

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce

Sub-comparto Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane

capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa,

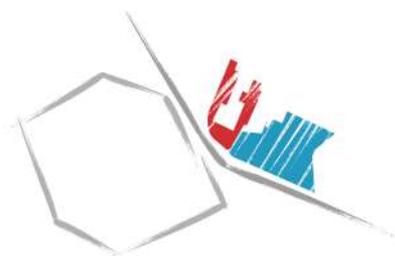
braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15

PRU_IP-1a.bis

Sub-comparto Ambito Santa Croce

via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest

PRU_IP-1b



approvazione

elaborato 1

relazione illustrativa_(i)

SINDACO

Luca Vecchi

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO

Alex Pratissoli

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO "BANDO PERIFERIE"

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE

Massimo Magnani

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

progettazione urbana: Devis Sbarzaglia

Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Elisa Bonoretti, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Giada Grosoli, Daniela Lepori, Marina Parmiggiani, Francesca Saccani, Anna Scuteri, Mariapia Terenziani

valsat: Raffaele Fenderico

coordinamento amministrativo: Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani

1. Premessa	4
2. Inquadramento e analisi territoriale dell'Area Nord Ambito Reggiane - Santa Croce	6
_inquadramento urbano	10
_inquadramento storico	13
_inquadramento urbanistico	15
3. Definizione dell'ambito "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/santa croce e Schema progettuale DPQU	21
_definizione dell'ambito PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/ Santa Croce	21
_documento programmatico per la qualità urbana (DPQU) e schema progettuale guida	23
_documento unico di programmazione, piano nazionale per le città e bando periferie	27
_caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'ambito	31
_indirizzi operativi dell'intervento	33
4. Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) deno- minato "Bando Periferie - Reggiane/Santa Croce"	36
_atti di accordo, convenzioni urbanistiche ed accordi territoriali	37
_descrizione degli interventi, finalità e obiettivi del PRU	41
_assetto proprietario allo stato attuale	48
_aspetti normativi - urbanistici	50
_sostenibilità ambientale	66
_elenco elaborati	68
_pre-progetto	70

1. Premessa

L'Amministrazione Comunale ha avviato uno specifico processo di pianificazione strategica, gli "Stati Generali sul futuro dell'Area Nord", che ha affiancato l'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e la predisposizione del primo Piano Operativo Comunale (POC); tale processo si configura, ai sensi dell'art. 34 comma 2 della LR 20/2000 e s.m.i., come strumento utile ad approfondire opportunità e priorità in relazione agli interventi di riqualificazione urbana da inserire nel POC, in conformità con gli obiettivi e le disposizioni evidenziate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale "PTCP 2010", nonché in coerenza con i contenuti dell'Accordo Territoriale e del PSC, attraverso la partecipazione di vari soggetti sia istituzionali che non, tra i quali la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Reggio Emilia.

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) del POC ha definito i principali temi posti a monte del "progetto urbano" di riqualificazione dell'Area Nord della città; temi da "recepire all'interno di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU)" da elaborare, anche per successivi stralci, al fine di perseguire gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo dell'intero ambito; strategie configurate nel DPQU che ha individuato, fra gli altri, il "PRU IP_1 - Santa Croce - Area Reggiane", che ricade in parte all'interno del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane" e in parte nell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Santa Croce", definendone le principali linee di indirizzo e di sviluppo cui attenersi.

Il "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini" è stato il primo stralcio attuativo ad essere approvato (Delibera di Consiglio Comunale n. 42894/174 del 15.12.2014); tale stralcio attuativo viene qui integrato ed esteso con l'attuazione di un secondo PRU, denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", in conformità e coerenza con quanto previsto dall'Accordo territoriale parte integrante del PSC (e dai successivi Accordi territoriali integrativi), nonché in conformità a quanto consentito dagli artt. 1 e 4 della LR 19/1998 e s.m.i. e dall'art. 5.8 comma 4 delle Norme di Attuazione (NdA) del PSC.

Il presente "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" è lo strumento urbanistico finalizzato al perseguimento dell'obiettivo strategico della rigenerazione dell'intera "Area Reggiane", area all'interno di cui si svilupperà il "Parco della conoscenza, innovazione e creatività", motore di un nuovo sviluppo competitivo del territorio che prenderà avvio dai centri di ricerca già esistenti, che costituiscono il primo nucleo del Parco: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi (sede

di Reggio Children) e il Tecnopolo della Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia-Romagna, che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico.

Il presente "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", fa seguito alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia (DGC n. 154 del 25.08.2016) al "Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia", in breve "Bando Periferie", approvato con DPCM del 25.05.2016 (GURI n. 127 del 01.06.2016) e proseguito con il DPCM del 06.12.2016 (GURI n. 4 del 05.01.2017) che approvava la graduatoria dei finanziamenti, inserendo il progetto di Reggio Emilia fra i progetti ammessi a finanziamento, per un importo pari a € 17.811.853.

In applicazione e in coerenza alla LR 19/1998 e s.m.i., alla LR 20/2000 e s.m.i., alla Legge 241/1990, al DLgs 267/2000 e al DM 21.12.1994, il Comune di Reggio Emilia ha stipulato una serie di atti, accordi e convenzioni finalizzati all'attuazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicate nell'ambito dell'Area Reggiane e del quartiere storico di Santa Croce; tali atti, dapprima elaborati in riferimento al comparto "PRU_IP-1a" sono stati poi estesi ed integrati al fine di ricomprendere nel proprio ambito di intervento il perimetro del presente PRU.

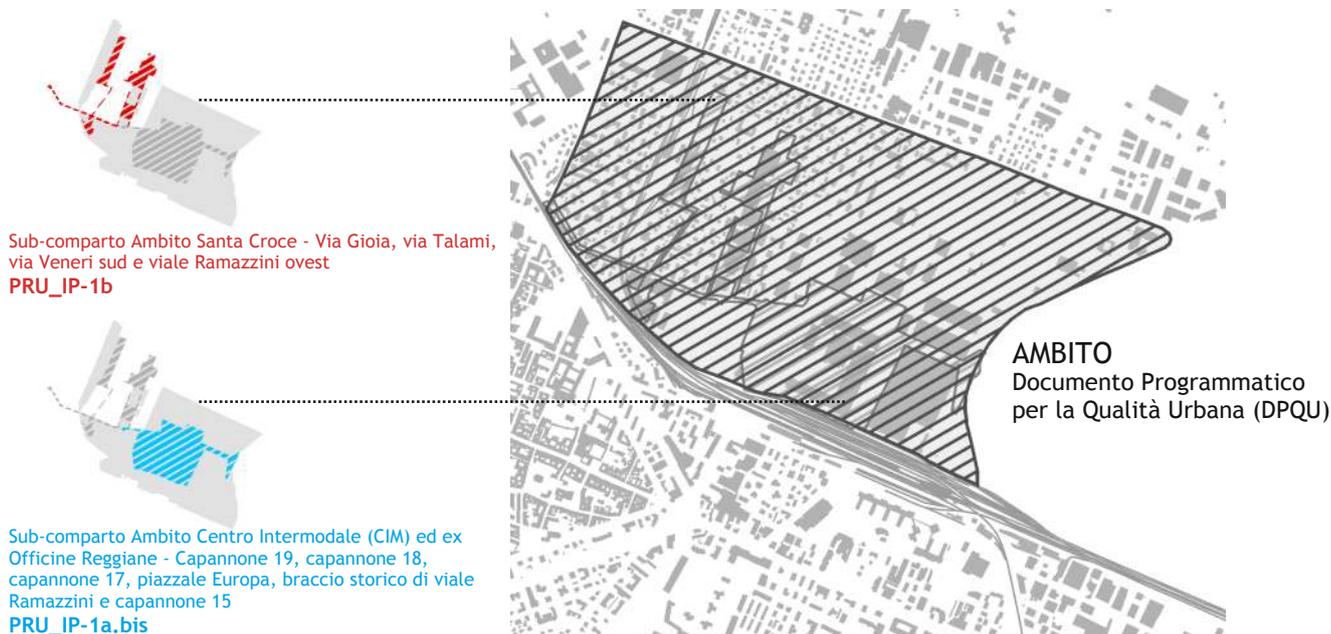
Gli atti, accordi e convenzioni siglati dal Comune di Reggio Emilia e riguardanti l'attuazione del presente PRU (e del precedente "PRU_IP-1a") sono i seguenti: Atto di accordo siglato con Iren Rinnovabili S.p.A. il 16.07.2014 (n. rep. 55773), Primo Atto di accordo integrativo siglato con Iren Rinnovabili S.p.A. il 16.02.2015 (n. rep. 55777), Secondo Atto di accordo integrativo siglato con Iren Rinnovabili S.p.A. il 01.06.2016 (n. rep. 3277 racc. 2270), Terzo Atto di accordo integrativo siglato con Iren Rinnovabili S.p.A. il 20.12.2016 (n. rep. 55832), Quarto Atto di accordo integrativo siglato con Iren Rinnovabili S.p.A. il 25.07.2017 (n. rep. 4849 racc. 3386), Atto di costituzione STU Reggiane S.p.A. siglato il 19.02.2015 (n. rep. 1596), Atto di accordo Bando Periferie siglato con STU Reggiane S.p.A. il 29.08.2016, Convenzione urbanistica siglata con STU Reggiane S.p.A. il 23.02.2015 (n. rep. 1605 racc. 1127), Convenzione urbanistica siglata con STU Reggiane S.p.A. 01.06.2016 (n. rep. 3278 racc. 2271), Convenzione urbanistica siglata con STU Reggiane S.p.A. il 14.07.2016 (n. rep. 55814); Atto di accordo territoriale siglato con Provincia di Reggio Emilia (DGP n. 60 del 01.03.2011 e DCC n. 5167/70 del 05.04.2011) e Atto di accordo territoriale integrativo siglato con Provincia di Reggio Emilia (DPP n. 104 del 10.12.2014 e DCC n. 42894/174 del 15.12.2014).

2. Inquadramento e analisi territoriale dell'Area Nord: Ambito Reggiane - Santa Croce

La riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica dell'Area Nord della città di Reggio Emilia, coerentemente con gli obiettivi e le strategie individuate da Comune e Provincia, persegue, fra gli altri, il fine strategico di rigenerare l'Area Reggiane e lo storico quartiere Santa Croce, grazie all'attuazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU). Il presente PRU, denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", si compone di due parti distinte in relazione alle principali caratteristiche urbanistiche delle aree che lo compongono e ai principali ambiti territoriali di riferimento: la parte est, denominata "PRU_IP-1a.bis - Area Reggiane", si estende all'interno del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", la parte ovest, denominata "PRU_IP-1b - Area Santa Croce", si sviluppa all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce".

Nell'Area Reggiane, ad est, il primo consolidato nucleo del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" è costituito dai centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi e il Tecnopolo (capannone 19) che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico; la crescita e la sinergia di queste strutture incentiverà altre aziende di eccellenza a collocarsi in quest'area per sviluppare filiere innovative e nuove imprese, con l'obiettivo di generare e implementare nuove idee, al fine di aumentare l'attrattività e la competitività della città e del suo tessuto economico e produttivo.

Nel quartiere Santa Croce, ad ovest, il riuso -anche temporaneo- di ambiti produttivi dismessi, sia pubblici che privati, verso funzioni principalmente finalizzate ad ospitare enti e associazioni volte ad



L'ambito del DPQU e i due sub-compartimenti che compongono il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce": "PRU_IP-1a.bis" e "PRU_IP-1b"

offrire servizi di interesse generale (in ambito culturale, sociale, sportivo, ecc...) attiverà nuove dinamiche di innovazione sociale in grado di ri-creare interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali e, più in generale, di sviluppare nuove forme di cittadinanza attiva.

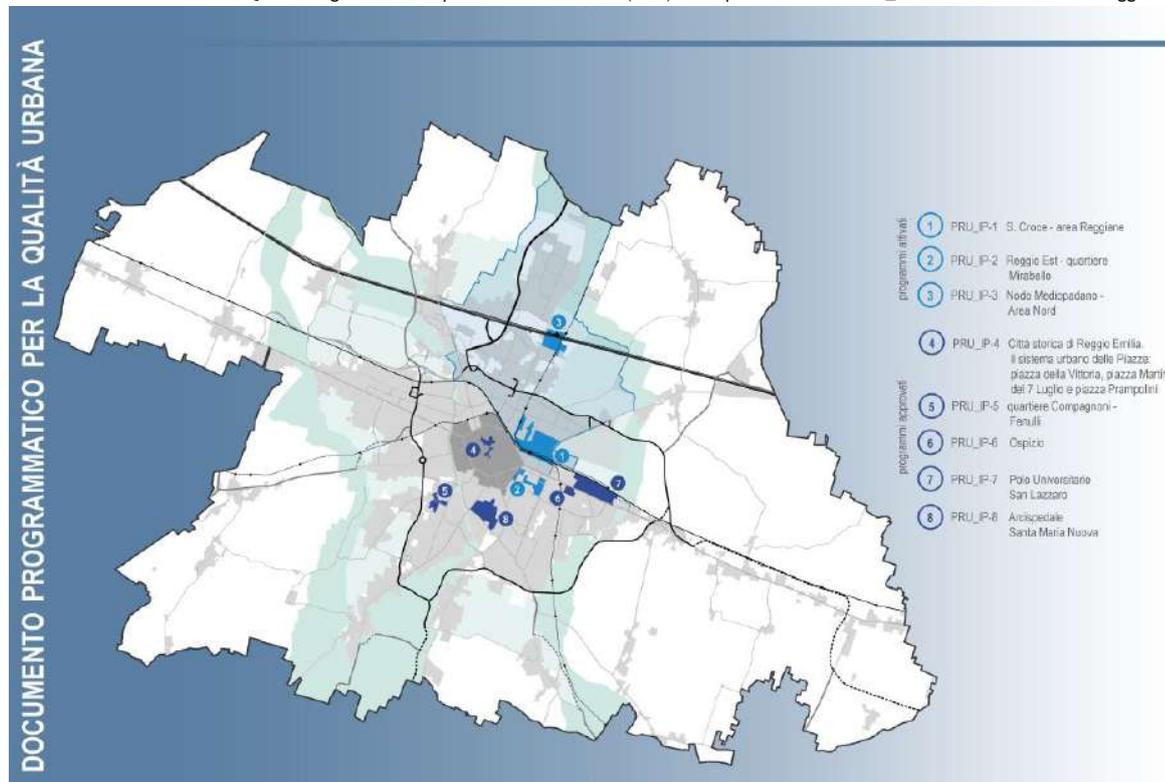
L'Area Reggiane/Santa Croce rappresenta quindi una occasione decisiva per progettare un nuovo modello di crescita sostenibile, assumendo il ruolo di opportunità infrastrutturale per lo sviluppo economico della città e del territorio, fondato sulla società della conoscenza.

Gli obiettivi e le strategie previste per l'Area Nord della città trovano conferma e piena coerenza con i principali strumenti urbanistici del territorio: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2010) e il Piano Strutturale Comunale (PSC 2011), un piano (il PSC) elaborato parallelamente, ma in stretta sinergia con il Masterplan dell'Area Nord che, per successive fasi di confronto e allineamento, è passato dall'individuazione di macroscenari (l'inserimento dell'Area Reggiane all'interno di una rete di sette poli di eccellenza della città) alla determinazione di specifici strumenti e procedure di pianificazione attuativa, e che ha trovato ulteriore definizione nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) e nel Piano Operativo Comunale (POC). La pianificazione urbanistica vigente, in risposta ai fenomeni di globalizzazione e del conseguente innalzamento della competizione tra territori, ha sancito l'esigenza di fare riferimento quanto più possibile a politiche integrate e a scenari d'area vasta.

Obiettivi e strategie che si sono delineati in:

- sviluppo delle funzioni previste all'interno dell'Area Nord per una equilibrata crescita dei servizi pubblici e di interesse pubblico, assicurando una adeguata dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- riqualificazione urbana e sviluppo di nuove funzioni in grado di offrire sinergie e esternalità positive anche per il perseguimento dell'obiettivo di valorizzazione del centro storico, quale luogo focale dell'offerta di qualità urbana, culturale, commerciale per i residenti dell'intero bacino di gravitazione, per il quartiere Santa Croce, per gli utenti della città e per i turisti;
- relazione sistemica, di messa in rete dell'Area Nord con la città;
- equità dei risvolti economici nelle scelte urbanistiche di perequazione territoriale e urbanistica;
- riequilibrio ambientale delle zone interessate, caratterizzandosi in termini di sostenibilità ed efficienza, e ripristinando in tal modo elevati standard di qualità ambientale e paesaggistica.

Elaborato 1.2 del POC: il DPQU e i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) fra i quali rientra il "PRU_IP-1 Santa Croce - Area Reggiane"



Al fine di perseguire gli obiettivi e strategie per lo sviluppo dell'Area Nord nell'area vasta medio padana, in continuità alla riqualificazione già avviata con il Tecnopolo della Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia-Romagna, è stato individuato nel DPQU del POC il "PRU_IP-1 Santa Croce - Area Reggiane" che detta gli indirizzi per lo sviluppo delle aree in parte ricomprese all'interno del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane" e in parte ricomprese all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce".

L'elaborazione del PRU fa seguito alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia al "Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia", in breve "Bando Periferie", approvato con il DPCM del 25.05.2016 e pubblicato sul GURI n. 127 del 01.06.2016.

L'iter relativo alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia al "Bando periferie" ha seguito il seguente percorso:

- Legge n. 208 del 28.12.2015 (Legge di stabilità 2016) che istituisce il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei

Comuni capoluogo di Provincia, finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti, rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati";

- Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri del 25.05.2016, pubblicato sul GURI n. 127 del 01.06.2016, che approva il bando con il quale sono definite le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane, dei Comuni capoluogo di Provincia e della città di Aosta;
- Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 25.08.2016 avente ad oggetto: "Partecipazione del Comune di Reggio Emilia al Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia approvato con DPCM del 25.05.2016 (GURI n. 127 del 01.06.2016). Provvedimenti conseguenti ed impegno formale della Amministrazione di Reggio Emilia";
- Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri del 06.12.2016, pubblicato sul GURI n. 4 del 05.01.2017, che approva la graduatoria del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al DPCM 25.05.2016 e che inserisce il progetto del Comune di Reggio Emilia fra i progetti selezionati.

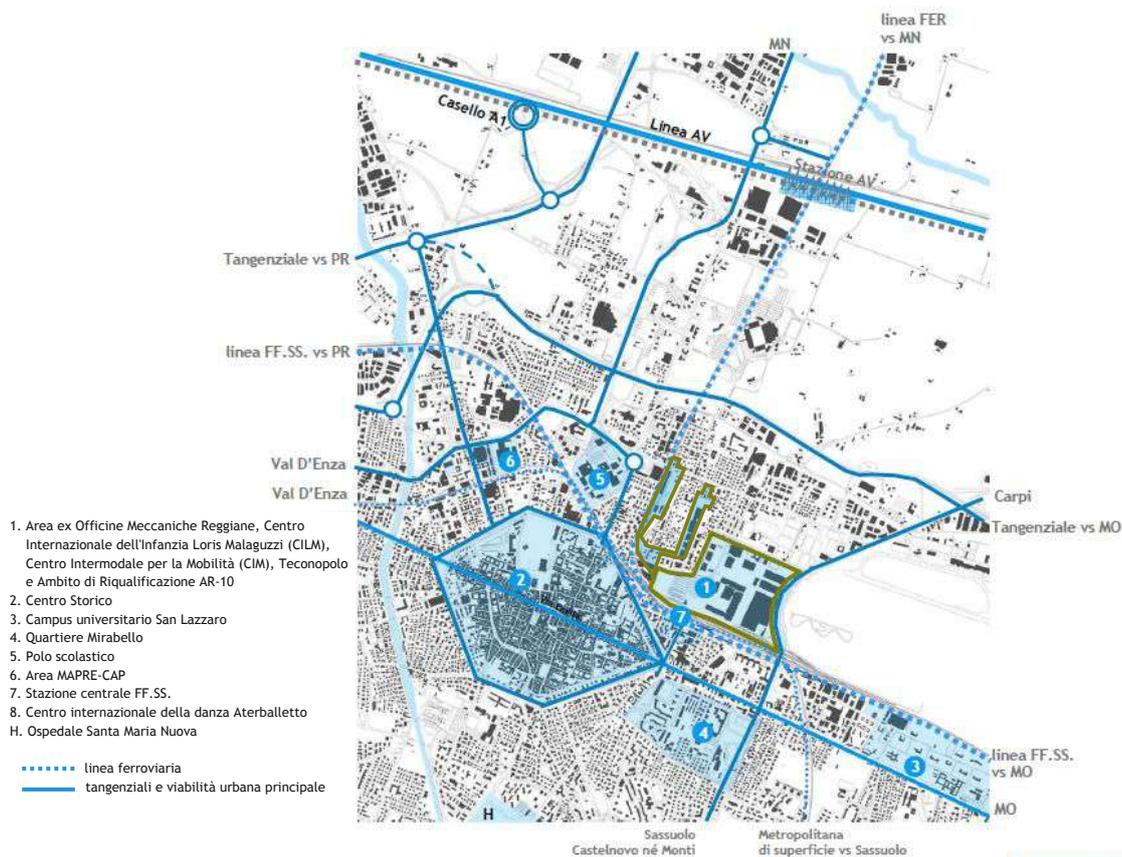
Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" estende ed integra un primo stralcio attuativo, già approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e denominato "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini", relativo ad aree che ricadono all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane".

_inquadramento urbano

L'area Reggiane/SantaCroce è localizzata nella cintura nord del centro storico che comprende i quartieri del Tondo, Tribunale, Santo Stefano - Gardenia e Santa Croce. L'area si contraddistingue per un sistema prevalentemente residenziale nella zona di via Adua, un sistema di aree produttive dismesse lungo la ferrovia e importanti infrastrutture su ferro e su gomma. All'interno, oltre ad un sistema di attrezzature pubbliche di quartiere quali scuole, parchi e strutture sportive, sono presenti polarità legate al sistema dei servizi della "città pubblica" quali, tra gli altri, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Centro Intermodale per la Mobilità. L'area è situata in una posizione strategica per quanto concerne l'accessibilità pubblica e privata, in quanto dista solo poche centinaia di metri dal centro storico e al contempo è facilmente accessibile dagli assi di scorrimento a scala territoriale (autostrada A1, tangenziali, ferrovia, stazione Alta Velocità).

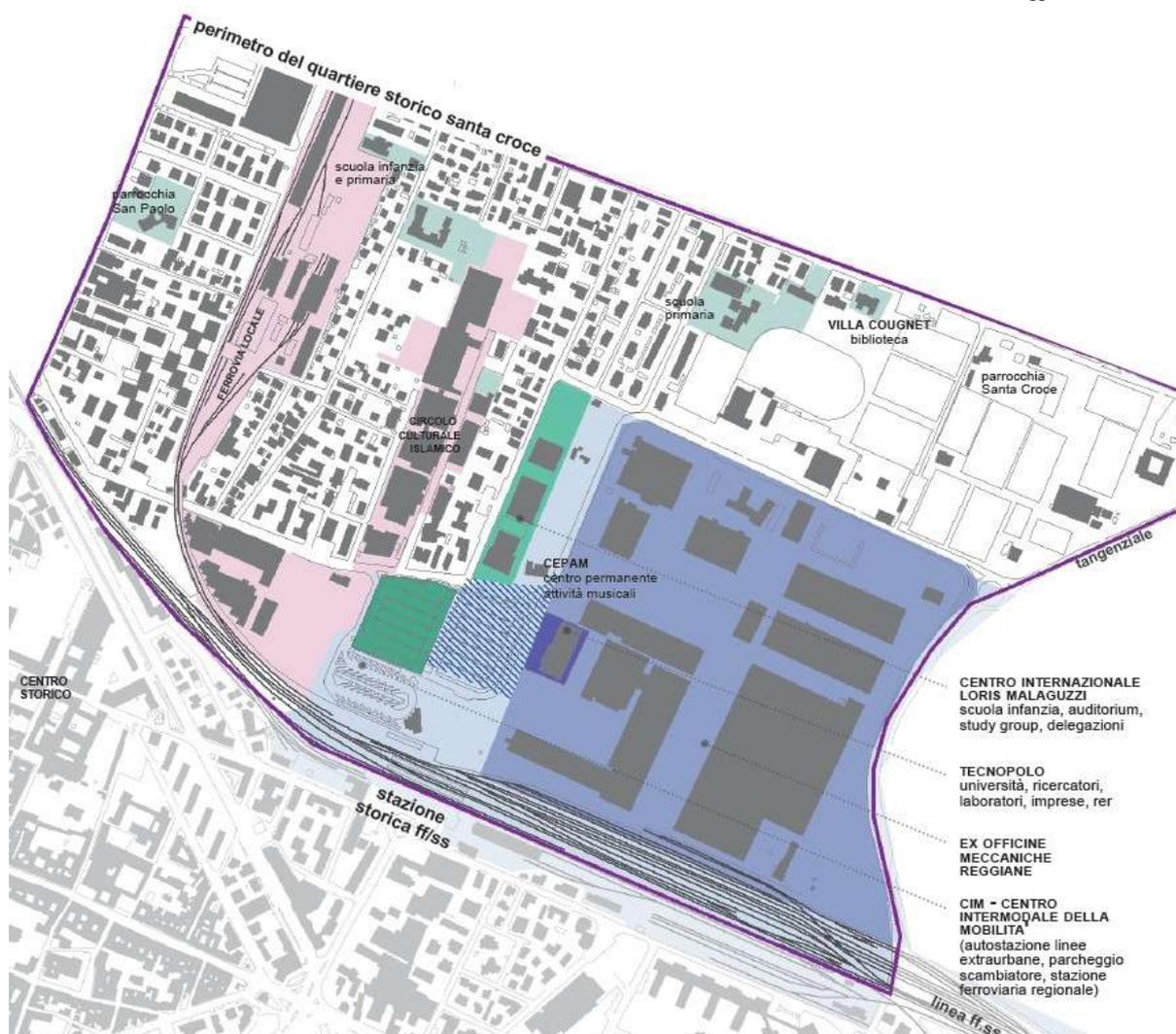
In particolare l'area si caratterizza per la presenza della storica sede delle "Officine Reggiane", con un'estensione di circa 260.000 mq.

La storia delle ex Officine Reggiane è testimonianza del passaggio, iniziato sul finire del XIX secolo e protrattosi per gran parte del XX secolo, dal mondo agricolo al mondo industriale e in forza di ciò, del legame



Inquadramento del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" a nord del centro storico

Contesto di intervento del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce"



fondamentale tra memoria e futuro, tra riqualificazione urbana, archeologia industriale e compattezza della città, che l'Area Reggiane dovrà esprimere attraverso un alto grado di direzionalità e in stretta sinergia con la città storica.

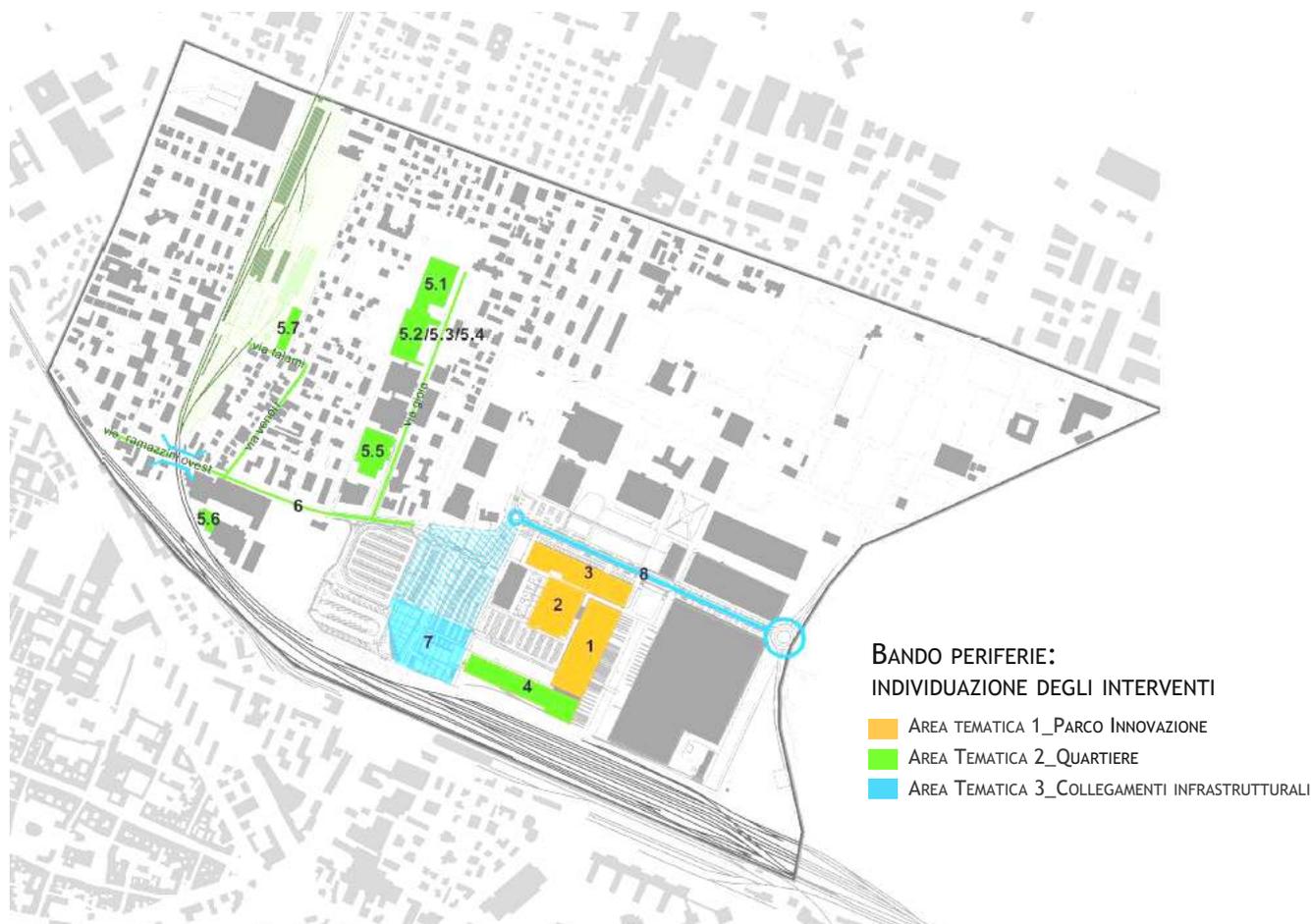
Il processo di pianificazione strategica, sviluppatosi a partire dagli Stati Generali convocati dall'Amministrazione Comunale nel gennaio 2009 nel corso di dodici sedute, ha trovato sintesi nel Piano d'azione per l'Area Nord, esposto nel corso della presentazione del 19 giugno 2012, Piano d'azione che ribadisce l'individuazione dell'Area Reggiane quale luogo/infrastruttura per lo sviluppo del polo della meccatronica (progetto Gruppo Meccatronica) e del distretto del Biometano e dell'efficienza energetica (progetto Gruppo Energia/Edilizia sostenibile), in relazione sinergica tra loro, con Reggio Children (già presente con il Centro Loris Malaguzzi) e con il "Parco della conoscenza, innovazione e creatività".

Uno degli strumenti individuati per dare corso alle policy pubbliche illustrate, trova applicazione nella partecipazione del Comune di Reggio Emilia al "Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia", in breve "Bando Periferie".

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" scaturisce da un Processo di Pianificazione Strategica Territoriale volto ad individuare gli obiettivi strategici, le azioni e i progetti da mettere in campo e a definire una governance attraverso cui connettere i diversi attori per il conseguimento di interessi pubblici collettivi.

Tale programma si articola su 3 aree tematiche di lavoro fortemente correlate tra loro:

- Area Tematica 1_Parco Innovazione, che ha come obiettivo il completamento delle dotazioni infrastrutturali a servizio del parco innovazione. Le azioni ad esso collegate si sostanziano nella riqualificazione e riuso dei capannoni dell'area industriale ex Officine Meccaniche Reggiane e attivazione di leve finanziarie per favorire l'insediamento di nuove realtà imprenditoriali e nuovi



Il "Bando Periferie" e le aree tematiche di intervento

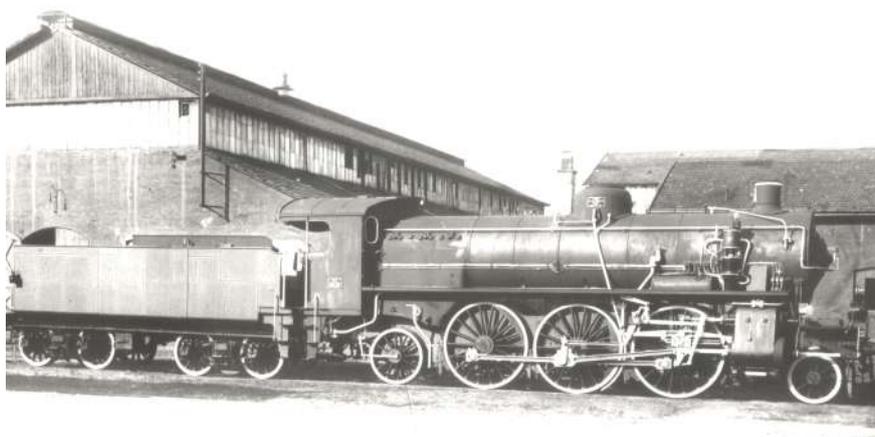
- servizi da affiancare al Centro Internazionale Loris Malaguzzi, sede di Reggio Children, e al Tecnopolo, sede dei laboratori di ricerca industriale dell'Università di Modena e Reggio Emilia, (entrambi già in funzione) per la costituzione della prima esperienza in Europa di Parco a carattere scientifico-tecnologico-umanistico;
- Area Tematica 2_Quartiere, al fine di avviare e sostenere il processo di rigenerazione urbana "collaborativa" del quartiere. Le azioni intraprese vertono sul riuso, anche temporaneo e con interventi di micro-riqualificazione, della città privata (con particolare riferimento alle aree produttive dismesse e a spazi abbandonati e/o residuali) per attivare nuove forme di innovazione sociale (servizi e processi) in grado di creare l'interazione tra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali, e più in generale di sviluppare forme di cittadinanza attiva.
 - Area Tematica 3_Collegamenti infrastrutturali quartiere - città che si prefigge l'obiettivo di collegare fisicamente e funzionalmente il quartiere alla città. In particolare attraverso il ripristino delle connessioni fisiche e funzionali tra il quartiere e la città attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, in particolare di piazzale Europa (oggi parcheggio pubblico) da riconfigurare, non solo come centro fisico del Parco Innovazione, ma anche come nuova polarità urbana e sistema di relazione tra parti di città, e la riapertura di viale Ramazzini, oggi in parte chiuso e in parte inglobato nelle ex Officine Meccaniche Reggiane, considerato da sempre direttrice urbana portante del quartiere.

inquadramento storico

Fino ai primi anni del Novecento le aree a nord della città, così come le restanti aree del forese, furono adibite esclusivamente all'agricoltura; caratterizzate da un paesaggio centuriato, erano attraversate dalle strade radiali che dipartivano dalla città conducendo a Mantova, Bagnolo in Piano e Correggio, e lungo le quali tuttora sorgono gli abitati di Villa San Prospero, Villa Mancasale e Gavassa.

Alle soglie del Novecento, la rivoluzione industriale raggiunse anche l'Italia e queste aree cominciarono a cambiare volto: nella seconda metà dell'Ottocento venne completata la ferrovia tra Milano e Bologna, risultato della fusione del tratto delle ferrovie sabaude che collegavano Torino a Bologna con quello delle ferrovie lombardo-venete che collegavano Milano a Piacenza, e successivamente venne realizzata la ferrovia Reggio Emilia - Guastalla. Nel 1901, a ridosso della stazione

Immagine storica delle ex Officine



ferroviaria cittadina, sorse il primo nucleo delle Officine Meccaniche Reggiane, che negli anni successivi si espansero raggiungendo un notevole livello di specializzazione e spaziando dal settore ferroviario a quello delle munizioni, delle macchine agricole e per l'industria e degli aeromobili. Accanto alle Officine Meccaniche Reggiane sorse successivamente il primo quartiere operaio della città, Santa Croce.

Con il boom economico degli anni '60 l'industria crebbe ulteriormente, non solo nelle aree a ridosso della ferrovia, ma anche in quelle prossime all'autostrada Milano-Roma, appena realizzata, e a nord di questa, dove sorge ora il polo industriale di Mancasale, espressione e simbolo del cosiddetto Distretto Emiliano della piccola e media impresa.

A partire dagli anni '90 la città subisce una profonda trasformazione: si ridimensionano o chiudono le grandi fabbriche, tra cui le Reggiane, mentre prende progressivamente sempre più piede, soprattutto nelle aree più prossime alla città e lungo le principali direttrici della viabilità, il terziario, con attività direzionali, ricettive e commerciali. I quartieri di San Prospero e Santa Croce si espandono, i tessuti produttivi e quelli residenziali arrivano a saldarsi; si perdono riferimenti precisi e riconoscibili, si stemperano i limiti tra città e campagna: siamo di fronte a quello che la letteratura definisce "sprawl", con la città specializzata che diventa sempre più generica, neutra, confusa, trasformandosi in periferia. Il proliferare dei vuoti urbani, intesi non solo come vuoti fisici ma anche come spazi privi degli originari significati e sprovvisti di nuove identità, compromette fortemente la capacità di mantenere e generare relazioni di comunità.

Gli ultimi anni vedono la realizzazione, a fianco dell'autostrada A1, della linea ferroviaria Alta Velocità Milano - Bologna e del nuovo casello

autostradale, con le annesse opere progettate dall'architetto Santiago Calatrava: i tre ponti e la Stazione ferroviaria AV Mediopadana.

Nata come realtà agricola e trasformata in zona dedicata al lavoro, l'Area Nord ha attraversato il Novecento interpretando da protagonista i cambiamenti economici e sociali della città ed è tuttora interessata da una forte e dinamica trasformazione: da questa vocazione è necessario ripartire per un nuovo progetto condiviso, coerente con il contesto del XXI secolo, per restituirle un ruolo specifico e ripensarla come luogo per lo sviluppo del lavoro e, quindi, dell'intera città.

_inquadramento urbanistico

Il PSC individua l'area quale *"polo di eccellenza in quanto dotata di forti potenzialità urbanistiche, ambientali, sociali economiche, culturali. Rappresenta anche un elemento fisico di ricucitura e connessione tra l'Area Nord, il quartiere di Santa Croce, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, l'area a sud della Stazione Storica, il Campo Volo, l'area San Lazzaro e il centro storico e potrà essere la rappresentazione ed il simbolo di una nuova idea di città"*. (Elaborato P1 del PSC)

_il PSC 2011

Sulla base delle diverse potenzialità e destinazioni delle aree, il PSC 2011 ha individuato l'Area Reggiane/Santa Croce all'interno del Polo Funzionale PF-4 (Stazione Ferroviaria, Centro Intermodale CIM e ex-Officine Reggiane, corrispondente alla parte più prossima alle infrastrutture principali e alle altre polarità del contesto) e in parte nell'Ambito di Riqualficazione AR10 (ambito di riqualficazione di Santa Croce); per entrambe le parti lo strumento urbanistico vigente definisce, con particolare riferimento agli elaborati grafici denominati "P4.1.a Poli Funzionali" e "P4.1.b schede degli Ambiti di Riqualficazione", gli specifici obiettivi e prestazioni da perseguire, i carichi urbanistici massimi sostenibili, le possibili destinazioni d'uso, gli standard di qualità urbana ed ambientale da perseguire e rispettare, le regole di perequazione urbanistica da applicare in relazione ai tipi di condizioni di fatto e di diritto dei suoli. Rientrano nel perimetro del Programma di Riqualficazione Urbana denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", una parte delle aree del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", individuato dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Urbanistico Edilizio approvati con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011, una parte delle aree dell'Ambito di riqualficazione AR-10 "Ambito Santa Croce", anch'esso individuato dal PSC e dal RUE, nonché limitate aree

PSC approvato con
DCC n. 5167/70 del
05.04.2011

del tessuto urbano consolidato (palazzina ubicata in via Gioia n. 5) e alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) contigui e/o collegati a tale Ambito di riqualificazione.

il Polo funzionale (PF-4)

In coerenza con il PTCP approvato, sono stati individuati all'interno del Comune di Reggio Emilia 7 Poli funzionali:

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, oltre alla sede della Facoltà di Agraria;

PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro Intermodale della Mobilità (CIM) e ex-Officine Meccaniche Reggiane".

PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro";

PF-6: "Aeroporto città del Tricolore";

PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova".

Nell'elaborato grafico (del PSC) denominato P4.1.a "Poli funzionali - Schede di ambito", il Polo funzionale PF-4 ricomprende al suo interno, oltre all'Area Reggiane e ad una quota parte della superficie territoriale localizzata a sud del campo volo, varie centralità di interesse pubblico.

In particolare l'area è suddivisa nell'ambito in tre diverse centralità: nel "Nodo della Mobilità", nel "Centro Intermodale" e nel nodo delle "Attrezzature Culturali".

ACCORDI TERRITORIALI

L.R. 20/2000

art. 15, comma 2 e

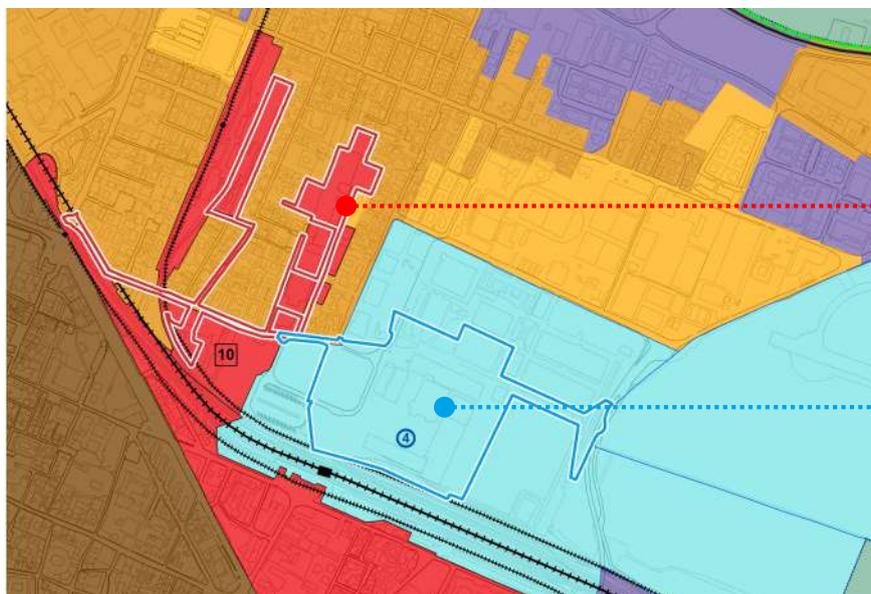
art. A-15, comma 5

PTCP 2010

Allegato 5 alle NA

L.R. 6/2009

art. 13 comma ter



PRU_IP-1b

Sub-comparto ovest, denominato "Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest"

PRU_IP-1a.bis

Sub-comparto est, denominato "Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15"

Sovrapposizione dei perimetri dei due sub-comparti del PRU con l'elaborato P6 del PSC (zonizzazione)

Il PTCP 2010 dispone che i Poli funzionali siano attuati *"attraverso un Accordo territoriale di cui all'art. 15 della Legge Regionale 20/2000 fra la Provincia, il Comune o i Comuni nei quali il polo ricade, gli altri enti pubblici interessati, nonché la Regione nei casi ove siano coinvolte sue specifiche competenze"*.

La Provincia con DGP n. 63 del 01.03.2011 ha quindi approvato un accordo unitario relativo ai tre Poli funzionali di nuovo insediamento compresi nell'Area Nord di Reggio Emilia: il PF1 "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera"; il PF-2 "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio"; il PF-4: "Stazione Ferroviaria RFI - Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane".

Gli Accordi territoriali per l'attuazione dei Poli funzionali costituiscono parte integrante del PSC approvato con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011, così come previsto dalla normativa vigente, allo scopo di realizzare un migliore coordinamento nella definizione delle politiche territoriali e nella programmazione e attuazione degli interventi.

L'Amministrazione Comunale ha dunque recepito i contenuti dell'Accordo territoriale per i Poli funzionali, soprattutto per quanto concerne i contenuti specifici relativi al Polo funzionale PF-4, ponendo particolare attenzione alle indicazioni progettuali di valorizzazione contenute nel Protocollo d'Intesa per la riqualificazione dell'area "Officine Reggiane" di cui alla DGP n. 80/2006, e a quelle riferite all'Accordo tra Regione Emilia-Romagna, Università di Modena e Reggio Emilia, Comune e Provincia di Reggio Emilia e altri soggetti, promosso per il consolidamento della rete regionale dell'Alta Tecnologia, attraverso la creazione di Tecnopoli per la competitività del territorio.

Infine, l'Accordo territoriale integrativo del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", riferito unicamente al sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", estende ed integra il precedente Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del "PRU_IP-1a" sottoscritto a suo tempo tra Comune e Provincia di Reggio Emilia e relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito "Area Reggiane" del Polo funzionale PF-4 (Bozza di Accordo territoriale integrativo proposta dal Comune e trasmessa alla Provincia, in data 17.07.2014, unitamente agli elaborati del "PRU_IP-1a", approvata da parte della Provincia con Decreto Presidenziale n. 104 del 10.12.2014 e da parte del Comune con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014).

gli Ambiti urbani da Riqualificare

Gli Ambiti urbani da Riqualificare (AR), sono sistemi urbani esistenti, caratterizzati dalla presenza prevalente di attività produttive o di servizio dismesse o comunque potenzialmente interessabili da trasformazione così come previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i.

All'interno degli ambiti di riqualificazione si prospettano interventi complessi di totale o prevalente trasformazione (ristrutturazione urbanistica) che potranno interessare anche aree urbane più ampie, destinate a beneficiare della trasformazione e delle nuove dotazioni territoriali, pur senza essere trasformate esse stesse.

Perseguendo gli obiettivi di rigenerazione urbanistica ed edilizia, è stato individuato un ulteriore ambito di riqualificazione (secondo stralcio), denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", che integra ed estende il "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini" (primo stralcio) a suo tempo approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014.

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", in relazione alle caratteristiche urbanistiche delle aree che lo compongono e ai principali ambiti territoriali di riferimento (Polo funzionale PF-4 e Ambito di riqualificazione AR-10), può essere suddiviso in due distinti sub-comparti così individuati:

- il sub-comparto est, denominato "PRU_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15", che ricade all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4, e discende direttamente dall'ampliamento e dall'aggiornamento del PRU primo stralcio, approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e denominato "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini". Il "PRU_IP-1a.bis" riguarda sia aree pubbliche che aree private la cui riqualificazione risponde ad un interesse pubblico;
- il sub-comparto ovest, denominato "PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest", che interessa aree ricadenti all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce", e a cui si aggiungono alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) esterni al suddetto Ambito di riqualificazione. Il "PRU_IP-1b" riguarda perlopiù aree private la cui riqualificazione e/o riuso risponde ad un interesse pubblico.

_modalità attuative

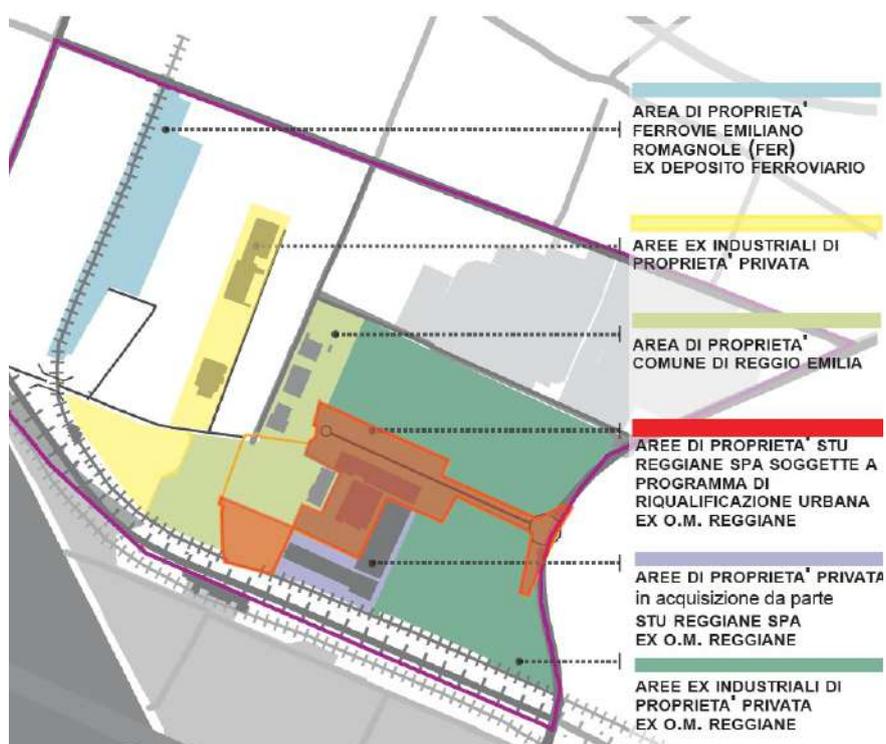
Le modalità attuative dei due distinti sub-comparti che compongono il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" ("PRU_IP-1a.bis" e "PRU_IP-1b") si differenziano in relazione alla tipologia delle aree che

ricadono al loro interno e che li caratterizzano:

- Modalità attuative del "PRU_IP-1a.bis"

Ricadono all'interno del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" unicamente aree individuate dal PSC e dal RUE fra i Poli funzionali (PF): l'art. 5.8 comma 5 delle NdA del PSC dispone che lo sviluppo dei Poli funzionali sia definito da Accordi territoriali e che gli interventi previsti siano programmati in sede di POC, anche per fasi successive, sulla base di uno schema progettuale guida. Il PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane" è già stato oggetto dei seguenti Accordi territoriali:

- Accordo territoriale, parte integrante del PSC approvato, sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia con DGP n. 63 del 01.03.2011;
- Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del "PRU_IP-1a", sottoscritto a suo tempo tra Comune e Provincia di Reggio Emilia e relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito "Area Reggiane" del Polo funzionale PF-4 (Bozza di Accordo territoriale integrativo proposta dal Comune e trasmessa alla Provincia, in data 17.07.2014, unitamente agli elaborati del "PRU_IP-1a" per poi essere approvata con Decreto Presidente della Provincia n. 104 del 10.12.2014), così come esteso dall'ulteriore Accordo territoriale integrativo, riferito al sub-comparto "PRU_IP-1a.bis".



Assetto proprietario delle aree inserite nel "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce

- Modalità attuative del "PRU_IP-1b"

Ricadono all'interno del sub-comparto "PRU_IP-1.b" aree individuate dal PSC e dal RUE fra gli Ambiti da riqualificare (AR), a cui si aggiungono alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest). L'attuazione del sub-comparto, pur basandosi sullo schema direttore del PRU che ne definisce l'evoluzione e l'assetto urbanistico da perseguire e pur rientrando (integrandolo) nel POC, si sviluppa tramite la programmazione di interventi diretti, anche temporanei, finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente.

Il Capo 4.3 del RUE disciplina gli interventi edilizi diretti e le destinazioni d'uso ammesse al di fuori della programmazione di POC per le aree che ricadono all'interno degli Ambiti da riqualificare (AR) e, in riferimento agli ambiti AR-9 e AR-10, dispone all'art. 4.3.2 comma 3 che in tali ambiti *"si possono attuare interventi con eventuali cambi d'uso, per attività o funzioni temporanee, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale, all'interno di un processo di rigenerazione urbana e sociale con contenuti di interesse pubblico"*.

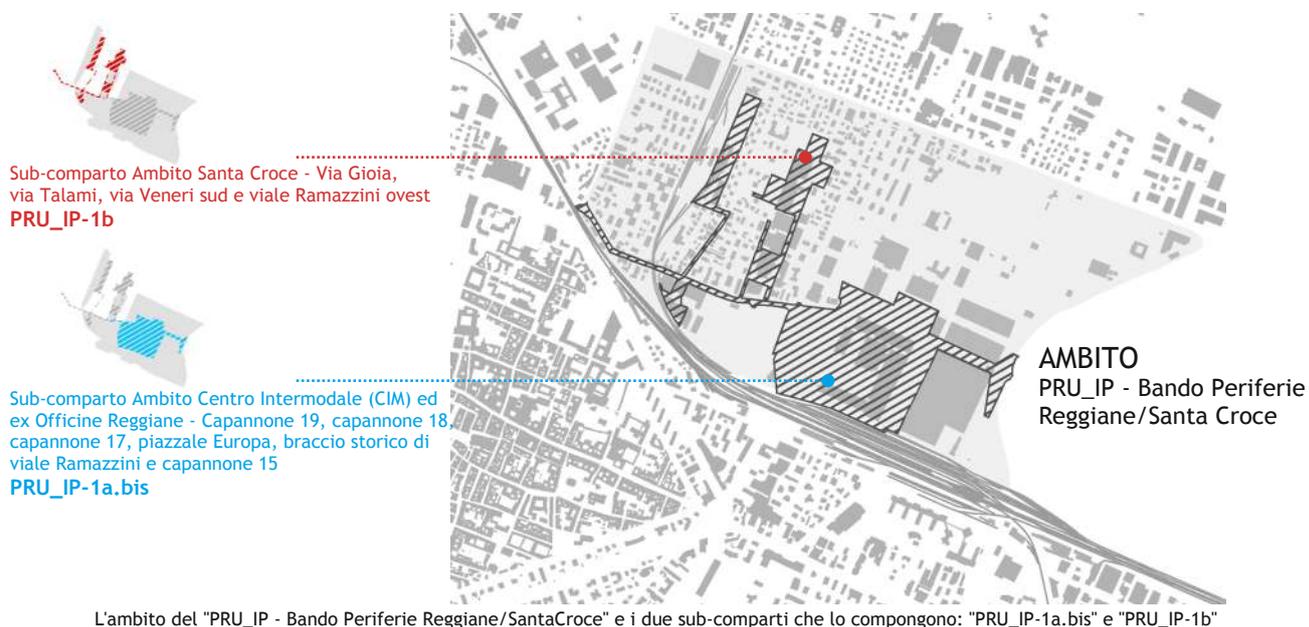
La riqualificazione delle aree del PRU ricadenti nel sistema delle infrastrutture per la mobilità pubblica (via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest), da attuarsi tramite intervento diretto, segue le procedure per la progettazione delle opere pubbliche.

3. Definizione dell'ambito "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" e Schema progettuale DPQU

Definizione dell'ambito PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce

Le aree che ricadono all'interno del perimetro del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" sono suddivise in due distinti sub-comparti ("PRU_IP-1a.bis" e "PRU_IP-1b") in relazione alle caratteristiche urbanistiche che li caratterizzano:

- Il "PRU_IP-1a.bis, ad est, è denominato "Sub-comparto Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15" e si compone delle seguenti tipologie di aree urbanistiche:
 - Aree del PRU che ricadono all'interno dei Poli funzionali (PF): all'art. 5.8 del Capo V "Attuazione del PSC attraverso il Piano Operativo Comunale (POC)" le NdA del PSC individuano, ai sensi dell'art. A-15 della LR 20/2000 e s.m.i., 7 Poli funzionali: l'ambito PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", all'interno del quale ricadono le aree del sub-comparto "PRU_1a.bis", rientra fra tali Poli funzionali e si caratterizza come ambito vocato al potenziamento, riqualificazione e connessione fra l'Area Nord, il quartiere Santa Croce, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e l'area Campo Volo, nonché quale elemento di relazione urbana e spaziale con l'area a sud della stazione ferroviaria storica, il campus universitario di San Lazzaro e il centro storico.
- L'art. 4.4.4 delle NdA del RUE disciplina gli interventi ammessi all'interno dei Poli funzionali in attesa di specifiche previsioni del Piano Operativo Comunale (POC).



- Il "PRU_IP-1b", ad ovest, è denominato "Sub-comparto Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest" e si compone delle seguenti tipologie di aree urbanistiche:

- Aree del PRU che ricadono all'interno degli Ambiti da riqualificare (AR): all'art. 5.5 del Capo V "Attuazione del PSC attraverso il Piano Operativo Comunale (POC)" le NdA del PSC individuano, ai sensi dall'art. A-11 della LR 20/2000 e s.m.i., 23 ambiti da riqualificare: l'Ambito AR-10 "Ambito Santa Croce", all'interno del quale ricadono alcune aree del sub-comparto "PRU_1b", rientra fra tali ambiti da riqualificare e si caratterizza per la compresenza di tessuti residenziali e di tessuti produttivi -in gran parte dismessi- sorti nell'immediato contesto della stazione ferroviaria storica.

Il Capo 4.3 delle NdA del RUE disciplina gli Ambiti urbani da riqualificare (AR) descrivendo gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse al di fuori della programmazione di POC.

- Aree del PRU che ricadono nel sistema delle infrastrutture per la mobilità: all'art. 6.7 del Capo VI "Dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità" le NdA del PSC individuano, ai sensi dall'art. A-5 della LR 20/2000 e s.m.i., il sistema della viabilità esistente e di progetto finalizzato ad assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio e alle aree urbane attraverso un sistema di mobilità sostenibile.

Il Capo 3.1 delle NdA del RUE richiama la disciplina delle dotazioni degli insediamenti, in coerenza con quanto disposto dal PSC.



Viale Ramazzini ovest e, sulla destra, via Veneri

documento programmatico per la qualità urbana (DPQU) e schema progettuale guida

DPQU
Documento Programmatico
per la Qualità Urbana
dell'Area Reggiane
(Delibera di Giunta Comunale
PG 20055 del 15.11.2011)

Per definire gli obiettivi e le strategie da perseguire nel Progetto di Riqualificazione Urbana dell'Area Reggiane è stato approvato il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., strumento di programmazione che definisce, in coerenza con PSC e RUE, gli obiettivi di qualità urbana, funzionale e qualitativa che costituiscono le priorità di interesse pubblico per l'Area Reggiane e il quartiere Santa Croce e che ha declinato il processo di pianificazione strategica territoriale avviato dal Masterplan dell'Area Nord in azioni e progetti concreti da raggiungere.

Il DPQU individua tre azioni e quindici progetti operativi:

Azione 1: insediamento, sviluppo e messa a sistema delle competenze strategiche della città

Indirizzo operativo 1: realizzare il "Parco innovazione, conoscenza e creatività"

Progetti

1. potenziamento delle funzioni locali e internazionali del Centro Internazionale Loris Malaguzzi
2. realizzazione del Tecnopolo
3. riqualificazione e recupero funzionale delle ex Officine Meccaniche Reggiane
4. riqualificazione e recupero funzionale delle ex Officine Gallinari e delle aree produttive di via Gioia

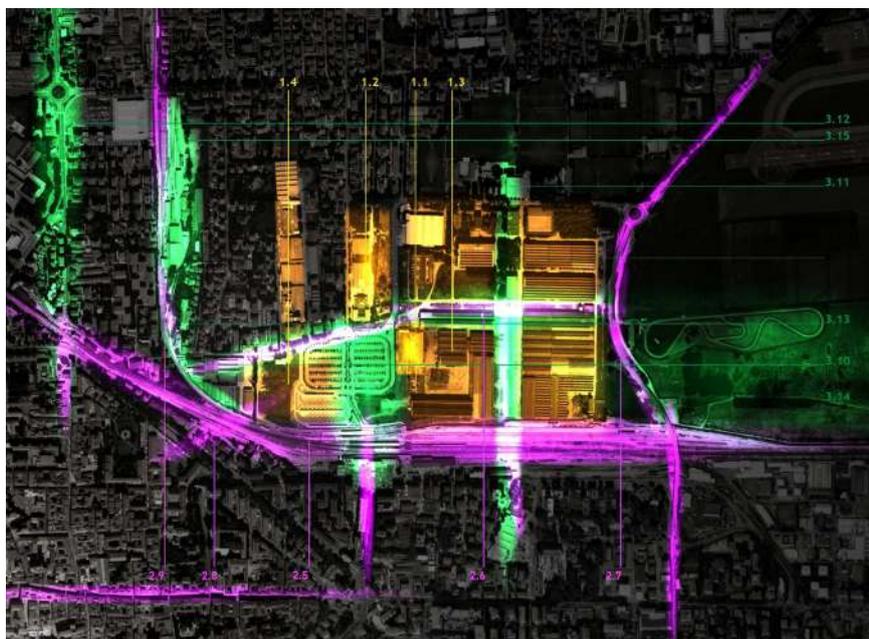


Tavola strategica degli interventi individuati dal DPQU: schema progettuale guida

_Azione 2: potenziamento dell'accessibilità pubblica e privata

_Indirizzo operativo 2: collegare l'Area Reggiane alla città e al centro storico

_Progetti

5. realizzazione di un sistema ciclabile e pedonale
6. realizzazione di sottopasso in corrispondenza di Via Lama Golese
7. riconversione del Servizio Ferroviario Metropolitano in un sistema di trasporto pubblico in sede propria ad alta capacità
8. riapertura del braccio storico di Viale Ramazzini
9. riorganizzazione funzionale e riqualificazione morfologica di viale dell'Aeronautica

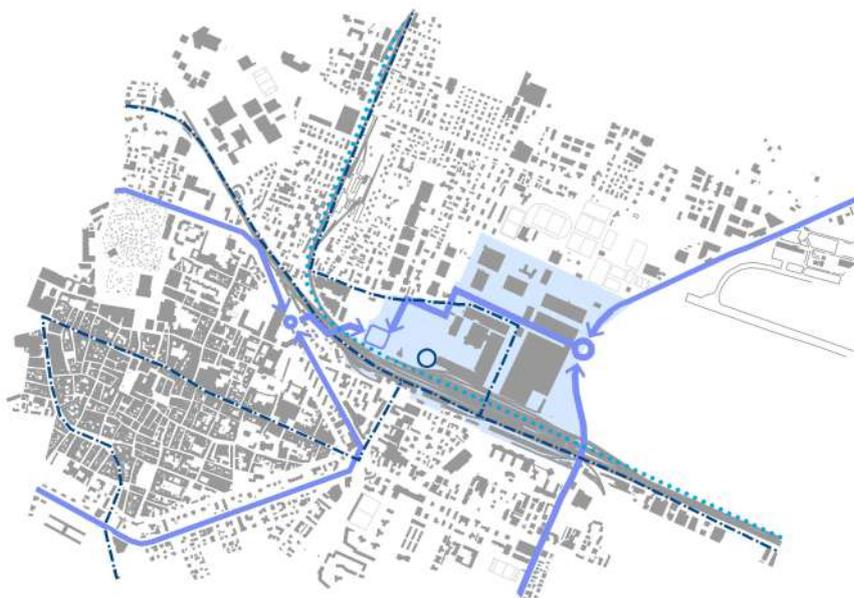
_Azione 3: riqualificazione e valorizzazione della "città pubblica"

_Indirizzo operativo 3: trasformare l'area in polarità urbana a servizio della città e del quartiere Santa Croce

Progetti

10. riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa
11. riorganizzazione funzionale e riqualificazione morfologica di viale Ramazzini
12. riqualificazione funzionale e paesaggistica del Bosco Urbano al Campovolo
13. riqualificazione del sistema urbano zona sportiva via Agosti, area ex Officine Reggiane, via Sani
14. riqualificazione del sistema urbano via Gramsci/via Roma
15. riqualificazione dell'area ferroviaria di via Talami





DPQU_Tavola di progetto del sistema infrastrutturale della mobilità pubblica



DPQU_Tavola di progetto del sistema infrastrutturale della mobilità privata



DPQU_Tavola di progetto del sistema della città pubblica



DPQU_Tavola di progetto complessiva

documento unico di programmazione, piano nazionale per le città e bando periferie

Contemporaneamente all'individuazione delle strategie di rigenerazione dell'Area Nord, a seguito del confronto con Autonomie Locali e forze economiche e sociali del territorio, con il consenso unanime dei Comuni della Provincia di Reggio Emilia, della Comunità Montana e delle associazioni sindacali e imprenditoriali, il 30.04.2010 è stata sottoscritta dalla Regione Emilia-Romagna, dalla Provincia di Reggio Emilia, dal Comune di Reggio Emilia e dagli altri Comuni interessati, l'Intesa per l'integrazione delle politiche territoriali della Provincia di Reggio Emilia in attuazione del "Documento Unico di Programmazione (DUP) 2007-2013 - Politica regionale unitaria - approvazione DUP ai sensi della Delibera CIPE 166/07 proposta all'Assemblea Legislativa regionale", approvato dalla Assemblea Legislativa con Delibera n. 180 del 25.06.2008.

POR FESR 2007-2013
Decisione C 3875
del 07.08.2007
della Commissione Europea

Successivamente, nella seduta del 18.07.2013, la Conferenza per l'Intesa con la Provincia di Reggio Emilia ha approvato, per quanto attiene l'Obiettivo 10 del DUP, la proposta di priorità formulata dal Comune di Reggio Emilia denominata "Riqualficazione e trasformazione di piazze Europa nel centro fisico del Parco della conoscenza, innovazione e creatività" (CUP J83D12000540002), per un costo complessivo di euro 2.000.000 con il solo contributo delle risorse regionali e FSC in attuazione del DUP, parte dell'intervento più generale, previsto nella precedente Intesa sottoscritta il 30.4.2010 e denominata "Programma di riqualficazione urbana dell'area delle ex Officine Reggiane (recupero funzionale aree di cessione)". Interventi finanziati con Delibera di Giunta Regionale n. 2128 del 30.12.2013, avente ad oggetto "Attuazione intervento finanziato DUP - Intesa per la Provincia di Reggio Emilia - Obiettivo 10 - Assegnazione contributo PAR-FSC al Comune di Reggio Emilia e definizione procedure. Art. 25 LR 19/2012. Conferenza del 18.07.2013 - CUP J83D12000540002".

Piano Nazionale delle
Città
Legge n. 83 del
07.08.2012

A seguito dell'elaborazione del DPQU Area Reggiane, l'Amministrazione Comunale ha partecipato al Bando indetto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti denominato "Piano Nazionale per le Città", istituito nel quadro di emergenza nazionale dal Governo italiano all'interno delle misure urgenti per la crescita del Paese, stante il perseverarsi della crisi economica globale. Il DPQU aveva già individuato una serie di azioni e obiettivi, volti a superare le criticità desunte dall'analisi dei fattori interni all'Area Reggiane che hanno permesso di mettere in luce i principali punti di debolezza del sistema urbano, quattro criticità evidenti, che sono state affrontate e che

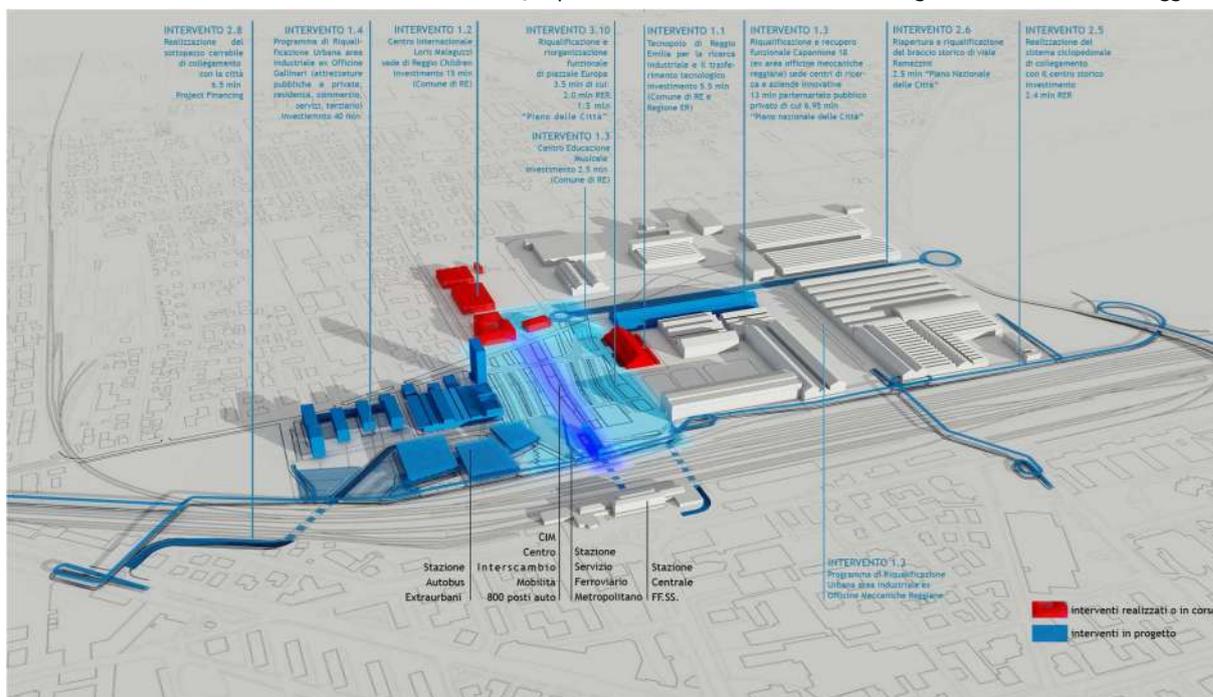
adesso, a fronte dei finanziamenti ottenuti, potranno essere in parte risolte:

- 1 separazione fisica e funzionale dell'area dal resto della città e in particolare dal centro storico: tale problematica deriva dalla presenza delle linee ferroviarie esistenti (est-ovest e nord-sud) e, nonostante la realizzazione di nuovi sottopassi ciclopedonali nelle zone di via Roma e di piazzale Europa e di un cavalcavia veicolare che collega via dell'Aeronautica a via del Partigiano, non è ancora stata definitivamente superata;
- 2 presenza di ingenti aree industriali dismesse e abbandonate (tra le quali rientra anche l'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane, che dal 2011 ha cessato completamente la produzione): tale problematica rappresenta una fonte di complicazioni legate alla sicurezza e alla presenza di possibili fonti di inquinamento ambientale;
- 3 sottoutilizzo e scarsa qualità architettonica/urbanistica degli spazi pubblici esistenti: tale problematica si riferisce in particolare al sistema urbano e infrastrutturale che gravita intorno a piazzale Europa e che sarà oggetto (con l'attuazione del "PRU_IP-1a") di un progetto di riqualificazione e ricucitura urbana finalizzato a ricostruire connessioni funzionali e relazioni tra la città esistente e le nuove polarità del Parco della conoscenza, innovazione e creatività;
- 4 difficile accessibilità all'area da parte del sistema della mobilità su gomma sia pubblica che privata e inefficienza strutturale e funzionale del sistema stradale di distribuzione interna: tale problematica deriva dalla mancanza di un collegamento diretto tra la stazione degli autobus extraurbani e la zona sud del territorio provinciale e dalla inadeguatezza infrastrutturale di via Agosti come esclusiva direttrice di accesso all'area.

Il Comune di Reggio Emilia, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 17833 del 27.09.2012, ha quindi trasmesso alla Cabina di Regia del PNC e all'ANCI la "Proposta di Contratto di Valorizzazione Urbana (CVU) inerente la Rigenerazione e Trasformazione Urbana e del Paesaggio dell'Area Nord, ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 03.08.2012 recante "Istituzione della Cabina di Regia per l'attuazione del Piano Nazionale per le Città", per la partecipazione al Piano Nazionale Città. Successivamente il MIT ha approvato la destinazione delle risorse del "Fondo per l'attuazione del Piano nazionale per le città", in conformità a quanto proposto dalla Cabina di Regia, e ha comunicato con lettera protocollo n. 0001407 del 21.02.2013, l'assegnazione al Comune di Reggio Emilia del contributo per un importo complessivo pari a 10.950.000 euro relativo agli interventi prioritari indicati nella Proposta CVU.

Delibera di
Giunta Comunale
n. 17833 del 27.09.2012

DPQU_quadro dello stato di avanzamento degli interventi nell'Area Reggiane



AREA NORD_area reggiane_Parco della Conoscenza_Creatività_Innovazione_ sintesi degli interventi infrastrutturali realizzati e in progetto

Il Comune di Reggio Emilia, con Delibera di Consiglio n. 22749 del 25.07.2013, ha poi approvato, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D.L. 22.06.2012 n. 83, lo "schema di Accordo denominato Contratto di Valorizzazione Urbana" tra il Comune di Reggio Emilia e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti", perfezionando in seguito lo schema, ai sensi dell'articolo 1326 del Codice Civile, in data 05.03.2014.

Il "Contratto di valorizzazione urbana" individua il proprio oggetto nei seguenti interventi:

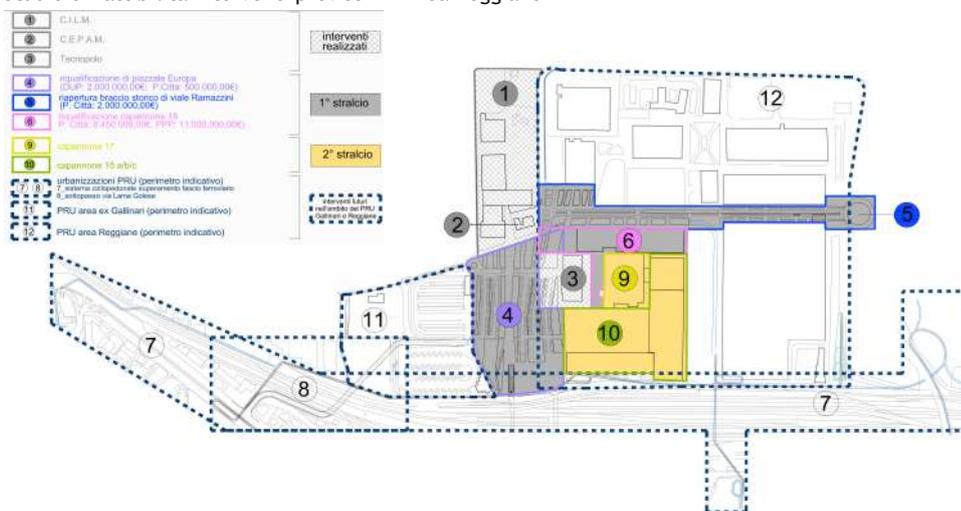
- riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di Viale Ramazzini; 2.000.000 euro;
- riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività; 500.000 euro;
- riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane; 8.450.000 euro.

Il tutto per un finanziamento complessivo relativo agli interventi previsti dal "Fondo per l'attuazione del Piano Nazionale per le Città" pari a 10.950.000 euro, ripartiti tra i singoli interventi sopra elencati.

Il "Bando Periferie"
DPCM del 25.05.2016

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" estende ed integra un primo stralcio attuativo, già approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e denominato "PRU_IP-1a", relativo ad aree che ricadono all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane" e fa seguito alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia

Studio di fattibilità interventi previsti in "Area Reggiane"



al "Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia" (indicato in breve come "Bando Periferie"), approvato con DPCM del 25.05.2016.

L'iter relativo alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia al "Bando Periferie" è il seguente:

- Legge n. 208 del 28.12.2015 (Legge di stabilità 2016): istituisce il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia, finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti, rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati";
- Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri del 25.05.2016, pubblicato sulla GURI n. 127 del 01.06.2016: approva il bando che definisce le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane, dei Comuni capoluogo di Provincia e della città di Aosta;

- Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 25.08.2016: dispone l'impegno formale del Comune di Reggio Emilia in riferimento alla partecipazione al "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia approvato con DPCM del 25.05.2016";
- Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri del 06.12.2016: approva la graduatoria del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al DPCM 25.05.2016 che inserisce il progetto del Comune di Reggio Emilia fra i progetti selezionati.

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" raggiunge una dimensione di investimento complessiva pari a 46.769.413 euro, costituita dal contributo richiesto al Bando della Presidenza del Consiglio dei Ministri per un importo di 17.811.853 euro (pari al 38.1%) e dal cofinanziamento da parte di soggetti pubblici e privati per un importo di 28.957.560 euro (pari al 61.9%).

Il cofinanziamento è suddiviso nella quota di cofinanziamento pubblico di 9.268.714 euro (pari al 32%) e dalla quota di cofinanziamento privato di 19.688.846 euro (pari al 72 %).

Il PRU destina risorse pari a 8.009.330 euro (17 % dell'investimento da realizzare) per interventi pubblici su beni pubblici e risorse pari a 38.760.022 euro (83% dell'investimento da realizzare) per interventi di interesse pubblico su beni privati.

Il contributo richiesto al bando della PCM si concentra per 14.569.638 euro (pari al 82 %) su interventi di interesse pubblico su beni privati e per la restante parte di 3.342.214 euro (pari al 18%) su interventi pubblici relativi a beni pubblici.

caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'ambito

Come già anticipato nel DPQU Area Reggiane e nel "PRU_IP-1a" (approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014), esteso ed integrato nel presente "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", si conferma che l'analisi dei fattori interni che caratterizzano l'Area Reggiane-Santa Croce, permette di sviluppare alcune considerazioni in merito ai suoi principali punti di forza, alle sue peculiarità rispetto al resto della città e alla sua rispondenza agli obiettivi strategici individuati a monte del processo di rigenerazione urbana.

La collocazione dell'area a ridosso del fascio ferroviario e della stazione

delle Ferrovie dello Stato, nonché la presenza al suo interno del Centro Intermodale per la Mobilità (CIM), rappresentano un fattore di alta competitività e un elemento di assoluta specificità nel panorama locale. Grazie a questo sistema infrastrutturale l'Area Reggiane-Santa Croce si qualifica come nodo di interscambio tra mobilità su ferro e su gomma e tra mobilità pubblica e privata. Tale area poi, nel prossimo futuro, grazie all'attivazione del servizio ferroviario metropolitano che collegherà la stazione dell'alta velocità alla stazione storica, potrà assumere il ruolo di cerniera tra la fermata Mediopadana e il centro storico.

Proprio la prossimità al centro storico rappresenta un altro importante punto di forza dell'Area Reggiane-Santa Croce, una prossimità oggi inespresa a causa della cesura generata dalla ferrovia ma che, con la realizzazione di opportuni sistemi di sovrappasso e/o sottopasso, potrà mettere in collegamento diretto l'area con il centro storico lungo la direttrici di viale IV Novembre, di via Eritrea/via Secchi e di via Roma. Ulteriori e significative opportunità sono correlate sia alla ingente presenza di aree produttive incongrue e/o dimesse (area ex Officine Meccaniche Reggiane, area Officine Gallinari, area Mangimificio Caffarri, ecc... che, se oggetto di interventi di trasformazione funzionale e riqualificazione morfologica, contribuiranno a generare una nuova città senza consumo di territorio) che alla effettiva presenza di importanti spazi di città pubblica (piazzale Europa, Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Tecnopolo, aree dell'ex deposito e stazione ferroviaria di via Talami).



Vista aerea dell'Area Reggiane-Santa Croce

Nell'Area Reggiane-Santa Croce è significativa la presenza all'interno e nell'intorno dei due principali capisaldi di quella società della conoscenza su cui punta il nuovo modello di sviluppo di Reggio Emilia incentrato sulla crescita delle competenze strategiche della città: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo per lo sviluppo industriale e il trasferimento tecnologico e scientifico.

Il Centro Internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi (sede di Reggio Children) è in una fase di forte ridefinizione delle funzioni originarie volte al potenziamento della sua dimensione internazionale e della sua capacità di accoglienza e offerta di prodotti e servizi alla città, l'Atelier della Luce, l'Atelier del Gusto, l'Auditorium, il ristorante-caffetteria Pause e il bookshop; con il completamento delle aree cortilive destinate a parco e playground il Centro Malaguzzi si propone come polarità pubblica nella riqualificazione di piazzale Europa e, più in generale, come polarità integrata al "Parco della conoscenza, innovazione e creatività", che proprio nella suddetta piazza trova il suo accesso e centro fisico.

Anche il Tecnopolo (capannone 19), avente l'affaccio e l'ingresso sul nuovo piazzale Europa, si configura come nuova polarità pubblica in grado di fungere, nello specifico, da snodo tra il Campus Universitario di San Lazzaro e la sede universitaria della Caserma Zucchi, e in generale, tra la comunità locale e le sue eccellenze nel campo dell'innovazione, della ricerca e della creatività. Il PRU prefigura questa posizione nodale e la potenzia con il disegno del nuovo piazzale Europa, che ne amplifica il significato.

indirizzi operativi dell'intervento

La riqualificazione dell'Area Reggiane-Santa Croce si pone come obiettivo la realizzazione degli obiettivi strategici prefigurati nel DPQU, che a sua volta aveva messo a sistema quanto emerso dal Masterplan dell'Area Nord, assunto come punto di partenza della successiva fase operativa che, a partire dal novembre 2010, ha visto la costituzione, sotto la regia dell'Amministrazione Comunale, di tre gruppi di progetto sulle competenze economiche distintive (Educazione, Meccatronica ed Energia/Edilizia Sostenibile) e di un quarto gruppo di progetto, il Gruppo di Progetto Infrastrutture e Progetti Urbani, costituito da strutture tecniche della Regione Emilia-Romagna, della Provincia e del Comune di Reggio Emilia, della Camera di Commercio, della Circoscrizione Nord-Est e degli Ordini Professionali, finalizzato all'analisi e alla formulazione di indirizzi operativi e soluzioni progettuali sul tema delle Infrastrutture e dei progetti di riqualificazione urbana e del paesaggio.

Il Gruppo di Progetto Infrastrutture e Progetti Urbani ha garantito il raggiungimento di due obiettivi strategici: coordinamento e sintesi tra i diversi progetti di sviluppo infrastrutturale e i progetti di trasformazione del territorio elaborati all'interno di specifici tavoli di lavoro. Il secondo obiettivo si è concretizzato nella elaborazione di un progetto per l'Area Nord, il "Piano d'Azione", che ha avuto lo scopo di definire le linee guida della trasformazione della città esistente e della sua rigenerazione urbana e paesaggistica, fornendo in particolare il quadro specifico delle opere infrastrutturali, dei grandi progetti, degli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dello spazio pubblico e privato e del sistema dei servizi.

Relativamente al primo stralcio operativo dell'Area Reggiane la proposta del Gruppo di Progetto ha visto confermato l'obiettivo strategico individuato nel Masterplan volto a potenziare le competenze strategiche per sviluppare il nuovo modello economico della città attraverso la trasformazione dell'Area Reggiane nel "Parco della conoscenza, innovazione e creatività", contestualmente, ha incentivato lo sviluppo di progetti di riqualificazione dello spazio pubblico e di potenziamento dei servizi e della qualità ambientale del quartiere Santa Croce, nonché l'individuazione di nuovi rapporti percettivi, funzionali e strutturali tra il quartiere e il resto della città, con particolare attenzione alla connessione diretta con il centro storico.

In questo contesto si inquadra il progetto di riqualificazione dell'Area Reggiane-Santa Croce che trova nel "Bando Periferie" nuova concretezza operativa.

La trasformazione dell'Area Reggiane-Santa Croce in una opportunità infrastrutturale per lo sviluppo delle competenze economiche distintive della città

Il quartiere storico Santa Croce rappresenta, prima che una dimensione territoriale, una dimensione simbolica nella quale si rispecchia la Reggio Emilia del '900 e si proietta la Reggio Emilia del futuro. Il quartiere, grazie in particolar modo alla presenza delle ex Officine Meccaniche Reggiane, è testimonianza della vecchia "città industriale" e nei prossimi anni potrà diventare, grazie ad interventi di riqualificazione fisica e funzionale, prototipo e modello di una nuova "città dell'innovazione".

Nell'ambito della strategia di sviluppo urbano sostenibile della città il quartiere Santa Croce (che oggi, in seguito alla chiusura delle sue fabbriche, ha perso la sua vocazione originaria e si ritrova in una condizione di marginalità economica e sociale e di degrado edilizio) torna ad assumere un ruolo centrale nelle politiche urbane al fine di ricostruire

una relazione tra la ridefinizione del modello di sviluppo economico locale e il progetto di città.

In questo ruolo il quartiere Santa Croce si conferma valore aggiunto per la nuova strategia di sviluppo urbano sostenibile, sempre più basata sull'apprendimento, sulle competenze economiche distintive, sulla ricerca industriale e il trasferimento di conoscenze e, allo stesso tempo, "città" per antonomasia (e non periferia).

Nel primo caso puntando a divenire, grazie al "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" un polo europeo di servizi e funzioni ad altissimo potenziale d'innovazione, un cluster creativo, attrattivo per le imprese, il mondo della ricerca, i giovani talenti, attraverso cui la città si rende interessante per investitori pubblici e privati.

Nel secondo caso reinterpreta, attraverso un forte investimento sulla "città pubblica", la sua naturale competenza di corpo intermedio della città del '900 cui riconfermare un forte ruolo di struttura urbana di connessione e integrazione, non solo tra porzioni di città, ma soprattutto tra i cittadini che lo abitano e lo vivono.

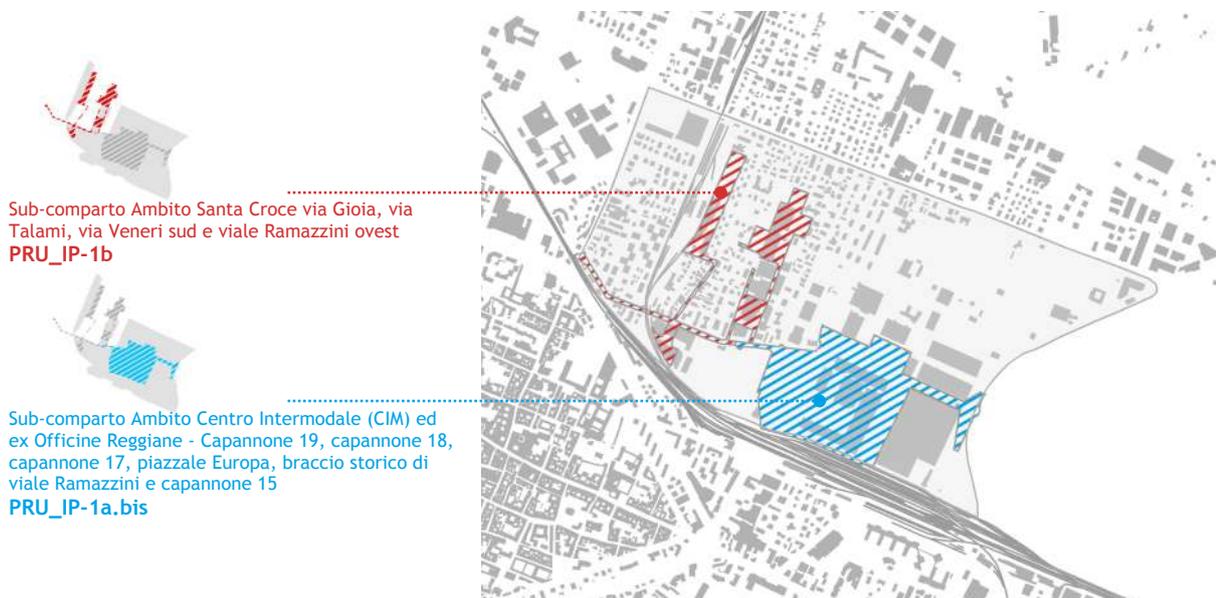
Il primo passo per la trasformazione dell'area è stata la realizzazione e lo sviluppo del Tecnopolo (capannone 19), quale opera infrastrutturale a servizio della Rete Alta Tecnologia dell'Emilia-Romagna, per la crescita industriale e il trasferimento tecnologico e scientifico tra imprese, università e centri di ricerca. L'insediarsi di nuove funzioni dopo la riqualificazione strutturale e ri-significazione di questo capannone ha sancito la riqualificazione e il recupero funzionale delle ex Officine Meccaniche Reggiane quale ambito vocato all'insediamento di attività nel campo delle manifatture ad alto contenuto tecnologico ed innovativo, del terziario avanzato e della ricerca applicata, nonché alla localizzazione di importanti funzioni a carattere pubblico e, più in generale, a funzioni specializzate e a scala territoriale.

4. Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "Bando Periferie - Reggiane/SantaCroce"

Il presente Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), di cui all'art. 4 della LR 19/1998 e s.m.i. è denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" e si inserisce, in continuità con il primo stralcio operativo dell'area ("PRU_IP-1a"), nel quadro procedurale quale strumento attuativo degli obiettivi prefigurati nel DPQU Area Reggiane, che aveva messo a sistema quanto contenuto nell'Accordo territoriale per i Poli funzionali sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia in allegato alla attuazione del PSC e del RUE.

L'obiettivo dei Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) è duplice: l'estensione dell'effetto città, in termini di qualità urbana e l'estensione dell'effetto comunità, in termini di qualità delle relazioni. Scopo generale dei PRU è quindi consolidare e aumentare il capitale sociale delle aree degradate e dedicare risorse economiche alla rigenerazione di un sistema di luoghi pubblici e privati: la città storica, i quartieri, le ville e il paesaggio naturale.

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" è uno degli strumenti che rendono concreta la visione strategica di "città delle persone", una comunità consapevole in cui l'identità si radica in una storia e si coniuga al presente e al futuro. In particolare la diffusione della qualità urbana e la ricerca di relazioni, sia funzionali che fisiche, tra il quartiere Santa Croce e la città, in primo luogo il centro storico, assumono particolare importanza nel nuovo disegno dell'Area Reggiane-Santa Croce. Il PRU persegue l'obiettivo strategico di rigenerare e riqualificare parte del quartiere "Santa Croce" e sviluppare nel contempo il "Parco della conoscenza, innovazione e creatività", quale volano per promuovere lo sviluppo competitivo del territorio e delle sue imprese, nelle modalità di seguito approfondite.



I due sub-comparti che compongono il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce": il "PRU_IP-1a.bis" e il "PRU_IP-1b"

- nel sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15") il primo consolidato nucleo del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" è costituito dai centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo (capannone 19) che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico; la crescita e la sinergia di queste strutture incentiverà altre aziende di eccellenza a collocarsi in questa area per sviluppare filiere innovative e nuove imprese, con l'obiettivo di generare e implementare nuove idee, per aumentare l'attrattività e la competitività della città e del suo tessuto economico e produttivo;
- nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest") il riuso -anche temporaneo- di ambiti produttivi dismessi verso funzioni principalmente finalizzate ad ospitare enti e associazioni volte ad offrire servizi di interesse generale (in ambito culturale, sociale, sportivo, ecc...) attiverà nuove dinamiche di innovazione sociale in grado di ri-creare interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali e, più in generale, di sviluppare nuove forme di cittadinanza attiva.

atti di accordo, convenzioni urbanistiche ed accordi territoriali

L'Area Reggiane e il quartiere Santa Croce sono stati oggetto dei seguenti atti di accordo, convenzioni urbanistiche ed accordi territoriali, che ne hanno disciplinato e regolato l'attuazione operativa.

Atto di accordo (Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili)

In applicazione della LR 19/1998 e s.m.i. il Comune di Reggio Emilia ha stipulato con Iren Rinnovabili S.p.A. un Atto di accordo ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e della LR 20/2000 e s.m.i. (nel seguito indicato in breve come "Atto di accordo"); tale Atto di accordo, siglato il 16.07.2014 (n. rep. 55773) ed approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014, determina il contenuto e l'assunzione degli impegni presi in carico dai firmatari ed individuati come funzionali all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree e delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio

storico di viale Ramazzini", compreso all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4, in conformità a quanto previsto dal Contratto di Valorizzazione Urbana (CVU) e dal Finanziamento Unico di Programmazione (DUP), nonché a quanto di volta in volta disposto dal Consiglio Comunale. L'Atto di accordo definisce le forme di partenariato pubblico privato (PPP) per l'attuazione del "Piano Nazionale per le Città" e dell'Obiettivo n. 10 del DUP, nel più vasto contesto di predisposizione, approvazione e attuazione del primo stralcio del PRU denominato "PRU_IP-1a", fruendo del Finanziamento CVU, del Finanziamento DUP e delle risorse patrimoniali e finanziarie messe a disposizione dell'intervento dal partner privato, quale promissario acquirente e futuro proprietario degli immobili compresi nell'ambito del "PRU_IP-1a". L'Atto di accordo attesta l'interesse pubblico perseguito con l'attuazione dell'intervento e la valenza strategica della riqualificazione dell'Area Reggiane nell'ambito della più vasta azione di rigenerazione dell'intera Area Nord; definisce le scadenze previste per la conduzione delle fasi inerenti l'elaborazione e l'approvazione dei progetti dell'intervento, nonché per l'approvazione degli strumenti di programmazione e pianificazione; demanda a successivi Atti di accordo integrativi (dei quali definisce le principali linee guida) le intese inerenti la fase attuativa del "PRU_IP-1a"; le specifiche di tali Atti di accordo integrativi sono di seguito riportate.

Gli interventi di riqualificazione e rigenerazione descritti nell'Atto di accordo hanno ad oggetto sia opere pubbliche che opere private di interesse pubblico e riguardano in particolare:

- Riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini;
- Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza - Innovazione - Creatività;
- Riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane;
- Riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane.

Atti di accordo integrativi (Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili)

In applicazione della LR 19/1998 e s.m.i. il Comune di Reggio Emilia, ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e della LR 20/2000 e s.m.i., ha stipulato con Iren Rinnovabili S.p.A. una serie di atti, nel seguito indicati in breve come "Atti di accordo integrativi", che si basano sulle linee guida definite nel primo Atto di accordo e ne approfondiscono i contenuti al fine di disciplinare la concreta realizzazione del primo stralcio attuativo del PRU, denominato "PRU_IP-1a".

Gli Atti di accordo integrativi ad oggi sottoscritti sono i seguenti:

- Primo Atto di accordo integrativo, siglato in data 16.02.2015 (n. rep. 55777) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell'approvazione dello "Schema di Atto di accordo integrativo" in allegato alla DCC n. 42742/175 del 15.12.2014;
- Secondo Atto di accordo integrativo, siglato in data 01.06.2016 (n. rep. 3277 racc. 2270) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell'approvazione dello "Schema del Secondo Atto di accordo integrativo" in allegato alla DCC n. 99 del 23.05.2016;
- Terzo Atto di accordo integrativo, siglato in data 20.12.2016 (n. rep. 55832) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell'approvazione dello "Schema del Terzo Atto di accordo integrativo" in allegato alla DCC n. 199 del 19.12.2016;
- Quarto Atto di accordo integrativo, siglato in data 25.07.2017 (n. rep. 4849 racc. 3386) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell'approvazione dello "Schema del Quarto Atto di accordo integrativo" in allegato alla DCC n. 119 del 24.07.2017.

Costituzione STU Reggiane

Con atto notarile registrato in data 20.02.2015 (n. rep. 2318) è stata costituita la società "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A." in forma abbreviata "STU Reggiane S.p.A.", società alla quale è demandata l'attuazione del PRU denominato "PRU_IP-1a".

Accordo Bando Periferie (Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane) e Atti di intesa Bando Periferie (Comune di Reggio Emilia e altri soggetti cofinanziatori)

Il Comune di Reggio Emilia e il principale soggetto attuatore dell'area (STU Reggiane S.p.A.) hanno sottoscritto, in data 29.08.2016, un ulteriore Atto di accordo, finalizzato allo "Sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce", allegato al Bando Periferie della Presidenza del Consiglio dei Ministri. In questo Atto di accordo (indicato in breve come "Atto di accordo Bando Periferie") si estende anche ad altre aree del quartiere Santa Croce il possibile ambito di intervento del soggetto attuatore e si regolano gli impegni delle parti in ordine alla realizzazione degli interventi.

Il "Bando Periferie" si completa poi con una serie di atti di intesa sottoscritti con altri soggetti cofinanziatori degli interventi previsti; tali atti di intesa sono finalizzati a regolare la gestione attuativa del PRU, programmando l'allestimento delle attrezzature e degli spazi, nonché l'avvio delle attività da insediarsi.

Convenzioni urbanistiche (Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane)

Lo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" richiama gli indirizzi e gli impegni presi in carico da Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A., che estendono ed integrano quanto riportato nei già richiamati Atto di accordo, Atti di accordo integrativi e Atto di accordo Bando Periferie, al fine di disciplinare la concreta attuazione degli interventi previsti nel "PRU_IP-1a.bis" (per le parti che ampliano il sub-comparto "PRU_IP-1a") e nel "PRU_IP-1b".

Lo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" consegue le convenzioni in precedenza sottoscritte fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A., riguardanti l'area delle "Reggiane", che vengono qui richiamate:

- Convenzione fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. ai sensi dell'art. 120 del DLgs 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 6 della LR 19/1998 e s.m.i., siglata in data 23.02.2015 (n. rep. 1605 racc. 1127) e registrata in data 25.02.2015 al n. 2409;
- Convenzione fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. ai sensi dell'art. 120 del DLgs 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 6 della LR 19/1998 e s.m.i., siglata in data 01.06.2016 (n. rep. 3278 racc. 2271);
- Convenzione fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. per la realizzazione del primo stralcio attuativo del PRU, denominato "PRU_IP-1a", siglata in data 14.07.2016 (n. rep. 55814).

Accordo territoriale e Accordi territoriali integrativi (Comune e Provincia di Reggio Emilia)

Lo schema di Accordo territoriale integrativo relativo al sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" estende ed integra il precedente Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del "PRU_IP-1a" sottoscritto a suo tempo tra Comune e Provincia di Reggio Emilia e relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito "Area Reggiane" del Polo funzionale PF-4 (Schema di Accordo territoriale integrativo approvato da parte della Provincia con Decreto Presidenziale n. 104 del 10.12.2014 e da parte del Comune con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014).

Gli Accordi territoriali integrativi seguono il primo Accordo territoriale, parte integrante del PSC, approvato da parte della Provincia e del Comune di Reggio Emilia rispettivamente con DGP n. 63 del 01.03.2011 e con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011, che disciplina, ai sensi dell'art. 5.8 comma 5 delle NdA del PSC, lo sviluppo dei Poli funzionali sulla base di uno schema progettuale guida da attuarsi, anche per fasi successive, con la realizzazione dei programmi elaborati in POC.

L'Atto di accordo e gli Atti di accordo integrativi per la realizzazione del primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a", nonché l'Atto costitutivo di STU Reggiane S.p.A. e l'Atto di accordo Bando Periferie, le convenzioni, l'Accordo territoriale e gli Accordi territoriali integrativi sono parte integrante e costitutiva del PRU.

descrizione degli interventi, finalità e obiettivi del PRU

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" persegue l'obiettivo strategico di rigenerare/riqualificare parte del quartiere storico "Santa Croce" e di sviluppare nel contempo il "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" quale volano per promuovere lo sviluppo competitivo del territorio e delle sue imprese, nelle seguenti modalità:

- nel sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15") il primo consolidato nucleo del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" è costituito dai centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo (capannone 19) che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico; la crescita e la sinergia di queste strutture incentiverà altre aziende di eccellenza a collocarsi in quest'area per sviluppare filiere innovative e nuove imprese, con l'obiettivo di generare e implementare nuove idee, al fine di aumentare l'attrattività e la competitività della città e del suo tessuto economico e produttivo;
- nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talamì, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest") il riuso -anche temporaneo- di ambiti produttivi dismessi, sia pubblici che privati, verso funzioni principalmente finalizzate ad ospitare enti e associazioni volte ad offrire servizi di interesse generale (in ambito culturale, sociale, sportivo, ecc...) attiverà nuove dinamiche di innovazione sociale in grado di ri-creare interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali e, più in generale, di sviluppare nuove forme di cittadinanza attiva.

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" persegue i seguenti principali obiettivi e interventi:

- obiettivi specifici nel sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis"):
 - riqualificazione/rigenerazione dell'ambito e miglioramento della qualità ambientale grazie ad interventi sostenibili che prevedono misure volte a proteggere l'ambiente e la salute umana,

prevenendo e/o riducendo gli impatti negativi degli interventi e rimuovendo le conseguenze delle lesioni ambientali arrecate dalle pregresse attività sviluppate nel sito;

- riqualificazione/riapertura di nuove connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata finalizzati ad intercettare e semplificare i flussi a scala extraurbana;
- realizzazione e razionalizzazione di collegamenti capillari e diffusi per la mobilità ciclo-pedonale a scala urbana verso il centro storico, i quartieri limitrofi (Area Nord, quartiere Santa Croce, area a sud della stazione ferroviaria storica, area Campo Volo) e i punti nodali del sistema "educazione e conoscenza" (Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Tecnopolo, Campus universitario di San Lazzaro, Parco della conoscenza, innovazione e creatività);
- razionalizzazione e segnalazione, informazione e messa in rete del sistema di connessioni e collegamenti delle emergenze, nonché del sistema della mobilità e degli eventi della città.
- interventi previsti nel sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis"):
 - riqualificazione fisica e funzionale di piazzale Europa e sua trasformazione in nuova polarità urbana quale ingresso al "Parco della conoscenza, innovazione e creatività", nuovo fronte nord della stazione ferroviaria storica e nuovo collegamento fra il quartiere e il centro storico della città; riconversione dell'attuale parcheggio (CIM) in un parco innovativo in cui siano compresenti spazi di sosta, la cui fruizione continua sarà incentivata dalla presenza nel quartiere di funzioni differenziate e alternative fra di loro, e funzioni di piattaforma intermodale, finalizzate alla gestione di nuovi flussi e dinamiche di utilizzo, in coerenza con la futura evoluzione del contesto;
 - riapertura, riqualificazione fisica e funzionale del braccio storico di viale Ramazzini, attualmente ricompreso all'interno dell'Area ex Officine Reggiane, quale dorsale delle funzioni e degli spazi pubblici più rilevanti nonché quale boulevard di ingresso, distribuzione e collegamento del quartiere e del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" al sistema viario portante delle tangenziali; l'intervento dovrà essere coerente con gli esiti e le proposte riportate nella "valutazione trasportistica", allegato di approfondimento B.2 al PRU;
 - potenziamento ed ampliamento del ruolo attrattivo svolto dalle polarità esistenti (Centro Internazionale Loris Malaguzzi e Tecnopolo);
 - conferma del Tecnopolo, che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico, quale

Progetto preliminare del capannone 15b e del capannone 15c



dotazione territoriale per attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m.i.), oggetto di cessione anticipata rispetto allo sviluppo del PRU, nel più complessivo contesto di riqualificazione dell'ambito in cui è fisicamente e giuridicamente ricompreso, in una prospettiva di ampliamento che ne permetta l'adeguamento funzionale all'interno del più complessivo progetto di riqualificazione e di costruzione del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività". Il Tecnopolo viene confermato quale progetto che per primo ha segnato lo stigma della riqualificazione dell'intera area, caratterizzato come "incubatore" per lo start-up e lo spin-off d'impresa, con la funzione di mettere in contatto i laboratori di ricerca pubblici e privati con le imprese, trasferire know-how, diffondere informazioni tecnologiche e creare quel network di relazioni necessarie alla creazione e alla diffusione della conoscenza;

- riqualificazione architettonica e funzionale dei capannoni 15b, 15c, 17 e 18, adiacenti al Tecnopolo, con interventi coerenti con gli stilemi che hanno caratterizzato il progetto del Tecnopolo stesso, oggi esistente e operativo, prevedendo il recupero e la valorizzazione della struttura industriale esistente (intesa come straordinaria testimonianza della memoria storica del contesto) per la realizzazione di "contenitori" idonei principalmente alla collocazione di centri di ricerca, start-up e spin-off d'impresa, nuove realtà imprenditoriali produttive, attività legate al terziario avanzato, alla cultura, ai servizi e alla residenza collettiva non turistica; gli interventi verranno realizzati secondo

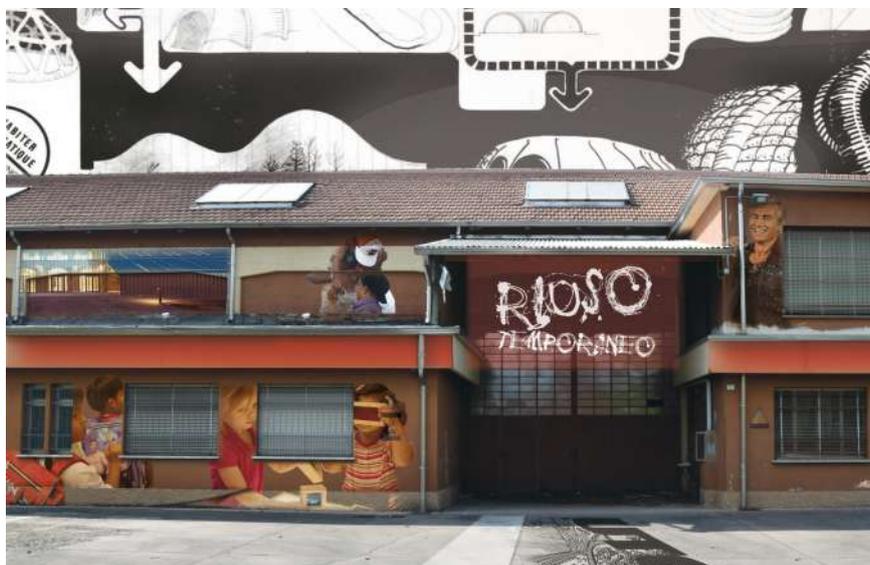
criteri di sostenibilità ambientale, flessibilità ed efficienza energetica, e saranno strettamente commisurati alle esigenze -anche di ampliamento e/o nuova costruzione- delle attività che vi si verranno ad insediare;

- messa in sicurezza e recupero funzionale del capannone 15a, adiacente al Tecnopolo e parallelo alla linea ferroviaria Milano-Bologna, con interventi di miglioramento sismico per rendere possibile un utilizzo polifunzionale della struttura, vocata ad ospitare attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo a servizio del quartiere e dell'intera città;
- risoluzione delle eventuali problematiche ambientali, connesse alle matrici suolo ed aria, in conformità a quanto previsto nei progetti di caratterizzazione e bonifica dell'area nonché alle prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale.
- obiettivi specifici nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b"):
 - attivazione e sostegno al processo di rigenerazione urbana "collaborativa" del quartiere storico Santa Croce;
 - riuso, anche temporaneo e con interventi di micro-riqualificazione (manutenzioni, messe in sicurezza, adeguamenti funzionali), della città privata, con particolare riferimento alle aree produttive dismesse e agli spazi abbandonati e/o residuali, al fine di attivare nuove forme di innovazione sociale (servizi e processi) in grado di favorire l'interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, aumentare il presidio del territorio, favorire le interazioni interculturali e, più in generale, sviluppare forme di cittadinanza attiva;
 - riqualificazione/riapertura di nuove connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata finalizzati ad intercettare e semplificare i flussi a scala urbana.



Ex mangimificio "Caffarri" - via Gioia n. 4

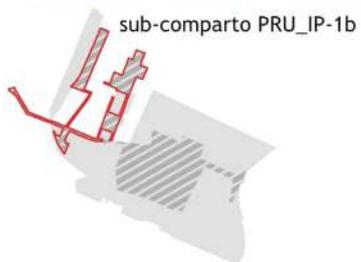
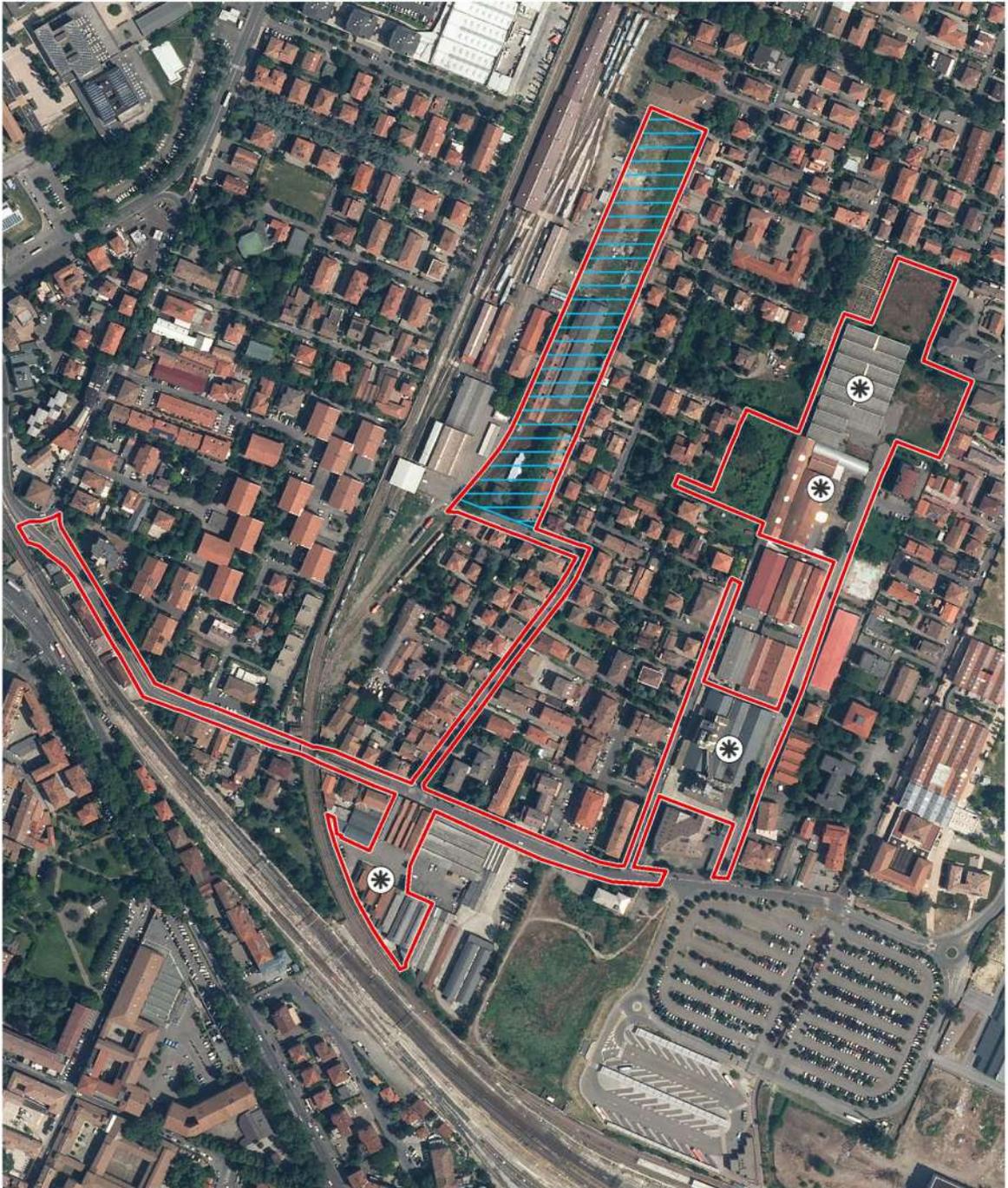
Progetto di riqualificazione della facciata del capannone di via Gioia 22/b



- interventi previsti nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b"):
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 24 (che in origine ospitavano una officina meccanica), da destinare ad attività sportive dilettantistiche e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/a (che in origine ospitavano un fabbricato industriale), da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto ed auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/b (che in origine ospitavano un fabbricato industriale), da destinare a centro teatrale e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/c (che in origine ospitavano un deposito), da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche e servizi educativi e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", dell'ex mangimificio "Caffarri" di via Gioia n. 4 (che in origina ospitava una officina meccanica e dei magazzini), da destinare alla sede di attività sociali e laboratoriali nel campo della sostenibilità ambientale e creatività e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;

- riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", dell'ex discoteca "Maffia" di viale Ramazzini n. 35 (che in origine ospitava un fabbricato industriale), da destinare a sede di progetti e servizi a favore di persone socialmente disagiate e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
- riqualificazione e recupero funzionale dei fabbricati dell'ex deposito ferroviario di via Talami n. 7 (che in origine ospitava una officina meccanica), con interventi di rigenerazione un magazzino potrà essere destinato a sede museale per l'esposizione di mezzi ferroviari d'epoca, a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
- riqualificazione e recupero funzionale delle aree esterne e degli altri magazzini dell'ex deposito ferroviario di via Talami (che in origine ospitavano officine meccaniche e depositi) che potranno essere oggetto di un intervento generale di rigenerazione finalizzato ad ospitare in via definitiva attività di interesse generale;
- riqualificazione della viabilità di quartiere (via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) al fine sia di risolvere la cesura rappresentata dalla linea ferroviaria verso nord (con la riapertura dell'attraversamento "a raso") che di aumentare la qualità fisica, funzionale, fruitiva e percettiva del quartiere e in particolare dello spazio pubblico che ne costituisce il tessuto connettivo, non solo infrastrutturale, ma anche relazionale; l'intervento dovrà essere coerente con gli esiti e le proposte riportate nella "Valutazione trasportistica", allegato di approfondimento B.2 al PRU, con particolare riferimento alle misure di moderazione e regolamentazione del traffico e alle misure di sistemazione della sede stradale, al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza sia carrabile che ciclopedonale.

In riferimento agli interventi previsti nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b") è utile, per chiarezza, evidenziare in maniera specifica e puntuale quali interventi prevedono cambi d'uso temporaneo e in quali aree, invece, si prevede l'insediamento di attività di interesse generale, con la previsione di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti.



Edifici in cui sono previsti interventi di cambio d'uso temporaneo



Area destinata ad attività di interesse generale, con la previsione di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti

_assetto proprietario allo stato attuale

L'ambito del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", relativo al secondo stralcio attuativo del sub-ambito "Area Reggiane" (che estende ed integra il primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a") si sviluppa su una superficie territoriale complessiva pari a circa 21 ettari. La superficie territoriale del PRU interessa le aree censite al N.C.E.U. di Reggio Emilia elencate nelle seguenti tabelle suddivise in relazione al sub-comparto di appartenenza (PRU_IP-1a.bis e PRU_IP-1b).

Elenco delle particelle ricomprese nel PRU_IP-1a bis e relativi dati catastali

Dati catastali derivati da visure per immobile: situazione degli atti informatizzati al 07 novembre 2017

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE o CONSISTENZA CATASTALE (mq)	QUOTA PROPRIETA'	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO
127	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale
128	149		Area urbana	440	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
128	156		Area urbana	743	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
128	180	1	<i>in corso di def.</i>	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
128	95p	6	<i>in corso di def.</i>	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
128	161p		Semin. arbor.	3.850	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
128	191		Area urbana	2.739	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
128	192		Area urbana	3.281	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
128	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale
136	22	3	Fabbricati	ND	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		7	Fabbricati	1.209	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		8	Fabbricati	674	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		9	Fabbricati	357	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		10	Fabbricati	5.831	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	25	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	26	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	27	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	30	6	<i>in corso di def.</i>	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
136	39p		Area urbana	177	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	40	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	41	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	51		Terreni	35			Ente Urbano
136	59p		Area urbana	4.132	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	60		Area urbana	77			Ente urbano
136	61		Area urbana	3.093	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	62		Area urbana	313	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	63		Area urbana	265	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	64		Area urbana	33	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	65p	3	Area urbana	34.152	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	66		Area urbana	233	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	79		Area urbana	149	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	80	2	<i>in corso di def.</i>	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
136	82		Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	85		Area urbana	169	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	86		Area urbana	572	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	87		Area urbana	120	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
138	66		Area urbana	326	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
138	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale

p: identifica le particelle catastali ricomprese parzialmente nel perimetro. Le superfici riportate invece sono riferite all'intera particella

ND: dato non riportato in visura

Elenco delle particelle ricomprese nel PRU_IP-1b e relativi dati catastali

Dati catastali derivati da visure per immobile: situazione degli atti informatizzati al 04 agosto 2017

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE o CONSISTENZA CATASTALE (mq)	QUOTA PROPRIETA'	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO
126	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale
127	70		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	71		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	72		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	73	1	Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	74		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	75		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	76		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	148		Semin. arbor.	791	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	154		Seminativo	1.116	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	155		Seminativo	1.351	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	165		Fabbricati	ND	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	169		Seminativo	2.684	1/3	CFFMSM64R12H223J	Caffarri Massimiliano
					1/3	CFFSMN59P46H223H	Caffarri Simona
					1/3	CTTCNN32R70A850T	Cattini Corinna
127	318		Fabbricati	ND	1/1	80003900356	Vanni S.a.s. di Rossi Maria Regina & C
127	348	8	Fabbricati	76	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		9	Fabbricati	57	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		10	Fabbricati	50	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		11	Fabbricati	323	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		12	Fabbricati	85	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		13	Fabbricati	247	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
127	352	4	Fabbricati	ND	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		5	Fabbricati	ND	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		6	Fabbricati	539	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		7	Fabbricati	143	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
127	374		Seminativo	75	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	376		Seminativo	125	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	377		Seminativo	25	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	379		Fabbricati	ND	1/3	CFFMSM64R12H223J	Caffarri Massimiliano
					1/3	CFFSMN59P46H223H	Caffarri Simona
					1/3	CTTCNN32R70A850T	Cattini Corinna
127	391		Fabbricati	ND	1/3	CFFMSM64R12H223J	Caffarri Massimiliano
					1/3	CFFSMN59P46H223H	Caffarri Simona
					1/3	CTTCNN32R70A850T	Cattini Corinna
127	403		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	404		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale

p: identifica le particelle catastali ricomprese parzialmente nel perimetro. Le superfici riportate invece sono riferite all'intera particella

ND: dato non riportato in visura

_aspetti normativi - urbanistici

Le norme di attuazione del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" disciplinano l'attuazione dell'area descrivendo interventi e destinazioni d'uso ammesse, potenzialità edificatorie ammesse e quote di parcheggi richieste, in relazione ai seguenti ambiti di riferimento:

- Capannone 19 (Tecnopolo)
- Sub-comparto est, denominato "PRU_IP-1a.bis", che afferisce principalmente al Polo funzionale PF-4
- Sub-comparto ovest, denominato "PRU_IP-1b", che afferisce principalmente all'Ambito di riqualificazione AR-10.

Specifiche relative alla disciplina del capannone 19 (Tecnopolo)

All'interno del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" ricade il capannone 19, che ospita il Tecnopolo; il capannone 19 è stato a suo tempo ceduto in proprietà al Comune di Reggio Emilia, in anticipazione rispetto all'approvazione e all'attuazione del PRU.

Il capannone 19 (Tecnopolo) si sviluppa su una superficie di circa 6.000 mq e rappresenta un elemento prioritario e costitutivo della strategia di rigenerazione dell'intero ambito.

Destinazioni d'uso ammesse nel capannone 19 (Tecnopolo)

Il capannone 19 è classificato tra le "Attrezzature e spazi collettivi" di cui all'art. 6.4 delle Norme di Attuazione del PSC e, quale dotazione territoriale oggetto di cessione gratuita e anticipata rispetto alla attuazione del PRU, è soggetto ad una specifica disciplina che lo vincola ad ospitare unicamente destinazioni d'uso previste per le "Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali" eventualmente integrate con "Attività manifatturiere industriali e artigianali" di cui alla lettera "c1" dell'art 1.6.1 delle Norme di Attuazione del RUE.

Potenzialità edificatorie del capannone 19 (Tecnopolo)

Il capannone 19 ha una potenzialità edificatoria pari a circa 4.350 mq di Superficie utile (Su); fermo restando il rispetto della superficie complessiva (Sc) massima ammessa nell'intero comparto, le potenzialità edificatorie del capannone 19 (Tecnopolo) possono essere incrementate, unicamente per realizzare adeguamenti igienico-funzionali della struttura, di una Superficie utile aggiuntiva pari al 15 % della superficie prevista dal progetto (pari a 4.350 mq). Questa quota di superficie aggiuntiva, da destinarsi alla realizzazione, a titolo di esempio non esaustivo, di laboratori e strutture funzionali all'attività del Tecnopolo, deve rimanere ad uso esclusivo del capannone 19 e delle sue aree di pertinenza.

Capannone 19 (Tecnopolo) visto da sud-est



_specifiche relative alla disciplina del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis"

Categorie di intervento ammesse nel "PRU_IP-1a.bis"

Nell'ambito del "PRU_IP-1a.bis" è possibile attuare ogni tipo di intervento previsto nel Capo 1.5 delle NdA del RUE.

Destinazioni d'uso ammesse nel "PRU_IP-1a.bis"

Le destinazioni d'uso ammesse nel "PRU_IP-1a.bis" sono conformi a quelle previste per il Polo funzionale PF-4 dall'art. 5.8 delle NdA del PSC e dal relativo Accordo territoriale, così come specificato nell'Accordo territoriale integrativo allegato al PRU e sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia.

Le destinazioni d'uso ammesse, nel seguito meglio specificate sono le seguenti:

- quote di residenza (collettiva, non turistica);
- 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;
- attività a servizio della mobilità e dell'interscambio;
- attività produttive compatibili.

Nello specifico il piano stabilisce che nel sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" sia possibile insediare le seguenti funzioni di cui all'art. 1.6.1 delle NdA del RUE:

- funzioni residenziali di cui alla lettera A), limitatamente alla residenza collettiva (non turistica) di cui alla lettera a2;

- funzioni di servizio e terziarie e attività a servizio della mobilità e dell'interscambio di cui alla lettera B), con riferimento alle attività: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.3, b10.4, b13, b14, b16;
- funzioni produttive manifatturiere e assimilabili di cui alla lettera C), limitatamente alle attività manifatturiere industriali o artigianali di cui alla lettera c1 e limitatamente alle mostre, magazzini e depositi di cui alla lettera c3; la residenza connessa alle attività insediate è ammessa limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), nella dimensione massima di 175 mq di Sc e comunque in misura non eccedente il 20% della Sc dell'unità produttiva.

Le funzioni da insediare dovranno in particolare essere compatibili con il progetto di bonifica ambientale dell'area autorizzato all'interno del procedimento di cui all'art. 242 del DLgs 152/2006 ed essere conformi con la disciplina del Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA).

Indici edificatori del "PRU_IP-1a.bis"

Il "PRU_IP-1a.bis" si attua in conformità ai seguenti indici e parametri (in linea con i parametri degli Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi ASP-N definiti dal PSC).

- Superficie complessiva (Sc) massima realizzabile: $Sc = 0,4 \text{ mq Sc/mq di St}$
- Ripartizione funzionale (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi): $SVP = 25\% St$
- Indice arboreo: $A = 30 \text{ alberi/ha}$
- Indice arbustivo: $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

La realizzazione di opere di U1 e U2 eccedente lo standard minimo sarà funzionale alla dotazione complessiva di U1 e U2 per l'intero ambito o per gli stralci attuativi successivi.

Dimensionamento del "PRU_IP-1a.bis" in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi:

- St (Superficie territoriale) del "PRU_IP-1a.bis" = 148.204 mq
La superficie territoriale totale del "PRU_IP-1a.bis", pari a 148.204 mq comprende al proprio interno la superficie territoriale del "PRU_IP-1a" pari a 102.415 mq (la superficie territoriale del "PRU_IP-1a" era pari a 102.814 mq ed è stata rettificata, in sede di progetto esecutivo, a 102.415 mq)
- Sc (Superficie complessiva) massima realizzabile nel "PRU_IP-1a.bis" ($0,4 \text{ mq Sc/mq St}$) = 59.282 mq
- Sc esistente "PRU_IP-1a.bis" (stato di fatto) $[5.136 \text{ mq C17} + 6.605 \text{ mq C18} + 4.405 \text{ mq C15a} + 10.450 \text{ mq C15b e C15c}] = 26.596 \text{ mq}$
Nel calcolo della Superficie complessiva esistente (stato di fatto) non rientra la superficie del Tecnopolo ($Su = 4.350 \text{ mq}$)

- Sc in ampliamento ammessa nel "PRU_IP-1a.bis" (30% Sc esistente stato di fatto) = 7.979 mq
- Sc massima ammessa nel "PRU_IP-1a.bis" (Sc esistente stato di fatto + 30% Sc esistente stato di fatto) = $26.596 + 7.979 = 34.575$ mq
- Sc (ipotetica) prevista in attuazione "PRU_IP-1a.bis" (di progetto) [4.861 mq C17 + 8.609 mq C18 + 4.405 mq C15a + 9.722 mq C15b e C15c + 300 mq in Ve] = 27.897 mq
- SVP (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) nel "PRU_IP-1a.bis" (25% St) = 37.051 mq
- SVP (Verde e spazi pubblici) = 40.120 mq
- SVP (Tecnopolo) = 5.698 mq
- SVP (CIM) = 14.064 mq
- SVP totale prevista in attuazione "PRU_IP-1a.bis" (di progetto) [40.120 mq Verde e spazi pubblici + 5.698 mq Tecnopolo + 14.065 mq CIM] = 59.882

La SVP (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) prevista nel progetto di attuazione del "PRU_IP-1a.bis" è pari a 59.882 mq e comprende sia i 40.120 mq di Verde e spazi pubblici di progetto che i 5.698 mq afferenti al Tecnopolo (la superficie territoriale del Tecnopolo era pari a 7.069 mq ed è stata rettificata prima a 5.938 mq in sede di progetto esecutivo del primo stralcio e poi a 5.698 mq in sede di progetto del secondo stralcio del PRU) che i 14.064 mq afferenti al parcheggio scambiatore CIM (la superficie territoriale del CIM era pari a 12.889 mq ed è stata rettificata, in sede di progetto esecutivo, prima a 14.425 mq e poi a 14.064 mq)

- Indice arboreo A (30 alberi/ha) = 445 alberi
- Indice arbustivo Ar (40 arbusti/ha) = 593 arbusti

L'indice arboreo-arbustivo potrà essere derogato in fase di progetto esecutivo, in coordinamento e coerenza con il progetto di bonifica ambientale dell'area. La dotazione di alberi potrà essere in parte assolta anche fuori comparto e/o con una equivalente dotazione di arbusti.

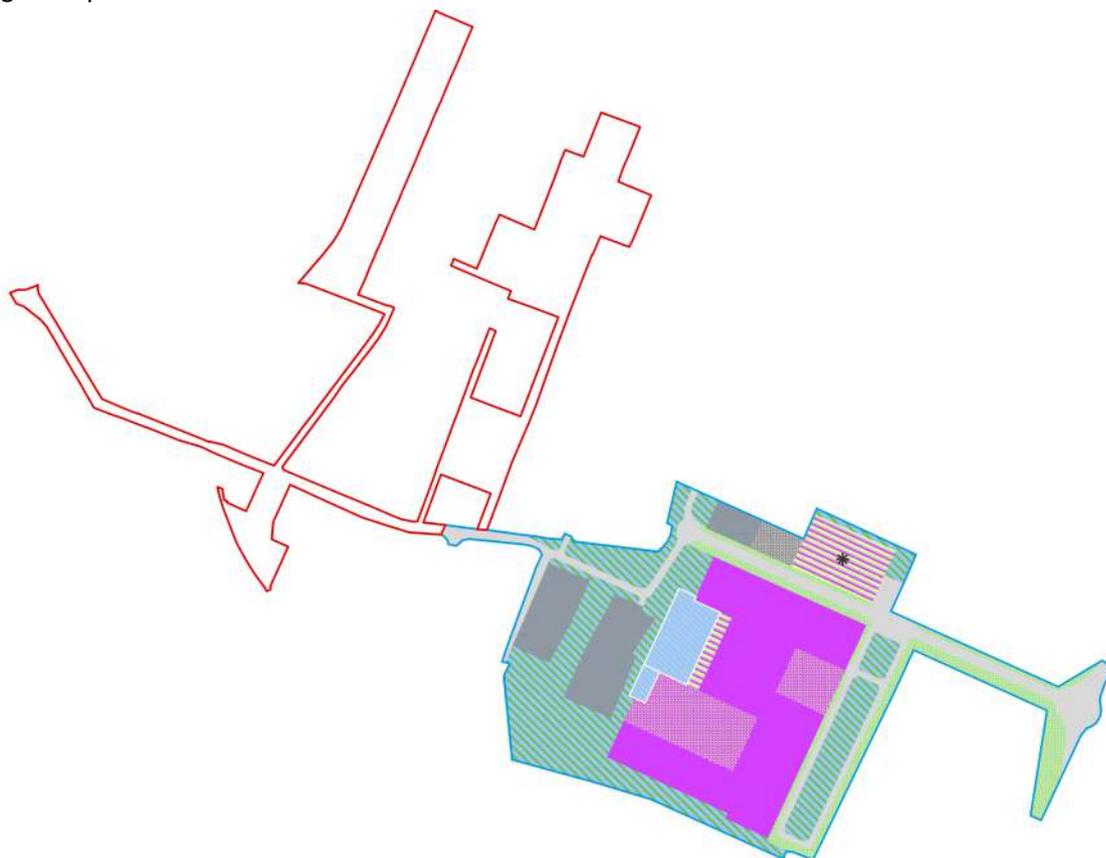
La superficie complessiva (Sc) massima ammessa nel sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", in fase di progetto esecutivo, è quindi pari alla Sc esistente (26.596 mq) aumentata di una percentuale pari al 30% (7.979 mq), per un totale complessivo di 34.575 mq; tale potenzialità rispetta il limite della superficie complessiva (Sc) massima realizzabile nel PRU, pari a 59.282 mq (calcolata applicando sulla superficie territoriale (St) del sub-comparto un indice di 0,4 mq Sc/mq St) e pertanto, fermo restando il rispetto di tale limite (59.282 mq), l'elaborazione di un "pre-progetto", previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di incrementare ulteriormente la superficie complessiva (Sc) ammessa nel

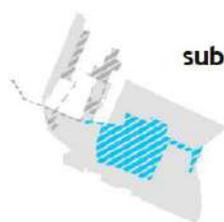
sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" (pari a 34.575 mq), a patto che le nuove eventuali superfici vengano realizzate all'interno delle sagome dei volumi ristrutturati.

Le aree destinate a "Verde privato con valenza ecologica (Ve)" del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", maturano le seguenti potenzialità edificatorie:

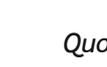
- l'area Ve a nord del braccio storico di viale Ramazzini, fermo restando il rispetto della Sc massima ammessa complessivamente nel sub-comparto, può accogliere una potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) "compresso" pari a 0,12 mq Sc/mq St (in linea con l'indice edificatorio delle "Aree destinate a verde privato" di cui agli artt. 4.2.1 e 4.2.3 del RUE);
- l'area Ve compresa fra il capannone 19 (Tecnopolo) e il capannone 17 non accoglie capacità edificatorie.

Permeabilità: in considerazione della destinazioni previste nell'ambito e del progetto di bonifica ambientale dell'area, deve essere garantita unicamente la permeabilità dei suoli esistente nello stralcio di piazzale Europa; nelle restanti aree l'indice di permeabilità sarà conseguenza del progetto esecutivo che dovrà allinearsi alle puntuali prescrizioni del progetto operativo di bonifica.





sub-comparto PRU_IP-1a.bis

	mq	% su St sub-comparto
 Sedime edificabile (Se)	33.928	23%
 Verde privato (Ve)	1.290	1%
 Verde privato con potenzialità edificatorie (Ve*)	6.502	4%
 Parcheggi P1 (vodi nota)	12.028 (vodi nota)	8%
 Parcheggi P2	1.749	1%
 Viabilità	19.110	13%
 Ambientazione viabilità	13.714	9%
 Servizi e Verde Pubblico (SVP)	40.120	27%
 Tecnopolo (SVP T01)	5.698	4%
 Parcheggio (SVP CIM)	14.064	10%
TOTALE	148.204	100%

(nota) Il progetto preliminare del parcheggio pertinenziale P1 previsto nel Capannone 15 si sviluppa su tre piani fuori terra su una superficie complessiva ipotetica pari a circa 8.400 mq.

Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) del "PRU_IP-1a.bis" ed eventuali monetizzazioni

Nel "PRU_IP-1a.bis" la quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1) è stata effettuata basandosi su una combinazione di funzioni da insediare e insediabili che assume come presupposto di base un verosimile ed equilibrato inserimento di alcune delle destinazioni ammesse nel sub-comparto. Le ipotesi prese a riferimento devono essere considerate, sia nelle quantità che nella localizzazione, unicamente nel loro valore di indirizzo/stima progettuale e pertanto, al fine di garantire una opportuna flessibilità degli usi insediabili che semplifichi l'attuazione degli interventi, sia la verifica delle effettive superfici da destinarsi a parcheggio (P1 e P2) che la loro effettiva localizzazione dovrà essere necessariamente effettuata nella fase esecutiva del Piano, in relazione alle funzioni che concretamente si insedieranno nell'area e alla quantificazione delle dotazioni disciplinate dalle NdA del RUE.

Il calcolo delle quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) fa quindi riferimento, a seconda delle destinazioni d'uso insediate, sia alla superficie complessiva (Sc) che alla superficie

Riapertura e riqualificazione del braccio storico di viale Ramazzini



utile (Su) dei vari capannoni; la superficie utile complessiva prevista in attuazione del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" è la seguente:

- Su (Superficie utile) prevista in attuazione "PRU_IP-1a.bis" (di progetto) [4.076 mq C17 + 7.005 mq C18 + 4.405 mq C15a + 4.834 mq C15b e C15c + 300 mq in Ve] = 20.620 mq

L'elaborazione di un "pre-progetto", previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di calibrare le quote da destinare a parcheggi (P1 e P2) in relazione alle reali funzioni insediate e permetterà inoltre, una volta quantificate le superfici in gioco, di valutarne l'effettiva localizzazione sia all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" che eventualmente all'esterno di esso, sfruttando la possibilità, contemplata nel pre-progetto, di proporre interventi di riuso, anche temporaneo, di aree e/o fabbricati extra-comparto, da destinare ad ospitare parcheggi (P1 e P2) all'esterno del perimetro del "PRU_IP-1a.bis".

Ai sensi dell'art. 3.1.8 delle NdA del RUE e in virtù dell'elevata dotazione di parcheggi pubblici (P2) presenti nell'area (piazzale Europa, CIM, ecc...) e della contiguità alla stazione ferroviaria e alla stazione dei bus è possibile prevedere nel sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" l'eventuale "monetizzazione", anche parziale, delle dotazioni a parcheggio pubblico (P2).

Capannone 17 e capannone 18:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi a seguito degli interventi sugli edifici che ricadono all'interno del perimetro del sub-comparto a suo tempo disciplinato dal "PRU_IP-1a" (capannone 17 e capannone 18) si

aggiornano le modalità di calcolo dei parcheggi utilizzate in riferimento a tale PRU: la quantificazione dei parcheggi non viene infatti più effettuata ipotizzando l'insediamento di esclusive funzioni terziario-direzionali (allora erano quelle di maggior impatto, mentre oggi è possibile insediare in tali capannoni funzioni con maggiori esigenze di parcheggi), ma considerando le effettive funzioni che con buon margine di certezza si insedieranno nei fabbricati (ed assegnando ad esse le effettive superfici impegnate), continuando ad ipotizzare l'insediamento "presuntivo" di funzioni terziario-direzionali negli spazi ad oggi ancora non assegnati. In continuità con quanto previsto nel "PRU_IP-1a", qualora tali contenitori vengano destinati ad usi che prevedono il reperimento di minori quantità di dotazioni (ad esempio produttivo manifatturiero e usi assimilabili), gli spazi in eccesso previsti nel presente PRU devono in ogni caso essere mantenuti (all'interno del perimetro del "PRU_IP-1a.bis" oppure, a seguito della presentazione di un "pre-progetto" che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione) per essere considerati funzionali all'attuazione di ulteriori e successivi stralci del sub-ambito "Area Reggiane" del Polo funzionale PF-4 (fra i quali rientra anche il "PRU_IP-1a.bis" per la parte che estende il "PRU_IP-1a"). Nel caso in cui in fase esecutiva vengano invece introdotti in tali contenitori usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano il reperimento di maggiori quantità di parcheggi rispetto a quelle ipotizzate, come ad esempio attività di formazione e di ricerca (uso b16) o attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), sarà necessario reperire tali ulteriori quote di parcheggi nell'ambito del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" oppure, a seguito della presentazione di un "pre-progetto" che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni insediate nel capannone 17 e nel capannone 18:

- Per funzioni connesse ad attività di alta formazione e ricerca (usi istruzione):
 - (P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)
 - (P1): 70 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)
- Per funzioni di servizio e terziarie (usi direzionali):
 - (P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)
 - (P1): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)
- Per funzioni produttive manifatturiere e assimilabili (usi produttivi):
 - (P2): 10 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)
 - (P1): 25 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Capannone 17:

Usi direzionali 3.748 mq di Su

Parcheggi pubblici (P2) = 1.499 mq

Parcheggi pertinenziali (P1) = 1.499 mq

Usi istruzione 328 mq di Su

Parcheggi pubblici (P2) = 131 mq

Parcheggi pertinenziali (P1) = 230 mq

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), i 1.630 mq totali di Parcheggi pubblici (P2) corrispondono a circa 65 posti auto e i 1.729 mq totali di parcheggi pertinenziali (P1) corrispondono a circa 69 posti auto.

Capannone 18:

Usi direzionali 4.039 mq di Su

Parcheggi pubblici (P2) = 1.616 mq

Parcheggi pertinenziali (P1) = 1.616 mq

Usi produttivi 2.966 mq di Su

Parcheggi pubblici (P2) = 297 mq

Parcheggi pertinenziali (P1) = 742 mq

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), i 1.913 mq totali di Parcheggi pubblici (P2) corrispondono a circa 76 posti auto e i 2.358 mq totali di parcheggi pertinenziali (P1) corrispondono a circa 95 posti auto.



Progetto del capannone 17: prospetto ovest

Progetto del capannone 18: interni



Capannone 15b e capannone 15c:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi a seguito degli interventi sul capannone 15b e sul capannone 15c, che ricadono all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" nella parte che estende il "PRU_IP-1a", si assume come ipotesi di base l'insediamento "presuntivo" di attività terziarie-direzionali su tutta la superficie utile dei capannoni. L'insediamento di tali attività è ad oggi il più probabile in fase esecutiva e comporta la previsione nel PRU di elevate quantità di parcheggi; per tale motivo si demanda alla fase esecutiva l'effettiva quantificazione dei parcheggi da reperire in funzione delle effettive destinazioni d'uso che verranno di volta in volta assegnate agli spazi del capannone 15b e del capannone 15c.

In analogia a quanto previsto per il capannone 17 e per il capannone 18, nel caso in cui in fase esecutiva vengano introdotti nel capannone 15b e/o nel capannone 15c usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano il reperimento di maggiori quantità di parcheggi rispetto a quelle ipotizzate, come ad esempio attività di formazione e

di ricerca (uso b16) o attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), sarà in questo caso necessario reperire tali ulteriori quote di parcheggi nell'ambito del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", sfruttando le eventuali "eccedenze" di parcheggi di altri capannoni, oppure, a seguito della presentazione di un "pre-progetto" che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni ipotizzate nel capannone 15b e nel capannone 15c:

- Per funzioni di servizio e terziarie (usi direzionali):
(P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)
(P1): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Capannone 15b e capannone 15c:

Usi direzionali 4834 mq di Su

Parcheggi pubblici (P2) = 1.934 mq

Parcheggi pertinenziali (P1) = 1.934 mq

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), i 1.934 mq di Parcheggi pubblici (P2) e 1.934 di parcheggi pertinenziali (P1) corrispondono a circa 77 posti auto ciascuno per un totale di circa 144 posti auto.



Progetto del capannone 15b e 15c: interni

Capannone 15a:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi per gli interventi sul capannone 15a, che ricade all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" nella parte che estende il "PRU_IP-1a", si assume come ipotesi di base l'insediamento di attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14). L'insediamento di tali attività a marcata funzione collettiva necessita (fra le funzioni ammesse nel presente PRU) il reperimento delle maggiori quantità di parcheggio e pertanto, al fine di permetterne anche in futuro l'insediamento, nel caso in cui in fase esecutiva vengano introdotti in tale contenitore usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano di minori quantità rispetto a quelle ipotizzate, rimarrà in ogni caso obbligatorio prevedere il reperimento delle superfici in eccesso o all'interno del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", destinando aree a verde permeabile e/o a piazzali in modo da poterle in futuro utilizzare, eventualmente anche con minimi interventi edilizi, per soddisfare le eventuali future richieste di spazi a parcheggio oppure all'esterno del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", a seguito della presentazione di un "pre-progetto" che impegni adeguate superfici al fine di garantire la futura funzionalità complessiva dell'insediamento. In riferimento al capannone 15a, è inoltre ammissibile, ai sensi dell'art. 3.1.6 delle NdA del RUE, una riduzione delle aree destinate ad ospitare parcheggi pubblici (P2) nel caso in cui le funzioni insediate siano caratterizzate da un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio. La quota dei parcheggi pubblici (P2) connessa alla trasformazione del capannone 15a, nel caso sia destinato ad ospitare attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), può essere quindi ridotta del 30%.

Per quel che riguarda le aree da destinare a parcheggi pertinenziali (P1), in virtù dell'elevato grado di strutturazione dell'area e del suo sistema di accessi e mobilità pubblica, valutando le quantità di parcheggi presenti nell'ambito e la possibilità di un loro utilizzo sfalsato nel tempo, si ritiene coerente calcolare le quote da considerare nel presente PRU utilizzando la metodologia di calcolo (art. 3.1.5 NdA del RUE) riferita alla superficie complessiva (Sc) dell'edificio: tale metodologia di calcolo (25 mq di parcheggio ogni 12 mq di Sc) permette in questo caso di prevedere quote di parcheggi "mediate e verosimili" rispetto al calcolo (art. 3.1.5 NdA del RUE) effettuato basandosi o sulla capienza di pubblico autorizzata (25 mq di parcheggio ogni 3 posti di capienza), che richiederebbe superfici estremamente sovradimensionate (non verosimili), o sulla Sf superficie fondiaria (25 mq di parcheggio ogni 100 mq di Sf), che richiederebbe superfici estremamente limitate.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni ipotizzate nel capannone 15a:

- Per funzioni ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (usi ricreativi):
 - (P2): 70 mq ogni 100 mq di Su - 30% (art. 3.1.6 NdA del RUE)
 - (P1): 25 mq ogni 12 mq di Sc (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Calcolo della dotazione di parcheggi pubblici (P2) con la riduzione del 30% a seguito dell'applicazione dell'art. 3.1.6 delle NdA del RUE:

- $70 \text{ mq ogni } 100 \text{ mq di Su} - 30\% = 4.405 \text{ (Su)} / 100 \times 70 - 30\% = 3.084 \times 0,7 = 2.158 \text{ mq}$

Calcolo della dotazione di parcheggi pertinenziali (P1) riferita alla Sc:

- $25 \text{ mq ogni } 12 \text{ mq di Sc} = 4.405 \text{ (Sc)} / 12 \times 25 = 9.177 \text{ mq}$

Capannone 15a:

Usi ricreativi 4.405 mq di Su

Parcheggi pubblici (P2) = 2.158 mq

Parcheggi pertinenziali (P1) = 9.177 mq

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), i 2.158 mq di Parcheggi pubblici (P2) corrispondono a circa 86 posti auto e i 9.177 mq di parcheggi pertinenziali (P1) corrispondono a circa 367 posti auto.



Progetto del capannone 15a: interni

Quota totale di parcheggi da prevedersi all'interno del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis":

Nel "PRU_IP-1a.bis" la quantificazione "presuntiva" della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1), effettuata basandosi sulla combinazione di funzioni insediabili sopra sviluppata in riferimento ad ogni singolo capannone, comporta l'ipotetico reperimento delle seguenti quantità totali di parcheggi:

- Parcheggi pubblici (P2) = $1.630 + 1.913 + 1.934 + 2.158 = 7.635$ mq che corrispondono a circa 305 posti auto complessivi.
- Parcheggi pertinenziali (P1) = $1.729 + 2.358 + 1.934 + 9.177 = 15.198$ mq che corrispondono a circa 608 posti auto complessivi.

Nel "PRU_IP-1a.bis" la quantificazione "presuntiva" della dotazione di parcheggi (P1 e P2) va verificata rispetto alle superfici previste dal PRU nella ripartizione funzionale; per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2), a fronte di una esigenza di 7.635 mq (circa 305 posti auto) il progetto di PRU prevede un'ipotetica superficie destinata ad ospitare parcheggi pubblici (P2) pari a 1.749 mq (circa 70 posti auto); tale superficie, di per sé insufficiente, va ampliata considerando nel calcolo un utilizzo "a rotazione" (giustificato dal verosimile impiego sfalsato nel tempo delle funzioni ammesse nel sub-comparto) di quota parte dei parcheggi pubblici del "CIM", che si estendono complessivamente su una superficie pari a 14.063 mq (circa 563 posti auto), a cui si potrebbe ulteriormente aggiungere quota parte dei limitrofi parcheggi pubblici del "CIM ovest", che si estendono esternamente al perimetro del "PRU_IP-1a.bis", ma in contiguità ad esso, su una superficie pari a 11.500 mq (circa 460 posti auto); per quel che riguarda i parcheggi pertinenziali (P1), a fronte di una esigenza di 15.198 mq (circa 608 posti auto) il progetto di PRU prevede un'ipotetica, e sovrabbondante, superficie complessiva destinata ad ospitare parcheggi pertinenziali (P1) pari 16.990 mq (circa 680 posti auto).

Nel rispetto delle esigenze derivanti dalle funzioni effettivamente insediate, le superfici destinate nel PRU ad ospitare parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) possono, in fase di progetto esecutivo, essere diversamente calibrate e/o localizzate, senza che ciò apporti variante al PRU.

_specifiche relative alla disciplina del sub-comparto "PRU_IP-1b"

Categorie di intervento ammesse nel "PRU_IP-1b"

Nell'ambito del "PRU_IP-1b" è possibile attuare le seguenti tipologie di intervento di cui al Capo 1.5 delle Norme di Attuazione del RUE: Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RRC), Demolizione (D), Nuova

costruzione (NC) limitatamente per adeguamenti igienico-funzionali e/o strutturali, da attuarsi con interventi di ampliamento degli edifici esistenti, Cambi d'uso (CD) temporanei e Cambi d'uso (CD) definitivi esclusivamente per l'insediamento di attrezzature e spazi collettivi di cui all'ambito dell'ex deposito ferroviario di via Talami (da destinarsi ad attività di interesse generale).

Destinazioni d'uso ammesse nel "PRU_IP-1b"

Le destinazioni d'uso ammesse nel "PRU_IP-1b" sono conformi a quelle richiamate nel PSC e nel RUE in riferimento all'Ambito di riqualificazione AR-10 in quanto, ad eccezione di cambi d'uso funzionali all'insediamento di dotazioni territoriali relative alle attività di interesse generale, da insediarsi nelle aree e negli edifici dell'ex deposito ferroviario di via Talami, che si sostanziano come cambi d'uso "definitivi" verso attrezzature e spazi collettivi, le destinazioni d'uso previste (funzioni terziarie e di servizio) si insediano nella forma dell'uso temporaneo, senza sostanzarsi "definitivamente" come cambi d'uso; così come specificato nelle convenzioni stipulate fra i proprietari degli edifici industriali dismessi e l'Amministrazione Comunale, allegate al Bando Periferie, nel disciplinare le destinazioni d'uso insediabili nell'ambito di riqualificazione AR-10 si fa riferimento in particolar modo a quanto disposto dall'art. 4.3.2 comma 3 del RUE che prevede che in tale ambito "si possono attuare interventi con eventuali cambi d'uso, per attività o funzioni temporanee, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale".

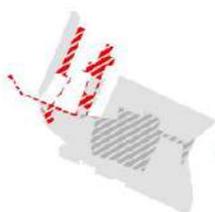
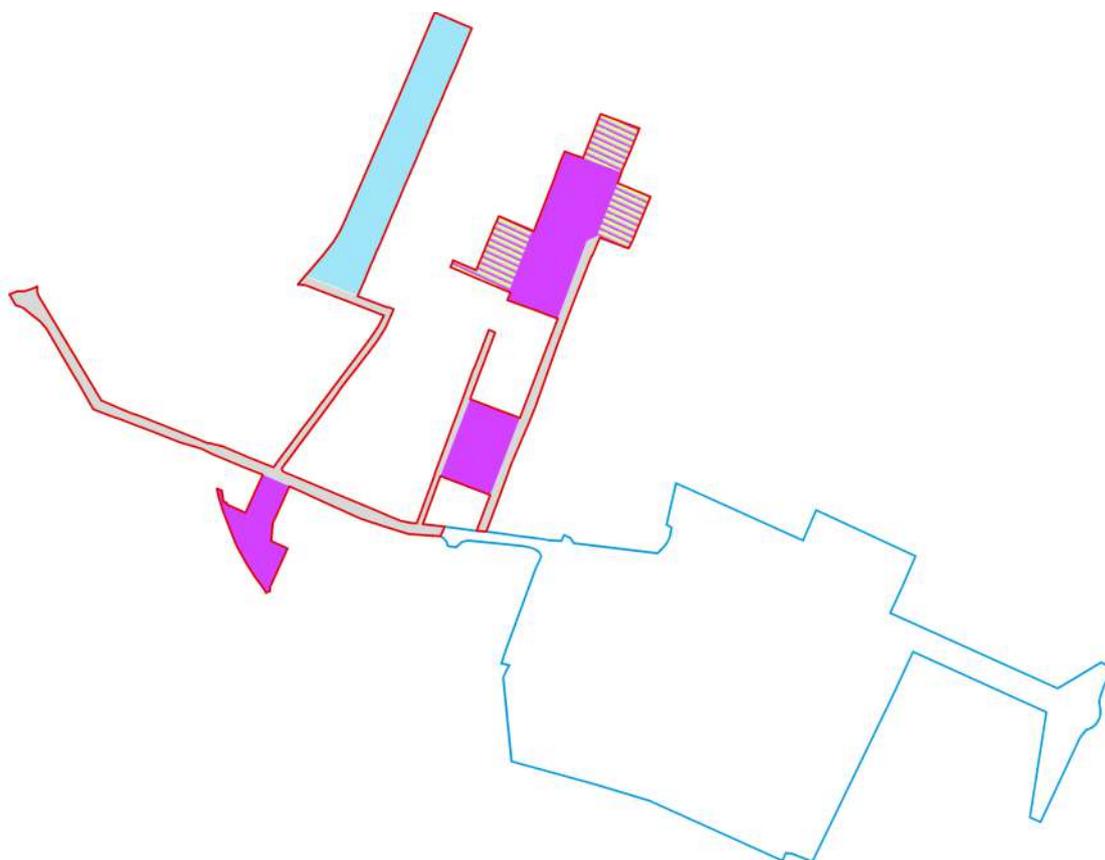
Le destinazioni ammesse nel sub-comparto "PRU_IP-1b" dovranno essere conformi con la disciplina del Piano di rischio Aeroportuale (PdRA) che esclude la possibilità di insediare alcune funzioni (quali ad esempio funzioni a forte concorso di pubblico, attività espositive, fieristiche, congressuali (b.13), attività ricreative, sportive e di spettacolo (b14), ecc...) in quelle aree che interferiscono con le zone di tutela del Piano. Le funzioni insediabili nel sub-comparto dovranno pertanto essere verificate, di volta in volta, anche in relazione alla disciplina del PdRA.

Indici edificatori del "PRU_IP-1b"

Nel "PRU_IP-1b" sono ammessi interventi "a bassa definizione" che si attuano con la sostanziale riqualificazione e rigenerazione edilizia di strutture esistenti. E' possibile ampliare la superficie complessiva (Sc) esistente nelle seguenti modalità:

- gli ampliamenti di Sc interni sono sempre ammessi;
- gli ampliamenti di Sc esterni sono ammessi per un massimo del 5% della Sc esistente e unicamente per interventi di adeguamento igienico-funzionale e/o strutturale;

- su aree ed edifici destinati ad ospitare "attrezzature e spazi collettivi" in cui è previsto l'insediamento di attività di interesse generale (ambito ex deposito ferroviario di via Talami) le potenzialità edificatorie ammesse derivano dalla disciplina delle opere pubbliche.



sub-comparto PRU_IP-1b

	mq	% su St sub-comparto
 Sedime edificabile (Se)	22.354	36%
 Verde privato (Ve)	8.462	14%
 Viabilità	15.692	25%
 Servizi di interesse generale	15.723	25%
TOTALE	62.231	100%

Ripartizione funzionale del "PRU_IP-1b"

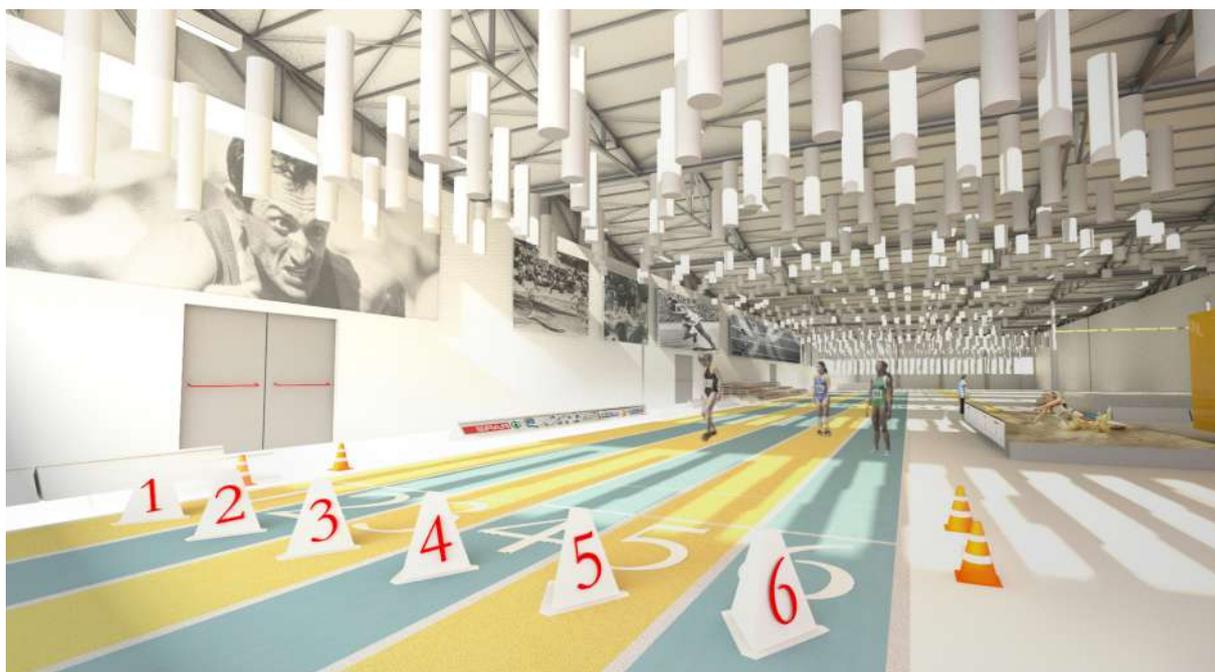
Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) del "PRU_IP-1b"

Gli interventi di riqualificazione architettonica previsti nel "PRU_IP-1b" si limitano alla sistemazione di strutture esistenti; sia nel caso in cui si insedino funzioni temporanee che non configurano l'intervento come un "definitivo" cambio d'uso, sia nel caso in cui si insedino, in via "definitiva", attrezzature e spazi collettivi (ambito dell'ex deposito ferroviario di via Talami da destinarsi ad attività di interesse generale), non è pertanto richiesto il reperimento di quote di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1).

sostenibilità ambientale

La scelta dell'intervento all'interno di un tessuto industriale dismesso, oltre stimolare una nuova stagione di rigenerazione urbana, agisce come volano (depurativo) riqualificando non solo i concetti di memoria storica-sociale del luogo e del quartiere, ma anche riequilibrando la struttura di una importante parte di città, sia in termini infrastrutturali che in termini edilizi.

Lo sviluppo del progetto di riqualificazione prevede un notevole incremento della qualità, essendo capace di mitigare gli impatti: di per sé la complessità, la varietà di specie e di volumi, insieme all'alternanza di pieni e vuoti nella distribuzione degli spazi, è sinonimo di grande capacità di assorbire impatti, a qualunque scala.



Progetto del capannone di via Gioia n. 24: interni

Dall'analisi dei macrofattori ambientali e territoriali indagati nella VAS e in riferimento ai vincoli storico-culturali e paesaggistico-ambientali, si conferma quanto individuato come prioritario negli elaborati programmatici: tema ispiratore del PRU è il recupero dei valori e dei contenitori di memoria storico-testimoniale, che supera l'assenza di una vincolistica formalizzata, mentre il vincolo ambientale più significativo non è quello delle tutele di caratteri ambientali rilevanti, bensì quello delle bonifiche ambientali e belliche.

Le indagini necessarie a definire le condizioni di inquinamento delle matrici ambientali coinvolte (aria, suolo, sottosuolo, acque, ecc...) sono per il sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" dettagliate nel Piano di caratterizzazione; sempre per lo stesso sub-comparto sono inoltre state effettuate le valutazioni e analisi di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica finalizzate alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, mentre per il sub-comparto "PRU_IP-1b" tale analisi di approfondimento è stata demandata alla fase esecutiva degli interventi.

In riferimento al tema della mobilità, è stato effettuato uno studio sull'accessibilità dell'area, servita dalla rete del trasporto pubblico e che verrà più agevolmente collegata alla viabilità locale e nazionale (via Emilia - Tangenziale) con l'accesso diretto a via dell'Aeronautica tramite la realizzazione di una nuova rotonda e si sono valutati gli effetti della riapertura, con passaggio a raso, del tratto di viale Ramazzini ovest.

Specifiche e mirate analisi sono state effettuate per valutare l'impatto degli interventi previsti sul clima acustico dell'area.

Non si prevedono inoltre variazioni di rilievo allo stato attuale di qualità dell'aria, e relativamente ai campi elettromagnetici, in base alle sorgenti ad alte e basse frequenze presenti ed ipotizzabili per il futuro, si può prevedere che in corrispondenza degli edifici si abbia oggi come in futuro il rispetto dei limiti imposti dalla legislazione vigente.

La progettazione riferita al ciclo idrico prevede la connessione alla rete acquedottistica e fognaria della zona (che non presentano criticità), tenendo anche in considerazione le risultanze delle indagini rispetto agli inquinamenti ambientali, che potranno influire sulla permeabilità e sugli interventi atti a minimizzare il deflusso delle acque meteoriche. La gestione dei rifiuti avverrà conformemente alle norme vigenti e con modalità concordate con l'ente gestore.

Le misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione, miglioramento ambientale e paesaggistico sono articolate nel concetto portante del progetto di riassetto paesaggistico presentato per tutta l'area delle ex Officine Reggiane.

Nel sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" il sistema edificio-impianto verrà

progettato e sviluppato secondo specifiche tematiche incentrate sul risparmio energetico e l'uso razionale dell'energia, nonché sulla riduzione e/o compensazione in riferimento all'emissione di gas climalteranti: le elevate caratteristiche di isolamento termico delle superfici opache e di quelle trasparenti sono conformi al DLgs 311/2006 (secondo i limiti applicabili dal 1 gennaio 2010) e alla DGR 1366/2011 della Regione Emilia-Romagna e si conciliano alle caratteristiche impiantistiche di progetto, consentendo una drastica riduzione dei carichi termici necessari a riscaldare la struttura e la conseguente adozione di impianti di climatizzazione a bassa entalpia, tali da consentire il massimo sfruttamento di energie alternative, unitamente ai sistemi di recupero di calore sui volumi minimi di ricambio d'aria previsti dalla normativa.

elenco elaborati

Gli elaborati e le tavole grafiche che compongono il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" estendono ed integrano sia gli elaborati che le tavole grafiche relative al primo stralcio attuativo del PRU, a suo tempo approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e denominato "PRU_IP-1a". L'elenco degli elaborati e delle tavole grafiche che compongono il PRU segue indicativamente, per semplicità di lettura e comparazione, la numerazione degli elaborati e delle tavole grafiche relative al primo stralcio attuativo.

Nel periodo intercorso fra l'adozione e l'approvazione del PRU, gli elaborati contraddistinti con la lettera (i) sono stati integrati, gli elaborati contraddistinti con la lettera (n) sono stati aggiunti e gli elaborati contraddistinti con la lettera (r) sono stati oggetto di una revisione grafica; gli elaborati non contraddistinti da alcuna lettera finale non hanno subito variazioni.

Elaborati

- 1 Relazione illustrativa_(i)
- 1.1 Relazione fotografica
- 2 Norme di Attuazione_(i)
- 3 Perimetrazione PRU e suddivisione in sub-comparti
(elaborato non presente nel PRU relativo al primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a"; questo elaborato sostituisce la "Pronuncia preventiva ex artt. 36 octies e 36 sexsies da parte del Consiglio Comunale nell'ambito del Procedimento Unico Semplificato" relativa al primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a")
- 4 Schema di convenzione urbanistica_(i)
- 4.1 Intese e/o accordi con soggetti cofinanziatori
(raccolta delle intese e/o accordi sottoscritti per il "Bando Periferie" - DPCM del 25.05.2016)
- 4.2 Atti di accordo per l'attuazione del PRU_(n)
(raccolta degli atti di accordo stipulati da Comune di Reggio Emilia e IREN Rinnovabili S.p.A. per l'attuazione del PRU)
- 5 Cronoprogramma d'intervento

- 6 Relazione finanziaria
- 7 Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, comprensiva di analisi e approfondimenti di microzonazione
- 8 Previsione di clima acustico_(i)
- 9 Piano di caratterizzazione ai sensi del DLgs 152/06 e s.m.i.
(elaborato non modificato rispetto a quello del PRU relativo al primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a", che già analizzava l'intero ambito delle "Reggiane"; elaborato da intendersi integrato con l'Allegato D successivamente richiamato)
- 10 VAS_Rapporto ambientale - Comprensiva di sintesi non tecnica_(i)

Tavole descrittive

- 11 Inquadramento territoriale
- 12 Inquadramento storico
- 13 Inquadramento urbanistico
- 14 Inquadramento catastale
- 14.1 Assetto catastale per fogli e proprietà
- 15 Rilievo morfologico-topografico del PRU
- 15.1 Rilievo edifici esistenti
- 16 Rilievo sottoservizi e reti tecnologiche

Tavole programmatiche

- 17 Individuazione interventi "Bando Periferie"_(r)
(elaborato non presente nel PRU relativo al primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a"; questo elaborato sostituisce la tavola "Schema progettuale guida, individuazione delle strategie del programma del sub ambito" in quanto tali argomentazioni sono state inserite e meglio approfondite nella presente Relazione Illustrativa)

Tavole Prescrittive-progettuali

- 18 Ripartizione funzionale_(r)
- 19 Profili e sezioni di progetto
- 20 Progetto del verde
- 21 Reti tecnologiche e infrastrutturali - linee elettriche, pubblica illuminazione, telefonia
- 22 Reti tecnologiche e infrastrutturali - acque bianche, acque nere e di prima pioggia
- 23 Elaborati di inserimento nella programmazione del POC_(i)
- 24 Schema dei percorsi ciclopedonali_(n)

Allegati

- 1 Accordo Territoriale integrativo del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce"
(elaborato riferito unicamente al sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" e sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia, estende ed integra il precedente Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a"; gli allegati A, B, C e D relativi al primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a" non sono riportati nel PRU in quanto, così come meglio in seguito specificato, si intendono richiamati integralmente nel presente PRU)

Approfondimenti

- B.2 Valutazione trasportistica area "ex Officine Reggiane"_(i)
(elaborato di approfondimento che integra l'allegato B: "Valutazione trasportistica del progetto di riassetto delle aree "ex Officine Reggiane" e CIM" richiamato successivamente)

Adempimenti VAS

- Dichiarazione di sintesi_(n)

Gli allegati al PRU relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito "Area Reggiane", denominato "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini" e approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014, sono richiamati nella loro funzione di elaborati di approfondimento a supporto del PRU. Gli allegati al "PRU_IP-1a" richiamati quale parte integrante anche del presente PRU sono i seguenti:

- A DPQU - Documento Programmatico per la Qualità Urbana - Area Reggiane - Programma di rigenerazione urbana
- B Valutazione trasportistica del progetto di riassetto delle aree "ex Officine Reggiane" e CIM
- C Riqualificazione architettonica e funzionale dei Capannoni 17 e 18 nell'area delle ex "Officine Reggiane" PROGETTO DEFINITIVO - Relazione Archeologica e contestuale, Allegato: Carta archeologica dell'area delle ex "Officine Reggiane"
- D Progetto di riqualificazione dell'area "ex Officine Reggiane" - Presentazione dei risultati del Piano di caratterizzazione

pre-progetto

Al fine di garantire flessibilità operativa al sub-comparto est "PRU_IP-1a.bis", in tale ambito si demanda alla fase attuativa (o a sue eventuali e successive fasi evolutive) la possibilità di elaborare un "pre-progetto" che quantifichi le aree in gioco e la loro distribuzione, in particolar modo in riferimento alle potenzialità edificatorie insediabili e alle quote di parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali.

Il "pre-progetto", soggetto al parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà, nel rispetto della funzionalità complessiva dell'ambito, di intervenire sui seguenti aspetti:

- incrementare, fermo restando il limite della superficie complessiva (Sc) massima realizzabile (teoricamente) nel "PRU_IP-1a.bis", la Sc ammessa, a patto che le nuove eventuali superfici vengano realizzate all'interno delle sagome dei volumi ristrutturati;
- calibrare in sede di progettazione attuativa le quote da destinare a parcheggi (P1 e P2) in relazione alle effettive funzioni insediate;
- individuare aree e/o fabbricati extra-comparto da destinare, anche con interventi di riuso temporaneo, ad ospitare parcheggi (P1 e P2) all'esterno del perimetro del PRU, garantendo in ogni caso la funzionalità complessiva dell'insediamento.