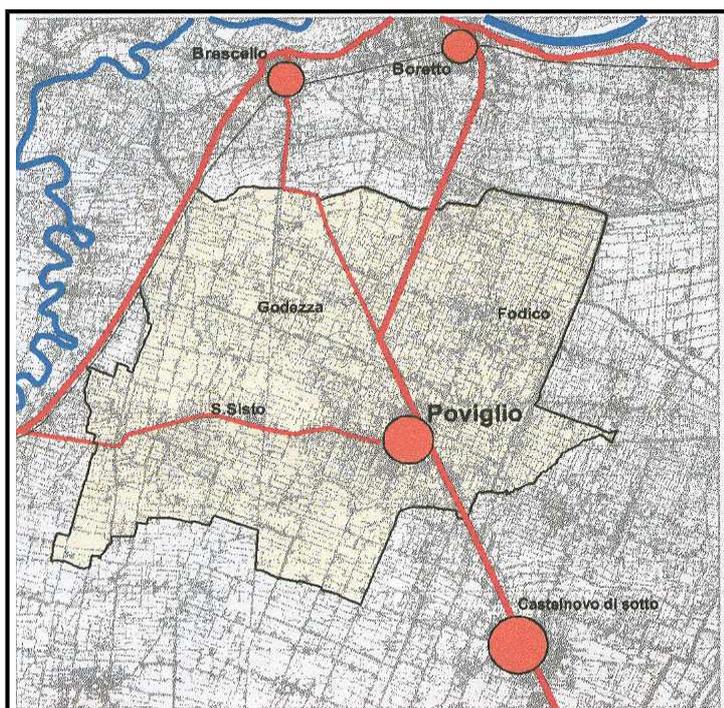


# COMUNE DI POVIGLIO

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Piano Strutturale Comunale <b>P.S.C. 2005</b> <small>(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 e s.m.)</small>	Piano Operativo Comunale <b>P.O.C. 2009-2014</b> <small>(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 e s.m.)</small>	Regolamento Urbanistico ed Edilizio <b>R.U.E. 2005</b> <small>(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20, art.29 e s.m.)</small>
APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 40 del 27/07/2007	APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 25 del 10/05/2010	APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 41 del 27/07/2007
<b>CARTA UNICA P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.</b>		(APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 26 del 10/05/2010)
<b>CARTOGRAFIA DI R.U.E.</b>		(APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 26 del 10/05/2010)
<b>ULTIMA VARIANTE P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.</b>		(APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 62 del 27/11/2014)



### VARIANTE 2016d

#### PSC – RUE

ADOZIONE:

Del. C.C. n° 34 del 29/11/2016

APPROVAZIONE:

Del. C.C. n° -- del --/--/2016

ELABORATO

**V2016d**

DATA

**MARZO 2017**

TITOLO:

## VARIANTE 2016d AL P.S.C. E AL R.U.E.

### Relazione Illustrativa

IL SINDACO:  
**Giammaria Manghi**

Il funzionario capo del Settore Tecnico Manutentivo:  
**Ing. Francesco Boni**

PROGETTO:  
ARTEAS ARCHITETTI ASSOCIATI  
Via Monti Urali, 22 - 42122 Reggio Emilia - tel. 0522.334143

## Sommario

1. La pianificazione urbanistica comunale vigente a Poviglio	pag.03
2. Le ragioni della Variante	pag.03
3. Inquadramento territoriale e urbanistico dell'area oggetto di Variante	pag.03
4. Documentazione fotografica dell'area oggetto di Variante	pag.05
5. Contenuti della Variante	pag.07
6. Estratti cartografici delle modifiche proposte	pag.08
7. Modifiche dimensionali agli ambiti di PSC e RUE	pag.15
8. Incidenza della Variante sul dimensionamento di Piano e sulle dotazioni territoriali presenti	pag.15
9. Elaborati cartografici modificati dalla Variante	pag.16
10. Elaborati normativi modificati dalla Variante	pag.16

## 1. La pianificazione urbanistica comunale vigente a Poviglio

Di seguito viene descritto lo scenario degli strumenti urbanistici redatti dal Comune di Poviglio ai sensi della LR 20/2000 e ss.mm. e dell'ultima variante approvata a tali strumenti, che costituisce il riferimento aggiornato del sistema della pianificazione urbanistica attualmente vigente.

- P.S.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 27/07/2007, conformemente a quanto definito dall'Amministrazione Provinciale di R.E. con atto G.P. n° 204/06 del 27/06/2006. Il PSC è comprensivo della VAS/VALSAT.
- R.U.E., approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 27/07/2007, senza cartografia.
- CARTOGRAFIA di RUE, POC 2009-2014 con VAS/VALSAT e Schede, "CARTA UNICA" del territorio (rif. art. 1 commi 5-6 delle Norme di PSC e RUE e art. 19 L.R. 20/2000) con modalità di intervento di PSC-POC-RUE:
  - Approvazione P.O.C. e VAS/VALSAT 2009-2014: Del. C.C. n° 25 del 10/05/2010
  - Approvazione cartografia di R.U.E. con Carta Unica: Del. C.C. n° 26 del 10/05/2010
- Classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 10/05/2010.
- Ultima Variante al PSC-POC-RUE (attualmente vigente) con VAS/VALSAT
  - Approvata con Del. C.C. n° 62 del 27/11/2014.

## 2. Le ragioni della Variante

La Variante proposta si rende necessaria per facilitare l'attuazione di un intervento in area marginale dell'ambito attualmente classificato ARU4 (ambito di riqualificazione) e sottoposto alla disciplina operativa del POC.

Con la Variante si intende quindi: stralciare dall'ambito ARU4 l'area oggetto di variante; sottoporla alla medesima disciplina della limitrofa area AUC1; semplificarne conseguentemente la modalità attuativa (da PUA da inserire in POC a intervento diretto disciplinato dal RUE).

## 3. Inquadramento territoriale e urbanistico dell'area oggetto di Variante

L'area oggetto di Variante è ubicata a ridosso del centro storico di Poviglio, nel quadrante compreso tra viale A. Diaz e via F. Nevicati. L'accessibilità all'area è garantita dalla stessa via F. Nevicati, direttamente connessa con il tracciato della SP 358R. L'ambito è attualmente destinato

ad usi di verde privato e ad uso residenziale (fabbricato su due livelli in modesto stato di manutenzione).

Inquadramento territoriale dell'area oggetto di Variante



Catastalmente l'area è individuata al Foglio nr. 31, al Mappale nr. 291.

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti classificano l'area all'interno del Territorio Urbanizzato, negli ambiti consolidati che confinano con il centro storico del capoluogo. L'intero ambito è classificato "ARU4 - Ambiti da Riquilificare" e confina con tessuti residenziali consolidati classificati AUC 1.

Inquadramento urbanistico dell'area oggetto di Variante (Estratto tavola 2a del PSC vigente)



## 4.Documentazione fotografica dell'area oggetto di Variante

Di seguito vengono riportate alcune fotografie recenti relative all'area oggetto di Variante.

Ambito visto da via F. Nevicati



**Edificio esistente all'interno dell'ambito**



**L'ambito visto da nord**



## 5. Contenuti della Variante

Con la presente Variante si propone di modificare la classificazione di una porzione marginale dell'ambito "ARU4", stralciandolo dall'ambito di riqualificazione ed accorpandolo al tessuto consolidato "AUC1" con cui confina a nord e ad est.

Così facendo, pur non alterando gli obiettivi e le finalità di riqualificazione dell'intera area a nord del centro storico, si intende offrire l'opportunità di intervenire in maniera più rapida ove risultino essercene le condizioni, senza subordinare l'attuazione dell'intervento alla preventiva realizzazione di strumento attuativo e all'inserimento nel prossimo POC.

Conseguentemente, vengono riportate le modifiche riferite ad entrambi gli strumenti urbanistici vigenti.

### *Modifiche alla cartografia di PSC*

Ambito attuale: ARU - Ambiti da riqualificare (Art. 27 delle norme del PSC)

Ambiti di progetto: AUC - Ambiti urbani consolidati (Art. 26 delle norme del PSC)

### *Modifiche alla cartografia di RUE*

Ambito attuale: ARU - Ambiti da riqualificare (Art. 27 delle norme del RUE)

Ambito di progetto: AUC1 - Ambiti urbani consolidati (Art. 56, c. 5.2 delle norme del RUE) .

### *Disciplina proposta*

**Art. 56 del RUE- Ambiti urbani consolidati (AUC) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi**

1. Negli ambiti urbani consolidati il RUE individua i seguenti sub-ambiti:
  - a) AUC.1: Aree urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.
  - b) AUC.2: Aree urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
  - c) AUC.3: Aree urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, a media densità edilizia ad Intervento diretto convenzionato (PdCC).
2. [...] omissis
3. [...] omissis  
[...]
- 5.1 Sub-ambiti AUC1  
Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:  
- UF max = 0,50 mq./mq.

- Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- Superficie minima di intervento (SM) per i soli interventi NC = 500 mq.

#### 5.2 Sub-ambiti AUC1.1

Si tratta di aree in adiacenza di ambiti artigianali-produttivi esistenti. Sono consentiti ampliamento, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia soggetti a PdC, il cui rilascio è subordinato, in fase transitoria fino ad una nuova Zonizzazione Acustica, alla "valutazione previsionale di clima acustico" che attesti la classe III di cui alla tab. A della L. 26/10/1995 n° 447 e s.m.i.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- Superficie unità di intervento = lotto esistente.

6. [...] omissis

6.1 [...] omissis

7. [...] omissis

8. [...] omissis

#### *Interventi di mitigazione/ambientazione prescritti*

Si ritiene opportuno evitare l'edificazione direttamente attestante sul fronte strada nel margine sud dell'ambito oggetto di variante, lungo via F. Nevicati, per una fascia di almeno 7,5 metri di larghezza (e comunque in coerenza con le distanze prescritte dalle norme del RUE vigente).

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di indagine geologica e sismica allegata, al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, nonché al rispetto delle specifiche indicazioni contenute nei documenti di VALSAT.

#### *Modifiche alla Scheda-norma di PSC*

Di seguito vengono riportate le modifiche alla Scheda d'Ambito dell'ARU4 riportata nell'Allegato 1 alle norme del PSC vigente (pagina 18).

## Scheda d'ambito ARU.4 - versione vigente

**AMBITO RIQUALIFICAZIONE URBANA****ARU.4**

**Localizzazione:** Capoluogo, area che comprende Viale Diaz, Via Nevicati e Viale Partigiani d'Italia

**Superficie territoriale:** 32.300 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

- ☐ Ambito di territorio edificato, con funzioni residenziali e terziario; il PRG previgente ha previsto tre distinti Piani attuativi: Piano di Recupero (Via Partigiani d'Italia), PP3 (Via Nevicati), PP2 (area Enel dimessa) con PP approvato e non attuato-

**Obiettivi dell'intervento unitario e indirizzi per la progettazione urbanistica:**

- ☐ Riqualificazione complessiva di un'area strategica per il "Sistema delle aree pubbliche" in rapporto anche con il Centro Storico, attraverso interventi coordinati di recupero degli edifici esistenti, razionalizzazione del sistema di accesso carrabile e dei luoghi di sosta, progettazione di un sistema pedonale.

**Funzioni e interventi ammesse:**

- ☐ Funzioni: - residenziali (Uf1)
  - funzioni ammesse compatibili con le funzioni residenziali (terziario, commerciale, uffici, ...) in conformità all'art. 28.1 lett. a delle Norme di PSC
  - restauri, ristrutturazioni edilizie
- ☐ Interventi ammessi: demolizioni e ricostruzioni anche in sedimi diversi
- ☐ Eventuali nuove edificazioni saranno verificate in sede di POC e comunque con Slud massima complessiva di 2.000 mq, di cui minimo 50% a Residenziale (pari a 1.000 mq, 8 alloggi).

**Dotazioni territoriali minime:**

- ☐ Secondo POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 32.6 delle Norme di PSC;
- ☐ Monetizzabile per quanto riguarda gli standard ad eccezione dei parcheggi pubblici e delle sistemazioni pedonali ciclabili e/o delle aree di pertinenza.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da verificare in sede di POC.

## Scheda d'ambito ARU.4 - versione proposta

<b>AMBITO RIQUALIFICAZIONE URBANA</b>	<b>ARU.4</b>
---------------------------------------	--------------

**Localizzazione:** Capoluogo, area che comprende Viale Diaz, Via Nevicati e Viale Partigiani d'Italia

**Superficie territoriale:** 31.000 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

- Ambito di territorio edificato, con funzioni residenziali e terziario; il PRG previgente ha previsto tre distinti Piani attuativi: Piano di Recupero (Via Partigiani d'Italia), PP3 (Via Nevicati), PP2 (area Enel dimessa) con PP approvato e non attuato-

**Obiettivi dell'intervento unitario e indirizzi per la progettazione urbanistica:**

- Riqualificazione complessiva di un'area strategica per il "Sistema delle aree pubbliche" in rapporto anche con il Centro Storico, attraverso interventi coordinati di recupero degli edifici esistenti, razionalizzazione del sistema di accesso carrabile e dei luoghi di sosta, progettazione di un sistema pedonale.

**Funzioni e interventi ammesse:**

- Funzioni: - residenziali (Uf1)
  - funzioni ammesse compatibili con le funzioni residenziali (terziario, commerciale, uffici, ...) in conformità all'art. 28.1 lett. a delle Norme di PSC
  - restauri, ristrutturazioni edilizie
- Interventi ammessi: demolizioni e ricostruzioni anche in sedimi diversi
- Eventuali nuove edificazioni saranno verificate in sede di POC e comunque con Slud massima complessiva di 2.000 mq, di cui minimo 50% a Residenziale (pari a 1.000 mq, 8 alloggi).

**Dotazioni territoriali minime:**

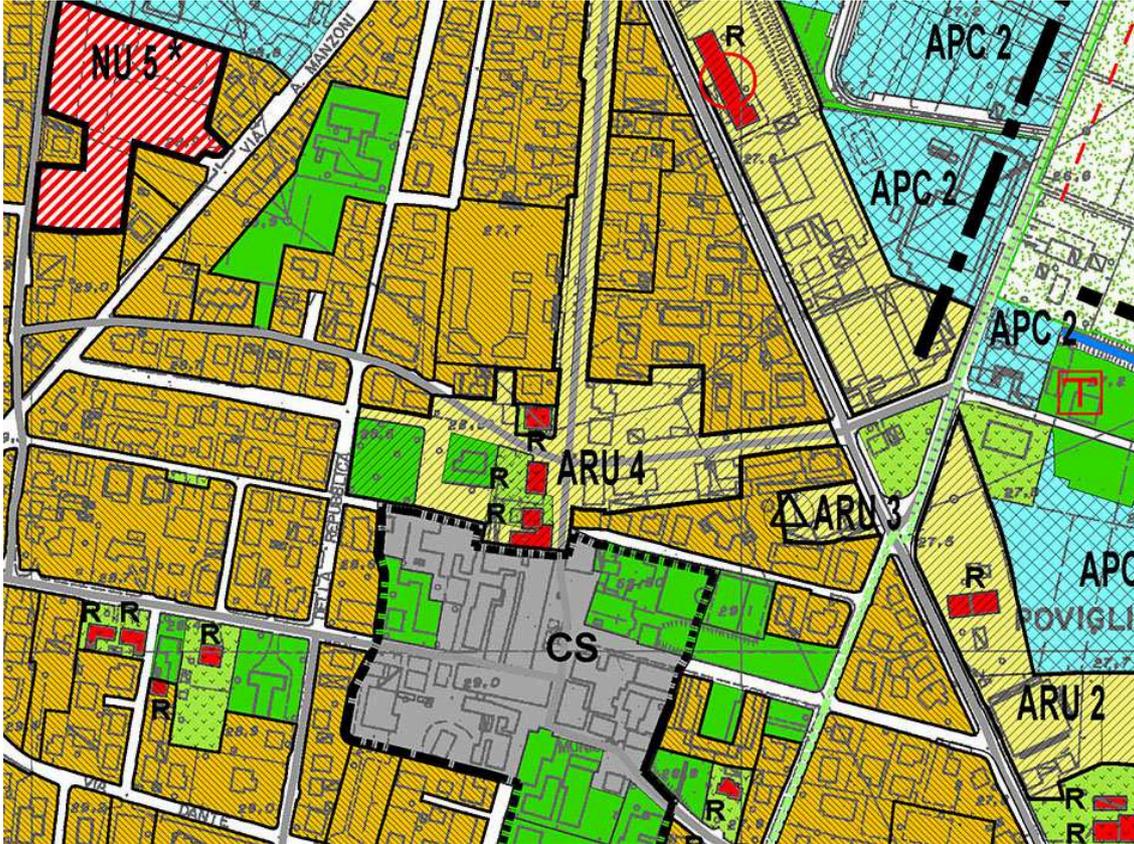
- Secondo POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 32.6 delle Norme di PSC;
- Monetizzabile per quanto riguarda gli standard ad eccezione dei parcheggi pubblici e delle sistemazioni pedonali ciclabili e/o delle aree di pertinenza.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da verificare in sede di POC.

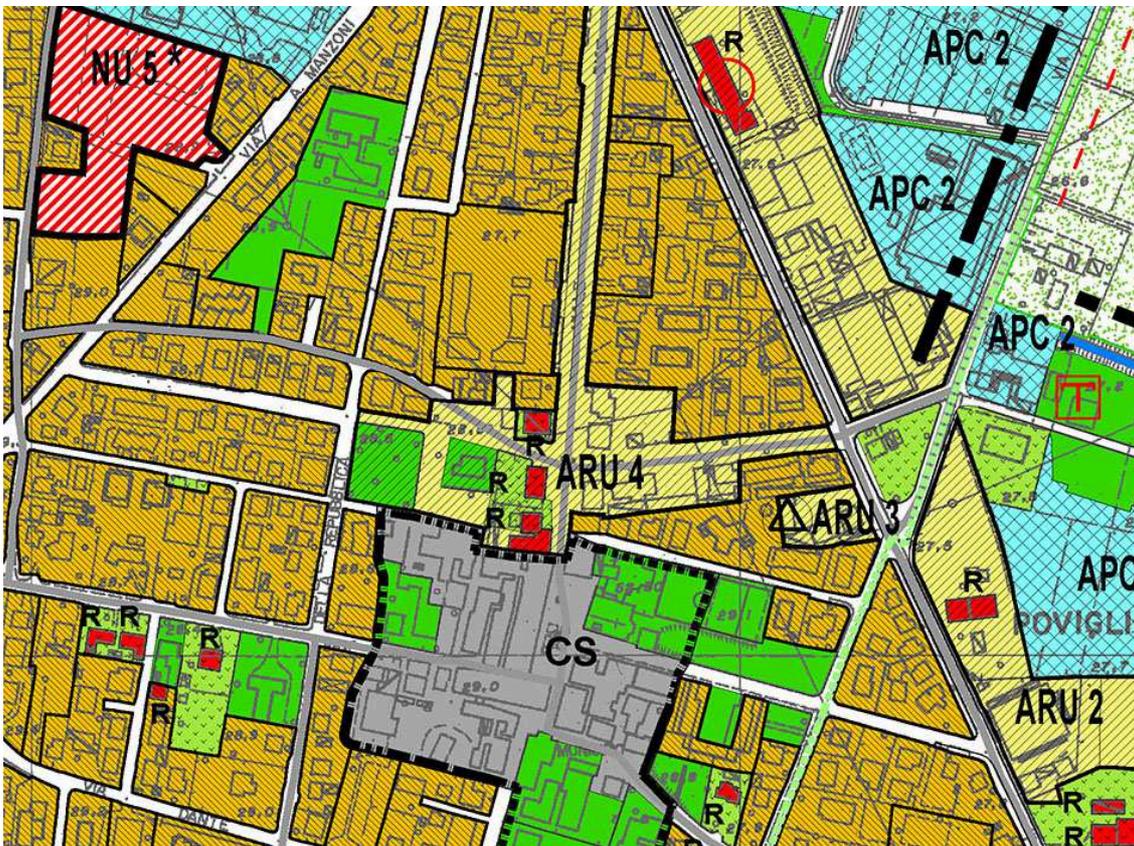
## 6. Estratti cartografici delle modifiche proposte

Di seguito vengono illustrate le modifiche cartografiche proposte agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Poviglio, in accoglimento della Variante qui presentata.

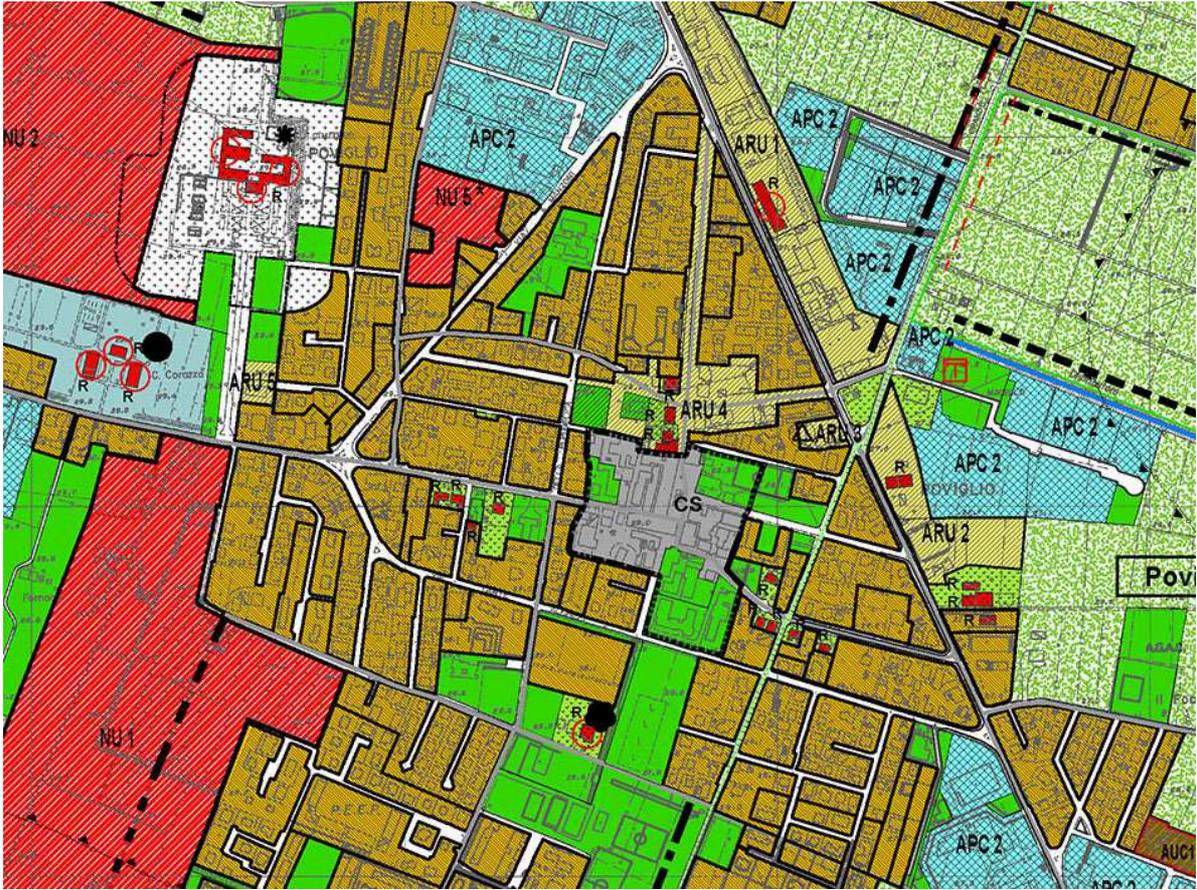
PSC - Tavola 2a (estratto) - versione vigente



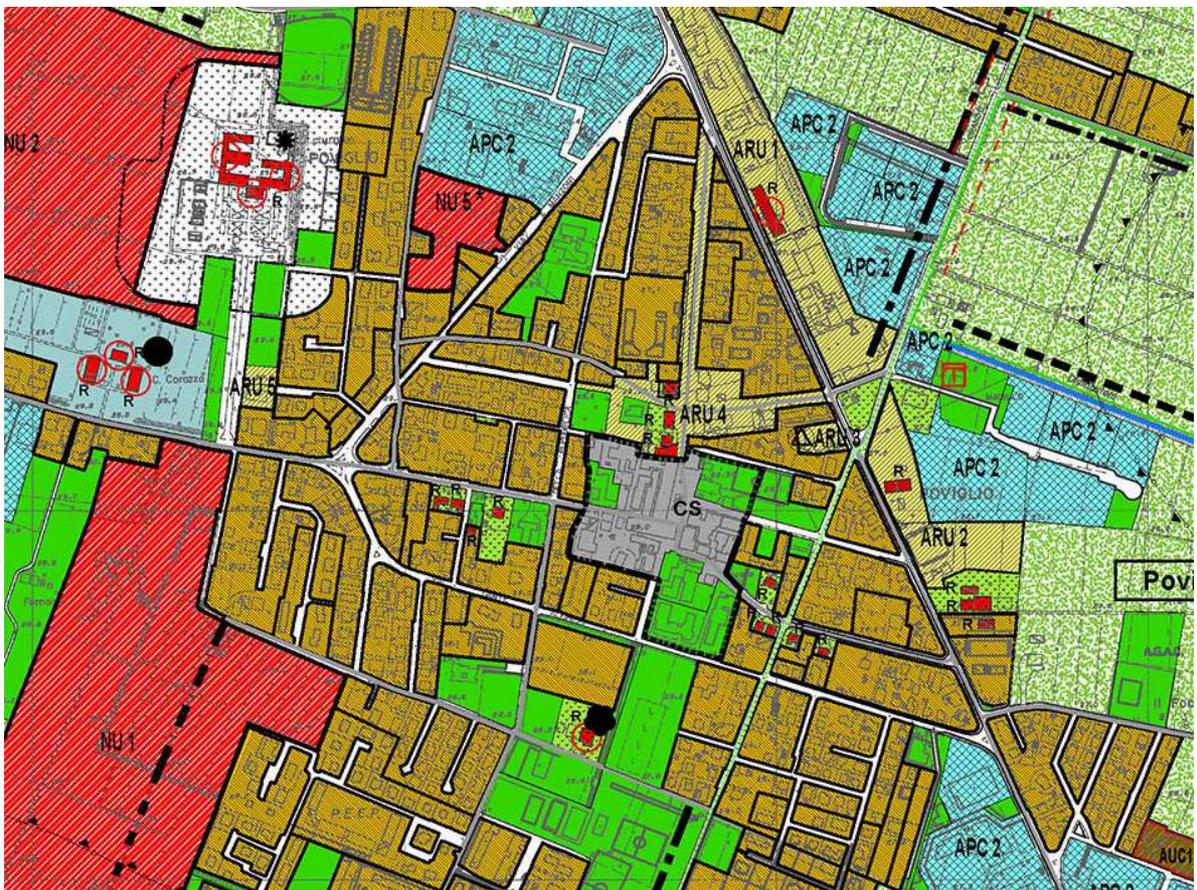
PSC - Tavola 2a (estratto) - versione proposta



PSC - Tavola 3 (estratto) - versione vigente



PSC - Tavola 3 (estratto) - versione proposta



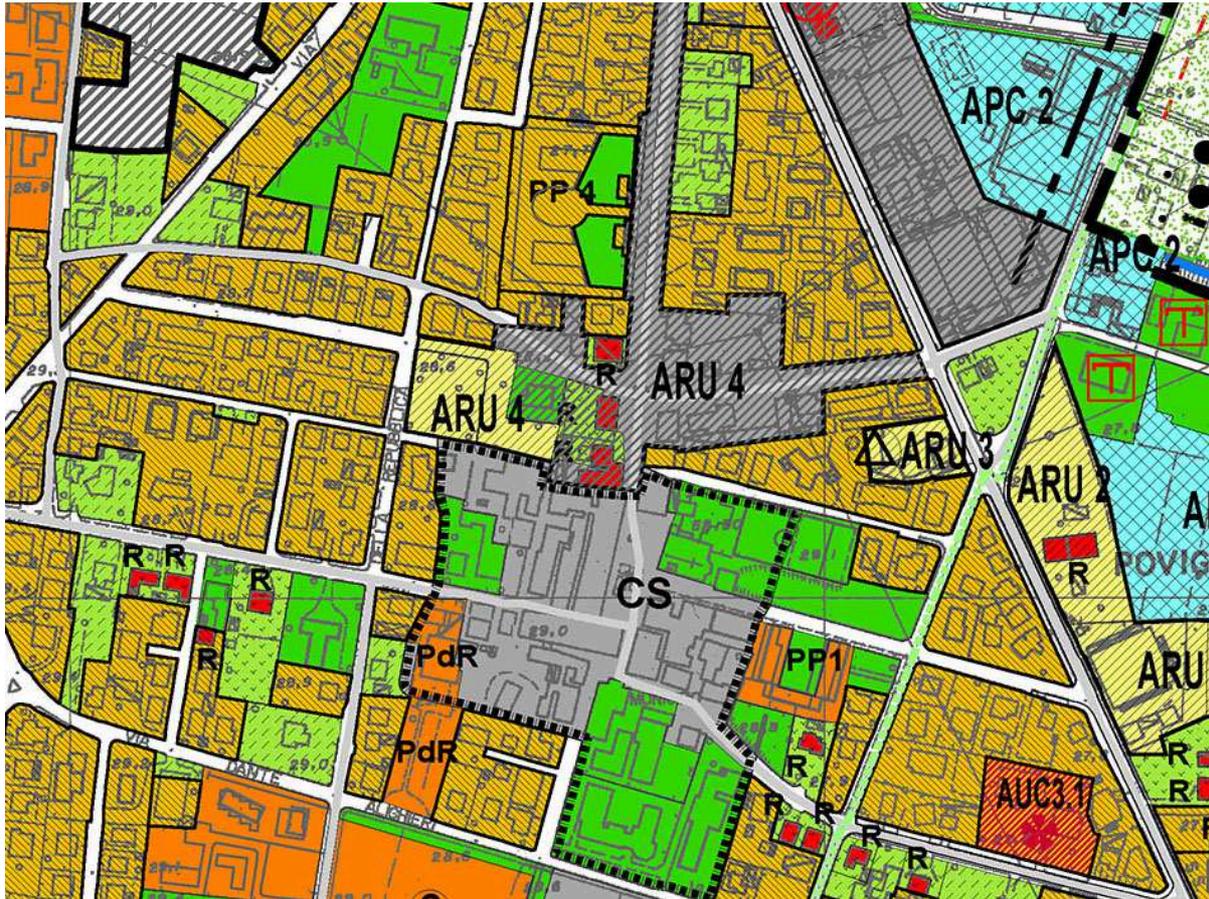
RUE - Tavola 1 sud (estratto) - versione vigente



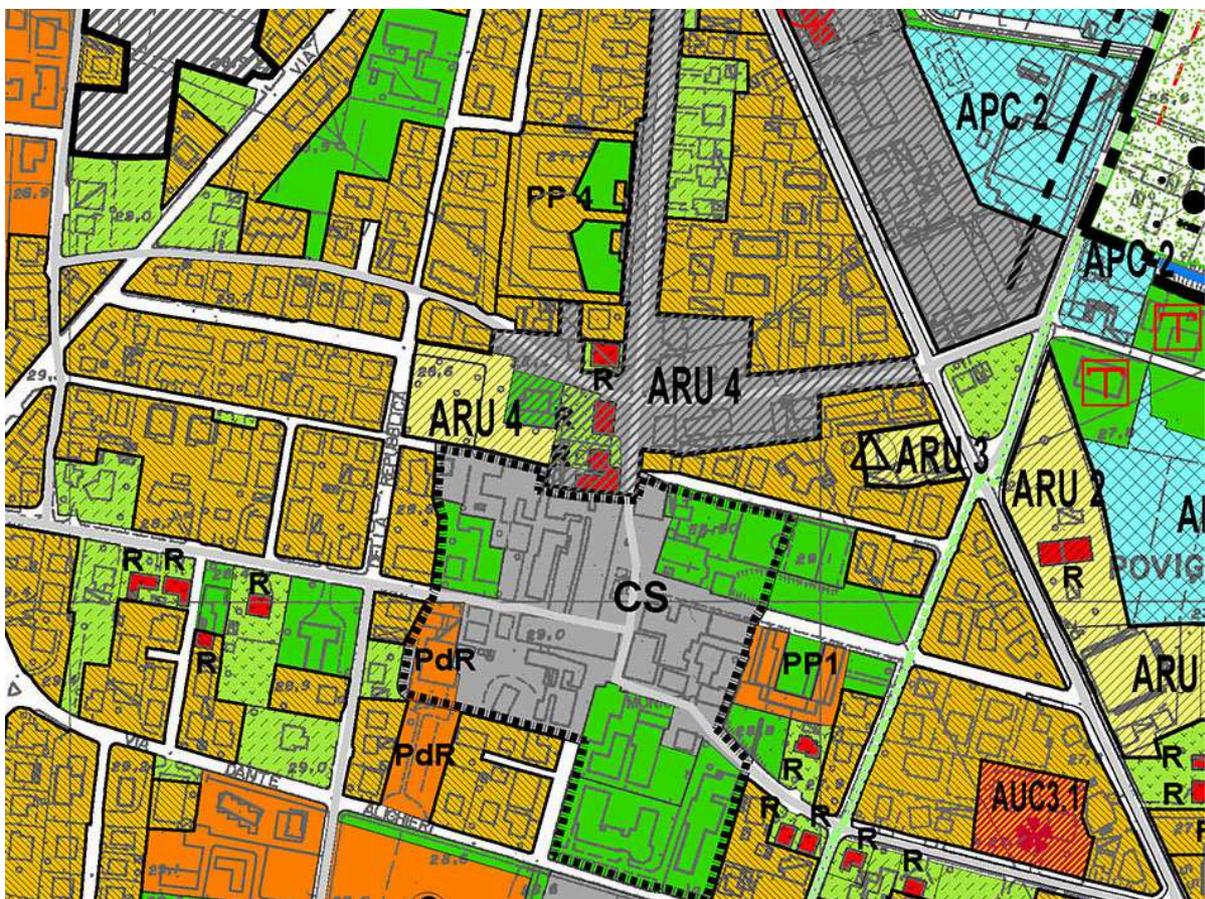
RUE - Tavola 1 sud (estratto) - versione proposta



Carta Unica - Tavola 2a (estratto) - versione vigente



Carta Unica - Tavola 2a (estratto) - versione proposta



## 7. Modifiche dimensionali agli ambiti di PSC e RUE

Alla luce delle modifiche cartografiche sopra descritte, la Variante proposta comporta una variazione nelle superfici degli ambiti urbanistici contenuti nel PSC e nel RUE, come sintetizzato nello schema seguente:

Tabella delle variazioni di superficie degli Ambiti di PSC e RUE

Strumento	Tavola	Ambito	Variazione superficie (mq)
PSC	2a	AUC	+1.262
		ARU4	-1.262
	3	AUC	+1.262
		ARU4	-1.262
RUE	1	AUC1	+1.262
		ARU4	-1.262
Carta Unica	2a	AUC1	+1.262
		ARU4	-1.262

## 8. Incidenza dalla Variante sul dimensionamento di Piano e sulle dotazioni territoriali presenti

La Variante 2016d determina il passaggio dell'area dalla disciplina della Scheda d' Ambito ARU.4 di PSC alla disciplina dell'articolo 54 delle norme del RUE. In termini di dimensionamento, la scheda del PSC vigente prevede che nell'intero ambito di riqualificazione si possa incrementare il carico insediativo attraverso interventi di nuova costruzione per un massimo di 8 alloggi aggiuntivi rispetto all'esistente. L'area oggetto di Variante, per superficie e conformazione, riuscirà ad esprimere una capacità insediativa che verosimilmente sarà inferiore a quanto potenzialmente concesso dall'indice di utilizzazione fondiaria massima attualmente consentita negli ambiti AUC1 (0,5 mq/mq). Si stima che il nr. di alloggi ricavabili da un'eventuale demolizione e ricostruzione (con ampliamento) delle volumetrie esistenti nell'area oggetto di Variante possa essere al massimo di 4 alloggi (da verificare in sede di progetto edilizio) e pertanto si ritiene che non vi sia un'incidenza particolarmente significativa in termini di dimensionamento complessivo.

Si ritiene altresì opportuno non diminuire il nr. di alloggi massimo edificabile nella restante superficie dell'Ambito ARU.4 attraverso nuove edificazioni, poiché la superficie territoriale residua, in caso di approvazione della presente Variante, resterebbe più che sufficiente per consentire la distribuzione dei nuovi volumi senza comportare un carico eccessivo per l'area. Inoltre si ritiene che l'eventuale diminuzione delle opportunità insediative legate all'ARU.4

comporterebbe un'ulteriore difficoltà in termini di appetibilità dell'intervento di riqualificazione, che fino ad oggi ha presentato già una evidente criticità in termini di attuazione.

La Variante 2016d, infine, non determina modifiche alla localizzazione delle Dotazioni Territoriali, né agli standard dotazionali pro-capite presenti nel territorio comunale.

## 9. Elaborati cartografici modificati dalla Variante

La presente Relazione Illustrativa e la Relazione di VALSAT contengono la descrizione delle modifiche proposte con la Variante 2016d al PSC-RUE del Comune di Poviglio. Tali modifiche determinano la necessità di aggiornare alcuni degli elaborati costituenti il sistema di pianificazione urbanistica vigente nel Comune. Di seguito viene riportato un elenco degli elaborati cartografici modificati dalla presente Variante:

-	<b>PSC:</b>		
	Tav. 2a	Ambiti e trasformazioni territoriali - Tutele ambientali e storico culturali	
	Tav. 3	Tavola di sintesi	(1:10.000)
-	<b>Carta Unica PSC-POC-RUE:</b>		
	Tav. 2a	Carta Unica PSC-POC-RUE: Poviglio - Capoluogo	(1:5.000)
-	<b>RUE:</b>		
	Tav. 1.RUE	Poviglio sud	(1:2.000)

## 10. Elaborati normativi modificati dalla Variante

La Variante 2016d non determina modifiche all'impianto normativo del PSC e del RUE vigenti.