

# PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
DI REGGIO EMILIA



## P2

### Norme di attuazione

### Proposta di variante

*con modifiche e integrazioni*

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5835/87 DEL 06/04/2009  
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015  
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

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

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

#### Equipe di progettazione

progettazione urbana

valsat

coordinamento amministrativo

Maddalena Fortelli

Andrea Anceschi, Matilde Bianchi

Aldo Treville

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani

## P2 Norme di attuazione

### CAPO V - ATTUAZIONE DEL PSC ATTRAVERSO IL POC (omissis)

#### Art. 5.8 Poli funzionali

1. Ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale.

2. In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali i seguenti:

- PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera", ossia il complesso di strutture e aree comprendenti la stazione medio-padana, la Fiera e le aree ad essa correlate a nord dell'autostrada A1, nonché il nuovo casello autostradale e le aree inedificate o in corso di attuazione ad esso circostanti;
- PF-2: "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio";
- PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico;
- PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane";
- PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro";
- PF-6: "Aeroporto città del Tricolore;
- PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova";

3. Il piano individua come poli funzionali esistenti e consolidati, ovvero i poli funzionali non attuati già previsti da atti di pianificazione e programmazione vigenti alla data di adozione del PTCP vigente, i seguenti poli: PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico; PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro"; PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova".

4. Il Piano individua altresì gli ambiti idonei alla localizzazione di nuovi poli funzionali od al potenziamento, riqualificazione, e riorganizzazione di quelli esistenti i seguenti poli: PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera"; PF-2: "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio"; PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane"; PF-6: "Aeroporto città del Tricolore. Il PSC individua i Poli funzionali in termini di massima; la perimetrazione con valore normativo potrà essere precisata in sede di POC -.

5. Lo sviluppo dei poli funzionali di cui al precedente comma 4 è definito dai relativi Accordi Territoriali sottoscritti fra il Comune e la Provincia; gli interventi previsti sono programmati nei POC, anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale-guida.

In tutti i poli funzionali per le aree non già urbanizzate e che si intenda urbanizzare il PSC fissa il diritto edificatorio attribuibile<sup>1</sup> alla proprietà dei suoli oggetto di trasformazione indicato nelle specifiche schede di ambito contenute nell'elaborato P 4.1 L'eventuale differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata prioritariamente per il perseguimento delle strategie ed indirizzi relativi ad ogni singolo polo funzionale così come descritte nelle specifiche schede di approfondimento. Il POC fissa inoltre la capacità insediativa massima, i parametri edilizi ed ambientali, l'articolazione dell'utilizzo del suolo, le dotazioni da realizzare e gli obblighi riguardo alle essenze vegetali da impiantare nelle aree a verde, tenendo conto delle valutazioni e condizioni di sostenibilità indicate nelle schede specifiche di ValSAT contenute nell'elaborato P4.1. In sede di Accordo territoriale relativo ad un determinato polo può comunque essere prodotto ed approvato un aggiornamento e approfondimento della scheda specifica di ValSAT che precisi le condizioni di sostenibilità.

Alle presenti norme è allegato l'accordo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 relativo al PF-7 "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova" quale parte integrante del piano, e richiamato con specifica simbologia (5) della tav. P6.

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

## P2 Norme di attuazione

### CAPO V - ATTUAZIONE DEL PSC ATTRAVERSO IL POC (omissis)

#### Art. 5.8 Poli funzionali

1. Ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale.

2. In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali i seguenti:

- PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera", ossia il complesso di strutture e aree comprendenti la stazione medio-padana, la Fiera e le aree ad essa correlate a nord dell'autostrada A1, nonché il nuovo casello autostradale e le aree inedificate o in corso di attuazione ad esso circostanti;
- PF-2: "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio";
- PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico;
- PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane";
- PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro";
- PF-6: "Aeroporto città del Tricolore";
- PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova";

3. Il piano individua come poli funzionali esistenti e consolidati, ovvero i poli funzionali non attuati già previsti da atti di pianificazione e programmazione vigenti alla data di adozione del PTCP vigente, i seguenti poli: PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico; PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro"; PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova".

4. Il Piano individua altresì gli ambiti idonei alla localizzazione di nuovi poli funzionali od al potenziamento, riqualificazione, e riorganizzazione di quelli esistenti i seguenti poli: PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera"; PF-2: "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio"; PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane"; PF-6: "Aeroporto città del Tricolore. Il PSC individua i Poli funzionali in termini di massima; la perimetrazione con valore normativo potrà essere precisata in sede di POC -.

5. Lo sviluppo dei poli funzionali di cui al precedente comma 4 è definito dai relativi Accordi Territoriali sottoscritti fra il Comune e la Provincia; gli interventi previsti sono programmati nei POC, anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale-guida.

In tutti i poli funzionali per le aree non già urbanizzate e che si intenda urbanizzare il PSC fissa il diritto edificatorio attribuibile<sup>1</sup> alla proprietà dei suoli oggetto di trasformazione indicato nelle specifiche schede di ambito contenute nell'elaborato P 4.1 L'eventuale differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata prioritariamente per il perseguimento delle strategie ed indirizzi relativi ad ogni singolo polo funzionale così come descritte nelle specifiche schede di approfondimento. Il POC fissa inoltre la capacità insediativa massima, i parametri edilizi ed ambientali, l'articolazione dell'utilizzo del suolo, le dotazioni da realizzare e gli obblighi riguardo alle essenze vegetali da impiantare nelle aree a verde, tenendo conto delle valutazioni e condizioni di sostenibilità indicate nelle schede specifiche di ValSAT contenute nell'elaborato P4.1. In sede di Accordo territoriale relativo ad un determinato polo può comunque essere prodotto ed approvato un aggiornamento e approfondimento della scheda specifica di ValSAT che precisi le condizioni di sostenibilità.

Alle presenti norme è allegato l'accordo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 relativo al PF-7 "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova" quale parte integrante del piano, e richiamato con specifica simbologia (5) della tav. P6.

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

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

Funzioni: servizi per la mobilità e per lo scambio intermodale; attività terziarie, artigianato e di servizio pubbliche e private; strutture ricettive e congressuali; attrezzature culturali e per lo spettacolo; attività espositive e fieristiche; funzioni commerciali coerenti con le previsioni contenute nel PTCP 2010; parchi pubblici e dotazioni ecologico-ambientali di rilievo urbano e territoriale.

Sono definiti i seguenti limiti e condizioni per la localizzazione delle previsioni insediative commerciali, a specificazione di quanto già disposto dall'art. 20 delle NA del PTCP 2010:

a) la realizzazione di grandi strutture e centri commerciali con superficie di vendita (s.v.) uguale o superiore a mq 4.500 di alimentare (A) e 10.000 non alimentare (NA), di aree commerciali integrate di livello superiore e inferiore, e di aggregazioni di medie di livello superiore, è ammessa favorendo interventi di ristrutturazione della rete, preferibilmente attraverso trasferimenti con ampliamento di grandi strutture esistenti, nonché con trasferimento di medie (previo conferimento al Comune di Reggio Emilia delle specifiche autorizzazioni già rilasciate) e, comunque, nel rispetto del Range di Variazione di cui all'art. 25 delle NA del PTCP 2010;

b) nel caso di trasferimento, il PSC del Comune di Reggio Emilia dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di partenza. Per la parte commerciale, in tale area riqualificata potranno essere ospitate solo strutture di livello comunale (livello D di cui all'art. 19 NA PTCP 2010).

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

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

Funzioni: attrezzature sportive di interesse provinciale; attrezzature scolastiche di livello superiore; funzioni ricreative e di spettacolo; funzioni commerciali entro i limiti di un Centro commerciale di attrazione di livello inferiore con un massimo di 10.000 mq di SV (livello B di cui all'art. 19, comma 1 lett. b delle NA del PTCP 2010); attrezzature socio-sanitarie; attività terziarie, culturali e di servizio.

- PF-3 “Polo della cultura e del sapere”:

Funzioni: formazione, didattica e ricerca universitaria; funzioni culturali e museali, nonché tutte le relative funzioni complementari e di servizio. Per i parametri della trasformazione e le modalità di attuazione si rimanda alla disciplina specifica della città storica. Le azioni di riqualificazione del polo funzionale dovranno orientarsi anche alla rigenerazione funzionale delle strade di collegamento al polo così come individuate nella tav. P3.2.

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

Funzioni: attività terziarie, culturali e di servizio; attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana; servizi per l'istruzione; quote di residenza; attività a servizio della mobilità e dell'interscambio; attività produttive compatibili; attività commerciali con livello di attrattività sovracomunale o comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP 2010, (livelli C e D di cui all'19 NA).

- PF-5 “Complesso universitario dell'ex San Lazzaro”:

Funzioni: formazione, didattica e ricerca universitaria, funzioni culturali e museali, ricettività universitaria, servizi pubblici, nonché tutte le relative funzioni complementari e di servizio;

- PF-6 l'”Aeroporto città del Tricolore”:

Funzioni: attrezzature e impianti connesse all'aviazione; servizi di rimessaggio e riparazione degli aerei.

- PF-7 ”Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova”:

Funzioni: sanitarie, assistenziali, di ricerca e didattica relative alla sanità, nonché tutte le relative funzioni complementari e di servizio.

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

Funzioni: servizi per la mobilità e per lo scambio intermodale; attività terziarie, artigianato e di servizio pubbliche e private; strutture ricettive e congressuali; attrezzature culturali e per lo spettacolo; attività espositive e fieristiche; funzioni commerciali coerenti con le previsioni contenute nel PTCP 2010; parchi pubblici e dotazioni ecologico-ambientali di rilievo urbano e territoriale.

Sono definiti i seguenti limiti e condizioni per la localizzazione delle previsioni insediative commerciali, a specificazione di quanto già disposto dall'art. 20 delle NA del PTCP 2010:

a) la realizzazione di grandi strutture e centri commerciali con superficie di vendita (s.v.) uguale o superiore a mq 4.500 di alimentare (A) e 10.000 non alimentare (NA), di aree commerciali integrate di livello superiore e inferiore, e di aggregazioni di medie di livello superiore, è ammessa favorendo interventi di ristrutturazione della rete, preferibilmente attraverso trasferimenti con ampliamento di grandi strutture esistenti, nonché con trasferimento di medie (previo conferimento al Comune di Reggio Emilia delle specifiche autorizzazioni già rilasciate) e, comunque, nel rispetto del Range di Variazione di cui all'art. 25 delle NA del PTCP 2010;

b) nel caso di trasferimento, il PSC del Comune di Reggio Emilia dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di partenza. Per la parte commerciale, in tale area riqualificata potranno essere ospitate solo strutture di livello comunale (livello D di cui all'art. 19 NA PTCP 2010).

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

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

Funzioni: attrezzature sportive di interesse provinciale; attrezzature scolastiche di livello superiore; funzioni ricreative e di spettacolo; funzioni commerciali entro i limiti di un Centro commerciale di attrazione di livello inferiore con un massimo di 10.000 mq di SV (livello B di cui all'art. 19, comma 1 lett. b delle NA del PTCP 2010); attrezzature socio-sanitarie; attività terziarie, culturali e di servizio.

- PF-3 “Polo della cultura e del sapere”:

Funzioni: formazione, didattica e ricerca universitaria; funzioni culturali e museali, nonché tutte le relative funzioni complementari e di servizio. Per i parametri della trasformazione e le modalità di attuazione si rimanda alla disciplina specifica della città storica. Le azioni di riqualificazione del polo funzionale dovranno orientarsi anche alla rigenerazione funzionale delle strade di collegamento al polo così come individuate nella tav. P3.2.

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

Funzioni: attività terziarie, culturali e di servizio; attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana; servizi per l'istruzione; quote di residenza; attività a servizio della mobilità e dell'interscambio; attività produttive compatibili; attività commerciali con livello di attrattività sovracomunale o comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP 2010, (livelli C e D di cui all'19 NA).

- PF-5 “Complesso universitario dell'ex San Lazzaro”:

Funzioni: formazione, didattica e ricerca universitaria, funzioni culturali e museali, ricettività universitaria, servizi pubblici, nonché tutte le relative funzioni complementari e di servizio;

- PF-6 l’Aeroporto città del Tricolore”:

Funzioni in area operativa:  
attrezzature e impianti connesse all'aviazione; servizi di rimessaggio e riparazione degli aerei.

Funzioni in area non operativa:

- Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo, ludico-ricreative
- Funzioni di servizio e terziarie complementari alle attività principali

- PF-7 “Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova”:

Funzioni: sanitarie, assistenziali, di ricerca e didattica relative alla sanità, nonché tutte le relative funzioni complementari e di servizio.