

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,

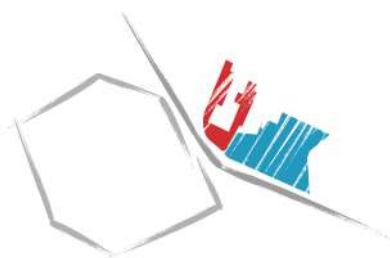
braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15

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 **23**

elaborati di inserimento nella programmazione in POC_(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 Sacconi, Anna Scuteri, Mariapia Terenziani

valsat: Raffaele Fenderico

coordinamento amministrativo: Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani

Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce": rapporti con la pianificazione sovraordinata e vigente

Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", 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"**, ricade all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4, e discende direttamente dall'ampliamento e dall'aggiornamento di 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". Il "PRU_IP-1a.bis", che riguarda sia aree pubbliche che aree private la cui riqualificazione risponde ad un interesse pubblico, si estende su una superficie territoriale pari a 148.204 mq (il "PRU_IP-1a", primo stralcio attuativo dell'area, si estendeva su una superficie territoriale pari a 102.814 mq che è stata poi rettificata, in sede di progetto esecutivo, su una superficie territoriale pari a 102.415 mq).
- il sub-comparto ovest, denominato **"PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest"**, interessa aree ricadenti all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce", a cui si aggiungono alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) e l'area della palazzina ubicata in via Gioia n. 5 (tessuto urbano consolidato), esterni al suddetto Ambito di riqualificazione. Il "PRU_IP-1b", che riguarda perlopiù aree private la cui riqualificazione/riuso risponde ad un interesse pubblico, si estende su una superficie territoriale pari a 64.701 mq.

Al fine di perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, sociale ed ambientale definiti dalla LR 19/1998 e s.m.i., nonché dal PSC approvato, la trasformazione delle aree che ricadono all'interno del perimetro del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" si attua, sia nel sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" che nel sub-comparto "PRU_IP-1b", tramite interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana definiti dallo stesso Programma di Riqualificazione Urbana (PRU); le modalità attuative dei due distinti sub-comparti che compongono il PRU ("PRU_IP-1a.bis" e "PRU_IP-1b") si differenziano in relazione alla tipologia delle aree che ricadono al loro interno:

- 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.
- Modalità attuative del "PRU_IP-1b": ricadono all'interno del sub-comparto "PRU_IP-1b" aree individuate dal PSC e dal RUE fra gli Ambiti da riqualificare (AR), a cui si aggiungono l'area della palazzina ubicata in via Gioia n. 5 (tessuto urbano consolidato) nonché 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 nel POC (integrandolo), si sviluppa tramite la programmazione di interventi diretti finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente.

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" quindi, in conformità al quadro urbanistico generale, inserisce sia il sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" che il sub-comparto "PRU_IP-1b" nella programmazione del POC (approvato con DCC n. 9170/52 del 17.03.2014), apportando ad esso le modifiche e le integrazioni di seguito esplicitate.

Gli interventi previsti nel "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" sono conformi alle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), e non contrastano con le previsioni del Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) del vigente Piano Operativo Comunale (POC) che, tuttavia, non ne prevede la programmazione; occorre pertanto procedere ad inserire il PRU nella programmazione del POC, apportando a quest'ultimo le necessarie modifiche normative e cartografiche di seguito esplicitate.

Il "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" estende ed integra un primo stralcio attuativo, approvato nel dicembre del 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".

PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce



ELENCO ELABORATI

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana.....	7
PO.2.1 Relazione Illustrativa.....	13
PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC.....	19
PO.3 Norme tecniche di attuazione.....	25
PO.4 Localizzazione degli interventi.....	31
PO.4.1 Scheda norma degli interventi.....	35
PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse.....	41
PO.5.1 Schede di ricognizione delle opere da assoggettare a vincolo espropriativo.....	47

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana

INDICE

1	<i>Il POC di Reggio Emilia e i suoi elementi distintivi</i>	1
2	<i>Gli interventi privati. Attuabilità immediata e coerenza alle strategie del PSC</i>	2
2.1	GLI INTERVENTI RESIDENZIALI E LA LORO ATTUAZIONE	3
	<i>La città storica</i>	3
	<i>La città consolidata e i centri abitati delle frazioni</i>	4
2.2	GLI INTERVENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE E TERZIARIE	5
2.3	IL TERRITORIO RURALE	5
2.4	LA PROGRAMMAZIONE DEL POC. RAFFORZAMENTO DI ERS E PICCOLO COMMERCIO	6
2.5	UN POC CON PROGETTO “CARBONZERO”	7
3	<i>Uno strumento che mette a sistema le opere pubbliche e i grandi progetti per la città</i>	9
3.1	LA DIMENSIONE ECONOMICA: L’AREA NORD	9
	<i>Le Reggiane, il DUP e il Piano Nazionale delle Città</i>	10
	<i>Aeroporto “Città del Tricolore” ed Arena spettacoli</i>	10
	<i>Il Nodo mediopadano</i>	10
3.2	LA DIMENSIONE DELL’IDENTITÀ STORICA: IL CENTRO STORICO	10
3.3	LA DIMENSIONE INFRASTRUTTURALE-TERRITORIALE	11
	<i>La cintura verde, “infrastruttura verde” attorno alla città</i>	11
	<i>Le infrastrutture per la mobilità “eco” e “logica”</i>	12
3.4	LA DIMENSIONE SOCIALE	13
	<i>L’università, la città educante e la cultura</i>	13
	<i>Gli interventi pubblici del POC nelle “Ville” e nei quartieri</i>	13

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana

INDICE

1	<i>Il POC di Reggio Emilia e i suoi elementi distintivi</i>	1
2	<i>Gli interventi privati. Attuabilità immediata e coerenza alle strategie del PSC</i>	2
2.1	GLI INTERVENTI RESIDENZIALI E LA LORO ATTUAZIONE	3
	<i>La città storica</i>	3
	<i>La città consolidata e i centri abitati delle frazioni</i>	4
2.2	GLI INTERVENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE E TERZIARIE	5
2.3	IL TERRITORIO RURALE	5
2.4	LA PROGRAMMAZIONE DEL POC. RAFFORZAMENTO DI ERS E PICCOLO COMMERCIO	6
2.5	UN POC CON PROGETTO “CARBONZERO”	7
3	<i>Uno strumento che mette a sistema le opere pubbliche e i grandi progetti per la città</i>	9
3.1	LA DIMENSIONE ECONOMICA: L’AREA NORD	9
	<i>Le Reggiane, il DUP₁ e il Piano Nazionale delle Città e il Bando Periferie</i>	10
	<i>Aeroporto “Città del Tricolore” ed Arena spettacoli</i>	10
	<i>Il Nodo mediopadano</i>	10
3.2	LA DIMENSIONE DELL’IDENTITÀ STORICA: IL CENTRO STORICO	10
3.3	LA DIMENSIONE INFRASTRUTTURALE-TERRITORIALE	11
	<i>La cintura verde, “infrastruttura verde” attorno alla città</i>	11
	<i>Le infrastrutture per la mobilità “eco” e “logica”</i>	12
3.4	LA DIMENSIONE SOCIALE	13
	<i>L’università, la città educante e la cultura</i>	13
	<i>Gli interventi pubblici del POC nelle “Ville” e nei quartieri</i>	13

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana

(omissis)

3 Uno strumento che mette a sistema le opere pubbliche e i grandi progetti per la città

(omissis)

Le Reggiane, il DUP e il Piano Nazionale delle Città

L'apertura della nuova sede del Tecnopolo con l'attivazione dei laboratori di ricerca e trasferimento tecnologico dell'Università e di Crpa Lab rappresenta, assieme al Centro internazionale dell'infanzia Loris Malaguzzi, il cuore e al tempo stesso il volano per la costruzione del Parco dell'Innovazione, della Conoscenza e della Creatività nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana dell'Area Reggiane.

Il POC fa proprie le azioni utili alla realizzazione di questo importante Programma di Rigenerazione Urbana giudicato di rilevanza strategica sia dal Ministero che dalla Regione Emilia-Romagna. I finanziamenti del Piano nazionale città (11 milioni di euro circa) e del DUP, il Documento unico di programmazione della Regione, (circa 2 milioni di euro) infatti hanno aggiunto le risorse indispensabili allo start-up del "Parco" e di riflesso hanno permesso il concreto avvio del programma di rigenerazione urbana.

All'interno di questo processo di pianificazione, il POC svolge un ruolo operativo di attuazione delle opere che in tempi brevi saranno poste in essere. Fra queste le principali sono caratterizzate dalla riqualificazione del Capannone 18 delle Reggiane e di piazzale Europa; dalla rifunzionalizzazione del braccio "storico" di viale Ramazzini e di via Gramsci; dalla realizzazione di infrastrutture per la mobilità ciclabile finalizzate a potenziare i collegamenti fra il centro storico di Reggio, la stazione RFI storica e l'area delle Reggiane. Fra questi la programmazione poliennale dell'Ente prevede altresì la realizzazione del sottopasso di collegamento fra i viali di circonvallazione e piazzale Europa, all'altezza di via Lama Golese.

Aeroporto "Città del Tricolore" ed Arena spettacoli

Si inserisce in questo contesto il progetto collocato nel polo funzionale 6 Aeroporto "Città del Tricolore" in cui si prevede la realizzazione di un'arena per spettacoli e grandi eventi di vario genere nella parte non operativa dell'area comunemente denominata Campovolo, attrezzata per grandi concerti ed eventi di aggregazione di massa dimensionata per un pubblico fino alle centomila persone. Essa persegue lo scopo di valorizzare il settore urbano in cui si inserisce, attraverso una progettazione unitaria dell'ambito e la ricucitura con il tessuto limitrofo, con particolare riferimento al Polo delle Officine Reggiane, nell'ambito del PRU IP-1 S.Croce - area Reggiane, fino a comprendere il Parco Urbano a sud dell'area aeroportuale, collegato alla città e aperto quotidianamente alla fruizione da parte dei cittadini.

(omissis)

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana

(omissis)

3 Uno strumento che mette a sistema le opere pubbliche e i grandi progetti per la città

(omissis)

Le Reggiane, il DUP₁ e il Piano Nazionale delle Città e il Bando Periferie

L'apertura della nuova sede del Tecnopolo con l'attivazione dei laboratori di ricerca e trasferimento tecnologico dell'Università e di Crpa Lab rappresenta, assieme al Centro internazionale dell'infanzia Loris Malaguzzi, il cuore e al tempo stesso il volano per la costruzione del Parco dell'Innovazione, della Conoscenza e della Creatività nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana dell'Area Reggiane.

Il POC fa proprie le azioni utili alla realizzazione di questo importante Programma di Rigenerazione Urbana giudicato di rilevanza strategica sia dal Ministero che dalla Regione Emilia-Romagna. I finanziamenti del Piano nazionale città (11 milioni di euro circa) e del DUP, il Documento unico di programmazione della Regione, (circa 2 milioni di euro) infatti hanno aggiunto le risorse indispensabili allo start-up del "Parco" e di riflesso hanno permesso il concreto avvio del programma di rigenerazione urbana.

Programma di rigenerazione urbana che prosegue grazie anche ai finanziamenti derivanti dal "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 Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri (DPCM) del 25.05.2016, che ha inserito il progetto presentato dal Comune di Reggio Emilia fra i progetti selezionati, destinando ad esso un finanziamento pubblico di circa 18 milioni di euro e coinvolgendo investitori privati a partecipare all'intervento con un contributo privato di circa 20 milioni di euro.

All'interno di questo processo di pianificazione, il POC svolge un ruolo operativo di attuazione delle opere che in tempi brevi saranno poste in essere. Fra queste le principali sono caratterizzate dalla riqualificazione del Capannone 18 delle Reggiane e di piazzale Europa; dalla rifunzionalizzazione del braccio "storico" di viale Ramazzini e di via Gramsci; dalla realizzazione di infrastrutture per la mobilità ciclabile finalizzate a potenziare i collegamenti fra il centro storico di Reggio, la stazione RFI storica e l'area delle Reggiane. Fra questi la programmazione poliennale dell'Ente prevede altresì la realizzazione del sottopasso di collegamento fra i viali di circonvallazione e piazzale Europa, all'altezza di via Lama Golese.

Aeroporto "Città del Tricolore" ed Arena spettacoli

Si inserisce in questo contesto il progetto collocato nel polo funzionale 6 Aeroporto "Città del Tricolore" in cui si prevede la realizzazione di un'arena per spettacoli e grandi eventi di vario genere nella parte non operativa dell'area comunemente denominata Campovolo, attrezzata per grandi concerti ed eventi di aggregazione di massa dimensionata per un pubblico fino alle centomila persone. Essa persegue lo scopo di valorizzare il settore urbano in cui si inserisce, attraverso una progettazione unitaria dell'ambito e la ricucitura con il tessuto limitrofo, con particolare riferimento al Polo delle Officine Reggiane, nell'ambito del PRU IP-1 S.Croce - area Reggiane, fino a comprendere il Parco Urbano a sud dell'area aeroportuale, collegato alla città e aperto quotidianamente alla fruizione da parte dei cittadini.

(omissis)

PO.2.1 Relazione Illustrativa

PO.2.1 Relazione illustrativa

(omissis)

1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

L'Amministrazione Comunale ha avviato diversi procedimenti riferiti ad interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico; in particolare si richiamano le specifiche progettazioni volte alla rigenerazione/riqualificazione della città esistente: il PRU "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", relativo alle principali piazze della città storica, già approvato, che comprende la ristrutturazione di Palazzo Busetti; il percorso avviato per la riqualificazione delle aree ex Reggiane sul quale sono in fase di completamento i lavori per l'insediamento del Tecnopolo, con spazi e laboratori per la ricerca avanzata nel campo della meccatronica, delle energie rinnovabili, dell'edilizia sostenibile; il percorso avviato per la riqualificazione del quartiere Mirabello; il PRU del quartiere Compagnoni-Fenulli; i percorsi di riqualificazione relativi al complesso ex San Lazzaro per l'insediamento del polo universitario e il limitrofo PRU dell'area ex Ospizio.

Si richiamano inoltre i percorsi amministrativi in iter per il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche di interesse generale: il percorso di trasformazione urbana e funzionale relativo all'Area Nord ed in particolare quello relativo al Nodo Mediopadano, la realizzazione del Trattamento Meccanico Biologico dei rifiuti nell'area produttiva di Prato Gavassa, ove si ripensa il layout del sistema impiantistico posto al servizio dell'intero sistema di gestione dei rifiuti su scala provinciale; la riqualificazione dell'area che ospita il Polo Ospedaliero delineata dal Piano di Riordino e di Sviluppo nel quale sono stati definiti obiettivi e azioni di prospettiva in riferimento al riassetto dei volumi nell'area - all'insediamento della nuova struttura del CORE, alla riqualificazione del verde e recupero del parco storico dell'ex Spallanzani e dell'asse storico di viale Murri, all'accessibilità e dotazione di parcheggi.

Molte delle iniziative in corso rivestono un elevato carattere strategico per la riqualificazione e l'investimento sul futuro per la città e individuano l'approvazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana per il perseguimento dei suddetti obiettivi. Al riguardo si richiama che i procedimenti in corso presentano stati differenziati nel loro iter che possono essere ricondotti alle seguenti tipologie:

a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :

PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane;

PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello;

PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord.

b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di uno primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori

PRU_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova

c) PRU approvati per alcuni dei quali è necessario valutare una specifica variante al PRU medesimo:
PRU_IP-4 Centro Storico - “Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini”;
PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenulli;
PRU_IP-6 Ospizio;
PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro;

Relativamente alle iniziative riferite alla tipologia a) si tratta di PRU i cui contenuti programmatici vengono esplicitati nella Tav. PO.1.2.

Il primo stralcio del “PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane”, è inserito nella programmazione del POC, essendosi concluso Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. avente ad oggetto la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto all'uopo denominato "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini"

Tale primo stralcio, denominato con l'acronimo “PRU_IP-1a”, è disciplinato da specifica Scheda norma di Intervento nella Tav. PO.4.1

(omissis)

PO.2.1 Relazione illustrativa

(omissis)

1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

L'Amministrazione Comunale ha avviato diversi procedimenti riferiti ad interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico; in particolare si richiamano le specifiche progettazioni volte alla rigenerazione/riqualificazione della città esistente: il PRU "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", relativo alle principali piazze della città storica, già approvato, che comprende la ristrutturazione di Palazzo Busetti; il percorso avviato per la riqualificazione delle aree ex Reggiane sul quale sono in fase di completamento i lavori per l'insediamento del Tecnopolo, con spazi e laboratori per la ricerca avanzata nel campo della mecatronica, delle energie rinnovabili, dell'edilizia sostenibile; il percorso avviato per la riqualificazione del quartiere Mirabello; il PRU del quartiere Compagnoni-Fenulli; i percorsi di riqualificazione relativi al complesso ex San Lazzaro per l'insediamento del polo universitario e il limitrofo PRU dell'area ex Ospizio.

Si richiamano inoltre i percorsi amministrativi in iter per il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche di interesse generale: il percorso di trasformazione urbana e funzionale relativo all'Area Nord ed in particolare quello relativo al Nodo Mediopadano, la realizzazione del Trattamento Meccanico Biologico dei rifiuti nell'area produttiva di Prato Gavassa, ove si ripensa il layout del sistema impiantistico posto al servizio dell'intero sistema di gestione dei rifiuti su scala provinciale; la riqualificazione dell'area che ospita il Polo Ospedaliero delineata dal Piano di Riordino e di Sviluppo nel quale sono stati definiti obiettivi e azioni di prospettiva in riferimento al riassetto dei volumi nell'area - all'insediamento della nuova struttura del CORE, alla riqualificazione del verde e recupero del parco storico dell'ex Spallanzani e dell'asse storico di viale Murri, all'accessibilità e dotazione di parcheggi.

Molte delle iniziative in corso rivestono un elevato carattere strategico per la riqualificazione e l'investimento sul futuro per la città e individuano l'approvazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana per il perseguimento dei suddetti obiettivi. Al riguardo si richiama che i procedimenti in corso presentano stati differenziati nel loro iter che possono essere ricondotti alle seguenti tipologie:

a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :

PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane;

PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello;

PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord.

b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di uno primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori

PRU_ IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova

c) PRU approvati per alcuni dei quali è necessario valutare una specifica variante al PRU medesimo:
PRU_IP-4 Centro Storico - “Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini”;
PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenulli;
PRU_IP-6 Ospizio;
PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro;

Relativamente alle iniziative riferite alla tipologia a) si tratta di PRU i cui contenuti programmatici vengono esplicitati nella Tav. PO.1.2.

Il primo stralcio del “PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane”, è stato inserito nella programmazione del POC, essendosi concluso Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. avente ad oggetto la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto all'uopo denominato "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini".

Tale primo stralcio, denominato con l'acronimo “PRU_IP-1a”, è stato disciplinato da specifica Scheda norma di Intervento nella Tav. PO.4.1, modificata a seguito dell'attuazione di un secondo stralcio operativo che si sviluppa delineando due distinti sub-comparti: il sub-comparto denominato "PRU_IP-1a.bis", che estende ed integra il "PRU_IP-1a" ricomprendendo all'interno del proprio perimetro anche il Capannone 15 (suddiviso nei tre blocchi 15a, 15b e 15c) e le sue aree di pertinenza, nonché una limitata porzione di terreno a nord del braccio storico di viale Ramazzini, e il sub-comparto denominato "PRU_IP-1b", che si inserisce nella programmazione di POC, in quanto parte del PRU, e riguarda aree del quartiere Santa Croce che si attuano tramite la programmazione di interventi diretti, anche temporanei, finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente.

(omissis)

PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC

PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC

(omissis)

2.3 RAPPORTO TRA LA VALSAT DEL POC E LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PUA

La normativa regionale offre l'opportunità, ove vi siano le condizioni, di attribuire alla ValSAT del POC anche la valenza di valutazione ambientale dei singoli interventi, con particolare riferimento a quegli interventi sottoposti a strumento urbanistico attuativo (PUA) o a specifica Convenzione con il Comune.

Rispetto alle caratteristiche del primo POC del Comune di Reggio Emilia, si ritiene innanzitutto opportuno distinguere tra le previsioni riconducibili a PUA con iter in essere (o comunque ereditati da politiche previgenti) e le previsioni riconducibili a politiche specificatamente messe in campo dal nuovo PSC.

Nel primo caso rientrano tutti i PUA per i quali, in base all'impianto normativo cui fanno riferimento ed alla prassi già in vigore (concordata con l'Autorità competente - la Provincia di Reggio Emilia), lo specifico Rapporto Ambientale facente parte degli elaborati di Piano ha lo scopo non solo di verificarne la sostenibilità ma assume anche la valenza di Rapporto preliminare per la valutazione di assoggettabilità a VAS.

I casi non riconducibili a iter "ereditati", invece, possono essere distinti a loro volta in tre categorie:

1. interventi diretti, riferiti a situazioni puntuali di ampliamento o di nuova edificazione singola;
2. progetti di trasformazione di limitate porzioni del territorio, con dimensionamento contenuto;
3. progetti di trasformazione di porzioni più significative del territorio.

Facendo riferimento ai criteri di sostenibilità che il POC assume, si ritiene che le valutazioni condotte in sede di ValSAT, che integra come detto le valutazioni ed le prescrizioni contenute nelle singole Schede norma degli interventi, possano ritenersi esaustive e fornire quindi tutte le informazioni atte a valutare la significatività degli impatti sull'ambiente dei singoli interventi e del POC nel suo complesso, assumendo dunque valenza di Rapporto preliminare ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Va anche considerato che le citate Schede norma degli interventi sono state redatte per ogni ambito, in materia di analisi conoscitive e vincolistica ambientale e storica, basandosi sui medesimi elaborati e con la stessa ottica delle istruttorie ambientali effettuate negli uffici per i Piani Urbanistici Attuativi.

Così facendo, per tali interventi si prospetta anche una semplificazione dell'iter amministrativo di approvazione ed un contenimento dei tempi e del costo complessivo della pratica.

Quanto espresso al paragrafo precedente è certamente valido per gli interventi di cui ai punti 1. e 2. della partizione riportata qui sopra; per quanto riguarda gli interventi di cui al precedente punto 3., invece, è possibile che data la maggiore complessità ed il maggiore potenziale impatto sul territorio si renda opportuna in fase attuativa una valutazione più nel dettaglio dei potenziali impatti dell'intervento sull'ambito di inserimento dal punto di vista territoriale, infrastrutturale e paesaggistico-ambientale. Nelle singole Schede norma degli interventi viene riportata espressamente l'indicazione degli eventuali approfondimenti che già oggi si ritengono necessari e della fase attuativa in cui gli stessi dovranno essere presentati, come ad esempio valutazioni più di dettaglio relative al sistema di drenaggio delle acque o in termini di bilancio delle emissioni climalteranti. Resta inteso che ogni intervento che si attui tramite PUA dovrà comunque dotarsi di specifico Rapporto di Sostenibilità Ambientale ai sensi della D.C.C. PG.n.20385/260 del 05/11/2007.

Per quanto riguarda l'inserimento in variante al POC, ai fini della sua programmazione, del PRU_IP-1 a "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", così come previsto degli art. 22 e 36-sexies della LR 20/2000 e s.m.i., all'interno della procedura attivata del Procedimento Unico Semplificato ai sensi dell'art. 36 octies della

LR 20/2000 per l'approvazione dei Progetti Preliminari e dei Progetti Definitivi delle opere previste all'interno del comparto di PRU nonché per l'approvazione delle modifiche degli strumenti di pianificazione territoriale necessari alla loro attuazione (approvazione del PRU_IP-1a in variante alla programmazione del POC, previa stipula di Accordo Territoriale Integrativo), si specifica quanto segue.

Essendo la VAS un processo integrato ed iterativo, in cui vengono individuati sia le pressioni sull'ambiente dovute alle scelte di programmazione sia i risultati di miglioramento ambientale, al fine dell'individuazione di strategie che possano conseguire una maggiore sostenibilità degli interventi, la *VAS_rapporto ambientale* del PRU integra le valutazioni già effettuate nel presente documento e si configura ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante a POC, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

Nel Rapporto ambientale del PRU, l'analisi preliminare atta a determinare la significatività delle ricadute ambientali del primo comparto del PRU in oggetto ha prefigurato sulle componenti strettamente ambientali impatti compatibili, che non ostano alla realizzazione degli interventi previsti ed anzi si evidenzia un impatto positivo specificamente nelle componenti paesaggistiche e di bonifica ambientale, a fronte di incrementi non significativi dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico.

Anche l'inserimento dell'ambito "ACS1-4 Palazzo dello sport Giulio Bigi" in POC, ha comportato la redazione di apposito documento "*ValSAT-VAS e sintesi non tecnica*", in cui sono stati valutati gli impatti sull'ambiente derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti dalla variante.

Tale elaborato costituisce parte integrante delle valutazioni già effettuate nel presente documento ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

In coerenza con l'inserimento in POC, è stato redatto specifico documento "*ValSAT- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica*" anche per l'ambito "ACS1-5 Chiostri di San Pietro", che si configura quale parte integrante delle valutazioni già effettuate nel presente documento ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

Inserimento nel POC del polo funzionale 6: Aeroporto "Città del Tricolore".

Considerata l'importanza strategica dell'opera di interesse pubblico e la natura degli impatti indotti dalla localizzazione di funzioni che offriranno nuovo impulso allo sviluppo del territorio e che possono comprendere manifestazioni all'aperto di attrattività di livello nazionale e internazionale, quali concerti ed eventi di interesse pubblico, si è ritenuto opportuno, ancorché non strettamente previsto all'interno delle tipologie progettuali di cui all'allegato B.3 della L.R. 9/99 Disciplina della procedura di impatto ambientale che riprende senza modifiche gli allegati alla parte seconda del D.Lgs 152/2006, sottoporre l'intervento a VIA volontaria, per assicurare la contestuale valutazione di tutti gli interessi, pubblici e privati, coinvolti dall'attuazione delle opere pubbliche di competenza comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 9/99 e s.m.

Per quanto riguarda la valutazione degli impatti sull'ambiente, si rimanda a specifica redazione di apposito documento "*VAS/ValSat - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica*".

(omissis)

PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC

(omissis)

2.3 RAPPORTO TRA LA VALSAT DEL POC E LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PUA

La normativa regionale offre l'opportunità, ove vi siano le condizioni, di attribuire alla ValSAT del POC anche la valenza di valutazione ambientale dei singoli interventi, con particolare riferimento a quegli interventi sottoposti a strumento urbanistico attuativo (PUA) o a specifica Convenzione con il Comune.

Rispetto alle caratteristiche del primo POC del Comune di Reggio Emilia, si ritiene innanzitutto opportuno distinguere tra le previsioni riconducibili a PUA con iter in essere (o comunque ereditati da politiche previgenti) e le previsioni riconducibili a politiche specificatamente messe in campo dal nuovo PSC.

Nel primo caso rientrano tutti i PUA per i quali, in base all'impianto normativo cui fanno riferimento ed alla prassi già in vigore (concordata con l'Autorità competente - la Provincia di Reggio Emilia), lo specifico Rapporto Ambientale facente parte degli elaborati di Piano ha lo scopo non solo di verificarne la sostenibilità ma assume anche la valenza di Rapporto preliminare per la valutazione di assoggettabilità a VAS.

I casi non riconducibili a iter "ereditati", invece, possono essere distinti a loro volta in tre categorie:

1. interventi diretti, riferiti a situazioni puntuali di ampliamento o di nuova edificazione singola;
2. progetti di trasformazione di limitate porzioni del territorio, con dimensionamento contenuto;
3. progetti di trasformazione di porzioni più significative del territorio.

Facendo riferimento ai criteri di sostenibilità che il POC assume, si ritiene che le valutazioni condotte in sede di ValSAT, che integra come detto le valutazioni ed le prescrizioni contenute nelle singole Schede norma degli interventi, possano ritenersi esaustive e fornire quindi tutte le informazioni atte a valutare la significatività degli impatti sull'ambiente dei singoli interventi e del POC nel suo complesso, assumendo dunque valenza di Rapporto preliminare ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Va anche considerato che le citate Schede norma degli interventi sono state redatte per ogni ambito, in materia di analisi conoscitive e vincolistica ambientale e storica, basandosi sui medesimi elaborati e con la stessa ottica delle istruttorie ambientali effettuate negli uffici per i Piani Urbanistici Attuativi.

Così facendo, per tali interventi si prospetta anche una semplificazione dell'iter amministrativo di approvazione ed un contenimento dei tempi e del costo complessivo della pratica.

Quanto espresso al paragrafo precedente è certamente valido per gli interventi di cui ai punti 1. e 2. della partizione riportata qui sopra; per quanto riguarda gli interventi di cui al precedente punto 3., invece, è possibile che data la maggiore complessità ed il maggiore potenziale impatto sul territorio si renda opportuna in fase attuativa una valutazione più nel dettaglio dei potenziali impatti dell'intervento sull'ambito di inserimento dal punto di vista territoriale, infrastrutturale e paesaggistico-ambientale. Nelle singole Schede norma degli interventi viene riportata espressamente l'indicazione degli eventuali approfondimenti che già oggi si ritengono necessari e della fase attuativa in cui gli stessi dovranno essere presentati, come ad esempio valutazioni più di dettaglio relative al sistema di drenaggio delle acque o in termini di bilancio delle emissioni climalteranti. Resta inteso che ogni intervento che si attui tramite PUA dovrà comunque dotarsi di specifico Rapporto di Sostenibilità Ambientale ai sensi della D.C.C. PG.n.20385/260 del 05/11/2007.

Per quanto riguarda l'inserimento in variante al POC, ai fini della sua programmazione, del PRU_IP-1 a "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", così come previsto degli art. 22 e 36-sexies della LR 20/2000 e s.m.i., all'interno della procedura attivata del Procedimento Unico Semplificato ai sensi dell'art. 36 octies della

LR 20/2000 per l'approvazione dei Progetti Preliminari e dei Progetti Definitivi delle opere previste all'interno del comparto di PRU nonché per l'approvazione delle modifiche degli strumenti di pianificazione territoriale necessari alla loro attuazione (approvazione del PRU_IP-1a in variante alla programmazione del POC, previa stipula di Accordo Territoriale Integrativo), si specifica quanto segue.

Essendo la VAS un processo integrato ed iterativo, in cui vengono individuati sia le pressioni sull'ambiente dovute alle scelte di programmazione sia i risultati di miglioramento ambientale, al fine dell'individuazione di strategie che possano conseguire una maggiore sostenibilità degli interventi, la VAS_rapporto ambientale del PRU integra le valutazioni già effettuate nel presente documento e si configura ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante a POC, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

Nel Rapporto ambientale del PRU, l'analisi preliminare atta a determinare la significatività delle ricadute ambientali del primo comparto del PRU in oggetto ha prefigurato sulle componenti strettamente ambientali impatti compatibili, che non ostano alla realizzazione degli interventi previsti ed anzi si evidenzia un impatto positivo specificamente nelle componenti paesaggistiche e di bonifica ambientale, a fronte di incrementi non significativi dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico.

Quanto descritto per il sub-comparto "PRU IP-1a" riguardo all'inserimento in variante al POC (ai fini della sua programmazione), vale anche in riferimento al secondo stralcio operativo del PRU che si sviluppa delineando due distinti sub-comparti: il sub-comparto denominato "PRU IP-1a.bis", che estende ed integra il "PRU IP-1a" ricomprendendo all'interno del proprio perimetro anche il Capannone 15 (suddiviso nei tre blocchi 15a, 15b e 15c) e le sue aree di pertinenza, nonché una limitata porzione di terreno a nord del braccio storico di viale Ramazzini, e il sub-comparto denominato "PRU IP-1b", che si inserisce nella programmazione di POC, in quanto parte del PRU, e riguarda aree del quartiere Santa Croce che si attuano tramite la programmazione di interventi diretti, anche temporanei, finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente; anche in questo caso, infatti, per quanto riguarda la valutazione degli impatti sull'ambiente, in entrambe i due sub-comparti, la "VAS/ValSAT - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica" del PRU (a cui qui si rimanda) integra le valutazioni effettuate nel presente documento, assumendo gli effetti di ValSAT relativa alla variante di POC. Anche in questo caso poi, in continuità con il primo stralcio, gli interventi previsti prefigurano impatti sostanzialmente positivi, specificamente per quel che riguarda le componenti paesaggistiche e di bonifica ambientale, a fronte di incrementi non significativi dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico, dovuti prevalentemente al riutilizzo di aree attualmente abbandonate e dismesse.

Anche l'inserimento dell'ambito "ACS1-4 Palazzo dello sport Giulio Bigi" in POC, ha comportato la redazione di apposito documento "ValSAT-VAS e sintesi non tecnica", in cui sono stati valutati gli impatti sull'ambiente derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti dalla variante.

Tale elaborato costituisce parte integrante delle valutazioni già effettuate nel presente documento ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

In coerenza con l'inserimento in POC, è stato redatto specifico documento "ValSAT- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica" anche per l'ambito "ACS1-5 Chiostri di San Pietro", che si configura quale parte integrante delle valutazioni già effettuate nel presente documento ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

Inserimento nel POC del polo funzionale 6: Aeroporto "Città del Tricolore".

Considerata l'importanza strategica dell'opera di interesse pubblico e la natura degli impatti indotti dalla localizzazione di funzioni che offriranno nuovo impulso allo sviluppo del territorio e che possono comprendere manifestazioni all'aperto di attrattività di livello nazionale e internazionale, quali concerti ed eventi di interesse pubblico, si è ritenuto opportuno, ancorché non strettamente previsto all'interno delle tipologie progettuali di cui all'allegato B.3 della L.R. 9/99 Disciplina della procedura di impatto ambientale che riprende senza modifiche gli allegati alla parte seconda del D.Lgs 152/2006, sottoporre l'intervento a VIA volontaria, per assicurare la contestuale valutazione di tutti gli interessi, pubblici e privati, coinvolti dall'attuazione delle opere pubbliche di competenza comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 9/99 e s.m.

Per quanto riguarda la valutazione degli impatti sull'ambiente, si rimanda a specifica redazione di apposito documento "VAS/ValSat - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica".

(omissis)

PO.3 Norme tecniche di attuazione

PO.3 Norme tecniche di attuazione

(omissis)

INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC

(omissis)

Art. 9 - Interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico

1. Il POC all'elaborato PO.1.2 richiama i principali procedimenti in itinere per i quali l'Amministrazione Comunale ha attivato specifiche progettazioni di iniziativa pubblica anche attraverso il finanziamento pubblico-privato che presentano stati differenziati nel loro iter procedurale e che vengono ricondotti alle seguenti tipologie:

a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale:

- PRU_IP-1 S.Croce - Area Reggiane
- PRU_IP-2 Reggio Est - Quartiere Mirabello
- PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord

b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di un primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori:

- PRU_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova

c) PRU approvati:

- PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini
- PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni - Fenulli
- PRU_IP-6 Ospizio
- PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro

Per i PRU di cui al precedente comma individuati come tipologia a) e b) sono state avviate iniziative progettuali e iter amministrativi per favorire la predisposizione di appositi PUA di iniziativa pubblica i cui contenuti vengono esplicitati nell'elaborato PO.2.1 Relazione illustrativa del presente POC e nella Tav. PO.1.2 "DPQU - Programmi di riqualificazione urbana".

I PRU_IP-2 "Reggio Est - Quartiere Mirabello" e PRU_IP-3 "Nodo Mediopadano - Area Nord" non sono oggetto della programmazione del presente POC.

Il primo stralcio del PRU_IP-1 "S.Croce - Area Reggiane" è inserito nella programmazione del POC, essendosi concluso Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. avente ad oggetto la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto all'uopo denominato "Ambito Centro InterModale (CIM) ed ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini"

Tale primo stralcio, denominato con l'acronimo "PRU_IP-1a", è disciplinato da specifica Scheda norma di Intervento nella Tav. PO.4.1

I PRU di cui al precedente comma 1 individuati come tipologia c) risultano già approvati alla data di adozione del presente POC e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art.4.2.2 comma 6) che prescrive di applicare le limitazioni agli usi previste nel PUA approvato fino alla data di scadenza della convenzione. Ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC.

(omissis)

PO.3 Norme tecniche di attuazione

(omissis)

INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC

(omissis)

Art. 9 - Interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico

1. Il POC all'elaborato PO.1.2 richiama i principali procedimenti in itinere per i quali l'Amministrazione Comunale ha attivato specifiche progettazioni di iniziativa pubblica anche attraverso il finanziamento pubblico-privato che presentano stati differenziati nel loro iter procedurale e che vengono ricondotti alle seguenti tipologie:

a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale:

- PRU_IP-1 S.Croce - Area Reggiane
- PRU_IP-2 Reggio Est - Quartiere Mirabello
- PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord

b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di un primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori:

- PRU_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova

c) PRU approvati:

- PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini
- PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni - Fenulli
- PRU_IP-6 Ospizio
- PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro

Per i PRU di cui al precedente comma individuati come tipologia a) e b) sono state avviate iniziative progettuali e iter amministrativi per favorire la predisposizione di appositi PUA di iniziativa pubblica i cui contenuti vengono esplicitati nell'elaborato PO.2.1 Relazione illustrativa del presente POC e nella Tav. PO.1.2 "DPQU - Programmi di riqualificazione urbana".

I PRU_IP-2 "Reggio Est - Quartiere Mirabello" e PRU_IP-3 "Nodo Mediopadano - Area Nord" non sono oggetto della programmazione del presente POC.

Il primo stralcio del PRU_IP-1 "S.Croce - Area Reggiane" è inserito nella programmazione del POC, essendosi concluso Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. avente ad oggetto la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto all'uopo denominato "Ambito Centro InterModale (CIM) ed ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini"

Tale primo stralcio, denominato con l'acronimo "PRU_IP-1a", è disciplinato da specifica Scheda norma di Intervento nella Tav. PO.4.1

Quanto descritto in relazione al primo stralcio attuativo del PRU IP-1 "Santa Croce - Area Reggiane" denominato "PRU IP-1a" vale anche in riferimento al secondo stralcio operativo del PRU che si sviluppa delineando due distinti sub-comparti: il sub-comparto denominato "PRU IP-1a.bis", che estende ed integra il "PRU IP-1a" ricomprendendo all'interno del proprio perimetro anche il Capannone 15 (suddiviso nei tre blocchi 15a, 15b e 15c) e le sue aree di pertinenza, nonché una limitata porzione di terreno a nord del braccio storico di viale Ramazzini, e il sub-comparto denominato "PRU IP-1b", che si inserisce nella programmazione di POC, in quanto parte del PRU, e riguarda aree del quartiere Santa Croce che si attuano tramite la programmazione di interventi diretti, anche temporanei, finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente; anche in questo caso, infatti, una specifica Scheda norma di intervento, aggiunta all'elaborato Tav. PO.4.1, descrive per entrambe i due sub-comparti l'ambito di intervento, ne riassume la disciplina e le condizioni di sostenibilità ambientale.

I PRU di cui al precedente comma 1 individuati come tipologia c) risultano già approvati alla data di adozione del presente POC e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art.4.2.2 comma 6) che prescrive di applicare le limitazioni agli usi previste nel PUA approvato fino alla data di scadenza della convenzione. Ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC.

(omissis)

PO.4 Localizzazione degli interventi

PO.4 Localizzazione degli interventi

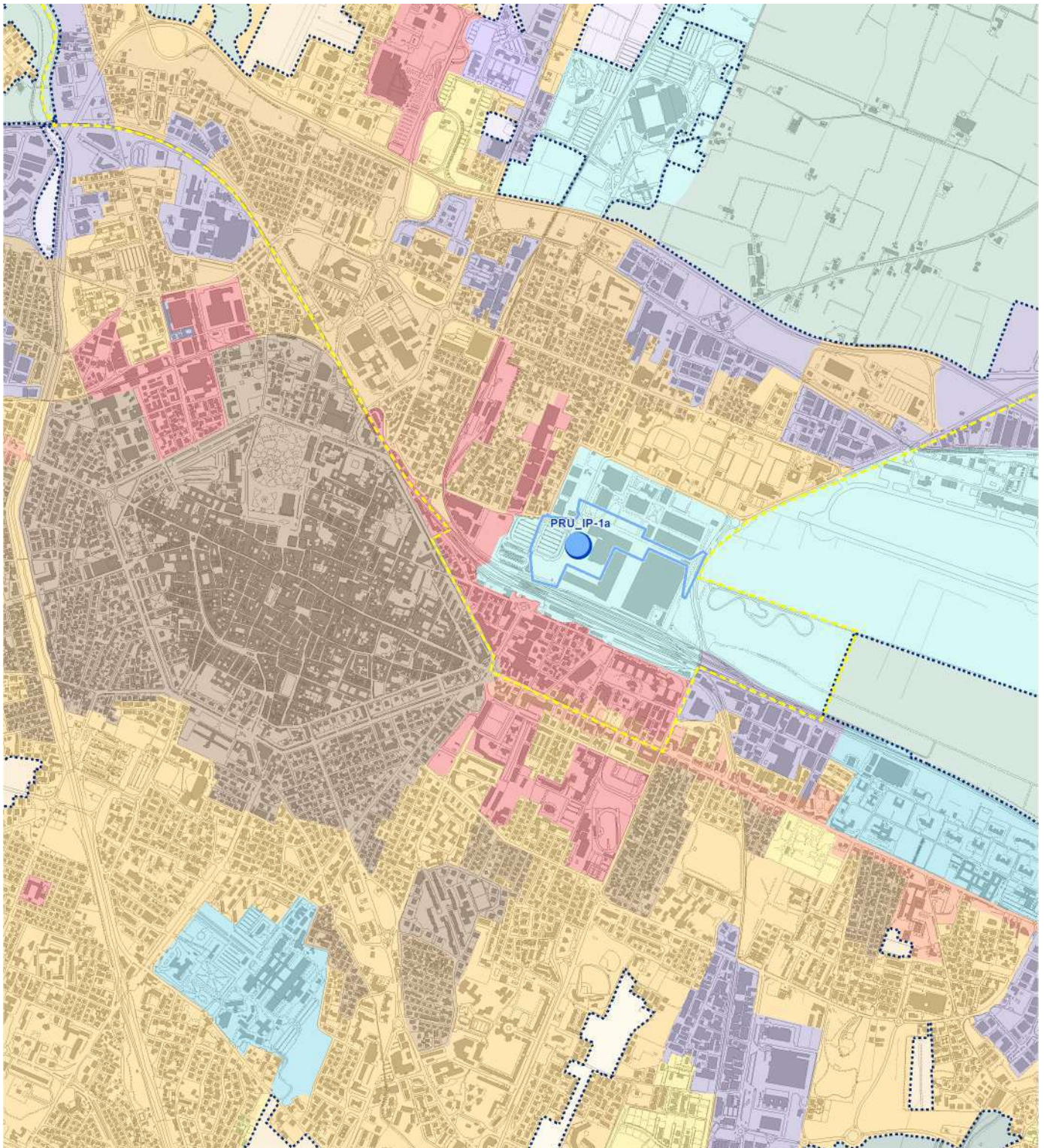
interventi del nuovo sistema di pianificazione
interventi di riqualificazione nei tessuti esistenti

PRU di iniziativa pubblica



PRU_IP-1a "S. Croce - Area Reggiane"

estratto in scala 1:20.000



PO.4 Localizzazione degli interventi

interventi del nuovo sistema di pianificazione
interventi di riqualificazione nei tessuti esistenti

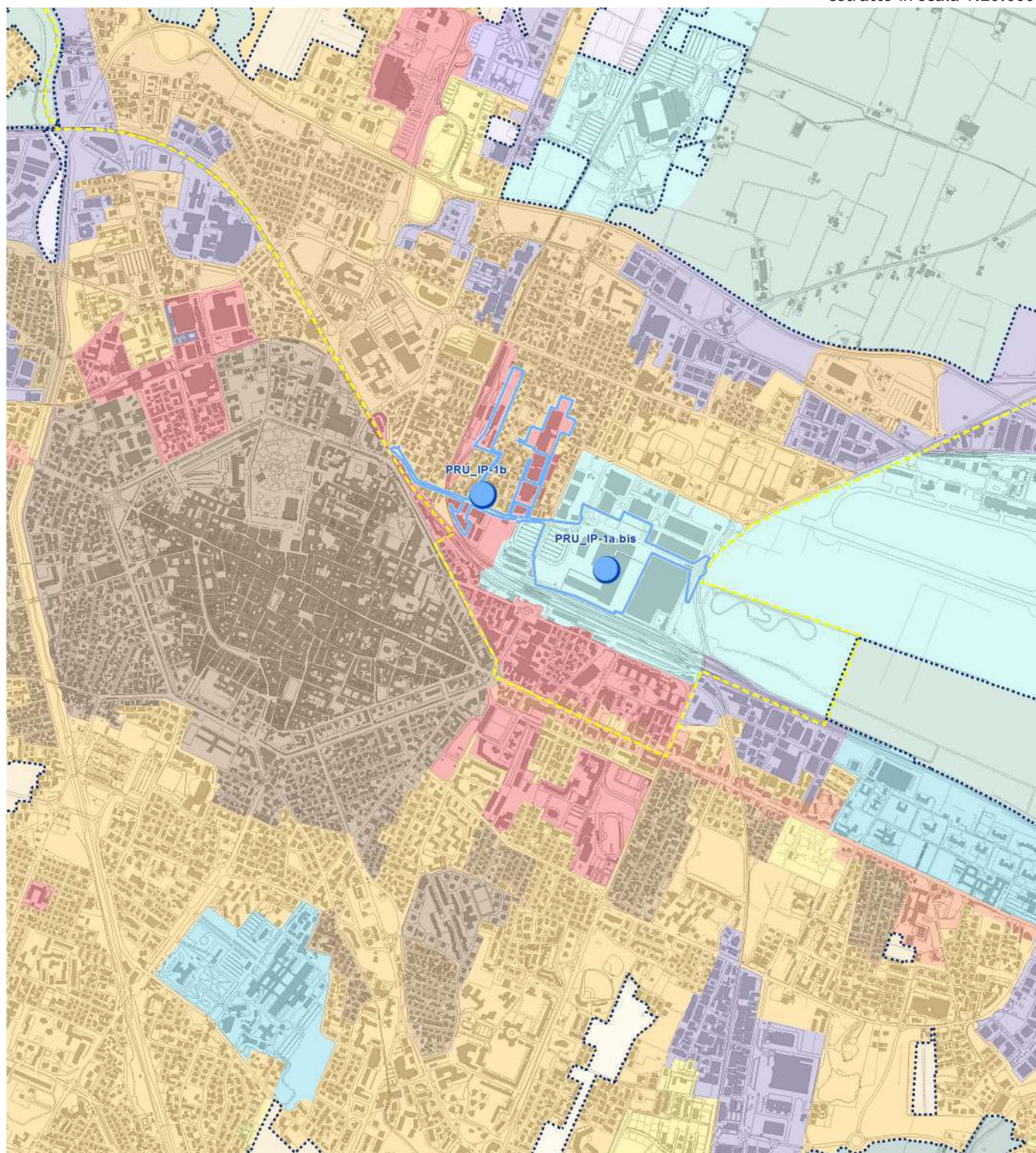
PRU di iniziativa pubblica



"PRU_IP-1a.bis - Sub-comparto Ambito Centro Itermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane"

"PRU_IP-1b - Sub-comparto Ambito Santa Croce"

estratto in scala 1:20.000



PO.4.1 Schede norma degli interventi

Scheda POC

PRU_IP-1a "Ambito CIM e ex Officine Reggiane, comparto capannoni 19_18_17, piazzale Europa e viale Ramazzini"



Proprietà comparto PRU_IP-1a	
Proprietà	Superficie
Comune di Reggio Emilia	34.079 mq
Fantuzzi Immobiliare srl	64.577 mq
Ente urbano (cabina ENEL)	35 mq
Aree pubbliche senza identificativo catastale (strade)	3.726 mq
Totale superficie territoriale catastale	102.417 mq

 Comparto PRU_IP-1a
 Sub ambito area reggiane
 Limite fogli catastali

Dati generali

Superficie complessiva sub-ambito: 344.155 mq	SVP = 25% St	SVP = 25.704 mq
Superficie del comparto in attuazione: 102.814 mq *	* di cui 7.069 mq afferenti al Tecnopolo, oggetto di ultimo intervento, eseguito in anticipazione del PRU	
De = 0,4 mq/mq St > Sc = 41.126 mq		

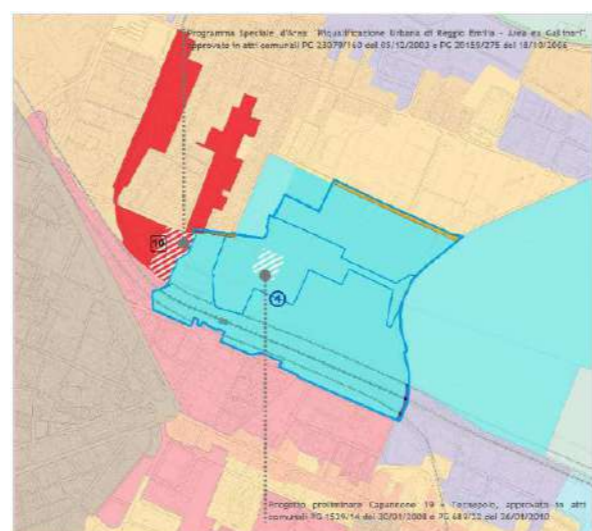
Descrizione

Al fine di perseguire gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo dell'Area nord, nell'area vasta medio padana, è stato individuato dal DPQU del POC il PRU IP_1 S. Croce - area Reggiane all'interno del PF 4 "stazione ferroviaria, centro intermodale (CIM) e ex officine Reggiane", di cui il PRU IP_1 a è il primo comparto d'attuazione e ne programma e attua gli obiettivi e le strategie in conformità e coerenza con quanto previsto dall'Accordo Territoriale approvato, in conformità a quanto consentito dagli articoli 1 e 4 della Legge Regionale n 19/1998, nonché dall'art. 5.8 comma 4 delle NA del PSC. Il PRU rappresenta lo strumento per il perseguimento dell'obiettivo strategico della rigenerazione dell'Area Reggiane; il primo nucleo del parco è costituito dai centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi per l'educazione e il Tecnopolo della Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia Romagna. Gli obiettivi del PRU sono:

- contribuire alla riqualificazione dell'ambito garantendo il principio dello sviluppo sostenibile, prevedendo misure volte a proteggere l'ambiente e la salute umana, prevenendo o riducendo gli impatti negativi;
- riqualificare piazzale Europa per trasformarlo nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività, attraverso il potenziamento dei centri di ricerca esistenti, con la riconversione dell'attuale parcheggio (CIM) in un parco ove siano compresi spazi di sosta, funzioni aggiuntive volte ad incrementare la continuità della fruizione e garantire una vocazione alternativa, funzioni di piattaforma intermodale, per attrarre nuovi flussi;
- riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini, dorsale delle funzioni e degli spazi pubblici nonché direttrice distributiva di una viabilità che consentirà accesso diretto al "fulcro" del Parco della Conoscenza;
- riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18 e del capannone 17, in adiacenza al Tecnopolo, prevedendo il recupero e la valorizzazione delle strutture industriali esistenti e la loro riqualificazione per la realizzazione di contenitori idonei alla collocazione di centri di ricerca, nuove realtà produttive provenienti dal territorio provinciale e dall'area vasta, attività legate al terziario avanzato, alla cultura e ai servizi.

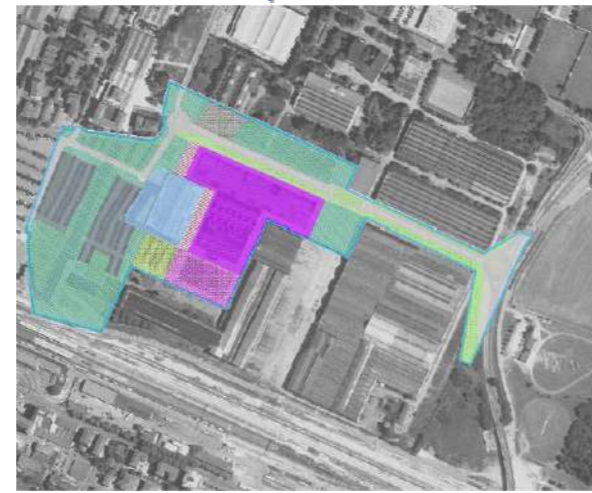
La potenzialità edificatoria connessa ai fabbricati Capannone 17 e Capannone 18 nonché alla totalità delle aree interne al comparto di PRU non utilizzata all'interno del perimetro del medesimo comparto di PRU_IP-1a potrà essere delocalizzata su aree da individuare, all'esterno del perimetro del PRU, all'interno del sub-ambito Area Reggiane ovvero all'interno degli ambiti già pianificati di cui agli art. da 4.2 a 4.6 nonché di cui agli artt. da 5.4 a 5.8 delle Norme di Attuazione del PSC, nel rispetto delle norme del RUE e del PSC. E' consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici così come previsto dall'art. 6.6 delle NA del PSC.

contesto urbanistico



PSC - P6 ambiti programmatici e indirizzi per POC e RUE (scala 1:10.000)
 AR - ambiti da riqualificare di rilevanza strategica (art. 4.4 - art. 5.5 PSC)
 APF - nuovi poli funzionali (art. 5.8 PSC)
 PF4: Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane

ripartizioni funzionali



Condizioni di sostenibilità ambientale

Il PRU persegue gli obiettivi sanciti dalla VALSAT del POC approvato, attraverso una serie di azioni di tutela, valorizzazione dell'ambiente e del territorio prevedendo azioni di riqualificazione dell'ambito nel rispetto della tutela dell'ambiente e miglioramento della sua qualità, garantendo il principio dello sviluppo sostenibile, prevedendo misure volte a proteggere l'ambiente e la salute umana, prevenendo o riducendo gli impatti negativi, riducendo gli impatti complessivi dell'uso delle risorse e migliorandone l'efficacia, rimuovendo le conseguenze delle lesioni ambientali arrecate dalle pregresse attività sviluppate in sito. Dall'analisi dei microfattori ambientali e territoriali ed in riferimento ai vincoli storico-culturali e paesaggistico-ambientali, il PRU persegue il recupero dei valori e dei contenitori di memoria storico-testimoniale mentre il vincolo ambientale più significativo riguarda il sistema delle bonifiche ambientali e belliche. Per quanto attiene l'iter relativo al progetto di caratterizzazione e bonifica di cui al D.L. 152/2006 e s.m.i. avviato a seguito dell'esito della conferenza di servizi del 17-12-2013, esso proseguirà nelle fasi e nei tempi concordati con le relative attività di scavo/sondaggio e campionamento acque e terreni così come previsto dal piano di caratterizzazione approvato. Troveranno applicazione le disposizioni di cui agli articoli 239 e seguenti del d.lgs. 152/2006, con particolare anche se non esclusivo riferimento alla procedura di cui all'articolo 242 del d.lgs. 152/2006.

All'interno del comparto le reti tecnologiche saranno separate in fognature bianche e nere, rivedendo il sistema dei sottoservizi esistenti; lo smaltimento avverrà tramite i collettori che servono la zona e confluiscono nell'impianto di depurazione di Mancasale. Nel rispetto dell'invarianza idraulica, così come prescritto da PSC e da POC, sarà opportuno applicare tutti gli accorgimenti progettuali atti a minimizzare i volumi di acque meteoriche in fognatura, in riferimento alle Best management Practices e Linee guida per la gestione delle acque meteoriche (D.G.C n. 94 del 30-04-2014).

In considerazione della destinazione a vocazione terziaria/produttiva del comparto viene garantita la permeabilità dei suoli esistente nello stralcio di Piazzale Europa, mentre viene derogato il parametro relativo alla permeabilità dei suoli nelle restanti aree. Con la riqualificazione generata del PRU si prevede di mantenere i trend individuati dalla Valsat del primo POC, confermando l'impatto positivo sulla sostenibilità territoriale degli interventi previsti.

Rispetto alla mobilità, è stato effettuato uno studio sull'accessibilità dell'area che risulta servita dalla rete del trasporto pubblico e che verrà collegata alla viabilità locale e nazionale tramite l'accesso diretto a via dell'Aeronautica.

Rispetto al clima acustico, è stata redatta una specifica relazione previsionale ove si evidenzia il rispetto in ogni punto dei limiti di classe IV e dei limiti fissati per la fascia di pertinenza della ferrovia, sia allo stato attuale che futuro.

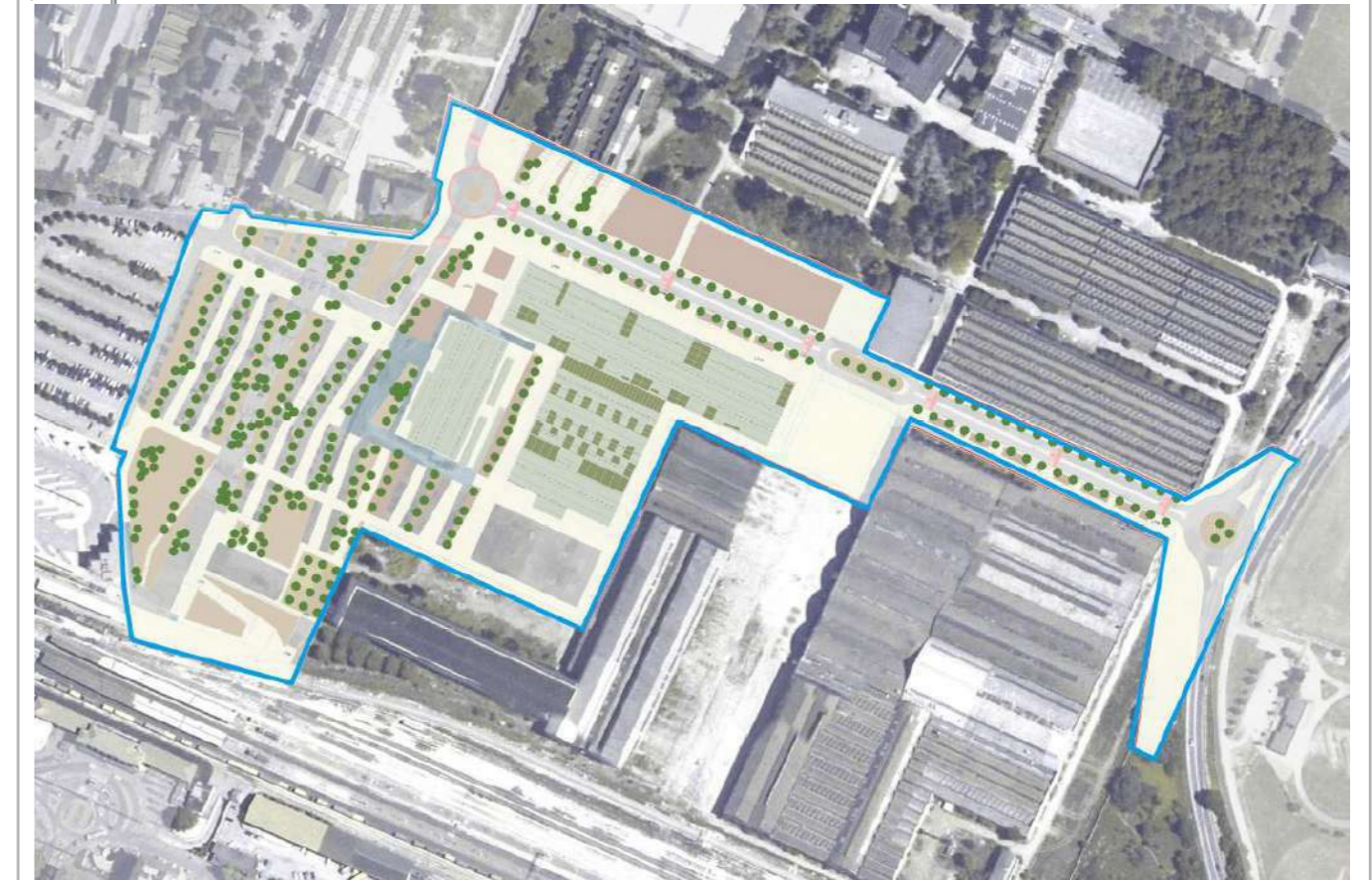
Relativamente ai campi elettromagnetici, in base alle sorgenti ad alte e basse frequenze presenti ed ipotizzabili per il futuro, si può prevedere che in corrispondenza degli edifici si abbia oggi come in futuro il rispetto dei limiti imposti dalla legislazione vigente.

La progettazione rispetto al ciclo idrico prevede la connessione alla rete acquedottistica e fognaria della zona, tenendo anche in considerazione le risultanze delle indagini rispetto agli inquinamenti ambientali.

La gestione dei rifiuti avverrà conformemente alle norme vigenti e con modalità concordate con l'ente gestore.

Dal punto di vista della componente ecologica, paesaggistica e naturalistica, il progetto di riqualificazione ha come obiettivo un adeguato riordino dell'attuale sistema, in piena resilienza, con conseguente incrementi della biodiversità (compatibilmente con gli aspetti di bonifica e sanitari del sito), nonché della qualità estetica e percettiva del complesso.

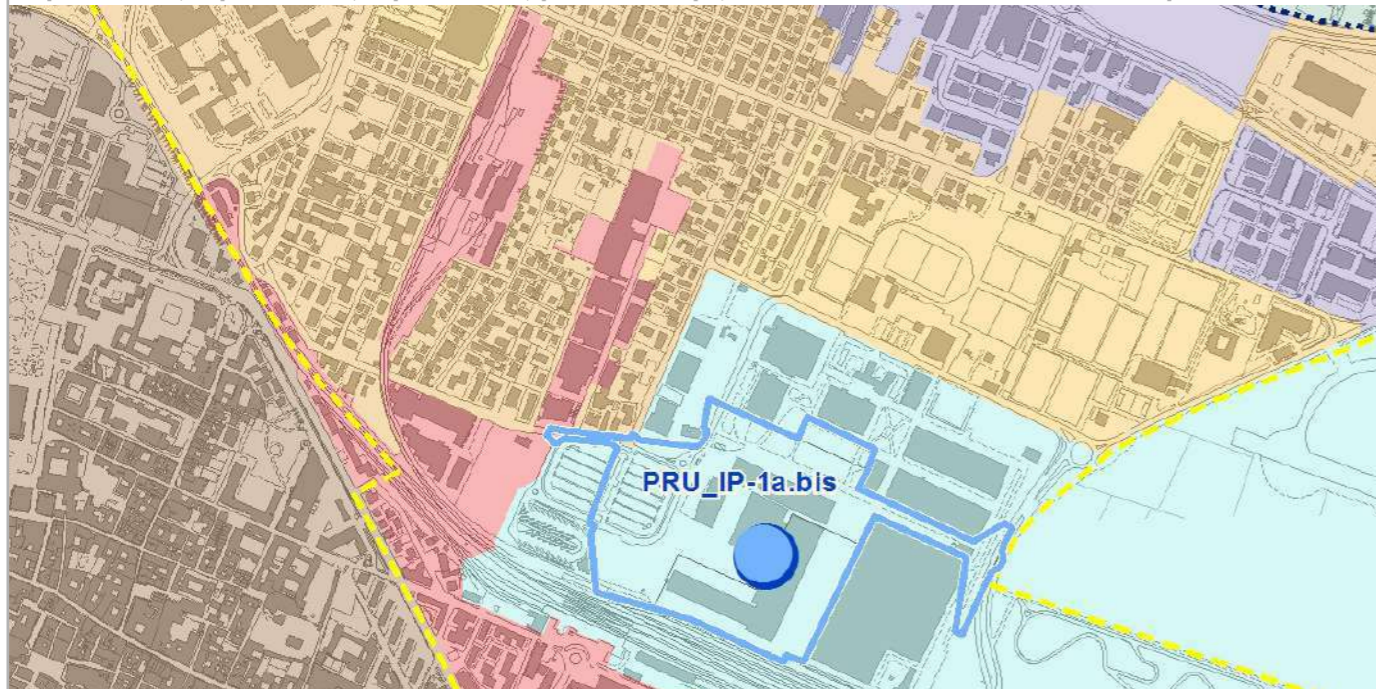
Masterplan



Scheda POC "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" - Sub-comparto PRU_IP-1a.bis

"Sub-comparto 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



Potenzialità edificatorie, categorie di intervento e destinazioni d'uso ammesse

St (Superficie territoriale) del PRU_IP-1a.bis	148.204 mq (*)
Sc (Superficie complessiva) massima realizzabile PRU_IP-1a.bis (0,4 mq di Sc/mq St)	59.282 mq (*)
Sc esistente PRU_IP-1a.bis (Stato di fatto) (5.136 mq C17 + 6.605 mq C18 + 4.405 mq C15a + 10.450 mq C15b e C15c)	26.596 mq
Sc in ampliamento ammessa PRU_IP-1a.bis (30% Sc esistente stato di fatto)	7.979 mq
Sc massima ammessa PRU_IP-1a.bis (Sc esistente stato di fatto + 30% Sc esistente stato di fatto = 26.596 mq + 7.979 mq)	34.575 mq
SVP (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) PRU_IP-1a.bis (25% St)	37.051 mq (*)

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

Le destinazioni d'uso ammesse nel "PRU_IP-1a.bis" sono conformi con le destinazioni previste nel Polo funzionale PF-4 "Area Reggiane" dall'art. 5.8 delle NdA del PSC e dal relativo Accordo Territoriale sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia, così come specificato nell'Accordo territoriale integrativo ad esso conseguente.

Le funzioni ammesse nel "PRU_IP-1a.bis" 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, innovazione del territorio ed economia reggiana;
- attività a servizio dell'interscambio e mobilità;
- attività produttive compatibili.

(*) La superficie territoriale (St) del PRU_IP-1a.bis, e di conseguenza la superficie complessiva (Sc) massima realizzabile e la quota minima di Aree per il verde pubblico e le attrezzature e spazi collettivi (SVP) richiesta, potrà essere rettificata, in fase di progetto esecutivo, senza che ciò comporti variante al POC, nel rispetto delle seguenti tolleranze: 2% rispetto a misure di superficie e 5 m rispetto a misure lineari, oppure, oltre a tali tolleranze, al fine di attestare il perimetro del PRU ad elementi certi e verificabili sul territorio, quali ad esempio canali, capannoni, viabilità, linee ferroviarie, recinzioni esistenti ecc...; nel computo della superficie delle Aree per il verde pubblico e le attrezzature e spazi collettivi (SVP) rientrano anche il capannone 19 (Tecnopolo) e il parcheggio pubblico del Centro InterModale per la mobilità (CIM).

Descrizione

Al fine di perseguire gli obiettivi e le strategie di sviluppo dell'Area Nord, è stato individuato dal DPQU del POC il PRU IP_1 "S.Croce - Area Reggiane" all'interno del quale ricade parte del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, centro intermodale (CIM) ed ex officine Reggiane". Il sub-comparto est del PRU, 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", in coerenza con quanto previsto nell'accordo territoriale, estende ed integra un primo stralcio attuativo, già approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e denominato "PRU_IP-1a", ricomprendendo all'interno del proprio perimetro anche il Capannone 15 (e le sue aree di pertinenza) e una limitata porzione di terreno a nord di viale Ramazzini. Il PRU rappresenta lo strumento per il perseguimento dell'obiettivo strategico della rigenerazione dell'Area Reggiane, partendo dal primo e consolidato nucleo del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" (costituito dai centri di ricerca già esistenti: Centro Internazionale Loris Malaguzzi e Tecnopolo Emilia-Romagna) per incentivare la riqualificazione dell'area grazie all'attrazione e alla sinergia con aziende innovative e di eccellenza che consentono di aumentare l'attrattività e la competitività della città e del suo tessuto economico e produttivo.

Condizioni di sostenibilità ambientale

Il "PRU_IP-1a.bis", in coerenza con gli obiettivi sanciti dalla ValSAT del POC vigente, promuove e garantisce lo sviluppo sostenibile dell'area, attraverso una serie di azioni di tutela, valorizzazione dell'ambiente e del territorio, garantendo la salvaguardia delle risorse ambientali e impedendo un loro eccessivo consumo. Il "PRU_IP-1a.bis" prevede interventi di riqualificazione e riuso delle risorse esistenti nel rispetto dell'ambiente, delle caratteristiche architettoniche del costruito e della memoria storica dei luoghi. Si prevede, nel rispetto della normativa vigente, un percorso integrato con la VAS, allo scopo di anteporre le considerazioni sull'ambiente a qualsiasi scelta pianificatoria e progettuale, per preservare le risorse e la salute umana. La VAS descrive lo stato dell'ambiente ed è impostata per fornire misure di compensazione e mitigazione al fine di garantire la sostenibilità degli interventi e fornire indicazioni da tenere in considerazione nelle fasi successive della progettazione esecutiva e gestione dell'area. Le componenti ambientali analizzate sono le seguenti: suolo, acqua, aria e paesaggio; per nessuna componente sono stati identificati impatti rilevanti e irreversibili sulle matrici ambientali.

Per quanto riguarda il consumo di suolo, si prevedono impatti positivi: non si ipotizza nuovo consumo di suolo e l'intervento programma il riutilizzo degli edifici esistenti grazie ad interventi di adeguamento strutturale e architettonico preservando, quando possibile, le valenze storiche esistenti. Gli interventi prevedono la rigenerazione e sistemazione delle aree di pertinenza dei capannoni, attualmente in stato di abbandono e degrado, al fine di realizzare spazi (parchi e piazze) pubblici.

Per quanto riguarda la risorsa acqua, le attività provocheranno un maggiore prelievo idrico che però si stima di non rilevante portata data la natura della attività da insediare, prevalentemente di carattere direzionale e ricreativo. Gli insediamenti saranno serviti agevolmente dal sistema acquedottistico esistente e dalle altre necessarie infrastrutture tecnologiche.

Per quanto riguarda la risorsa aria, le nuove attività aumenteranno il traffico, ma non in maniera tale da generare impatti rilevanti sulla componente ambiente sonoro; uno studio specialistico ha stimato che i livelli di rumore futuri rientreranno nei limiti imposti dalla normativa vigente. Sarà in ogni caso opportuno monitorare la situazione anche successivamente alla realizzazione dell'intervento al fine di ricalibrare, nel caso, le azioni sulla mobilità per limitare il rumore prodotto prevedendo interventi di gestione dei flussi traffico.

Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera, si ritiene che le attività da insediare non comportino, nel complesso, un aumento rilevante dei livelli di inquinamento; è comunque auspicabile il raggiungimento di un alto livello di efficientamento energetico degli edifici e l'elaborazione di uno studio di impatto atmosferico finalizzato al controllo dell'emissione di inquinanti. Nel rispetto del POC si è applicato, in via preliminare, il procedimento di Carbon Zero, al fine di compensare l'eventuale emissione di gas climalteranti.

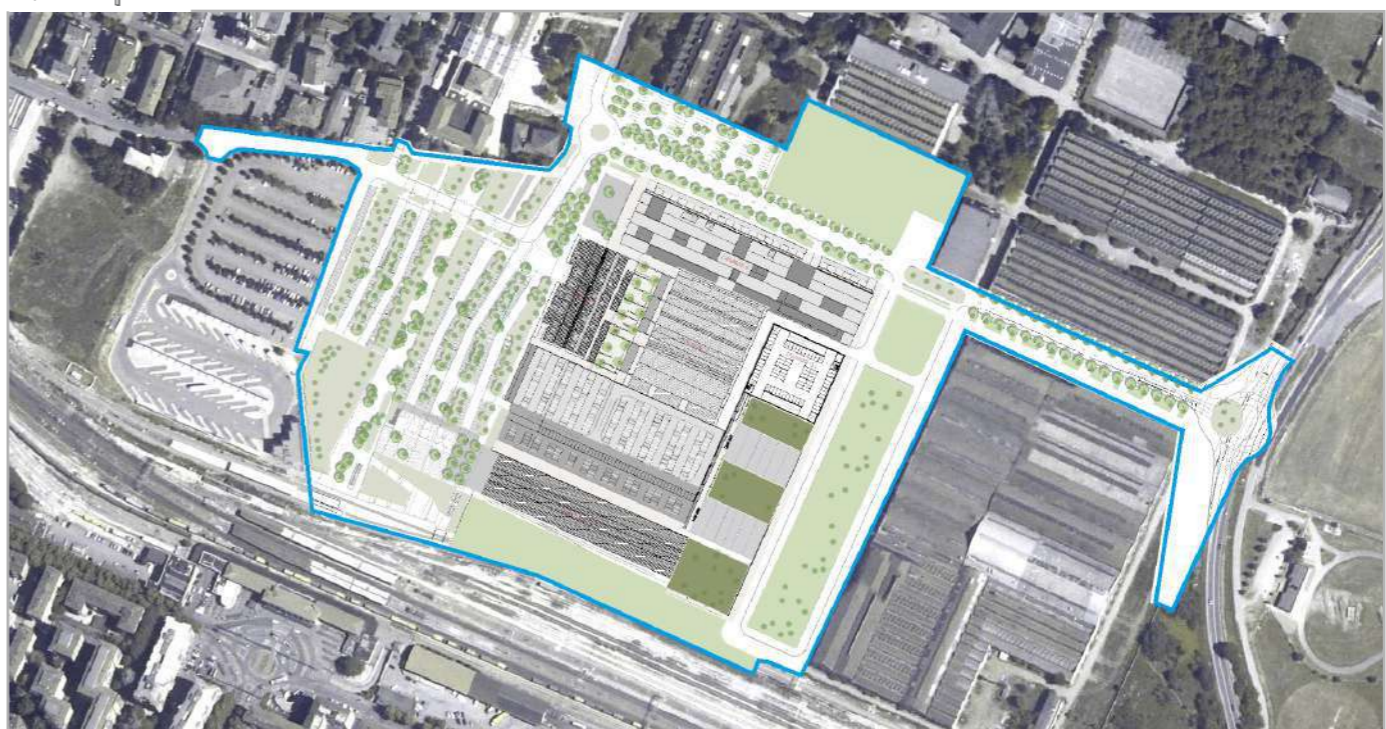
Per quanto riguarda la componente paesaggio, si ritiene che gli interventi avranno un impatto positivo sulla percezione del sito che attualmente è riconosciuto come un detrattore ambientale. Le opere saranno effettuate rispettando la valenza storica degli edifici e quindi, quando possibile, saranno conservate le caratteristiche architettoniche e strutturali dei capannoni delle "Ex Officine Reggiane".

Si sono infine considerati altri aspetti ambientali pertinenti, quali la produzione di rifiuti, l'elettromagnetismo, le reti tecnologiche, non evidenziando situazioni particolari di criticità. Per quanto riguarda l'efficienza energetica si dovrà incentivare l'uso delle più moderne ed efficaci tecniche di risparmio energetico e di produzione di energia rinnovabile.

Il piano di bonifica ambientale è stato da tempo fissato, grazie a uno studio di caratterizzazione ambientale, come anche le misure necessarie di monitoraggio in itinere al fine di mantenere la situazione sotto controllo. Le operazioni di bonifica ambientale continueranno parallelamente alla realizzazione delle opere di progetto, così come quelle della bonifica bellica che saranno effettuate, in fase esecutiva, grazie a specifici accorgimenti progettuali.

Per quanto riguarda l'assetto viabilistico di progetto, oltre alla realizzazione di un nuovo nodo su viale del Partigiano, che connette direttamente l'asse principale con il prolungamento ad est di viale Ramazzini (che diventa accesso viario principale al comparto), si richiamano le seguenti misure integrative relative all'asse via del Partigiano, via dell'Aeronautica, via Vertoiba: miglioramento delle geometrie della rotonda con via del Chionso e del ramo di attestamento da sud; eliminazione di manovre di svolta a sinistra intermedie (da/per accessi privati) fra le rotonde con via Agosti e via del Chionso, per facilitare il deflusso verso nord; eliminazione, in prospettiva futura, della rampa di ingresso nella carreggiata sud della tangenziale che si dirama ad est dal cavalcavia di via Vertoiba e reindirizzamento del flusso sulla rampa più ad ovest al fine di "filtrare" il traffico in arrivo da Gavassa (e dalla carreggiata nord della tangenziale).

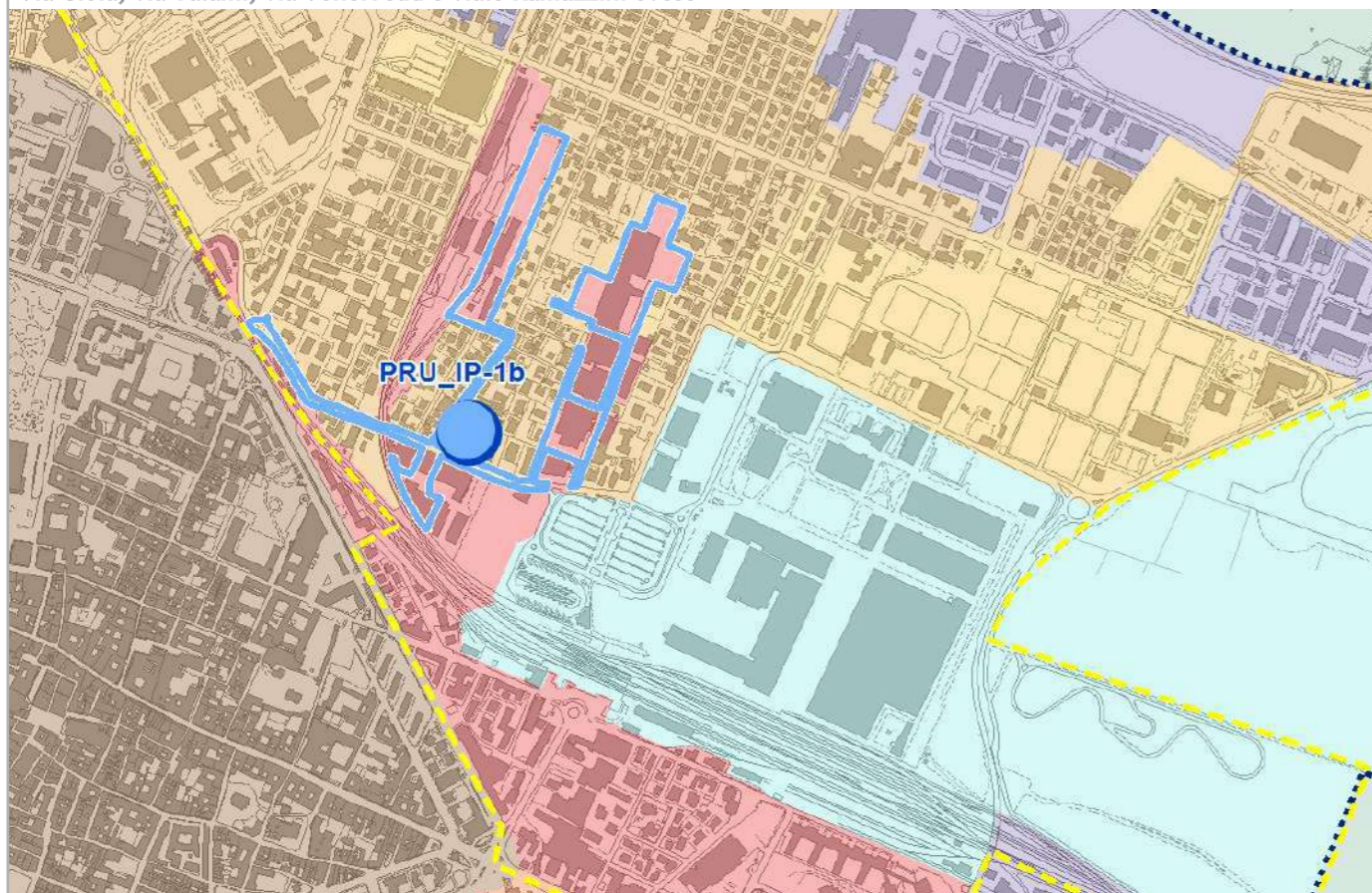
Masterplan



Scheda POC "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" - Sub-comparto PRU_IP-1b

"Sub-comparto PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce"

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



Potenzialità edificatorie, categorie di intervento e destinazioni d'uso ammesse

Nel "PRU_IP-1b" sono ammessi interventi diretti 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 alla sagoma degli edifici esistenti, di limitata estensione, sono ammessi unicamente per interventi di adeguamento igienico-funzionale e/o strutturale.

Nel "PRU_IP-1b" è possibile attuare le seguenti tipologie di intervento di cui al Capo 1.5 delle NdA del RUE.

- B. Tipi di interventi relativi a cambiamenti dello stato fisico**
- B.1** Interventi edilizi "di recupero" di applicazione generale:
- Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Restauro e risanamento conservativo (RRC)
 - Demolizione (D)
- B.3** Interventi edilizi di nuova costruzione:
- Nuova costruzione (NC), limitatamente per adeguamenti igienico-funzionali e/o strutturali, da attuarsi tramite interventi di ampliamento degli edifici esistenti
- C. Tipi di interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso**
- Cambi d'uso (CD) temporanei
 - Cambi d'uso (CD) definitivi, per insediamento di attrezzature e spazi collettivi da destinarsi ad attività di interesse generale

Le destinazioni d'uso ammesse nel "PRU_IP-1b" sono conformi a quelle richiamate nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) in riferimento all'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce" in quanto, ad eccezione di cambi d'uso funzionali all'insediamento di dotazioni territoriali relative alle attività di interesse generale, 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, in conformità al RUE, nella forma dell'uso temporaneo, senza quindi sostanzirsi, "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" di cui al Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 25.05.2016, e richiamate nella premessa delle Norme di Attuazione del PRU, nel disciplinare le destinazioni d'uso insediabili nell'ambito di riqualificazione AR-10 si fa riferimento in particolare 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".

Descrizione

Al fine di perseguire gli obiettivi e le strategie di sviluppo dell'Area Nord, è stato individuato dal DPQU del POC il PRU IP_1 "S.Croce - Area Reggiane" all'interno del quale ricade parte dell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce". Il sub-comparto ovest del PRU, denominato "PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest", pur basandosi sullo schema direttore del PRU, che ne definisce l'evoluzione e l'assetto urbanistico, e pur rientrando nel POC (integrandolo), si sviluppa tramite la programmazione di interventi diretti, finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente.

Nel sub-comparto ovest del PRU 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 tutto grazie anche alla prevista riqualificazione degli spazi pubblici e alla riapertura di connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata che permetteranno di intercettare e semplificare i flussi e gli spostamenti a scala urbana.

Condizioni di sostenibilità ambientale

Il "PRU_IP-1b", in coerenza con gli obiettivi sanciti dalla ValSAT del POC vigente, promuove e garantisce lo sviluppo sostenibile dell'area, attraverso una serie di azioni di tutela, valorizzazione dell'ambiente e del territorio, garantendo la salvaguardia delle risorse ambientali e impedendo un loro eccessivo consumo. Si premette che, data la natura degli interventi previsti nel sub-comparto, che consistono essenzialmente nel riuso di edifici esistenti, con previsione di piccoli adeguamenti architettonici e strutturali finalizzati a rendere gli edifici idonei ad ospitare -anche temporaneamente- attività ricreative, sportive e di servizio, gli impatti previsti sono tutti di lieve entità e reversibili.

Il "PRU_IP-1b" prevede interventi di riqualificazione e riuso delle risorse esistenti, nel rispetto dell'ambiente, delle caratteristiche architettoniche del costruito e della memoria storica dei luoghi. Si prevede, nel rispetto della legislazione vigente, un percorso integrato con la VAS, allo scopo di anteporre le considerazioni sull'ambiente a qualsiasi scelta pianificatoria e progettuale, per preservare le risorse e la salute umana. La VAS descrive lo stato dell'ambiente ed è impostata per fornire indicazioni e prescrizioni da tenere in considerazione nelle fasi successive di progettazione e gestione dell'area. Si evidenzia che, data la natura "a bassa definizione" degli interventi, le proposte sono limitate.

Le componenti ambientali analizzate sono le seguenti: suolo, acqua, aria e paesaggio; per nessuna componente sono stati identificati impatti rilevanti e irreversibili sulle matrici ambientali.

Per quanto riguarda il consumo di suolo, si prevedono impatti positivi: non è previsto nuovo consumo di suolo e l'intervento programma il riutilizzo degli edifici esistenti, attualmente in stato di degrado e/o sottoutilizzo.

Per quanto riguarda la risorsa acqua, le attività previste provocheranno un maggiore prelievo idrico che però si stima di non rilevante portata data la natura delle attività da insediare (tra l'altro temporanee) di tipo sportivo e ricreativo di piccola scala. Gli insediamenti saranno serviti agevolmente dal sistema acquedottistico esistente come dalle altre necessarie infrastrutture tecnologiche.

Per quanto riguarda la risorsa aria, gli interventi sulla mobilità (riapertura del sottopasso di viale Ramazzini Ovest) potranno comportare un aumento della viabilità nell'ambito e un conseguente aumento delle emissioni di sostanze inquinanti e di rumore; sarà quindi opportuno, come nel sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", monitorare lo stato dell'area al fine di ricalibrare, in fase di gestione, gli interventi sulla mobilità.

Per quanto riguarda la componente paesaggio, si ritiene che gli interventi avranno un impatto positivo sulla percezione del sito, attualmente in stato di degrado. Le opere edili saranno di piccola entità e saranno effettuate, quando possibile, conservando le caratteristiche architettoniche e strutturali degli edifici esistenti.

Si sono infine considerati altri aspetti ambientali pertinenti, quali la produzione di rifiuti, l'elettromagnetismo, le reti tecnologiche, non evidenziando situazioni particolari di criticità. Per quanto riguarda l'efficienza energetica si dovrà incentivare l'uso delle più moderne ed efficaci tecniche di risparmio energetico e di produzione di energia rinnovabile.

Per quanto riguarda l'assetto viabilistico di progetto, oltre alla realizzazione di un accesso viario alternativo, da ovest, grazie al ripristino della continuità lungo viale Ramazzini si evidenzia che, qualora tale ripristino avvenga con la riapertura dell'attraversamento a raso regolato da un passaggio a livello, è opportuno evitare che viale Ramazzini venga eccessivamente caricato di traffico, al fine di non incorrere in eccessivi accodamenti derivanti dalle chiusure del passaggio a livello e di non indurre un possibile impatto negativo, soprattutto in termini di acustica, sulle zone residenziali del comparto. L'accesso al comparto da viale Ramazzini ovest dovrebbe quindi rimanere un accesso di livello secondario rispetto a quello di viale Ramazzini est e per questo si richiama l'opportunità, da valutarsi in fase di progetto esecutivo, di regolare l'area fra via Sforza e via Tonale, ad esempio, come zona residenziale a traffico moderato (ZRTM) o come zona 30, e di evitare il transito in tale area ai mezzi pesanti.

Ripartizione funzionale



PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse

PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse



aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali (art. 3.2.1 NA RUE)



ambiti fluviali strategici e Cintura Verde (art. 3.6 NA PSC)



aree da destinarsi ad attrezzature e verde

esistenti

previsti

sistema dei parcheggi



interscambio modale / accesso alla città



scambiatori esterni / interni



attestamento e accesso diretto al Centro Storico



percorsi ciclabili



linea AV/AC Milano-Bologna e relativa stazione



linea ferroviaria RFI e relative stazioni




sistema ferroviario metropolitano FER/ACT e relative fermate



corridoi infrastrutturali di progetto del nuovo asse della Via Emilia Ovest

estratti in scala 1:20.000



 opere per la cui realizzazione si appone vincolo espropriativo

O/809-8

Area Nord - Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane

PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse

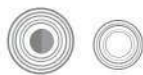
Legenda



aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali (art. 3.2.1 NA RUE)



ambiti fluviali strategici e Cintura Verde (art. 3.6 NA PSC)



aree da destinarsi ad attrezzature e verde

esistenti

previsti

sistema dei parcheggi



interscambio modale / accesso alla città



scambiatori esterni / interni



attestamento e accesso diretto al Centro Storico



percorsi ciclabili



linea AV/AC Milano-Bologna e relativa stazione



linea ferroviaria RFI e relative stazioni



sistema ferroviario metropolitano FER/ACT e relative fermate



corridoi infrastrutturali di progetto del nuovo asse della Via Emilia Ovest

estratti in scala 1:20.000



opere per la cui realizzazione si appone vincolo espropriativo

O/809-8

Area Nord - Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane

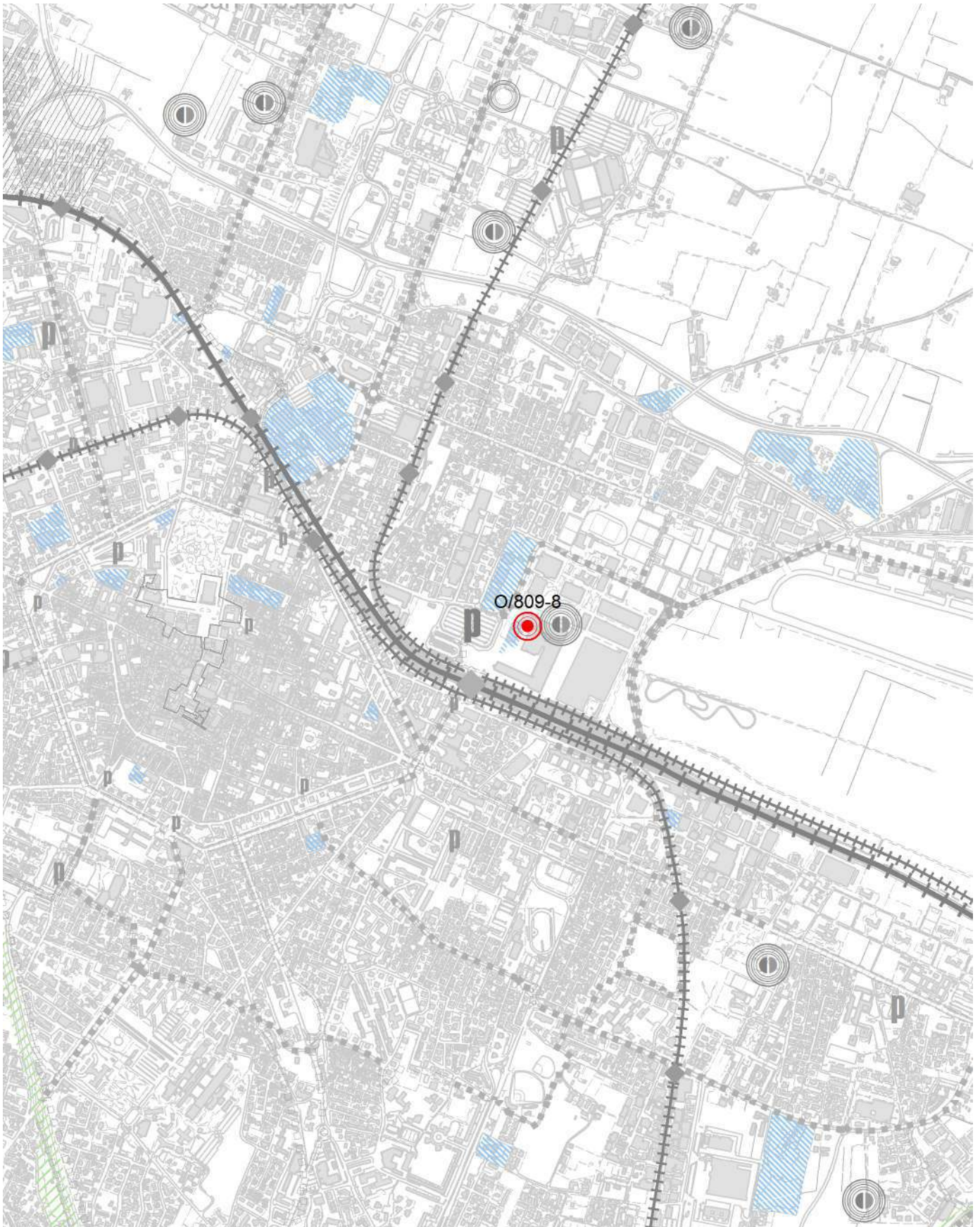


opera pubblica per la cui realizzazione si attivano, in fase esecutiva, procedure di esproprio o procedure di cessione volontaria in luogo di esproprio

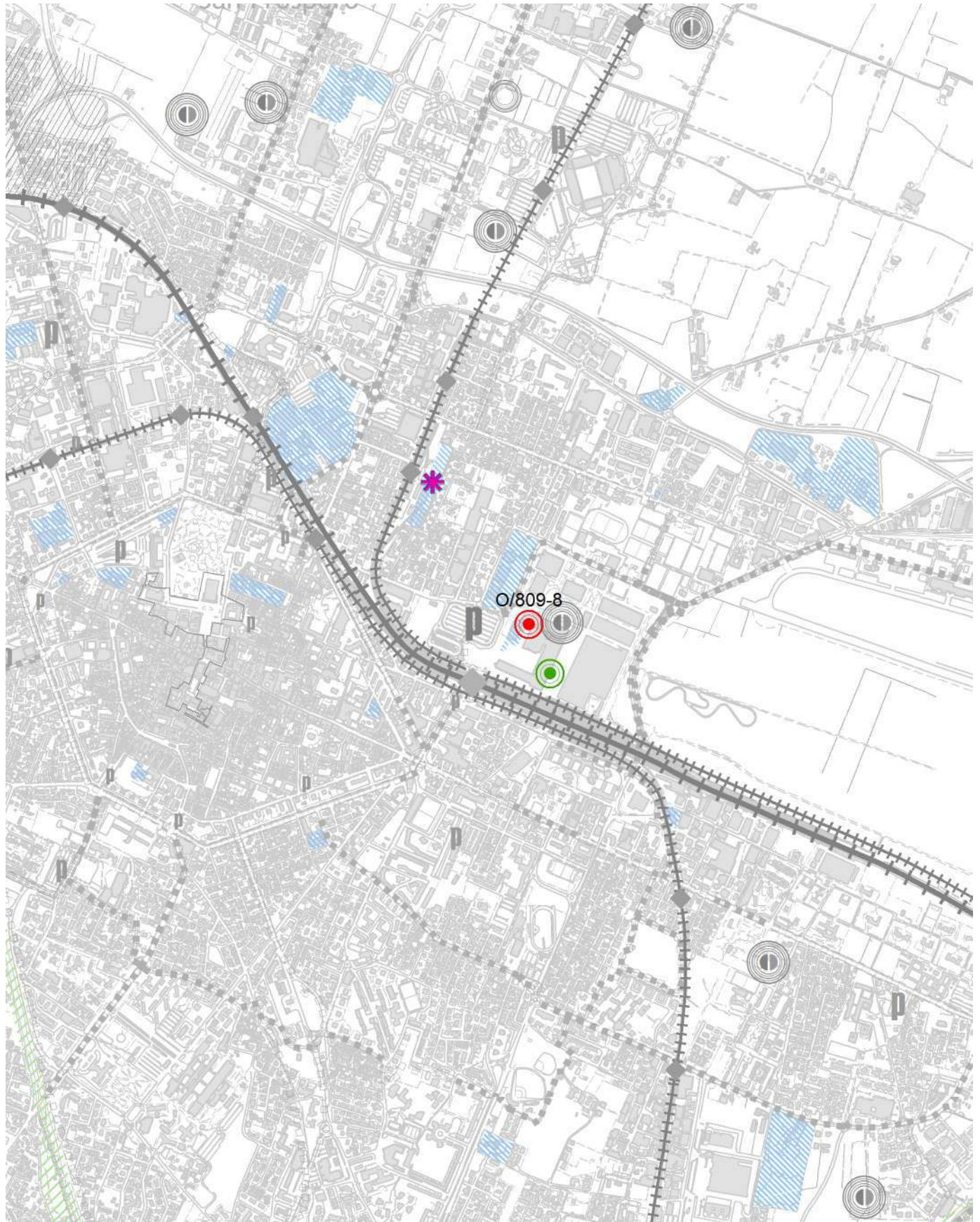


aree da cedere ai sensi dell'art. 1.7.2 delle NdA del RUE

PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse



PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse



PO.5.1 Schede di ricognizione delle opere da assoggettare a vincolo espropriativo

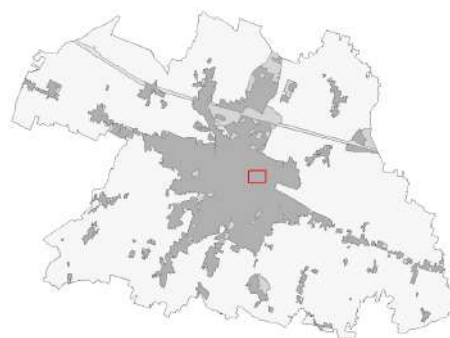
DENOMINAZIONE INTERVENTO

Area Nord
 Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane Area Reggiane/Santa Croce"
 Sub-comparto "PRU_IP-1a.bis"

LOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO



PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

CODICE INTERNO AMM.NE	
TIPOLOGIA	
CATEGORIA	
ANNO DI PROGRAMMAZIONE	
STIMA DEI COSTI	
Totale	48.896.279,87
di cui da fin. priv.	19.823.274,68
di cui da altri Enti	29.073.005,43

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Area Nord
 Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane Area Reggiane/Santa Croce"
 Sub-comparto "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"

TIPOLOGIA DI OPERA	
INTERVENTO PAESAGGISTICO	
SERVIZIO DI COMPETENZA	Area Pianificazione Strategica
PRINCIPALE SOGGETTO ATTUATORE	Partnership Pubblico-Privato
FASE PROGETTUALE	Progetto Preliminare
APPROVATO CON	
VINCOLO ESPROPRIATIVO	
SCHEDE DI APPROFONDIMENTO	SI

NOTE E SPECIFICHE	
-------------------	--

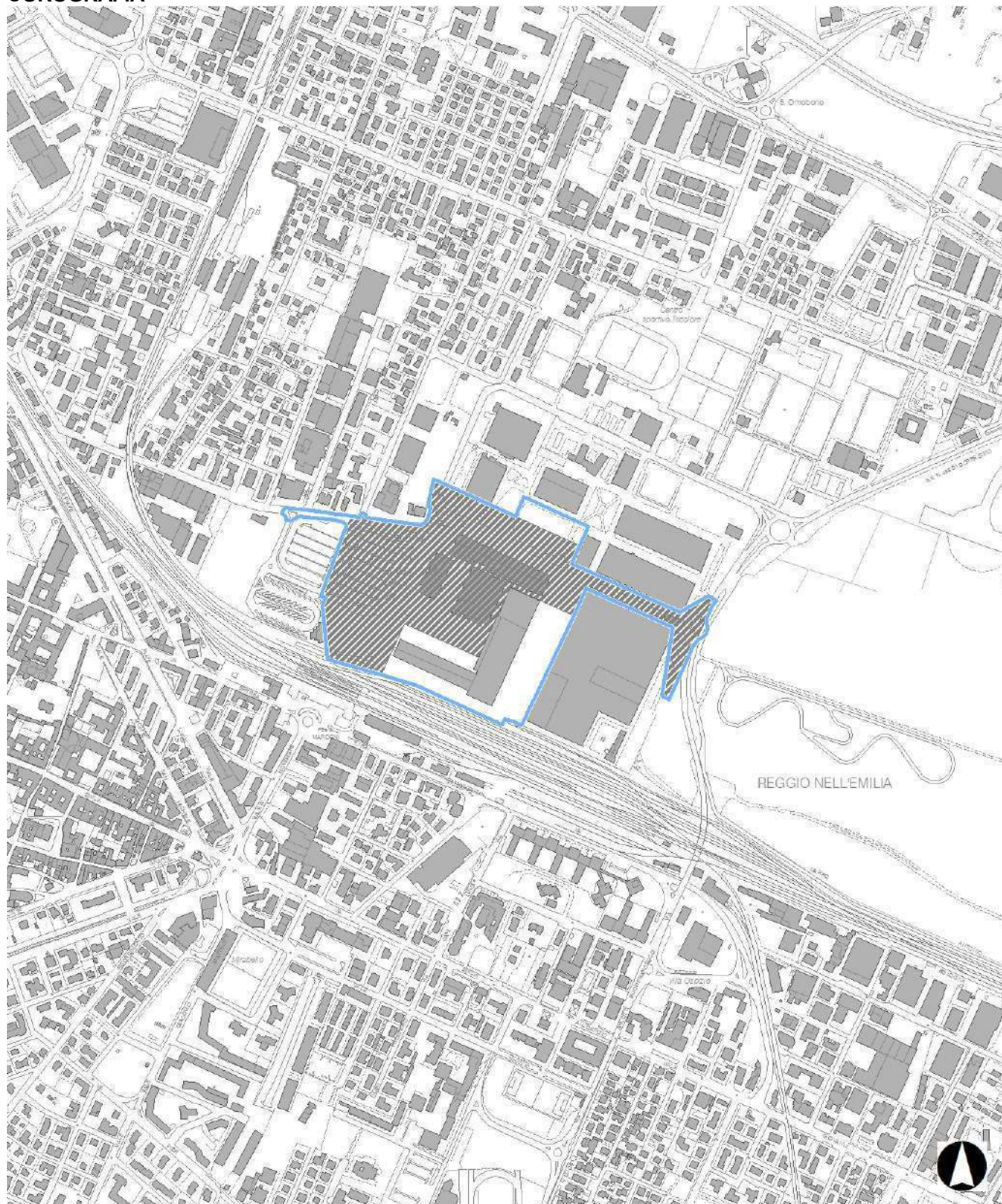
Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord

Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane Area Reggiane/Santa Croce"

Sub-comparto "PRU_IP-1a.bis"

COROGRAFIA



Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord

Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane Area Reggiane/Santa Croce"
Sub-comparto "PRU_IP-1a.bis"

CATASTALE FOGLIO 128



Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord

Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane Area Reggiane/Santa Croce"
Sub-comparto "PRU_IP-1a.bis"

CATASTALE FOGLIO 136



Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord

Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane Area Reggiane/Santa Croce"
Sub-comparto "PRU_IP-1a.bis"

PIANO PARTICELLARE

N	DITTA	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	Classe / Categoria	Sup. totale (catastale)	Sup. da acquisire
1	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	128	191	Area urbana		2739 m ²	2739 m ²
2	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	128	95 parte	in corso di def.		m ²	m ²
3	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	136	30	in corso di def.		m ²	m ²

Stato catastale aggiornato al 07.11.2017