



AEstudio
www.aestudio.it



Provincia di Reggio Emilia Comune di Scandiano

Progetto RUE

Federico Oliva Associati - FOA

Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Elena Solero

Amministrazione comunale

Sindaco
Alessio Mammi

Assessore all'urbanistica
Claudio Pedroni

Settore uso e assetto del territorio
Milly Ghidini

Servizio territorio urbanistica e ambiente
Elisabetta Mattioli
con
Sante Immovilli
Luigi Bedeschi

VaISAT

Ambiter S.r.l.
Giorgio Neri
Davide Gerevini
Claudia Giardinà
Roberto Bertinelli
Lorenza Costa

Allegato energetico-ambientale e schede edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale, testimoniale

AEstudio:

Enrico Baschieri

Collaboratori:

Anne Friederike Goy
Valentina Bennati
Andrea Gilioli

Regolamento Urbanistico Edilizio

Elaborato

RUE 1

aprile 2014

Regolamento Urbanistico Edilizio Relazione

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

adozione

Aprile 2013

approvazione

Indice

1.	I caratteri del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)	
1.1	Caratteristiche e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)	2
1.2	Dallo <i>zoning</i> del PRG all'articolazione per tessuti del RUE.....	7
1.3	Dalle norme del PRG alla normativa del RUE	8
1.4	Gli obiettivi del Piano strutturale comunale (PSC) per il sistema insediativo in rapporto al RUE	9
2.	Le scelte del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)	
2.1	Il sistema della mobilità.....	10
2.2	Il sistema insediativo.....	15
2.3	Il sistema ambientale.....	23

1. Il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

1.1 Caratteristiche e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi della legge regionale 20/2000 e della più aggiornata prassi urbanistica regionale, **contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi urbanistico – edilizi all’interno della città consolidata** (sia pubblica che privata), nonché delle destinazioni d’uso non ammesse.

Il Regolamento contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l’ambiente urbano.

Una parte significativa della normativa del RUE è quindi significativamente dedicata al tema del risparmio energetico e della costruzione ecologicamente consapevole degli edifici.

Il RUE è redatto con particolare riferimento all’art. 29 della LR n. 20/2000 e smi e pertanto disciplina:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel Centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato.
- d) la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e le metodologie per il loro calcolo.

Per la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali (come previsto dalla LR20/2000 e smi e dal relativo Allegato), il RUE individua la disciplina generale, rimandando alle specifiche delibere e agli atti amministrativi di settore e di dettaglio le relative determinazioni.

In generale, gli elaborati sono stati predisposti in scala adeguata all'approfondimento progettuale dovuto, come di seguito specificato:

- a) tavole d'inquadramento e schematiche, in scala non inferiore a 1:25.000;
- b) tavole di sintesi e schematiche, in scala non inferiore a 1:10.000;
- c) tavole di analisi e di stato di fatto in scala, in scala non inferiore a 1:5.000 per il territorio agricolo e 1:2.000 per i centri abitati.

In particolare, il RUE di Scandiano, in conformità alle previsioni del PSC e della legge regionale 20/2000 e smi, è costituito dai seguenti elaborati:

RUE1 Relazione

RUE 2 Norme di attuazione

RUE 2.1 Parte I, Disciplina urbanistica

RUE 2.2 Parte II, Disciplina edilizia

RUE 2.3 (a-b) Parte III, Allegato energetico – ambientale

RUE 2.4, Parte IV, Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale

RUE 3 Elaborati cartografici

RUE 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1:5.000

RUE 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1:5.000

RUE 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1:5.000

RUE 3.4 Assetto urbanistico (la collina), scala 1:5.000

RUE 3.5a Sistema storico. Modalità d'intervento (Capoluogo), scala 1:1.000

RUE 3.5b Sistema storico. Dotazioni pubbliche (Capoluogo), scala 1:1.000

RUE 3.6 Sistema storico. Modalità d'intervento | Dotazioni pubbliche (altri Nuclei storici), scala 1:1000 (album in formato A4)

RUE 3.7 (a – d) Sistema dei vincoli. Risorse storiche e archeologiche, scala 1:5.000

RUE 3.8 (a – d) Sistema dei vincoli. Risorse e fragilità ambientali, scala 1:5.000

RUE 3.9 (a – d) Sistema dei vincoli. Infrastrutture e reti tecnologiche, scala 1:5.000

RUE 4 Valsat

RUE 4.1 Rapporto ambientale

RUE 4.2 Sintesi non tecnica

La parte più propriamente normativa del RUE è in realtà articolata in quattro parti: *Parte I* (Disciplina urbanistica); *Parte II* (Disciplina edilizia); *Parte III* (Allegato energetico – ambientale); *Parte IV* Allegato schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale.

La prima parte (**Parte I**) regola la **dimensione urbanistica degli interventi**:

- gli interventi diretti nel sistema insediativo storico;
- gli interventi diretti nei tessuti urbani consolidati;
- gli interventi diretti nel territorio rurale;
- gli interventi diretti negli ambiti di trasformazione pregressi, in attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati.

La seconda parte (**Parte II**) disciplina la **dimensione edilizia degli interventi** (attraverso due Sezioni A e B, Definizioni tecniche uniformi e Procedimenti edilizi):

- la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e le metodologie per il loro calcolo (le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia);
- la definizione degli interventi edilizi (in conformità all'Allegato alla LR 31/2002);
- la definizione degli aspetti gestionali e attuativi dell'attività edilizia (procedure, titoli abilitativi, attività di controllo).

La parte edilizia del RUE riprende in misura significativa (sulla base delle motivazioni successivamente sintetizzate), le norme edilizie del PRG vigente, anche in rapporto al Regolamento Edilizio Comunale (REC).

La terza parte (**Parte III**), che regola gli aspetti energetico – ambientali (sia per le costruzioni che per gli spazi aperti), è suddivisa a sua volta in due parti:

- le *Schede prestazionali*, che definiscono gli obiettivi qualitativi da perseguire nelle trasformazioni urbanistico-edilizie nel territorio scandinavo per il periodo di validità del RUE (definiscono il fine ma non il modo con cui pervenirvi);
- le *Schede tecniche di dettaglio*, volte a definire gli indicatori e i livelli di prestazione e le modalità di verifica del raggiungimento della prestazione richiesta.

La parte quarta (**Parte IV**), è costituita dalle Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale.

La caratteristica più evidente del RUE è quindi quella di essere un **testo unico locale dell'attività edilizia e urbanistica**, che integra:

- le norme urbanistiche del vecchio PRG;
- le norme edilizie del Regolamento edilizio;
- le norme procedurali, in applicazione della legge regionale 31/2002 e smi, sulla disciplina dell'attività edilizia;
- le norme igienico-sanitarie attinenti alla materia edilizia.

La seconda caratteristica rilevante è data dal fatto che il **RUE è approvato direttamente dall'Amministrazione Comunale**; pertanto le sue norme sono modificabili, adeguandole alle esigenze intervenute, con semplice atto di adozione e successiva pubblicazione per 60 giorni e decisione da parte del Comune sulle osservazioni pervenute.

Il terzo aspetto da sottolineare è costituito dal fatto che il **RUE unifica norme di carattere edilizio e urbanistico**, riportando la disciplina urbanistica ad un maggiore attenzione agli aspetti qualitativi (il rapporto degli interventi edilizi con il contesto, al qualità dell'architettura e dei materiali, l'ambiente e gli spazi pubblici, ecc.), che negli ultimi decenni erano stati trattati separatamente, spesso con involontaria mancanza di coerenza tra strumenti urbanistici generali e disciplina edilizia diffusa.

Nella Parte edilizia, il RUE, recependo la disciplina della legge regionale 31/2001 e smi, amplia le reciproche autonomie e responsabilità degli operatori (tecnici professionisti, imprese) e della stessa Pubblica Amministrazione. Ciascuno è infatti chiamato a motivare i propri atti e ad assolvere attraverso tali atti una funzione pubblica (anche attraverso l'autocertificazione).

In verità, la disciplina edilizia prescritta dalle legge regionale 31/2002 appare ancora troppo complicata e farraginoso: un processo di riforma che semplifichi e snellisca modalità e procedure della gestione edilizia ordinaria appare auspicabile e in parte inevitabile. Si tratta di una revisione legislativa auspicata come necessaria, al fine di rendere intelleggibile per il cittadino e facilmente

gestibile per i tecnici (pubblici e privati) la gestione quotidiana e ordinaria delle trasformazioni edilizie che riguardano la città esistente ma anche i tessuti extraurbani.

1.2 Dallo *zoning* del PRG all'articolazione per tessuti del RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio delineato dalla LR 20/2000 e smi è lo strumento che graficamente più assomiglia al vecchio *zoning* e quindi al vecchio PRG.

Mentre la suddivisione delle zone del vecchio PRG era fatta esclusivamente sulla base delle densità esistenti (insediamenti intensivi e semintensivi, estensivi e semiestensivi, insediamenti radi, ecc.), nonché delle funzioni insediate/insediabili prevalentemente monofunzionali (zone residenziali, zone industriali, zone commerciali, zone terziarie, ecc.), nel Regolamento Urbanistico Edilizio l'individuazione degli ambiti (veri e propri tessuti urbani, non più "zone" in senso tradizionale), avviene non solo sulla base delle densità e degli usi ma anche delle caratteristiche di formazione storica, di conformazione tipologica e morfologica, di qualità ambientale e insediativa, di matrice attuativa.

Il RUE costituisce una parte essenziale della nuova organizzazione tripartita del piano comunale. (PSC + POC + RUE). Un'organizzazione che assegna al PSC il compito di definire gli indirizzi strategici e strutturali che l'Amministrazione comunale definisce per il proprio territorio, in termini programmatici; che al POC assegna il compito di rendere prescrittive ogni 5 anni le trasformazioni indicate dal PSC e selezionate dall'Amministrazione comunale; che al RUE, conformativo la proprietà dei suoli e approvato dall'Amministrazione Comunale, assegna la disciplina della città esistente (pubblica e privata), le cui norme sono quindi sempre modificabili adeguandole alle esigenze eventualmente intervenute.

Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale urbanistica – edilizia, individuate e articolate sulla base delle analisi del Quadro Conoscitivo del PSC, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali. All'interno dei tessuti urbani, il RUE persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, d'incremento della qualità insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali. Cercando, unitamente alle necessarie cautele di tutela delle funzioni deboli (residenza e servizi) e di salvaguardia ambientale e igienico - sanitaria, di mescolare il più possibile le funzioni all'interno dei differenti tessuti urbani.

Il RUE individua quale sfondo e scenari gli ambiti di trasformazione previsti del PSC, disciplinati all'interno degli specifici indirizzi normativi contenuti del Piano Strutturale Comunale.

1.3 Dalle norme del PRG alla normativa del RUE

La normativa del Regolamento Urbanistico Edilizio non parte da una *tabula rasa*: eredita una storia e una tradizione di regole e norme, prodotte da differenti strumenti (piani e regolamenti), che hanno portato alla formazione dell'attuale tessuto urbano, al suo rapporto con il territorio non edificato, alla chiara e composta delimitazione del territorio rurale e ambientale che caratterizza il territorio comunale.

Di questa eredità il nuovo Piano non può che tenerne conto, perlomeno per tre differenti motivi/necessità:

- la *coerenza con i tessuti urbani esistenti*, che vanno mantenuti qualitativamente e riqualificati senza snaturarli, riconoscendo una complessivamente buona qualità insediativa e urbana sia alla città storica che a quella moderna: poche realtà del territorio reggiano presentano infatti al pari di Scandiano una forma urbana sostanzialmente composta, funzionalmente ordinata, con limitate eccezioni di fuori scala morfologici e tipologici;

- la *continuità interna* con la prassi e la gestione che del territorio hanno fatto gli Uffici comunali, non solo quello tecnico: abitudini ma anche consolidate e collaudate buone pratiche tecniche e amministrative;

- la *continuità esterna* con le modalità ed i comportamenti progettuali utilizzati dal mondo imprenditoriale, tecnico e professionale che ha consistentemente contribuito a costruire la città che abbiamo ereditato.

Per queste ragioni, parti e pezzi anche significativi delle nuove norme riprendono, attualizzandole ed armonizzandole al nuovo progetto di città, le norme di attuazione del PRG previgente. Questo anche sulla base dell'esperienza e della consulenza di merito che è stata fornita dall'Ufficio tecnico comunale.

1.4 Gli obiettivi del PSC per il sistema insediativo in rapporto al RUE

Gli ambiti urbani consolidati – disciplinati dall’articolo A-10 della LR 20/2000 e smi – sono soggetti alla disciplina del Regolamento Urbanistico ed Edilizio –; di questi fanno parte gli ambiti da conservare (centri storici, complessi ed edifici di interesse storico ed architettonico vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, nucleo urbano del capoluogo, nuclei urbani secondari – centri frazionali, nuclei urbani pedecollinari, ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva, servizi principali), gli ambiti programmati ed in corso di realizzazione (a prevalente destinazione residenziale e a prevalente destinazione produttiva).

Il recupero, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, a partire dai tessuti storici, rappresenta la strategia principale che il PSC affida al RUE per il decongestionamento e la riqualificazione dei sistemi insediativi.

Entro tali ambiti il PSC persegue obiettivi di qualificazione dei tessuti, di incremento della qualità insediativa, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.

Il PSC definisce, nell’ *Allegato 2 degli Indirizzi normativi*, per gli ambiti individuati, gli obiettivi e le finalità da verificare nell’attuazione degli interventi. Si tratta d’indirizzi e suggerimenti che sono stati articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione del RUE; spetta infatti al RUE la definizione più puntuale ed articolata dei tessuti urbanistici caratterizzati da specifiche condizioni morfologiche, tipologiche e ambientali, disciplinando gli interventi edilizi e gli usi ammessi.

La qualificazione della città esistente passa non solo dal recupero del patrimonio di valore storico e testimoniale, ma anche dalla rigenerazione e riqualificazione di comparti più o meno ampi del tessuto urbano costruito.

2. Le scelte del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

2.1 Il sistema della mobilità

Il sistema della mobilità del RUE riprende esattamente le indicazioni del PSC, sia per quanto riguarda la mobilità pubbliche che per quanto riguarda la viabilità privata.

Gli ambiti di protezione ambientale dei corridoi infrastrutturali

Gli ambiti di protezione ambientale di corridoi infrastrutturali si configurano come corridoi di salvaguardia per consentire la valutazione dell'eventuale fattibilità di due infrastrutture:

- la variante funzionale alla SP 66, in grado di restituire la viabilità urbana al traffico locale;
- il collegamento tra la strada pedemontana e la SP467, al fine di sgravare dal traffico di attraversamento alcuni nuclei urbani;

Si tratta di proposte che il PSC ha consegnato alle strategie di livello provinciale e metropolitano, trattandosi di una valutazione che l'Amministrazione provinciale dovrà effettuare comparando problematiche, tempi e priorità della viabilità di scala vasta, anche sulla base delle risorse paesaggistiche, ambientali, nonché economiche e finanziarie a disposizione.

Il RUE ha conseguentemente programmato due corridoi di salvaguardia (di 80 metri di ampiezza), all'interno del quale potrà essere eventualmente realizzato il manufatto stradale.

Tra le scelte relative alla mobilità vi è infatti la valutazione della possibilità di realizzazione di un'alternativa al tratto del SP 66 che attraversa il centro di Aceto (Tangenziale di Arceto), che si configurerebbe come variante avente funzione di bypass. Il nuovo tracciato, speculare alla variante ovest già esistente, consentirebbe di sgravare dal traffico di attraversamento – in direzione est-ovest – il centro di Arceto, collegando via 11 settembre 2001 con la viabilità est della frazione medesima.

Tale proposta è stata in seguito approfondita in relazione alla previsione provinciale della variante alla via Emilia (via Emilia bis), nel tratto rappresentato dalla tangenziale sud di Rubiera, che andrebbe a risolvere i problemi di attraversamento est-ovest di Arceto.

Il “corridoio di salvaguardia” è quindi in grado di garantire la fattibilità futura dell’intervento (che si ricorda essere di competenza provinciale), nel caso in cui non venisse confermata e avviata la realizzazione della variante sud alla via Emilia di Rubiera.

Sistemi relazionali locali

Gli interventi rivolti alla riqualificazione, adeguamento, potenziamento della viabilità locale si collocano nel quadro più generale (individuato dallo stesso PTCP), di accrescimento delle “condizioni di accessibilità e percorribilità interna del territorio provinciale, da attuarsi attraverso il completamento e razionalizzazione della rete stradale provinciale, aumentandone i livelli di efficienza, sicurezza e compatibilità ambientale”.

Tra gli obiettivi specifici individuati vi sono il perseguimento della qualità – e sostenibilità – dell’accessibilità del territorio nelle sue diverse parti, al fine di rispondere alle situazioni di criticità presenti nel “rapporto tra mobilità pubblica e impiego del mezzo privato, carenze strutturali nel settore della logistica delle merci”.

L’aumento dell’accessibilità e della percorribilità interna del territorio si declina in diversi obiettivi specifici, tra cui il miglioramento delle rete di viabilità secondaria – di interesse provinciale e interprovinciale – e della viabilità di interesse locale sulla base della progettualità già sviluppata, attraverso la valorizzazione dei tracciati esistenti.

Tra gli interventi previsti dal PSC per la rete viabilistica e le scelte relative all’adeguamento della mobilità locale di Scandiano, in connessione con gli obiettivi prima ricordati, vi sono nuovi tracciati di completamento e ampliamento della rete esistente – parte dei quali sono in corso di avanzata realizzazione o di prossimo accantieramento; ricordiamo i più significativi: il tracciato della pedemontana con la realizzazione del collegamento del tratto esistente fino al confine con Casalgrande, del collegamento delle frazioni di Cà de Caroli e Ventoso attraverso una nuova bretella e di opere accessorie nel tratto esistente (rotatorie all’intersezione con la

SP 7 “Pratissolo-Felina”, con Viale Mazzini e con Via Brolo Sopra, sottopassi ciclo-pedonali tra Viale Mazzini - Via Ubersetto e la zona sportiva- Via Brolo Sopra).

Relativamente alla viabilità sostitutiva conseguente al potenziamento del tratto ferroviario Reggio Emilia - Sassuolo e alla chiusura dei passaggi a livello sono previsti il collegamento tra la SP 37 (pedemontana) e la tangenziale di Arceto, la nuova viabilità di accesso alla zona industriale della Contarella, la nuova strada a senso unico su Via del Mulino e Via Morsiani, alcune rotatorie (alle intersezioni tra Via del Mulino – Via Morsiani – Via Martiri della Libertà, la SP467 e la SP7 a Pratissolo, tra la SP 37 – Via Galvano – Via Rioltorto, Viale Mazzini – Via Libera, Via Libera – Via Palazzina – Via dell’Abate), il sottopasso ciclopedonale di collegamento tra la zona industriale “Contarella”, la stazione ferroviaria e Viale Pistoni e Blosi.

Da menzionare infine la creazione di bypass di viabilità secondaria nelle frazioni di Bosco e Jano – connessi a progetti di scala sovra-locale volti alla limitazione del traffico di attraversamento nelle frazioni – e la realizzazione, nei punti di maggiore criticità, di rotatorie stradali per aumentare i livelli di sicurezza degli incroci, la fluidità del traffico e la conseguente diminuzione dei livelli d’inquinamento.

Mobilità lenta

Tra gli obiettivi individuati dal PTCP e dallo stesso PSC, vi è il rafforzamento della mobilità sostenibile, da attuarsi attraverso azioni specifiche, quali il trasferimento di quote di movimento delle persone a favore di modalità di spostamento maggiormente sostenibili (tra cui il trasporto pubblico e la mobilità ciclabile) e l’aumento della sicurezza della mobilità ciclabile e pedonale.

Il sistema della rete della viabilità ciclabile dovrà essere implementato secondo le grandi direttrici cicloturistiche del Po, del Crostolo, dell’Enza e del Secchia, integrando le reti ciclabili urbane per favorire l’uso della bicicletta come mezzo di trasporto, secondo quanto definito dal PTCP nella tavola P3b – che aggiorna lo schema del Piano Provinciale delle piste ciclabili, approvato con delibera di Giunta Provinciale N° 321 del 02/12/2003. In tavola il PTCP riporta “l’individuazione di massima dei principali percorsi ciclabili extraurbani di rilievo intercomunale aventi funzione di collegamento fra i maggiori centri urbani, i principali ambiti specializzati per attività produttive e poli funzionali, nonché le principali aree di interesse

naturalistico, storico e ambientale”, definendo le disposizioni per il loro sviluppo ed integrazione a livello comunale.

Alla scala urbana, i percorsi si caratterizzano per funzioni di continuità e connessione con le polarità principali, realizzando una rete razionale, riconoscibile da tutti gli utenti della strada, sicura, gerarchizzata e in grado di connettere tutte le aree urbane.

La finalità del PSC ripresa dal RUE risulta essere l'intenzione di fare della mobilità ciclo-pedonale uno degli assi portanti della mobilità, sull'esempio di quanto fatto – con risultati interessanti – in altri paesi europei, dove il “traffico lento” riveste la medesima importanza, nell'uso degli spazi e negli investimenti, di quello motorizzato.

Per rispondere agli obiettivi prima elencati, lo scenario infrastrutturale contiene previsioni di realizzazione di nuovi tracciati pedo-ciclabili di implementazione del sistema della mobilità dolce già esistenti sul territorio comunale, al fine di connettere tra loro i diversi nuclei urbani, facendo rientrare nel circuito – valorizzandole al contempo – le risorse naturalistiche presenti. Tali interventi individuano azioni e politiche legate all'incremento degli investimenti per la sicurezza stradale di pedoni e ciclisti, da attuarsi attraverso il completamento della pista ciclopedonale Scandiano- Arceto- Cà de Caroli e il prolungamento fino a Rondinara, la progettazione/realizzazione della pista ciclo-pedonale dei colli di Scandiano, la realizzazione di un sistema integrato di piste ciclopedonali in grado di collegare le frazioni con il centro di Scandiano (prevedendo anche azioni a favore dell'abbattimento delle barriere architettoniche per garantirne una piena fruibilità), la progettazione/realizzazione di percorsi e sistemi integrati protetti – quali percorsi casa-lavoro e casa-scuola – e lo studio di percorsi sicuri per il raggiungimento dei servizi pubblici, la messa in sicurezza dei percorsi e degli attraversamenti, anche mediante interventi di limitazione delle velocità veicolare.

Le attrezzature pubbliche

Anche per quanto riguarda le dotazioni territoriali, il RUE riprende le indicazioni e le localizzazioni del PSC. Per la quantificazione articolata e di dettaglio, si rimanda quindi al dimensionamento e alle quantificazioni contenute nella Relazione del PSC.

Per quanto di competenza del RUE, si ricorda che Scandiano presenta già una buona dotazione di servizi pubblici, ben superiore ai 30 mq/ab previsto dalla legge regionale (art. A-24 della l.r. 20/2000): i servizi esistenti relativi alle dotazioni di quartiere (sulla base delle misurazioni informatiche effettuate), ammontano infatti a circa 140 ettari, pari ad una dotazione superiore ai 55 mq/abitante.

Più in generale e aldilà degli aspetti di contabilità urbanistica, che confermano le quantificazioni effettuate dal PSC, Scandiano presenta una buona e articolata dotazione di servizi e di infrastrutture, che garantiscono una qualità urbana più soddisfacente. Le limitate criticità sono legate non agli aspetti quantitativi ma a quelli qualitativi: relazioni deboli fra viabilità locale e mobilità primaria di scorrimento; necessità di costruire, attraverso politiche attive e investimenti relativi a progetti di opere pubbliche, di un sistema integrato di verde pubblico, percorsi pedonali e parcheggi.

2.2 Il sistema insediativo

Il territorio urbanizzato

Il PSC, in applicazione delle disposizioni del PTCP, persegue l'obiettivo del rinnovo, della riqualificazione e della rigenerazione urbana, nonché della tendenziale riduzione del consumo di suolo, prevedendo un incremento del territorio urbanizzato inferiore al 3% (si vede la tavola del PSC 2.4, *Territorio urbanizzato e urbanizzabile*).

Il territorio urbanizzato indicato dal PSC è pari a *901 ettari* (meno del 20% rispetto all'estensione del territorio comunale, pari a 4.981 ettari); mentre il territorio urbanizzabile (le trasformazioni urbanistiche programmate dal PSC, relative al Raggio verde e alla ridefinizione dei bordi dell'urbanizzato), comprese le dotazioni territoriali (pari al 50%), risulta pari a 15,5 ettari (1,72 % < 3,00 % consentito dal PTCP). Se si escludono le dotazioni territoriali previste, la percentuale scende allo 0,86%: una crescita fisiologica, assolutamente inferiore ai limiti imposti dal PTCP, correttamente finalizzata a contrastare il consumo di suolo.

Il RUE, come indicato negli Indirizzi normativi del PSC, ha puntualmente verificato il territorio urbanizzato, scendendo di scala (dal 10.000 del PSC al 2.000/5.000 del RUE) e confrontandosi nel dettaglio con i segni, i caratteri e le morfologie territoriali (elementi della morfologia naturali del suolo, segni catastali e proprietari, limiti fisico – ambientali e paesaggistici, ecc.).

In particolare, il RUE ha rettificato (in ampliamento ma anche in riduzione) in misura modesta e motivabile, l'impronta del territorio urbanizzato, con particolare riferimento ai lotti contigui, ai mappali e ai catastali tagliati, alle fasce di rispetto, ai lotti interclusi.

La misurazione informatica effettuata, con le rettifiche del perimetro effettuate e prima ricordate, ha verificato e quantificato un territorio urbanizzato pari a circa 910 ettari ottenuto sia con la ridefinizione di alcuni bordi dell'edificato, che con la riclassificazione all'interno del territorio rurale di alcuni insediamenti e manufatti di natura agricolo - produttiva (serre).

Si tratta di un dato che risulta congruente, tenuto conto del cambio di scala e di base cartografica rispetto al Piano Strutturale Comunale, con la misurazione indicata dal PSC. In ogni caso, anche aggiungendo 9 ettari ai 15,5 ettari delle trasformazioni programmate dal PSC (considerando anche le dotazioni territoriali), la differenza fra i 901 ettari dichiarati nel PSC e i

910 ettari misurati informaticamente dal RUE, si ottengono 24,5 ettari di crescita, pari al 2,7 % del territorio urbanizzato (percentuale comunque inferiore al 3% prescritto dalla Provincia).

La semplificazione della disciplina degli usi

Il RUE effettua una drastica semplificazione della disciplina delle destinazioni d'uso, perlomeno in due direzioni: indicando per ogni tessuto (urbano ma anche del territorio rurale) gli usi non ammessi (le cose che non si possono fare, tutto il resto è ammesso), favorendo la massima integrazioni degli usi urbani; nonché riducendo drasticamente le famiglie degli usi, che sono raggruppati e articolati dal RUE in sette macro Gruppi Funzionali (GF)

GF 1 – Residenza, che comprende le Abitazioni private (1.1); le Abitazioni collettive (1.2); le Attrezzature ricettive (1.3).

GF 2 – Commercio, che comprende le tre tipologie delle Attrezzature commerciali (2.1).

GF 3 – Terziario, che comprende l'Artigianato di servizio e laboratoriale (3.1); i Pubblici esercizi (3.2); gli Uffici e studi (3.3); le Attrezzature amministrative e direzionali (3.4); le Attrezzature espositive (3.5); le Attrezzature culturali (3.6); le Attrezzature per lo spettacolo (3.7); le Attrezzature sportive-ricreative (3.8).

GF 4 - Attività produttive e artigianali, che comprende le Attività produttive artigianali e industriali (4.1); il Terziario produttivo (4. 2); i Magazzini e depositi (4.3).

GF 5 - Servizi pubblici e di interesse pubblico, che comprende gli Asili nido e scuole materne (5.1); le Scuole dell'obbligo (5.2); i Servizi collettivi (5.3); i Servizi religiosi (5.4); le Attrezzature del verde (5.5); le Attrezzature per l'istruzione superiore (5.6); le Attrezzature sociosanitarie (5.7); le Attrezzature per la mobilità (5.8); le Attrezzature tecniche e tecnologiche (5.9).

GF 6 - Attività agricole e connesse, che comprende le Abitazioni agricole (6.1); i Servizi agricoli (6.2); gli Allevamenti aziendali (6.3); gli Impianti zootecnici intensivi (6.4); gli Impianti agroalimentari (6.5); gli Impianti tecnici complementari (6.6); le Serre fisse (6.7); gli

Allevamenti ittici (6.8); i Lagoni di accumulo liquami (6.9); le Strutture per l'agriturismo (6.10); le Costruzioni rurali minori (6.11)

GF 7 - Usi speciali, che comprendono le Infrastrutture per il territorio (7.1); le Opere di salvaguardia ambientale (7.2); gli Orti urbani (7.3); le Stazioni di servizio e distributori di carburante (7.4); i Campi nomadi (7.5); gli Allestimenti cimiteriali (7.6); i Depositi temporanei a cielo aperto (7.7).

La disciplina della città storica

Diversi sono gli aspetti che il RUE ha approfondito per il sistema storico, anche sulla base di una specifica consulenza specialistica attivata dall'Amministrazione comunale. In particolare, sono stati approfonditi i seguenti temi:

- *la disciplina dei nuclei e dei centri storici* (i centri e i nuclei storici veri e propri);
- *la disciplina degli edifici storici* (interesse storico – architettonico, interesse tipologico - ambientale, interesse testimoniale).

Il RUE ha nella sostanza confermato le perimetrazioni contenute nel PSC (riprese peraltro dal PTCP), con i margini di adeguamento e correzione consentiti dal PSC, sia per la scala di maggior dettaglio del RUE, sia per gli approfondimenti effettuati con l'analisi e l'interpretazione specialistica, sia per i tessuti di matrice storica che per i singoli manufatti.

La classificazione e articolazione dei Centri e dei Nuclei d'interesse storico, risulta quindi coerente con le indicazioni del PSC e del PTCP, anche come detto sulla base di un approfondito rilievo analitico – interpretativo di scala locale. In particolare, si tratta dei seguenti centri e nuclei, evidenziati nelle tavole di progetto del RUE:

- *il Centro storico di Scandiano (CSa)*: perimetrato nella tavola 2.6 del PSC ed individuato nella tav. P5a del PTCP. Il RUE ha disciplinato gli usi e gli interventi ammessi, articolati per classi omogenee d'usi ammissibili e categorie d'intervento;
- *il Nucleo storico di La Riva (NSM)*: il RUE conferma il nucleo storico de La Riva, individuato nella tavola nella tavola 2.6 del PSC (con una modesta ridefinizione perimetrale); mentre viene riclassificato all'interno dei tessuti della città consolidata il nucleo di Cacciola, sulla base di una verifica tipologica e morfologica di dettaglio;

- i *Nuclei storici relazionati tra loro di S. Ruffino-Ca' de' Caiti (NSR)*: individuati nella tavola nella tavola 2.6 del PSC. Il RUE ne ha disciplinato gli usi e gli interventi ammessi, articolati per classi omogenee d'usi ammissibili e categorie di intervento.
- i *Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente (NSI)*: si tratta dei nuclei di Arceto, Ca' de Caroli, Fellegara e Ventoso, individuati nella tavola 2.6 del PSC. Il RUE, sulla base della prima classificazione dei beni indicata nella tavola del PSC, ha disciplinato le specifiche modalità d'intervento, con la puntuale verifica dei perimetri;
- i *Nuclei storici diffusi (CSb)*: si tratta di alcuni nuclei d'interesse storico (fra i quali quello di Rondinara), che il PRG previgente indicava come ambiti RSA2, con modesti adeguamenti e rettifiche dei perimetri;
- i *Tessuti di matrice storica*: si tratta delle zone RB1 previste dal PRG previgente, che il RUE ha anche in questo caso confermato con modesti adeguamenti e rettifiche;
- le *Strutture insediative territoriali storiche non urbane*: sono individuate nella tavola 2.6 del PSC, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 50 delle norme del PTCP nonché dell'*Allegato 7* delle norme del piano provinciale (Elenco delle risorse storiche e archeologiche e linee guida); attraverso un'apposita campagna di rilievo, che ha in particolare tragiudato gli aspetti visuali e paesaggistici dei beni oggetto di tutela, ma anche attraverso confronti con la documentazione storica, il RUE (come suggerito negli stessi indirizzi normativi del PSC), ha puntualmente specificato e dettagliato.

Per quanto riguarda gli spazi aperti della città storica, il RUE prescrive la conservazione e/o il ripristino della pavimentazione originaria degli spazi pertinenziali; quando non siano riconoscibili il disegno e le matericità originarie, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; mentre nelle aree verdi dovranno essere impiegate preferibilmente essenze autoctone; con la conservazione e la valorizzazione degli elementi decorativi, degli arredi esterni, dei muri di recinzione e di tutti gli elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

Nel merito della disciplina degli edifici che ricadono all'interno del sistema della città storica, il RUE ha disciplinato direttamente le modalità di intervento degli edifici esistenti, non prevedendo successivi piani attuativi, sulla base delle praticabili esigenze di natura pubblica, dei mutati assetti proprietari, delle caratteristiche di unitarietà e di conservazione degli immobili, prendendo atto

degli esiti e degli effetti che la pianificazione indiretta ha avuto nel lungo periodo di attuazione del PRG vigente. Ciò al fine recuperare realisticamente alcune parti della città storica anche attraverso interventi diretti.

La disciplina degli edifici storici

L'aggiornamento delle schede operative della conservazione per gli edifici "di pregio storico – culturale e testimoniale" è stato effettuato dal RUE con l'analisi specialistica condotta da Enrico Baschieri, aggiornando non tanto la "storicità" e il "valore" dell'edificio, quanto il loro stato di conservazione, l'uso in essere, le trasformazioni e le modifiche occorse nel tempo. Le trasformazioni del patrimonio storico influenzano necessariamente il tipo d'intervento e di riuso da attribuire a ciascun edificio, puntualmente definito nella disciplina particolareggiata del RUE. Complessivamente, il RUE classifica più di 300 edifici, con specifica schedatura (RUE 2.4, Parte IV, Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale) e relativa disciplina particolareggiata.

Il RUE ha individuato, anche in questo caso con una robusta semplificazione rispetto alle modalità di intervento previste dal PRG, tre classi di edifici: edifici d'interesse storico-architettonico, edifici di interesse tipologico-ambientale, edifici di interesse testimoniale, articolando conseguentemente (sulla base dei caratteri e dei valori degli edifici) le specifiche modalità di intervento:

- a) *edifici di interesse storico – architettonico*, disciplinati, sulla base delle caratteristiche specifiche degli edifici, con la modalità di intervento:
 - restauro scientifico (RS)
 - restauro e risanamento conservativo (RRC)
- b) *edifici di interesse tipologico – ambientale*, disciplinati, sulla base delle caratteristiche specifiche degli edifici, con le modalità di intervento:
 - restauro e risanamento conservativo (RRC)
 - ripristino tipologico (RT);
- c) *edifici di interesse testimoniale*, disciplinati sulla base delle caratteristiche specifiche degli edifici, con la modalità di intervento:
 - ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RVP);
 - ripristino tipologico (RT).

L'offerta insediativa del RUE

L'offerta residenziale

Il dimensionamento complessivo previsto dal PSC, espresso in numero di alloggi (con l'alloggio medio convenzionalmente definito in sede di Conferenza di Pianificazione pari a 300 mc), è pari a 790 nuovi alloggi. Se confrontato con il dimensionamento del PRG vigente (pari a circa 2.000 alloggi, utilizzando il parametro reale di 300 mc/alloggio), la politica di contenimento insediativo proposta dal nuovo PSC appare in tutta la sua evidenza.

Nel dettaglio, il dimensionamento dell'offerta residenziale era così articolata.

<i>Residuo PRG</i>	270 alloggi
<i>Nuove previsioni PSC</i>	520 alloggi (320 nuove previsioni PSC e 200 nuove previsioni RUE)
<i>totale</i>	<i>790 alloggi</i>
di cui	
<i>Piani operativi comunali</i>	590 alloggi (di cui 270 residuo Prg + 320 nuove previsioni PSC)
<i>RUE</i>	<i>200 alloggi</i>

Il PSC affida quindi al RUE la possibilità di prevedere *200 nuovi alloggi*, finalizzati al completamento, alla riqualificazione e alla rigenerazione della città esistente, con l'obiettivo di mettere in moto un meccanismo virtuoso di sostituzione e ammodernamento del patrimonio edilizio esistente. In una fase di profonda crisi del mercato edilizio come quella che stiamo attraversando, la città esistente appare infatti l'opportunità e la risorsa all'interno della quale il mercato edilizio urbano potrà ritrovare interesse e vigore (la rottamazione della città esistente, con la rigenerazione sia degli edifici che dei tessuti urbani).

Nel merito, i tessuti residenziali previsti dal RUE sono soltanto due, semplificando radicalmente l'azzonamento previsto dal PRG vigente: un Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna; un Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale.

All'interno del Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a media e a medio - alta densità, ricorrono differenti tipologie di edifici (isolati su lotto, a schiera, in linea), di altezza variabile (tra 2 – 4 piani). Per questo tessuto, il RUE prescrive una densità fondiaria di 0,50 mq/mq (il minimo prescritto per una zona di completamento), che corrisponde nella sostanza alla densità che ha generato questo tessuto. Non sono quindi previsti nuovi alloggi, se non il miglioramento del patrimonio edilizio esistente.

All'interno del Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale, a bassa densità, ricorrono maggiormente edifici isolati, di altezza variabile (tra 1 – 3 piani), con una buona dotazione di verde privato. Per questo tessuto il RUE prescrive il mantenimento della Sc esistente, con la possibilità di un 20% una tantum della Superficie complessiva per migliorare e incrementare la qualità insediativa. Anche in questo caso non è quindi previsto l'aumento degli alloggi esistenti, ma il miglioramento della qualità abitativa.

Per questo tessuto è inoltre previsto, in alternativa al mantenimento delle densità esistenti, un basso indice fondiario (0,15 mq/mq), da applicare a una Superficie minima d'intervento (Sm) di 2.000 mq (un alloggio per lotto), consolidando quindi la formazione di un tessuto a bassa densità, con la presenza significativa di verde privato.

In considerazione del fatto che il Tessuto di interesse ambientale interessa circa 150 ettari e che sull'80% di questi non appare ipotizzabile l'utilizzo dell'indice di edificazione (per la significativa dimensione dei lotti richiesta, nonché per il consolidamento tipologico e morfologico e insediativo di parti significative di questo tessuto urbano prevalentemente di recente formazione), si ottiene un *dimensionamento teorico massimo di 150 nuovi alloggi* (inferiore ai 200 alloggi indicati dal PSC).

L'offerta produttiva

In sede di approvazione definitiva del PSC, la Provincia di Reggio Emilia ha concordato sul dimensionamento complessivo di 50.000 mq di nuova Su produttiva proposto dall'Amministrazione comunale di Scandiano, ma ne ha differito l'attuazione e l'operatività alla pianificazione operativa comunale (POC).

Il dimensionamento proposto comprende differenti usi e funzioni (produttivo – artigianali, ma anche terziarie e commerciali) e risulta quindi finalizzato a promuovere la crescita dei settori strategici del terziario, dell'innovazione, in sostituzione di settori tradizionali, capaci di produrre e favorire l'innovazione. Si tratta complessivamente di 144.000 mq di Su produttiva/artigianale/terziaria e commerciale, articolate in due differenti tipologie:

- 94.000 mq di Su corrispondenti a previsioni non attuate e/o in corso di attuazione del PRG, che il PSC ha confermato che quindi avranno la loro attuazione ordinaria nel corso del tempo (indipendente dai nuovi strumenti di pianificazione e programmazione, sulla base delle convenzioni e delle regole ereditate dal PRG) ;
- 50.000 mq di Su di nuova previsione (rimandati come detto dalla Provincia alle previsioni del POC).

Il RUE ha quindi previsto il mantenimento delle zone produttive esistenti (non solo industriali), non prevedendo nuove zone produttive e rimandando al POC ogni valutazione di merito, sulla base delle effettive esigenze produttive, imprenditoriali e funzionali.

2.3 Il sistema ambientale

Il RUE articola gli ambiti del territorio rurale sulla base del PSC e del PTCP, in ragione delle specifiche caratteristiche geomorfologiche, produttive, ambientali e paesaggistiche del territorio comunale scandinese. In particolare il RUE individua i seguenti ambiti.

- *Ambiti ad alta vocazione produttiva* (art. A-19 della LR 20/2000, art. 6 del PTCP e art. 4.3 del PSC); le aree che presentano elevate caratteristiche pedologiche ed agronomico – produttive, con particolare riferimento alle zone tipiche di produzione. In questi ambiti, ai sensi dell’art. A-19 della LR 20/2000, sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione e ampliamento degli edifici aziendali esistenti; di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione agricola; i nuovi edifici a uso residenziale qualora le nuove esigenze abitative, connesse alle attività aziendali, non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente; le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività collegate alla produzione agricola.

- *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* (art. A-18 della LR 20/2000, art. 6 del PTCP e art. 4.3 del PSC); le aree che presentano caratteristiche di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale – paesaggistico ed attività antropiche. All’interno di questi ambiti, il RUE condiziona e limita gli interventi ammessi alle esigenze di rispetto ambientale e paesaggistico locale, incentivando il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico, ai fini dell’offerta agrituristica, del turismo rurale e delle attività complementari e/o connesse all’agricoltura, sulla base delle indicazioni di cui all’art. 6 delle norme del PTCP e dell’art. 4.3 degli Indirizzi normativi del PSC.

- *Ambiti di valore naturale e ambientale* (art. A-17 della LR20/2000 e art. 44 del PTCP); le aree, che interessano in particolare modo il sistema collinare, sottoposte ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti attraverso il mantenimento e la

ricostruzione delle componenti naturalistiche e degli equilibri naturali tra le stesse; una controllata fruizione per le attività di studio, osservazione, escursionistiche e ricreative.

- *Ambiti agricoli periurbani* (art. A-20 della LR 20/2000); le parti del territorio limitrofe ai centri urbani, ovvero le aree intercluse tra più aree urbanizzate. Gli ambiti agricoli periurbani costituiscono aree di filtro e transizione tra i sistemi insediativi e il territorio extraurbano. Svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive e incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e della natura dall'espansione urbana.

Gli interventi ammessi, la normativa funzionale, gli indici urbanistici, i parametri edilizi e più in generale le condizioni insediative, sono le stesse degli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, con esclusione dei fabbricati di allevamento di qualsiasi natura, che non sono ammessi.

Il PSC ha infine individuato nella porzione meridionale del territorio comunale una zona caratterizzata da peculiari valenze paesaggistiche, sia naturali che antropiche e storico-testimoniali, che ben rappresentano il paesaggio agrario della prima collina reggiana sulla quale (con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 111/2011), è stato istituito il *Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina Reggiana – Terre di Matilde*, ai sensi dell'art. 50 della LR 6/2005 e smi.

L'istituzione del Paesaggio naturale e seminaturale protetto è orientata a guidare lo sviluppo del territorio perseguendo le seguenti principali finalità: tutela dell'equilibrio ecosistemico strutturato dall'alternanza di aree naturali ed aree ad uso agricolo-zootecnico-selvicolturale; valorizzazione della dimensione storico-culturale e paesaggistica del territorio; sostegno alla competitività del settore agricolo, assegnando all'agricoltura collinare il giusto ruolo, fondato sulla multifunzionalità dell'attività aziendale (servizi ambientali, presidio del territorio, attività ricettive, didattiche, artigianali, ecc.); promozione dell'educazione ambientale; gestione coerente del patrimonio edilizio esistente, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di quello storico-testimoniale, e la demolizione/mitigazione di quello incongruo e dismesso;

riqualificazione del sistema insediativo e contenimento delle previsioni incompatibili con gli obiettivi di valorizzazione.