei primi anni del 2000, con conseguenze negative: dalle nuove urbanizzazioni realizzate mediante intervento edilizio diretto, che hanno comportato un significativo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, ad interventi di riuso del patrimonio edilizio e di nuovo insediamento per esigenze della produzione agricola spesso indifferenti al contesto paesaggistico e ad un dialogo con la tradizione, in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque e consumo di suolo.

Gli obiettivi principali della Strategia in territorio agricolo sono preservare e sostenere gli ecosistemi e il paesaggio migliorando la qualità ambientale del territorio e fornendo servizi di pubblica utilità, in grado di ridurre la frammentazione degli habitat naturali; costituire corridoi di connessione con gli habitat esterni, favorendo i necessari scambi biologici; rendere l'agricoltura più sostenibile, coerentemente con la strategia Farm to Fork, contribuendo alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici; sostenere la competitività e la qualità delle filiere agricole locali valorizzando il contenuto innovativo e dinamico in termini di processi di produzione e trasformazione di prodotti agricoli.

La tutela storica e paesaggistica da un lato, e il sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza dall'altro, devono, sempre più, interagire e condividere una matrice di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità e la competitività.

Le norme funzionali alla promozione dell'attività agricola sono finalizzate al sostegno e valorizzazione del ruolo dell'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) come produttore di eccellenze e custode del paesaggio. Lo IAP rappresenta, al contempo, l'operatore specializzato di un settore in

forte crescita e dall'elevato valore aggiunto, ma anche fondamentale attore proattivo nella tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio.

All'interno dei tra ambiti territoriali: periurbano, di rilievo paesaggistico, ad alta vocazione produttiva, sono declinati gli usi ammessi riconducibili alla funzione F (rurale) di cui all'art. 3 Capo B Parte prima del Regolamento Edilizio.

Nel territorio agricolo, oltre agli interventi per le funzioni agricole propriamente dette o connesse all'attività agricola o zootecnica (usi f1, f2, f3, f4 e f7) sono ammissibili, gli usi c9, f5 e f6. 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, o in quanto si tratti di usi preesistenti, nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione. Nel territorio agricolo, con l'eccezione dell'ambito agricolo periurbano, 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.

Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

Coerentemente con tale impostazione, il Piano prevede la possibilità di recupero degli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola (art. 15.2) distinguendo tra: edifici non tutelati (art.15.2.1), per i quali sono ammesse possibilità di cambio d'uso tramite intervento edilizio diretto in funzione della destinazione d'uso in atto; edifici tutelati (art.15.2.2), per i quali sono ammesse possibilità di cambio d'uso tramite intervento edilizio diretto in funzione della tipologia.

Il Piano prevede la possibilità di recupero dell'intero volume per gli interventi di ristrutturazione con un numero adeguato di unità immobiliari ricavabile negli interventi di recupero, per rendere sostenibile, al contempo, l'investimento e l'impatto sul territorio.

Secondo gli obiettivi del Piano, coerenti con i dettami della LR 24/2017, gli usi ammissibili nel territorio rurale devono essere coerenti con il profilo del sistema in cui ricadono. L'introduzione di funzioni non compatibili con tale destinazione generale può generare trasformazioni inappropriate e conflitti sia dal punto di vista funzionale che sociale o ambientale, compromettendo l'equilibrio delineato dalla pianificazione urbanistica. Dunque, ogni nuovo utilizzo deve rispettare le destinazioni d'uso prevalenti, evitando interferenze con le attività principali del sistema e assicurando la coerenza con il contesto urbano di riferimento.

AGGIORNAMENTO AMBITI DA RINNOVARE

L'attuale disciplina degli usi per intervento diretto (art.9.3) ammette cambi d'uso così come previsti dal relativo tessuto di appartenenza. Solo in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante e in caso di Nuova Costruzione (NC), le trasformazioni devono avvenire attraverso Accordo Operativo (AO) o Permesso di Costruire convenzionato (PdCC).

Al fine di promuovere la rigenerazione urbana e l'utilizzo più flessibile ed efficiente del patrimonio edilizio esistente, si ritiene che la trasformazione degli Ambiti da rinnovare venga prevista attraverso trasformazione complesse (IUC) quali l'Accordo Operativo (AO) e il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) solo in caso di Nuova Costruzione (NC) e solo per l'insediamento di quegli usi per i quali il tessuto di appartenenza richiede espressamente che vengano gestiti attraverso trasformazioni complesse. Si rimanda pertanto alla disciplina delle trasformazioni complesse dei vari Sistemi funzionali, che diviene riferimento normativo per la declinazione degli usi.

SCHEDA 1_SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO_ tessuti del CENTRO STORICO

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno del Centro Storico, in ragione della sua rilevanza e della necessaria conservazione e percezione delle valenze storico-testimoniali di cui si compone.

La porzione di impianto pre-ottocentesco è normata da una disciplina particolareggiata che individua la categoria di tutela appropriata per ciascuna unità edilizia in relazione alla tipologia e allo stato di conservazione/trasformazione. La disciplina del Centro storico si conforma ai principi di mantenimento dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, delle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato ed infine non permette l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione di aree e spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

La disciplina degli usi si relaziona alle Classi tipologiche, che rappresentano determinate organizzazioni spaziali dei corpi di fabbrica nelle quali gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti.

Disciplina degli usi

1. Usi non ammessi negli interventi edilizi diretti

Sono espressamente esclusi quegli usi che generano impatti urbanistici incompatibili con la struttura insediativa del tessuto storico, che possono compromettere la conservazione delle valenze storico-testimoniali, la qualità urbana del tessuto storico e il controllo qualitativo degli interventi relativi ai fronti in affaccio sulle strade pubbliche. Sono pertanto esclusi quegli usi che potrebbero comportare fenomeni di riconversione o trasformazione d'uso che risultano estranei alla natura urbana del Sistema storico quali:

- a3 (Abitazioni mobili), a4 (Residenze per addetti agricoltura)
- b3 (Residenze turistico-alberghiere)
- C) Produzione
- d1 (Esercizi commerciali destinati alla vendita mediante distributori automatici), Phone center e Internet point, d5.3 (Sale del commiato), d8 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), d16 (Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto), d17 (Mobilità),
- e1.3 (Grandi strutture di vendita), e3 (Attività commerciali all'ingrosso di tipo alimentare), gli usi
- F) Rurale;
- d5.2 (rosticcerie, kebab) non è ammesso nelle strade individuate nell'elaborato SQ_D.4 che rappresentano le viabilità del sistema commerciale portante e rilevante.

Motivazione puntuale
ART. 7.1 (SQ_D.1)

Tali esclusioni costituiscono pertanto una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del Sistema storico esistente.

2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti

In tutte le Classi tipologiche, senza distinzioni tra i diversi livelli e piani appartenenti all'Unità fabbricativa, a condizione che vi siano i requisiti igienico-sanitari e i criteri di sicurezza richiesti dalla normativa di Settore, il PUG consente la possibilità di insediamento di tutte le funzioni di seguito elencate:

- a1 e a2 residenziali, non ammessi nei locali posti a piano terra aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre. Nello specifico quindi non è possibile dare accesso a tali unità immobiliari dalle aree destinate ad utilizzo pubblico;
- b1 e b2 attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere;
- d1 funzione direzionale (ad esclusione di esercizi commerciali destinati alla vendita mediante distributori automatici), d2 (pubblici esercizi), d3 (studi professionali), d4 (attività culturali e ricreative), d5.1 (ad esclusione dell'artigianato di servizio ai cicli e motocicli) d6 (attività di parcheggio solo nelle Unità fabbricative in categoria di tutela che prevede interventi di Ristrutturazione edilizia e previa sottoscrizione di Atto d'obbligo per la regolazione delle forme di affitto e vendita), d9 (parcheggi pubblici in sede propria);
- sulle strade individuate nell'elaborato SQ_D.4 che rappresentano le viabilità del sistema commerciale portante e rilevante del Centro Storico 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);
- d18 impianti di trasmissione, ammesso esclusivamente su impianti esistenti, 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;
- e.2 mercati ambulanti, 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;

- il cambio d'uso in autorimessa a piano terra non è permesso sulle strade del sistema commerciale portante , mentre è ammesso su altre strade, a condizione di ottenere il parere favorevole della CQAP. In quest'ultimo caso, l'autorimessa deve essere legata a un'unità abitativa all'interno dello stesso isolato o in isolati contigui.

Pertanto il PUG ammette un ampio ventaglio di usi insediabili nel Centro Storico al fine di perseguire l'obiettivo di supportare dal punto di vista normativo e gestionale la sua valorizzazione, favorendo sviluppo di nuove attività, nonché il rafforzamento della residenzialità nel nucleo storico e promuovendo il patrimonio urbano come bene culturale e come risorsa e potenzialità di funzioni. Il tutto nel rispetto delle caratteristiche storico - architettoniche dei singoli edifici e dei decreti di vincolo afferenti il D.lgs 42/2004.

In merito alle Classi tipologiche A-Complesso pubblico di impianto monumentale e B-Complesso di carattere religioso, qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso in edifici tutelati ai sensi del Dlgs n. 42/2004 è soggetto al parere della competente Soprintendenza.

Per quanto riguarda la Classe tipologica del Complesso di origine difensiva, la porta S. Croce e il sistema interrato delle mura, dei bastioni e dei reperti affioranti lungo il perimetro, data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici, se ne conferma la destinazione a simbolo della memoria collettiva. Per il baluardo e la porta di Porta Castello è ammesso il nuovo insediarsi dei seguenti usi a1 (Residenza), d4 (attività culturali e ricreative), e1.1 (Medio-piccole strutture di vendita).

3. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore

Alcune destinazioni afferenti alle funzioni direzionali (d5.1 limitatamente all'artigianato di servizio ai cicli e motocicli, d7, d10, d11, d12, d13, d14, d15, d19, d21) e commerciali (usi e1.1 medio-piccole strutture di vendita e e1.2 medio-grandi strutture di vendita) sono consentite previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili, riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda: l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate dai suddetti usi non calibrati.

4. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi

Gli interventi che prevedono l'insediamento di usi e1.2 (medio-grandi strutture di vendita) e/o di centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato, purché coerenti con il Piano Strategico del Centro storico sono ammessi previa presentazione di un Progetto unitario di valorizzazione e sono soggetti a verifica di ammissibilità.

Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici al fine di valutare: l'idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno; la vocazione commerciale intrinseca dell'Unità fabbricativa; la coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano; la congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico, architettonico, di pianificazione commerciale, di inserimento nel contesto di riferimento. Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il Sistema storico e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi complessi.

SCHEDA 2_SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO_ NUCLEI STORICI MINORI

Motivazione puntuale
ART. 7.2 (SQ_D.1)

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei Nuclei storici minori, in ragione della necessità di salvaguardare questi tessuti morfologici nei quali risulta ancora leggibile la struttura urbana insediativa originaria e che assumono valore storico, testimoniale e documentale.

Disciplina degli usi

1. Usi non ammessi negli interventi edilizi diretti

La disciplina degli usi è riconducibile a quella dei Tessuti urbani a densità medio bassa (SCHEDA 8) con alcune limitazioni. Sono espressamente esclusi quegli usi che generano impatti urbanistici incompatibili con la prevalente funzione abitativa e con la struttura insediativa consolidata del tessuto. In particolare gli usi:

- a1 e a2 usi residenziali non ammessi nei locali posti a piano terra aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre. Nello specifico quindi non è possibile dare accesso a tali unità immobiliari dalle aree destinate ad utilizzo pubblico;
- C) (funzioni produttive e assimilabili), gli usi E) (strutture di vendita commerciali), che determinano criticità in termini di sostenibilità ambientale, mobilità e inquinamento, in contrasto con l'equilibrio del tessuto urbano residenziale storico;
- a3 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili), a4 (residenze per addetti all'agricoltura) e F) (funzioni rurali), che risultano estranei alla natura urbana dei tessuti del Sistema storico e consoni a contesti rurali o periurbani;
- sono vietati interventi edilizi diretti che comportino usi con elevato carico urbanistico, in quanto tali usi potrebbero generare squilibri in merito ai servizi pubblici, alla mobilità e alle dotazioni territoriali ed ambientali (parcheggi, verde, smaltimento rifiuti, reti tecnologiche);
- sono vietati interventi edilizi diretti che comportino usi con elevato carico urbanistico o usi non consoni alla conformazione morfologica del tessuto, quali gli usi d6 (Attività di parcheggio), d14 (Attività sanitarie ed assistenziali), d15 (Attività di istruzione secondaria di secondo grado e superiore, di formazione e/o di ricerca), d17 (Mobilità).

Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del Sistema insediativo storico esistente.

2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore

Alcune destinazioni (d8, d10, d15, d17, d,18, d19, d21,) sono consentite solo previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda: l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, considerata la densità del tessuto e la ridotta capacità delle infrastrutture viarie secondarie; la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, in rapporto alla vicinanza di residenze e servizi sensibili; la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate da usi non residenziali non calibrati.

SCHEDA 3_ SISTEMA DEI POLI FUNZIONALI

Motivazione puntuale
TITOLO 8 (SQ_D.1)

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei Poli funzionali, in ragione della loro vocazione prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale, fino all'attivarsi di interventi trasformativi coerenti con gli obiettivi del PUG.

Il PUG individua i poli funzionali come parti del territorio con una elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche o di servizi con caratteristiche di alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre dei forti attrattori per bacino d'utenza a carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi della mobilità, ambientale e della qualità urbana.

In Comune di Reggio sono individuati 6 poli funzionali da sottoporre a qualificazione, potenziamento e integrazione, tramite AO, molti dei quali localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia:

- PF 1: Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera
- PF 2: Mapei Stadium-Città del Tricolore
- PF 3: Poli Universitari: Caserma Zucchi, San Lazzaro
- PF 4: Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane
- PF 5: RCF Arena-Aeroporto Federico Bonazzi
- PF 6: ASMN Arcispedale S.Maria Nuova

Disciplina degli usi

1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti

In tutti i Poli funzionali è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi prevalenti in atto. Sono ammessi usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%.

E' ammessa la qualificazione edilizia e tutti gli interventi 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 PUG, nonché relative varianti in corso d'opera e gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

Alcune destinazioni d'uso sono consentite con IED e correlate alle specificità dei singoli poli come di seguito esplicitato:

- PF 1: Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera: è ammesso il cambio d'uso, all'interno degli immobili esistenti, per funzioni c3, ad eccezione del commercio all'ingrosso.
- PF 2: Mapei Stadium-Città del Tricolore: è ammesso il completamento della quota residua di attuazione della torre B con funzioni correlate ad attività espositive, ricettività, congressuali sanitarie assistenziali, terziarie.
- PF 3: Poli Universitari: Caserma Zucchi, San Lazzaro
- PF4: Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane: è ammesso l'insediarsi della funzione a2 (non turistica) nell'immobile denominato Palazzina M
- PF 5: RCF Arena-Aeroporto Federico Bonazzi: sono previsti 1.000 mq. di SC per funzioni di servizio e terziarie
- PF 6: ASMN Arcispedale S.Maria Nuova

2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (AO)

L'attuazione dei Poli funzionali è demandata ad AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53 di cui alla LR 24/2017 che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi dei successivi commi, che individuano Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

SCHEDA 4_ SISTEMA AMBITI DA RIQUALIFICARE_ Ambiti di riqualificazione strategica

<p>Motivazione puntuale ART. 9.1 (SQ_D.1)</p>	<p>Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale.</p> <p>I 13 ambiti di riqualificazione riguardano ampie porzioni di tessuto da attuarsi prevalentemente con interventi urbanistici complessi (PDCC e AO).</p> <p>Tali ambiti sono finalizzati alla rigenerazione di aree urbane dismesse o sottoutilizzate, riconosciute come potenziali risorse strategiche non adeguatamente valorizzate. Gli interventi previsti contemplano l'inserimento di funzioni attrattive e dotazioni pubbliche, con l'obiettivo di compensare le carenze funzionali esistenti, migliorare le condizioni di vivibilità urbana e rispondere in maniera efficace ai fabbisogni socio-territoriali dei quartieri interessati. Le trasformazioni dovranno essere coerenti con le specificità storico-morfologiche, tipologiche e ambientali del contesto, promuovendo la qualificazione degli spazi urbani attraverso soluzioni progettuali orientate alla qualità, all'accessibilità e alla funzionalità.</p> <p>La definizione delle funzioni ammissibili è orientata a favorire la permanenza e l'integrazione di usi urbani diversificati, in un'ottica di rafforzamento dell'attrattività e del mix funzionale dei tessuti. L'obiettivo è la costruzione di assetti urbani sostenibili, capaci di accogliere attività tra loro complementari e di incentivare relazioni dinamiche tra le diverse componenti del sistema urbano.</p> <p>Disciplina degli usi</p> <p>1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti</p> <p>Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso esclusivamente per le funzioni ricomprese all'interno dei raggruppamenti A), C) e D)(ad esclusione dell'uso d16), così come individuati all'art.28 comma 3 della LR 15/2013, all'interno del relativo raggruppamento e purché non comportino aumento di carico urbanistico; sono inoltre ammessi usi complementari alla funzione principale per una quota pari al 30% SU.</p> <p>Per gli edifici destinati a produttivo e a servizi sono consentiti tutti gli interventi congruenti al proseguimento e implementazione dell'attività in essere.</p> <p>Tutti gli interventi sono ammessi solo qualora all'interno del lotto non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario è necessario prima procedere alla bonifica dei manufatti stessi.</p> <p>Le modalità di intervento esplicitate non si applicano agli edifici di valore storico - architettonico, storico - tipologico e testimoniale, né per gli edifici ricompresi all'interno delle strutture insediative storiche urbane e non urbane.</p> <p>Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.</p> <p>2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (AO)</p> <p>L'attuazione degli ambiti di riqualificazione strategica è demandata ad AO che definirà le quantità edificatoria, le funzioni ammissibili e le condizioni per la trasformazione in conformità all'Elaborato SQ_L.2 del PUG e VS.5 della ValSat.</p> <p>Tutti gli interventi sono ammessi solo qualora all'interno del lotto non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario è necessario prima procedere alla bonifica dei manufatti stessi.</p>
---	---

SCHEDA 5_ SISTEMA AMBITI DA RIQUALIFICARE_ Ambiti da rifunzionalizzare

Motivazione puntuale
ART. 9.2 (SQ_D.1)

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale.

Disciplina degli usi

1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso esclusivamente per le funzioni ricomprese all'interno dei raggruppamenti C) e D)(ad esclusione dell'uso d16), così come individuati all'art.28 comma 3 della LR 15/2013, all'interno del relativo raggruppamento e purché non comportino aumento di carico urbanistico; sono inoltre ammessi usi complementari alla funzione principale per una quota pari al 30% SU.

L'insediamento di funzioni residenziali attraverso modalità attuative dirette è escluso, in quanto gli ambiti in oggetto sono esclusivamente di carattere produttivo e terziario dismesso, per i quali si ritiene imprescindibile una rifunzionalizzazione complessiva prima di poter considerare un'eventuale destinazione residenziale.

Per gli edifici destinati a produttivo e a servizi sono consentiti tutti gli interventi congruenti al proseguimento e implementazione dell'attività in essere.

Tutti gli interventi sono ammessi solo qualora all'interno del lotto non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario è necessario prima procedere alla bonifica dei manufatti stessi.

Le modalità di intervento esplicitate non si applicano agli edifici di valore storico - architettonico, storico - tipologico e testimoniale, né per gli edifici ricompresi all'interno delle strutture insediative storiche urbane e non urbane.

Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.

2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)

L'attuazione degli ambiti da rifunzionalizzare è demandata a PdCC o AO sulla base della STER dell'ambito, maggiore o minore di 1 ha: nel primo caso l'individuazione delle funzioni ammesse è sempre orientata all'ottenimento di un mix funzionale che comprenda usi residenziali, terziari e di servizio in conformità all'Elaborato SQ_L2 del PUG e VS.5 della ValSat.

Nel caso di predisposizione di AO, questo definirà le quantità edificatoria, le funzioni ammissibili e le condizioni per la trasformazione sempre in conformità all'Elaborato SQ_L2 del PUG e VS.5 della ValSat.

Tutti gli interventi sono ammessi solo qualora all'interno del lotto non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario è necessario prima procedere alla bonifica dei manufatti stessi.

Alcune destinazioni d'uso, considerate ad alto impatto urbanistico o trasformativo, sono ammesse solo attraverso interventi urbanistici complessi, come il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) e l' Accordo Operativo (AO).

Tale approccio promuove un modello di trasformazione urbana responsabile, che tutela il sistema abitativo esistente e consente, in modo regolato, l'introduzione di usi innovativi o complessi, favorendo un mix funzionale che potenzi la qualità e la vivibilità della città pubblica.

SCHEDA 6_ SISTEMA AMBITI DA RIQUALIFICARE_ Ambiti da rinnovare

<p>Motivazione puntuale ART. 9.3 (SQ_D.1)</p>	<p>Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale.</p> <p>Gli ambiti da rinnovare formano il tessuto connettivo di alcune parti della città e si identificano con tre assi portanti del sistema ordinatore dei tessuti, solo in parte coincidenti con delle infrastrutture viarie: Via Emilia, Lungo Crostolo e via Gramsci.</p> <p>Disciplina degli usi</p> <p>1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti</p> <p>In tali ambiti i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di qualificazione edilizia sono quelli consentiti dal tessuto di appartenenza relativo al tratto di infrastruttura interessata dall'intervento.</p> <p>Le modalità di intervento esplicitate non si applicano agli edifici di valore storico - architettonico, storico - tipologico e testimoniale, né per gli edifici ricompresi all'interno delle strutture insediative storiche urbane e non urbane.</p> <p>Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.</p> <p>2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)</p> <p>Per l'ambito da rinnovare Lungo Crostolo, appartenente ai Luoghi della Strategia del PUG l'attuazione degli interventi complessi è demandata a PdCC o AO sulla base della STER dell'ambito, maggiore o minore di 1 ha: nel primo caso l'individuazione delle funzioni ammesse è sempre orientata all'ottenimento di un mix di destinazioni d'uso che comprenda anche funzioni di interesse pubblico, in conformità all'Elaborato SQ_L.1 del PUG .</p> <p>Nel caso di predisposizione di AO, questo definirà le quantità edificatoria, le funzioni ammissibili e le condizioni per la trasformazione sempre in conformità all'Elaborato SQ_L.1 del PUG e VS.5 della ValSat.</p>
--	--

SCHEDA 7_ SISTEMA ABITARE_ tessuto A1-A2

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale. Si tratta di tessuti prevalentemente residenziali costituiti da isolati con edifici pluripiano a blocco, con impianto in linea o a torre, densità edilizia medio alta, prevalentemente allineati rispetto alla maglia stradale e con il fronte edilizio principale orientato verso lo spazio pubblico.

Disciplina degli usi

1. Usi non ammessi negli interventi edilizi diretti

Sono espressamente esclusi quegli usi che generano impatti urbanistici incompatibili con la prevalente funzione abitativa e con la struttura insediativa consolidata del tessuto. In particolare gli usi:

- c) (funzioni produttive e assimilabili)
- e) (strutture di vendita commerciali), che determinano criticità in termini di sostenibilità ambientale, mobilità e inquinamento, in contrasto con l'equilibrio del tessuto urbano residenziale
- a3 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili), a4 (residenze per addetti all'agricoltura) e f) (funzioni rurali), che risultano estranei alla natura urbana dei tessuti del Sistema abitare e consoni a contesti rurali o periurbani
- negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni non sono consentiti i cambi d'uso da servizi e terziario a residenziale per le unità immobiliari che prospettano su parti comuni o di proprietà pubblica, se non con finestre o aperture. Nello specifico quindi non è possibile dare accesso a tali unità immobiliari dalle aree destinate ad utilizzo pubblico;
- sono vietati interventi edilizi diretti che comportino usi con elevato carico urbanistico, in assenza di idonee verifiche, in quanto tali usi potrebbero generare squilibri in merito ai servizi pubblici, alla mobilità e alle dotazioni territoriali ed ambientali (parcheggi, verde, smaltimento rifiuti, reti tecnologiche).

Motivazione puntuale ART. 10.1 (SQ_D.1)

Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.

2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore

Alcune destinazioni d'uso (d7, d8, d10, d15, d17, d 18, d19, d21) sono consentite solo previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda:

- l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, considerata la densità del tessuto e la ridotta capacità delle infrastrutture viarie secondarie;
- la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, in rapporto alla vicinanza di residenze e servizi sensibili;
- la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate da usi non residenziali non calibrati.

3. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)

Gli interventi di riqualificazione degli edifici incongrui per tipologia e funzione rispetto al contesto sono assoggettati a convenzionamento tramite il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) o l'Accordo Operativo (AO), così come l'insediamento di alcune destinazioni d'uso, considerate ad alto impatto urbanistico o ambientale.

Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità, dotazioni, servizi, impatto paesaggistico e ambientale; prevedere compensazioni o mitigazioni, attraverso impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla riqualificazione dello spazio pubblico e al contenimento del carico funzionale. Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il sistema dell'abitare esistente e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi innovativi o complessi.

SCHEDA 8_ SISTEMA ABITARE_ tessuto A3-A4

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale. Si tratta di tessuti prevalentemente residenziali, costituiti da edifici a blocco isolati al centro del lotto o allineati su strada, con disposizioni urbane sufficientemente regolari, caratterizzati da basse densità edilizie e medi livelli di impermeabilizzazione.

Disciplina degli usi

1. Usi non ammessi negli interventi edilizi diretti

Sono espressamente esclusi quegli usi che generano impatti urbanistici incompatibili con la prevalente funzione abitativa e con la struttura insediativa consolidata del tessuto. In particolare gli usi:

- c) (funzioni produttive e assimilabili),
- e) (strutture di vendita commerciali), che determinano criticità in termini di sostenibilità ambientale, mobilità e inquinamento, in contrasto con l'equilibrio del tessuto urbano residenziale;
- a3 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili), a4 (residenze per addetti all'agricoltura) e f) (funzioni rurali), che risultano estranei alla natura urbana dei tessuti del Sistema abitare e consoni a contesti rurali o periurbani;
- negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni non sono consentiti i cambi d'uso da servizi e terziario a residenziale per le unità immobiliari che prospettano su parti comuni o di proprietà pubblica, se non con finestre o aperture. Nello specifico quindi non è possibile dare accesso a tali unità immobiliari dalle aree destinate ad utilizzo pubblico;
- sono vietati interventi edilizi diretti che comportino usi con elevato carico urbanistico, in assenza di idonee verifiche, in quanto tali usi potrebbero generare squilibri in merito ai servizi pubblici, alla mobilità e alle dotazioni territoriali ed ambientali (parcheggi, verde, smaltimento rifiuti, reti tecnologiche).

Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.

2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore

Alcune destinazioni (d7, d8, d10, d15, d17, d,18, d19, d21) sono consentite solo previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda:

- l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, considerata la densità del tessuto e la ridotta capacità delle infrastrutture viarie secondarie;
- la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, in rapporto alla vicinanza di residenze e servizi sensibili;
- la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate da usi non residenziali non calibrati.

3. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)

Alcune destinazioni d'uso, considerate ad alto impatto urbanistico o trasformativo, sono ammesse solo attraverso interventi urbanistici complessi, come il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) e l'Accordo Operativo (AO).

Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità, dotazioni, servizi, impatto paesaggistico e ambientale; prevedere compensazioni o mitigazioni, attraverso impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, qualificazione dello spazio pubblico e contenimento del carico funzionale. Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il sistema dell'abitare esistente e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi innovativi o complessi.

Motivazione puntuale
ART. 10.2 (SQ_D.1)

SCHEDA 9_ SISTEMA ABITARE_ tessuti A5-A6

Motivazione puntuale
ART. 10.3 - 10.4 (SQ_D.1)

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale. Si tratta di tessuti prevalentemente residenziali costituiti da ville con giardino, di carattere storico e/o valore testimoniale, con ampi spazi di verde sistemato a parco da qualificare e potenziare nella loro componente ecologico-ambientale o tipologie edilizie residenziali di tipo isolate, con elementi riconducibili ai caratteri tipologici distintivi dell'edilizia rurale storica reggiana.

Disciplina degli usi

1. Usi non ammessi negli interventi edilizi diretti

Sono espressamente esclusi quegli usi che generano impatti urbanistici incompatibili con la prevalente funzione abitativa e con la struttura insediativa consolidata del tessuto.

In particolare per il tessuto A5 sono esclusi gli usi:

- c) (funzioni produttive e assimilabili), che determinano criticità in termini di sostenibilità ambientale, mobilità e inquinamento, in contrasto con l'equilibrio del tessuto urbano residenziale;
- a3 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili), a4 (residenze per addetti all'agricoltura) e f) (funzioni rurali), che risultano estranei alla natura urbana del tessuto coerenti con contesti rurali o periurbani;
- sono vietati interventi edilizi diretti che comportino usi con elevato carico urbanistico, in assenza di idonee verifiche, in quanto tali usi potrebbero generare squilibri nei servizi pubblici, nella mobilità e nelle dotazioni territoriali e ambientali (parcheggi, verde, smaltimento rifiuti, reti tecnologiche)
- negli edifici esistenti dei tessuti urbani storici e testimoniali A5, comprendenti 4 o più abitazioni non sono consentiti i cambi d'uso da servizi e terziario a residenziale per le unità immobiliari che prospettano su parti comuni o di proprietà pubblica, se non con finestre o aperture. Nello specifico quindi non è possibile dare accesso a tali unità immobiliari dalle aree destinate ad utilizzo pubblico.

Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.

2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore

Nei tessuti A5 e A6 sono previsti esclusivamente interventi diretti di riqualificazione funzionale, mantenendo in prevalenza la medesima funzione originaria: non vi è quindi la possibilità tramite Intervento Urbanistico Complesso di ampliare il ventaglio delle funzioni insediabili e di conseguenza per il solo tessuto A5 sono espressamente esclusi, come per i precedenti tessuti residenziali, quegli usi che generano impatti urbanistici incompatibili con la prevalente funzione abitativa e con la struttura insediativa consolidata del tessuto, mentre per il Tessuto A6 il cambio d'uso è escluso.

Alcune destinazioni (d7, d8, d10, d15, d17, d18, d19, d21) sono consentite per il solo tessuto A5 solo previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili, riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda: l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, considerata la densità del tessuto e la ridotta capacità delle infrastrutture viarie secondarie; la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, in rapporto alla vicinanza di residenze e servizi sensibili; la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate da usi non residenziali non calibrati.

SCHEDA 10_ SISTEMA ABITARE_ tessuto A7

Motivazione puntuale
ART. 10.5 (SQ_D.1)

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale. Si tratta prevalentemente di comparti che possono essere considerati come dei complessi edilizi di particolare interesse culturale e testimoniale, il cui impianto urbano è frutto di un disegno progettuale unitario, in alcuni casi associato ad una progettazione esecutiva altrettanto accurata nel rispetto dello sviluppo delle tipologie edilizie, dell'uso dei materiali e nella valorizzazione degli spazi pubblici.

Disciplina degli usi

1. Usi non ammessi negli interventi edilizi diretti

Sono espressamente esclusi quegli usi che generano impatti urbanistici incompatibili con la prevalente funzione abitativa e con la struttura insediativa consolidata del tessuto. In particolare gli usi:

- c) (funzioni produttive e assimilabili),
- e) (strutture di vendita commerciali), che determinano criticità in termini di sostenibilità ambientale, mobilità e inquinamento, in contrasto con l'equilibrio del tessuto urbano residenziale;
- a3 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili), a4 (residenze per addetti all'agricoltura) e f) (funzioni rurali), che risultano estranei alla natura urbana dei tessuti del Sistema abitare e consoni a contesti rurali o periurbani;
- sono vietati interventi edilizi diretti che comportino usi con elevato carico urbanistico, in assenza di idonee verifiche, in quanto tali usi potrebbero generare squilibri in merito ai servizi pubblici, alla mobilità e alle dotazioni territoriali ed ambientali (parcheggi, verde, smaltimento rifiuti, reti tecnologiche);
- negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni non sono consentiti i cambi d'uso da servizi e terziario a residenziale per le unità immobiliari che prospettano su parti comuni o di proprietà pubblica, se non con finestre o aperture. Nello specifico quindi non è possibile dare accesso a tali unità immobiliari dalle aree destinate ad utilizzo pubblico; sempre in relazione alle finalità di mantenere l'impronta sociologica e urbana insita nella progettazione di questi quartieri, meritevoli di tutela come complessi di particolare interesse culturale e testimoniale, in tali tessuti non sono ammessi cambi d'uso di locali, vani e spazi destinati originariamente a servizi comuni con finalità sociali o di proprietà condominiale.

Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.

2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore

Alcune destinazioni (d7, d8, d10, d15, d17, d18, d19, d21) sono consentite solo previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili, riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda: l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, considerata la densità del tessuto e la ridotta capacità delle infrastrutture viarie secondarie; la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, in rapporto alla vicinanza di residenze e servizi sensibili; la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate da usi non residenziali non calibrati.

SCHEDA 11_ SISTEMA PRODUZIONE_ tessuto P1

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei poli produttivi strategici, in ragione della loro vocazione produttiva prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico e funzionale, in quanto elementi essenziali per il rafforzamento del sistema economico-territoriale e per la tenuta occupazionale.

Il mutamento di destinazione d'uso è stato valutato in relazione alla sostenibilità complessiva del polo, alla sua compatibilità con le preesistenze morfologiche e funzionali e alla capacità del contesto di assorbirne gli impatti, senza pregiudicarne l'identità produttiva.

L'introduzione di nuove funzioni all'interno di questi ambiti è quindi subordinata alla compatibilità con la vocazione produttiva predominante e alla loro capacità di contribuire in modo coerente al miglioramento delle condizioni operative, dell'accessibilità e della qualità ambientale del polo.

Particolare attenzione nella scelta funzionale è dedicata alla qualificazione degli spazi destinati al lavoro, con la possibilità di inserimento di servizi complementari per le imprese (quali mense, aree di socializzazione, strutture sportive, ecc.), che si ritengono essenziali per il benessere dei lavoratori e per la competitività dei sistemi produttivi.

In coerenza con i principi della "città dei 15 minuti", la dotazione di servizi all'interno dei poli deve essere razionalizzata, evitando la dispersione e la duplicazione di funzioni. È preferibile, dunque, creare una rete efficiente e accessibile di attrezzature che rispondano direttamente alle esigenze del sistema produttivo. Di conseguenza, non è consentito l'inserimento di funzioni estranee alla vocazione produttiva, che possano determinare un aumento incontrollato dell'offerta di servizi o di spazi destinati al welfare urbano. Queste limitazioni sono necessarie per preservare la coerenza funzionale e la specializzazione dei poli produttivi, evitando l'introduzione di usi che potrebbero risultare conflittuali o non sinergici, con il rischio di compromettere la capacità dei poli di rispondere efficacemente alle esigenze economiche e territoriali.

Disciplina degli usi

1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti

Il PUG persegue l'obiettivo prioritario di tutela e consolidamento delle funzioni produttive esistenti, limitando fenomeni di riconversione o trasformazione d'uso non coerenti con il ruolo economico di questi tessuti.

Sono sempre ammessi per intervento diretto:

- il cambio d'uso verso funzioni produttive (usi C ad esclusione del c5 - attività estrattive);
- il cambio d'uso verso funzioni direzionali limitatamente agli usi d5.1 (artigianato di servizio alle imprese), d6 (attività di parcheggio), d8 (attività di interesse collettivo di tipo religioso), d9 (parcheggi pubblici in sede propria);
- le funzioni terziarie e di servizio sono ammesse ove esistenti;
- gli usi terziari funzionali alla produzione, ricomprese all'interno dell'attività aziendale;
- le funzioni residenziali ove esistenti alla data di adozione del PUG ovvero gli usi a1 (residenza) e a2 (residenza collettiva non turistica) limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva.

La disciplina urbanistica individua pertanto condizioni per garantire che l'eventuale integrazione funzionale non comprometta il ruolo strategico dei tessuti produttivi, ma contribuisca a rafforzarne competitività, efficienza e sostenibilità nel lungo periodo, anche attraverso l'ammodernamento di spazi e l'introduzione di servizi compatibili con l'attività economica prevalente. Le limitazioni agli usi diversi da quelli produttivi (consentiti solo se preesistenti o subordinati all'attività d'impresa) e le condizioni per l'inserimento di alloggi pertinenziali o servizi compatibili (con soglie massime di superficie e vincoli funzionali) assicurano un equilibrio insediativo coerente, garantendo la permanenza della funzione produttiva come elemento centrale dell'assetto di Piano.

Inammissibilità con modalità attuativa diretta della funzione abitativa, turistico-alberghiera e rurale

2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)

I cambi d'uso possono essere ammessi solo se funzionali ad un riassetto aziendale ovvero nell'ambito di nuovi insediamenti aziendali, attraverso interventi urbanistici complessi, come il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) e l'Accordo Operativo (AO), in considerazione dell'alto impatto urbanistico o trasformativo.

In questi tessuti, tramite AO, è inoltre attuabile il cambio d'uso con inserimento dell'uso d16 (Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto) mentre con PdCC è possibile ricollocare per trasferimento l'uso d16, qualora esso, od uso ad esso corrispondente, sia legittimamente in essere in locali inseriti nella individuazione dei luoghi sensibili e dei locali di cui alla DGC n. 221/2017 e s.m.i. ai sensi della LR 5/2013, così come modificata dall'art. 48 della LR 18/2016.

Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità, dotazioni, servizi, impatto paesaggistico e

Motivazione puntuale
ART. 11.1 (SQ_D.1)

ambientale; prevedere compensazioni o mitigazioni, attraverso impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla riqualificazione dello spazio pubblico e al contenimento del carico funzionale. Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il sistema della produzione esistente e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi funzionali e compatibili con le attività produttive.

Sia per intervento diretto sia per intervento urbanistico complesso, la Strategia per la qualità urbana del PUG persegue quindi l'obiettivo prioritario di **tutela e consolidamento delle funzioni produttive esistenti**, limitando fenomeni di riconversione o trasformazione d'uso non coerenti con il ruolo economico di questi tessuti. Il mantenimento degli usi produttivi è dunque una scelta strategica, motivata sia dalla necessità di preservare spazi urbani idonei alle attività economiche, sia dalla volontà di contenere la dispersione territoriale e promuovere un uso razionale del suolo.

In coerenza con la Strategia del PUG e i principi della L.R. 24/2017, l'attribuzione di un carico urbanistico esclusivamente produttivo risponde a precise esigenze urbanistiche e funzionali:

- salvaguardare la coerenza funzionale dei tessuti e la loro specializzazione produttiva, evitando fenomeni di ibridazione d'uso che potrebbero comprometterne l'efficienza operativa;
- limitare gli impatti ambientali e infrastrutturali derivanti dall'introduzione di usi attrattivi (es. commerciale, sanitario, culturale, residenziale), che genererebbero pressione sulla viabilità, sulla sosta e sulle reti tecnologiche non dimensionate per tali carichi;
- preservare la compatibilità ambientale, già calibrata sulla specifica "attitudine produttiva" di ciascun ambito, come definita nel QCD;
- garantire la sostenibilità insediativa delle trasformazioni, subordinandole a requisiti ambientali e prestazionali (es. bonifica amianto, incremento FER, gestione acque e microclima), coerenti con gli obiettivi di qualità urbana, ecologico-ambientale e di rigenerazione sostenibile.

Il principio di invarianza del carico insediativo, ancorato alla destinazione produttiva, è inoltre essenziale per evitare la sottrazione di suolo produttivo (bene non riproducibile, a favore di usi incompatibili o meno strategici per lo sviluppo locale) e mantenere la vocazione insediativa dei comparti, favorendo l'insediamento di nuove attività produttive innovative e la rigenerazione di quelle esistenti.

La Strategia per la qualità urbana del PUG ammette **trasformazioni d'uso** solo se funzionali al rilancio delle attività produttive o alla creazione di nuovi modelli insediativi compatibili, salvaguardando le dotazioni logistiche, infrastrutturali e ambientali.

In quest'ottica, il piano introduce condizioni regolative specifiche che subordinano l'eventuale mix funzionale alla permanenza dell'identità produttiva, promuovendo integrazione, innovazione e flessibilità d'uso, senza snaturare la vocazione originaria dei tessuti produttivi.

Nel contesto dei poli produttivi strategici, caratterizzati da una configurazione insediativa riconoscibile e coesa, costruita attorno a una vocazione d'uso consolidata e a un impianto infrastrutturale funzionale, le trasformazioni d'uso possono infatti generare effetti rilevanti sul sistema urbano locale, soprattutto laddove comportino una transizione verso destinazioni non produttive, con carichi insediativi superiori. L'introduzione di usi a maggiore attrattività (quali attività sanitarie, ricreative, commerciali o culturali) all'interno di questi tessuti potrebbe determinare squilibri sistemici, in particolare in termini di:

- pressione sulla mobilità e sulla sosta, non sempre supportata da una rete infrastrutturale adeguata;
- uso intensivo dello spazio pubblico, spesso progettato per esigenze operative più contenute;
- disarticolazione del disegno morfologico e funzionale originario, con conseguente perdita di coerenza urbanistica;
- incremento dei flussi indotti e dei carichi ambientali, legati a rifiuti, logistica e accessibilità.

SCHEDA 12_SISTEMA PRODUZIONE_ tessuto P2

Motivazione puntuale
ART. 11.2 (SQ_D.1)

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei micropoli produttivi, in ragione della loro vocazione produttiva prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico e funzionale, in quanto ambiti caratterizzati da autonoma organizzazione interna e collegati al sistema infrastrutturale da cui dipendono per accessibilità e dotazioni.

Il mutamento di destinazione d'uso è stato valutato in relazione alla sostenibilità complessiva del polo, alla sua compatibilità con le preesistenze morfologiche e funzionali e alla capacità del contesto di assorbirne gli impatti, senza pregiudicarne l'identità produttiva.

L'introduzione di nuove funzioni all'interno di questi ambiti è quindi subordinata alla compatibilità con la vocazione produttiva predominante e alla loro capacità di contribuire in modo coerente al miglioramento delle condizioni operative, dell'accessibilità e della qualità ambientale del polo.

Particolare attenzione nella scelta funzionale è dedicata alla qualificazione degli spazi destinati al lavoro, con la possibilità di inserimento di servizi complementari per le imprese (quali mense, aree di socializzazione, strutture sportive, ecc.), che si ritengono essenziali per il benessere dei lavoratori e per la competitività dei sistemi produttivi.

In coerenza con i principi della "città dei 15 minuti", la dotazione di servizi all'interno dei poli deve essere razionalizzata, evitando la dispersione e la duplicazione di funzioni. È preferibile, dunque, creare una rete efficiente e accessibile di attrezzature che rispondano direttamente alle esigenze del sistema produttivo. Di conseguenza, non è consentito l'inserimento di funzioni estranee alla vocazione produttiva, che possano determinare un aumento incontrollato dell'offerta di servizi o di spazi destinati al welfare urbano. Queste limitazioni sono necessarie per preservare la coerenza funzionale e la specializzazione dei poli produttivi, evitando l'introduzione di usi che potrebbero risultare conflittuali o non sinergici, con il rischio di compromettere la capacità dei poli di rispondere efficacemente alle esigenze economiche e territoriali.

Disciplina degli usi

1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti

Il PUG persegue l'obiettivo prioritario di tutela e consolidamento delle funzioni produttive esistenti, limitando fenomeni di riconversione o trasformazione d'uso non coerenti con il ruolo di questi tessuti.

Sono sempre ammessi per intervento diretto:

- il cambio d'uso verso funzioni produttive (usi C ad esclusione del c5 - attività estrattive);
- il cambio d'uso verso funzioni direzionali d2 (pubblici esercizi), d3 (sudi professionali e uffici in genere), d4 (attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo), d5 (artigianato di servizio e di produzione, lavorazione e vendita alimentare), d6 (attività di parcheggio), d8 (attività di interesse collettivo di tipo religioso), d9 (parcheggi pubblici in sede propria), d10 (attività di svago, riposo, esercizio sportivo), d15 (attività di laboratorio e ricerca);
- le funzioni residenziali ove esistenti alla data di adozione del PUG ovvero gli usi a1 (residenza) e a2 (residenza collettiva non turistica) limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva.

La disciplina urbanistica individua pertanto usi che perseguono il mantenimento dell'equilibrio funzionale e morfologico, inserendo alcune condizioni che evitano la compromissione del ruolo dei tessuti produttivi e che al contempo rafforzano la competitività, l'efficienza e la sostenibilità nel lungo periodo, attraverso l'ammmodernamento di spazi e l'introduzione di servizi compatibili con le attività produttive insediate (come studi professionali, uffici, artigianato di servizio, attività di ricerca). Le limitazioni agli usi diversi da quelli produttivi e le condizioni per l'inserimento di alloggi pertinenziali o servizi compatibili (con soglie massime di superficie e vincoli funzionali) assicurano un equilibrio insediativo coerente, garantendo la permanenza della funzione produttiva come elemento centrale dei suddetti tessuti.

2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)

Alcune destinazioni d'uso, considerate ad alto impatto urbanistico o trasformativo e riconducibili ad usi direzionali, commerciali o di servizio, sono ammesse solo attraverso interventi urbanistici complessi, come il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) e l'Accordo Operativo (AO).

Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità, dotazioni, servizi, impatto paesaggistico e ambientale; prevedere compensazioni o mitigazioni, attraverso impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla riqualificazione dello spazio pubblico e al contenimento del carico funzionale. Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il sistema della produzione esistente e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi innovativi o complessi.

SCHEDA 13_SISTEMA PRODUZIONE_ tessuto P3

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti monoaziendali, in ragione della loro vocazione produttiva (insediamenti produttivi caratterizzati da una struttura riconoscibile e che insistono su un'unica unità proprietaria e funzionale) e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale, in considerazione della loro localizzazione che li vede generalmente all'interno del tessuto urbano e collegati da viabilità secondarie. Il mutamento di destinazione d'uso è stato valutato in relazione alla sostenibilità complessiva del polo, alla sua compatibilità con le preesistenze morfologiche e funzionali e alla capacità del contesto di assorbirne gli impatti, senza pregiudicarne l'identità produttiva. L'introduzione di nuove funzioni all'interno di questi ambiti è quindi subordinata alla compatibilità con la vocazione produttiva predominante e alla loro capacità di contribuire in modo coerente al miglioramento delle condizioni operative, dell'accessibilità e della qualità ambientale del polo. Particolare attenzione nella scelta funzionale è dedicata alla qualificazione degli spazi destinati al lavoro, con la possibilità di inserimento di servizi complementari per le imprese (quali mense, aree di socializzazione, strutture sportive, ecc.), che si ritengono essenziali per il benessere dei lavoratori e per la competitività dei sistemi produttivi.

Disciplina degli usi

1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti

Il PUG persegue l'obiettivo prioritario di tutela e consolidamento delle funzioni produttive esistenti, limitando fenomeni di riconversione o trasformazione d'uso non coerenti con la vocazione produttiva di questi tessuti e con la loro localizzazione.

Sono sempre ammessi per intervento diretto:

- il cambio d'uso verso funzioni produttive (usi C ad esclusione del c5 - attività estrattive);
- le funzioni residenziali ove esistenti alla data di adozione del PUG ovvero gli usi a1 (residenza) e a2 (residenza collettiva non turistica) limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva;
- le funzioni F) - Rurale (attività della filiera agro-alimentare) ove legittimamente in essere.

La disciplina urbanistica individua pertanto usi che perseguono la tutela della vocazione produttiva del tessuto, preservando la funzionale principale di queste aree e limitando eventuali usi che potrebbero comportare potenziali interferenze con l'ambiente e il sistema insediativo circostante. Le condizioni per l'inserimento di alloggi pertinenziali (con soglie massime di superficie e vincoli funzionali) assicurano un equilibrio insediativo coerente, garantendo la permanenza della funzione produttiva come elemento centrale dei suddetti tessuti. La disciplina urbanistica riconosce altresì le attività della filiera agro-alimentare esistenti, in virtù della rilevanza economica di questo settore, evitando di penalizzare situazioni consolidate esistenti che non creano problematiche specifiche.

2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)

Alcune destinazioni d'uso, considerate ad alto impatto urbanistico o trasformativo e riconducibili ad usi direzionali o di servizio, sono ammesse attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) solo previa valutazione di sostenibilità degli impatti e con soglie massime di superficie.

Attraverso Accordo Operativo (AO) è ammesso il cambio d'uso per funzioni direzionali o di servizio, commerciali o residenziali, qualora il contesto limitrofo sia prevalentemente residenziale.

Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità, dotazioni, servizi, impatto paesaggistico e ambientale; prevedere compensazioni o mitigazioni, attraverso impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla riqualificazione dello spazio pubblico e al contenimento del carico funzionale.

Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il sistema della produzione esistente e consenta, solo in forma regolata e graduata, l'introduzione di:

- usi innovativi con soglie massime di superficie che non producano interferenze con il contesto urbano e ambientale e che possono coesistere con le attività produttive esistenti o che ne siano complementari (come uffici, studi professionali o servizi);
- usi che comportano una trasformazione radicale del tessuto e che potrebbero avere un impatto più significativo, come il commercio, la residenza o trasformazioni direzionali o di servizio senza soglie massime di superficie, previa verifica del contesto territoriale e degli impatti generati, al fine di promuovere la rigenerazione dei tessuti produttivi dismessi o sottoutilizzati e la loro integrazione nel contesto circostante, riconvertendoli con funzioni a servizio della comunità locale.

Motivazione puntuale
ART. 11.3 (SQ_D.1)

SCHEDA 14_SISTEMA PRODUZIONE_ tessuto P4

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti terziari-polifunzionali, in ragione della loro vocazione direzionale-terziaria prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico e funzionale.

L'introduzione di nuove funzioni all'interno di questi ambiti è quindi subordinata alla compatibilità con la vocazione produttiva predominante e alla loro capacità di contribuire in modo coerente al miglioramento delle condizioni operative, dell'accessibilità e della qualità ambientale del polo.

Particolare attenzione nella scelta funzionale è dedicata alla qualificazione degli spazi destinati al lavoro, con la possibilità di inserimento di servizi complementari per le imprese (quali mense, aree di socializzazione, strutture sportive, ecc.), che si ritengono essenziali per il benessere dei lavoratori e per la competitività dei sistemi produttivi.

Disciplina degli usi

1. Usi non ammessi negli interventi edilizi diretti

Il PUG persegue l'obiettivo prioritario di tutela e consolidamento delle funzioni direzionali-terziarie esistenti, limitando fenomeni di riconversione o trasformazione d'uso non coerenti con la vocazione di questi tessuti e con la loro localizzazione.

Sono sempre ammessi per intervento diretto:

- le funzioni residenziali ove esistenti alla data di adozione del PUG ovvero gli usi a1 (residenza) e a2 (residenza collettiva non turistica) limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva;
- le funzioni F) - Rurale (attività della filiera agro-alimentare) ove legittimamente in essere.

La disciplina urbanistica individua pertanto usi che preservano la funzionale principale di queste aree e limitano eventuali usi che potrebbero comportare potenziali interferenze con l'ambiente e il sistema insediativo circostante. Le condizioni per l'inserimento di alloggi pertinenziali (con soglie massime di superficie e vincoli funzionali) assicurano un equilibrio insediativo coerente, garantendo la permanenza della funzione terziario-polifunzionale come elemento centrale dei suddetti tessuti. La disciplina urbanistica riconosce altresì le attività della filiera agro-alimentare esistenti, in virtù della rilevanza economica di questo settore, evitando di penalizzare situazioni consolidate esistenti che non creano problematiche specifiche.

Motivazione puntuale
ART. 11.4 (SQ_D.1)

2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore

Il cambio d'uso verso funzioni produttive (usi C, ad esclusione c5 - attività estrattive), funzioni direzionali (usi D, ad esclusione dell'uso d16 - Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto) e funzioni commerciali (uso e1.1NA - medio-piccola struttura di vendita non alimentare) è ammesso previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili, riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda: l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, considerata la densità del tessuto e la ridotta capacità delle infrastrutture viarie secondarie; la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, in rapporto alla vicinanza di residenze e servizi sensibili; la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate da usi non residenziali non calibrati.

3. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO)

Alcune destinazioni d'uso, considerate ad alto impatto urbanistico o trasformativo e riconducibili ad usi residenziali o commerciali, sono ammesse attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) solo previa valutazione del contesto urbano limitrofo e previa valutazione di sostenibilità degli impatti.

Attraverso Accordo Operativo (AO) sono infine ammesse alcune destinazioni d'uso, considerate ad alto impatto urbanistico o trasformativo.

Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità, dotazioni, servizi, impatto paesaggistico e ambientale; prevedere compensazioni o mitigazioni, attraverso impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla riqualificazione dello spazio pubblico e al contenimento del carico funzionale. Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il sistema produttivo esistente e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi innovativi o complessi che comportano una trasformazione radicale del tessuto e che potrebbero avere un impatto più significativo, come il commercio, la residenza, previa verifica del contesto territoriale e degli impatti generati, al fine di promuovere la rigenerazione dei tessuti terziari-polifunzionali dismessi o sottoutilizzati e la loro integrazione nel contesto circostante, riconvertendoli con funzioni a servizio della comunità locale.

SCHEDA 15_SISTEMA COMMERCIALE_ tessuto C1

<p>Motivazione puntuale TITOLO 12 (SQ_D.1)</p>	<p>Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione commerciale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico e funzionale.</p> <p>Disciplina degli usi</p> <p>1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti E' espressamente ammesso per intervento diretto l'insediarsi dell'uso d1 (esercizi di vicinato), in virtù del riconoscimento del ruolo di presidio territoriale che svolge il suddetto uso, contribuendo al rafforzamento delle centralità urbane e a garantire la prossimità dei servizi, in linea con i principi della "città dei 15 minuti".</p> <p>2. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti previa verifica di ammissibilità urbanistica alle normative di settore Alcune destinazioni afferenti alle funzioni direzionali (usi d1, d2, d5.1, limitatamente all'artigianato di servizio alla persona) sono consentite per un massimo del 50% del Volume totale esistente solo previa valutazione di ammissibilità urbanistica, fondata su elementi oggettivi e verificabili, riconducibili alle diverse normative ambientali o di settore. In particolare, la verifica riguarda: l'impatto sulla mobilità e sul traffico locale, la produzione di inquinamento acustico o gestione dei rifiuti, la capacità delle reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione, energia), che potrebbero risultare sovraccaricate dai suddetti usi non calibrati.</p> <p>3. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC o AO) Gli interventi che prevedono l'insediamento dell'uso e1.2 (medio-grandi strutture di vendita) e dell'uso e.3 (attività commerciali all'ingrosso di tipo alimentare) entro i 2.500 mq SV sono assoggettati a convenzionamento attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) e a Verifica di Assoggettabilità alla ValSAT, così come la fusione di due o più unità immobiliari di esercizi di vicinato purché rientranti all'interno della medesima tipologia commerciale.</p> <p>Attraverso l'Accordo Operativo (AO) sono ammessi interventi di cambio d'uso per l'insediamento di usi commerciali che superano i limiti previsti dal PdCC, secondo le indicazioni della Strategia del PUG e conformemente al PTCP/PTAV, nonché funzioni commerciali che prevedono l'insediamento di un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale, nonché interventi di CD verso funzioni residenziali A), produttive C) e direzionali D) (ad esclusione dell'uso d16).</p> <p>Tale scelta è urbanisticamente giustificata dalla necessità di valutare in modo dettagliato la sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità, dotazioni, servizi, impatto paesaggistico e ambientale; prevedere compensazioni o mitigazioni, attraverso impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla riqualificazione dello spazio pubblico e al contenimento del carico funzionale.</p> <p>Questa impostazione garantisce inoltre che le trasformazioni urbane più complesse siano valutate, garantendo un equilibrio tra le diverse funzioni urbane e favorendo un modello di trasformazione urbana, che salvaguardi non solo il sistema commerciale esistente ma anche i tessuti residenziali limitrofi e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi innovativi o complessi.</p>
--	---

SCHEDA 16_ SISTEMA DEI PIANI DA COMPLETARE_ Tessuti in PUA/PPC vigenti

<p>Motivazione puntuale ART. 13.1 (SQ_D.1)</p>	<p>Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale. Per tutti i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001 è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo. La modalità convenzionale rimane quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.</p> <p>Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata.</p> <p>1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti</p> <p>Fino alla data di scadenza della convenzione di un PUA/PPC, si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista nel piano come approvato. Gli interventi di qualificazione edilizia sull'esistente, se modificano l'assetto urbanistico-architettonico sono ammessi solo se in conformità alle NTA del piano così come approvate, previo parere della CQAP e previa verifica delle dotazioni territoriali.</p> <p>Le modalità di intervento esplicitate non si applicano agli edifici di valore storico - architettonico, storico - tipologico e testimoniale.</p> <p>Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente e in costruzione.</p> <p>2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi</p> <p>Su istanza dei soggetti attuatori, compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di variante ai PUA in corso di validità che propongono modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, 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, sia per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.</p>
--	---

SCHEDA 17_ SISTEMA DEI PIANI DA COMPLETARE_ Tessuti in PUA/PPC scaduti e collaudati

Motivazione puntuale
ART. 13.2.1 (SQ_D.1)

Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale.

Per tutti i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001 è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo. La modalità convenzionale rimane quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.

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

Disciplina degli usi

1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti

Per i lotti edificati si applicano le norme dell'art. 10.2 o dell'art. 11.4. degli Indirizzi Disciplinari del PUG e vale la disciplina stabilita nelle precedenti schede nn°8 e 14.

Per i lotti ineditati si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista nel PUA/PPC, ancorché scaduto. Al completamento degli interventi pubblici e del programma edilizio, la disciplina di usi e interventi farà riferimento al sistema abitare (art. 10.2) o al sistema produzione (art. 11.4).

Le modalità di intervento esplicitate non si applicano agli edifici di valore storico - architettonico, storico - tipologico e testimoniale, né per gli edifici ricompresi all'interno delle strutture insediative storiche urbane e non urbane.

Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.

2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (AO)

Su tali comparti compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di AO che propongano modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, 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.

L'AO definirà le quantità edificatoria, le funzioni ammissibili e le condizioni per la trasformazione sulla base di quanto già realizzato e in conformità all'Elaborato VS.5 della ValSat.

Questa impostazione favorisce un modello di trasformazione urbana responsabile, che salvaguardi il sistema dell'abitare esistente e consenta, solo in forma regolata, l'introduzione di usi innovativi o complessi.

SCHEDA 18_ SISTEMA DEI PIANI DA COMPLETARE_ Tessuti in PUA/PPC scaduti e non collaudati

<p>Motivazione puntuale ART. 13.2.2 (SQ_D.1)</p>	<p>Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale. Per tutti i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001 è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo. Inoltre in questi tessuti, per i comparti ricadenti entro la Città 15 minuti, la quota di terziario che può essere trasformato in ERS può raggiungere il 20%. La modalità convenzionale rimane ad oggi quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.</p> <p>Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata.</p> <p>Disciplina degli usi</p> <p>1. Usi ammessi negli interventi edilizi diretti</p> <p>In questi tessuti si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista nel piano come approvato: il completamento dei lotti ineditati è ammesso solo dopo il collaudo e la relativa cessione delle aree ed opere destinate a dotazioni territoriali.</p> <p>Gli interventi di qualificazione edilizia sull'esistente, se modificano l'assetto urbanistico-architettonico sono ammessi solo se in conformità alle NTA del piano così come approvate, previo parere della CQAP e previa verifica delle dotazioni territoriali.</p> <p>Le modalità di intervento esplicitate non si applicano agli edifici di valore storico - architettonico, storico - tipologico e testimoniale.</p> <p>Tali esclusioni costituiscono una condizione oggettiva e sono motivate dal principio di contenimento dell'impatto urbanistico e di tutela del sistema insediativo esistente.</p> <p>2. Usi ammessi negli interventi urbanistici complessi (PdCC e AO)</p> <p>L'intervento convenzionato è ammesso per il solo completamento delle dotazioni territoriali; la presentazione del PDC convenzionato deve avvenire entro tre anni dalla data di approvazione del PUG (maggio 2026).</p> <p>A scadenza del PdCC qualora le opere di urbanizzazione non siano state collaudate e cedute, o alla scadenza dei termini di cui al comma precedente, l'attuazione del comparto è demandata ad AO.</p>
--	---

SCHEDA 19_ SISTEMA DEI PIANI DA COMPLETARE_ PUA da demandare a AO

<p>Motivazione puntuale ART. 13.3 (SQ_D.1)</p>	<p>Il PUG del Comune di Reggio Emilia definisce con precisione i limiti e le possibilità in materia di cambi di destinazione d'uso all'interno dei tessuti, in ragione della loro vocazione residenziale prevalente e della necessità di preservarne l'equilibrio morfologico, tipologico e funzionale.</p> <p>Disciplina degli usi</p> <p>1. Usi ammessi tramite interventi urbanistici complessi (AO)</p> <p>L'attuazione di tali comparti è demandato ad AO che definirà le quantità edificatorie, le funzioni ammissibili e le condizioni per la trasformazione sulla base di quanto esplicitato nell'Elaborato SQ_L.2 del PUG e in conformità all'Elaborato VS.5 della ValSat.</p>
--	---