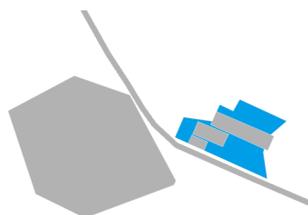


AREA REGGIANE PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

*Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 -
Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini*

PRU_IP-1a



elaborato **23**

elaborati di inserimento nella programmazione del POC

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Massimo Magnani

PROGETTO E COORDINAMENTO

Massimo Magnani,

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Elisa Iori, Giovanna Vellani

Andrea Anceschi, Marco Bertani, Matilde Bianchi, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani,
Anna Pratissoli, Anna Scuteri, Valeria Spinato, Mariapia Terenziani, Chiara Testoni

Programma di Riqualificazione Urbana del comparto denominato "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini"

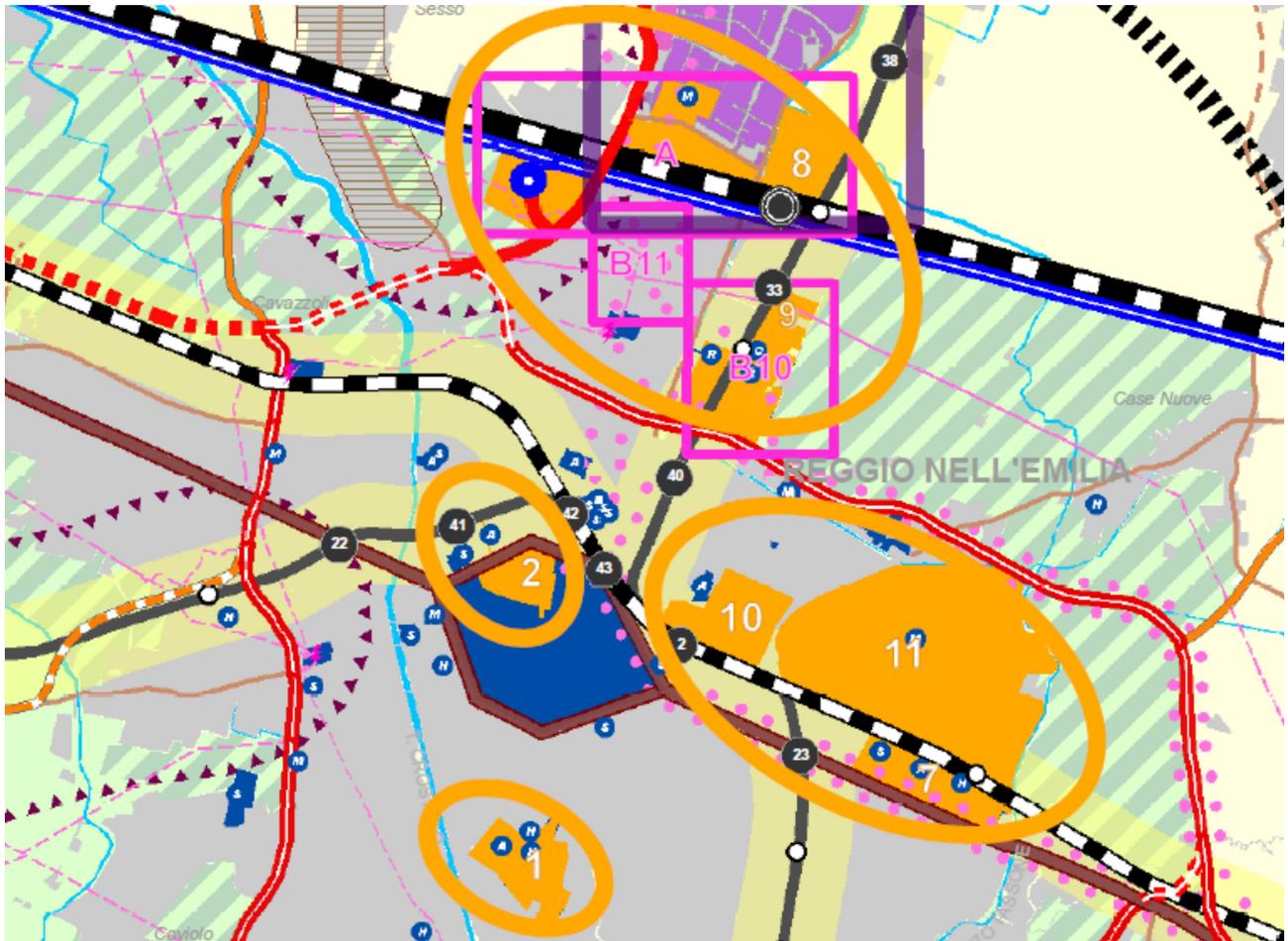
I rapporti con la pianificazione sovraordinata e vigente

Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) del comparto denominato *"Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini"* è conforme alle previsioni della pianificazione sovraordinata, ovvero ai contenuti del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), rispetto al quale non si rilevano interferenze.

Gli interventi previsti nel PRU inoltre sono conformi alle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e del relativo accordo territoriale, e non contrastano con le previsioni del documento programmatico per la qualità urbana del vigente Piano Operativo Comunale, (POC) che, tuttavia, non ne prevede la programmazione; pertanto occorre procedere ad inserire il PRU nella programmazione del POC, apportando a quest'ultimo le necessarie modifiche normative e cartografiche di cui all'elaborato *"23 - Elaborati di inserimento nella programmazione del POC"*.

Nel seguito sono riportati in estratto i riferimenti normativi e grafici relativi ai vigenti PTCP e PSC per il comparto in esame.

estratto tav P3a Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale



estratto Norme di Attuazione

Articolo 13. Poli funzionali

[...omissis]

2. La tav.P3a individua altresì gli ambiti idonei alla localizzazione di nuovi poli funzionali od al potenziamento, riqualificazione e riorganizzazione di quelli esistenti o già previsti da atti di pianificazione e programmazione vigenti alla data di adozione del Piano.

Ai sensi del presente comma il Piano individua:

n.	Denominazione	Comune
8	Sistema "Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera "	Reggio Emilia
9	Sistema sportivo-ricreativo "Stadio Giglio"	Reggio Emilia
10	Stazione Ferroviaria RFI -CIM -Polo "Ex Reggiane"	Reggio Emilia
11	Aeroporto "Città del Tricolore"	Reggio Emilia
12	Porto Fluviale	Boretto
13	Scalo merci S.Giacomo	Guastalla
14	Ambito per la localizzazione di un nuovo polo logistico integrato (Casello di Reggiolo-Rolo)	Reggiolo

[...omissis]

4. **D** Per i poli funzionali di cui ai commi 1 e 2 il Piano definisce di seguito la caratterizzazione funzionale prevalente, gli obiettivi specifici, le eventuali politiche ed azioni da attuare ed i bacini d'utenza, nonché, per i poli funzionali di cui al comma 2, le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale indicate dal Rapporto Ambientale parte D, che si intendono qui richiamate quale parte integrante del presente Piano. Sono fatte salve le disposizioni specificatamente previste all'art. 20 per i poli funzionali a caratterizzazione commerciale.

[...omissis]

j) Stazione Ferroviaria RFI -CIM - Polo "Ex Reggiane" (n. 10)

- 1) Caratterizzazione funzionale prevalente: terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale persone;
- 2) Obiettivi specifici:
 - 2.1 consolidare e qualificare l'area Stazione Ferroviaria - CIM come porta della città e del territorio provinciale dall'esterno, nodo intermodale persone, migliorarne l'integrazione con il contesto anche in relazione alla riqualificazione dell'area delle ex Reggiane e della stazione, nonché la vivibilità dell'intera area;
 - 2.2 riqualificare l'area ex Reggiane quale polo di eccellenza a servizio dell'intero territorio provinciale, ad alto contenuto simbolico;
 - 2.3 riconnettere i quartieri a nord e a sud della ferrovia, ricomprendendo anche la città storica, attivando contestualmente un piano di valorizzazione commerciale che interessi le attività commerciali nella città storica e contesti limitrofi;
 - 2.4 salvaguardare la memoria e l'identità storica;
- 3) Politiche ed azioni: l'Accordo territoriale svilupperà, in coerenza con il Protocollo d'intesa per la riqualificazione dell'area "Officine Reggiane" di cui alla Del. di G.P. n. 80 del 07/03/2006, le linee evolutive del polo, specificando le funzioni insediabili, gli interventi necessari per il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, definendo le misure ed opere per garantire la sostenibilità ambientale, nonché una adeguata accessibilità specie dal trasporto pubblico a specificazione di quanto indicato dalla relativa scheda del Rapporto Ambientale parte D, gli aspetti riguardanti la programmazione temporale ed operativa-attuativa degli interventi. L'Accordo territoriale dovrà riguardare l'assetto complessivo del polo funzionale anche in relazione alla presenza, nell'intorno, di funzioni di eccellenza già insediate (Centro "Malaguzzi"), alle potenzialità derivanti dalle aree di trasformazione limitrofe ed agli obiettivi di riqualificazione dell'ambito di via Turri.
- 4) Bacini d'utenza: sovra-provinciale

[...omissis]

6. **D** I poli funzionali di cui al comma 2 sono attuati attraverso un Accordo territoriale di cui all'art. 15 della L.R. 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. I contenuti degli Accordi sono specificati in Allegato 5 alle presenti Norme.

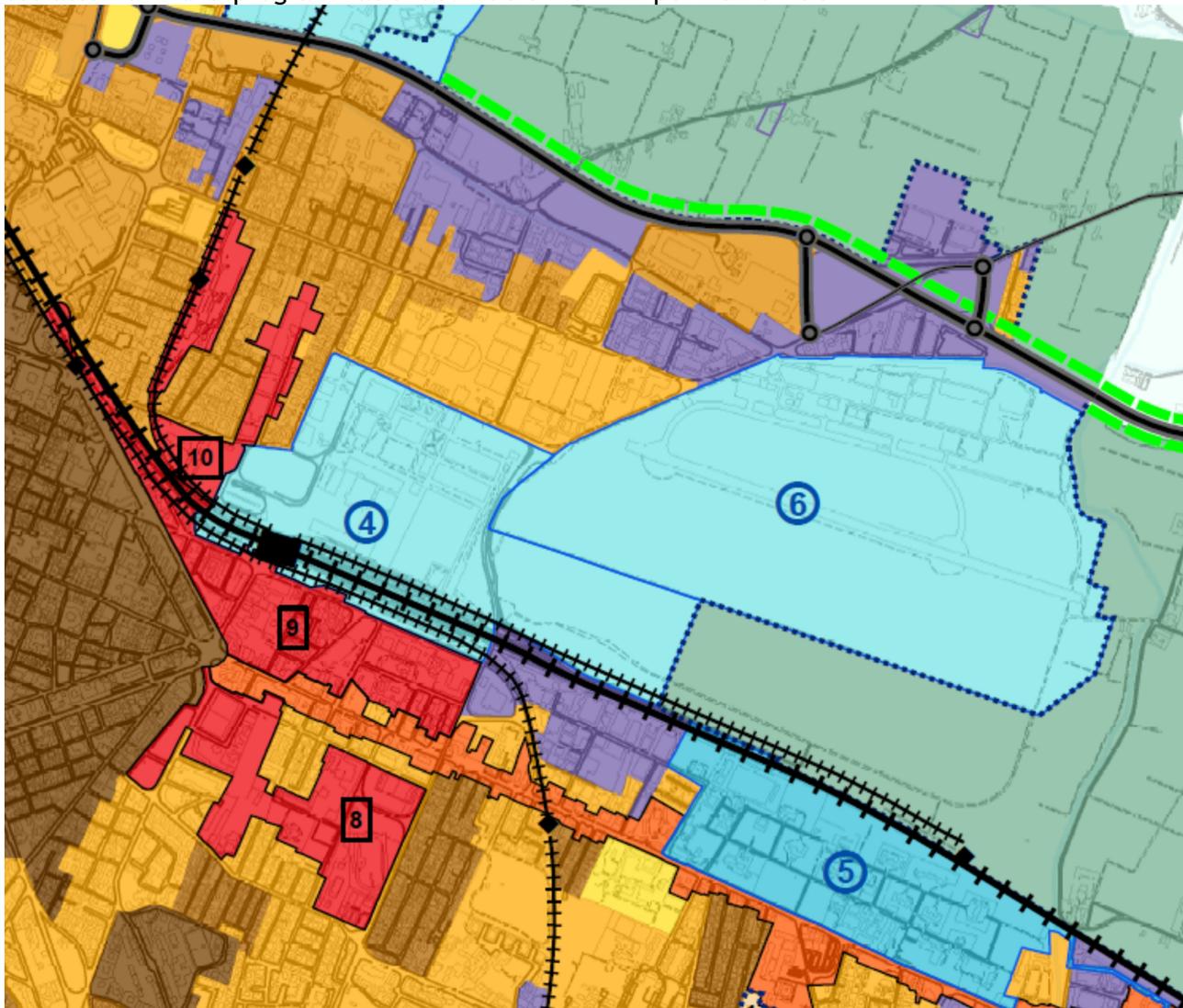
[...omissis]

9. **D** Dopo l'approvazione dell'Accordo territoriale gli strumenti urbanistici comunali provvedono a precisare e a disciplinare dal punto di vista urbanistico, edilizio e infrastrutturale gli interventi di trasformazione, sviluppo o qualificazione stabiliti nell'Accordo, a precisare i livelli prestazionali da raggiungere per garantire l'accessibilità e la compatibilità ambientale, a specificare le opere di infrastrutturazione necessarie.

[...omissis]

PSC - Piano Strutturale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 5167/70 del 05/04/2011 e successiva variante n° 1278/8 del 21/01/2013

estratto P6 Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC



estratto P2 Norme di attuazione

Art. 5.8 Poli funzionali

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

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

- PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera", ossia il complesso di strutture e aree comprendenti la stazione medio-padana, la Fiera e le aree ad essa correlate a nord dell'autostrada A1, nonché il nuovo casello autostradale e le aree inedificate o in corso di attuazione ad esso circostanti;
- PF-2: "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio";
- PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie

nel centro storico;

- PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane";
- PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro";
- PF-6: "Aeroporto città del Tricolore";
- PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova";

[...omissis]

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

Il PSC individua i Poli funzionali in termini di massima; la perimetrazione con valore normativo potrà essere precisata in sede di POC -.

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

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

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

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

[...omissis]

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

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

[...omissis]

estratto Accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 e dell'Allegato 5 alle NA del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia parte integrante delle Norme di attuazione del PSC approvate dal Consiglio Comunale con delibera n° 5167/70 del 05/04/2011

ACCORDO TERRITORIALE

Art. 1 Oggetto e attuazione dell'accordo

1. Il presente Accordo ha per oggetto la definizione di obiettivi, di interventi ed azioni riguardanti l'assetto territoriale, urbanistico, ambientale ed infrastrutturale dell'insieme dei seguenti poli funzionali, individuati dal PTCP 2010 e dal PSC adottato, costituenti la cosiddetta "Area Nord":

- ⇒ "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 contigue;
- ⇒ "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio";
- ⇒ "Stazione Ferroviaria RFI - Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane".

2. Attraverso il presente Accordo la Provincia ed il Comune di Reggio Emilia intendono condividere, oltre alle linee guida dello sviluppo dell'Area Nord della città, le scelte necessarie per la riqualificazione urbana e paesaggistica dell'esistente. L'obiettivo è valorizzare ampie parti di territorio che nel corso degli ultimi decenni hanno perso identità e qualità della vita. Nelle trasformazioni del territorio e nella realizzazione delle infrastrutture che seguiranno l'attuazione delle scelte contenute nel PTCP, nel PSC e sviluppate con il presente accordo, dovrà essere visibile una diversa attenzione all'ambiente, al paesaggio ed al miglioramento complessivo della qualità della vita.

3. Le Parti si impegnano ad assicurare l'attuazione degli obiettivi contenuti nel presente Accordo, realizzando tutti gli interventi e le azioni previste nei seguenti articoli per quanto di propria competenza.

Le Parti inoltre s'impegnano ad attuare le previsioni contenute nel presente Accordo tramite gli strumenti urbanistici e territoriali e tramite le rispettive competenze in materia di programmazione e progettazione di oo.pp..

Nello specifico l'Amministrazione Comunale dovrà recepire i contenuti del presente Accordo nel PSC e nei successivi strumenti operativi previsti dalla legislazione regionale (POC/PUA e art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.), altresì dovrà recepire gli accordi territoriali integrativi da redigersi a specificazione e precisazione del presente Accordo.

In generale il presente Accordo costituisce riferimento per tutti i futuri atti amministrativi necessari all'attuazione dei poli funzionali di cui al comma 1.

[...omissis]

5. Contenuti specifici relativi al Polo Funzionale Stazione Ferroviaria RFI - CIM - Polo "Ex Reggiane"

5.1 Assetto funzionale

1. Si tratta di un Polo Funzionale complesso che si organizza attorno a tre centralità: l'area delle vicine Ex-Officine Reggiane, il nodo della mobilità del CIM, la Stazione ferroviaria. L'elevato livello di accessibilità con il trasporto pubblico, la vicinanza al centro, le potenzialità offerte dai contenitori dismessi, la elevano ad area strategica per la città e per il resto del territorio provinciale e dell'Area Vasta. Le funzioni attualmente presenti all'interno del Polo Funzionale, come emerge dall'Allegato *Schema delle funzioni attuali*, sono le seguenti:

- a) Stazione ferroviaria FS storica;
- b) Centro Intermodale per la Mobilità (CIM);

c) Centro Internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi.

2. Rilevato che sul Polo Funzionale in oggetto, la Provincia ed il Comune di Reggio Emilia hanno prodotto, in questi anni, intese ed indicazioni progettuali che si inseriscono nella strategia complessiva di valorizzazione del Polo Funzionale e delle funzioni in esso contenute; in particolare, con il presente Accordo si intendono acquisiti e condivisi i contenuti strategici del Protocollo d'Intesa per la riqualificazione dell'area "Officine Reggiane" di cui alla DGP 80/2006, e quelli riferiti all'Accordo tra Regione Emilia Romagna, Università di Modena e Reggio, Comune di Reggio, Provincia di Reggio e altri soggetti per il consolidamento della rete regionale dell'Alta Tecnologia, attraverso la creazione di Tecnopoli per la competitività del territorio; le Parti assumono i seguenti obiettivi specifici per la definizione dell'assetto funzionale dell'area, a specificazione di quanto disposto dall'art. 13, comma 4, lett. j) del PTCP 2010:

- ⇒ configurare gli interventi previsti all'interno del Polo Funzionale come il cardine attorno al quale si sviluppano le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'intero settore della città a sud della Stazione Mediopadana, con particolare riferimento ai rapporti nord-sud e alle sinergie che tale riqualificazione può offrire alla valorizzazione del centro storico;
- ⇒ realizzare un sistema di funzioni complementari (terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale persone) che esaltino la polarità esistente e le sue potenzialità, nonché l'attrattività sovra-provinciale del polo, garantendo inoltre un'efficace connessione con il centro storico e con gli altri poli funzionali (Stazione Mediopadana, Stadio Giglio, Aeroporto, San Lazzaro);
- ⇒ consolidare e qualificare l'area della stazione ferroviaria-CIM come porta della città e del territorio provinciale dall'esterno, nodo intermodale persone; piazzale Europa andrà riqualificato come elemento di connessione tra le diverse zone dell'ambito e dei suoi dintorni;
- ⇒ integrare il nodo della stazione ferroviaria e il contesto circostante e con le parti di città che saranno oggetto di trasformazioni future; migliorando le connessioni tra i quartieri a nord e a sud della barriera ferroviaria; restituendo attrattività alla zona a nord della stazione, oltre che un'elevata vivibilità e qualità ambientale;
- ⇒ riqualificare l'area delle ex Officine Reggiane quale polarità di eccellenza per la formazione e la ricerca e luogo della memoria e dell'identità storica della città;
- ⇒ la rifunzionalizzazione dell'area delle ex Officine Reggiane, con la presenza della sede del tecnopolo sulla mecatronica, sull'efficienza energetica e sulla sostenibilità nelle costruzioni, dovrà porsi come obiettivi la valorizzazione dell'assetto originario e del patrimonio edilizio esistente e la risignificazione di una zona rappresentativa per la città. Si prevede, inoltre, la realizzazione di una sede museale per rendere fruibile l'archivio delle Officine Reggiane;
- ⇒ garantire l'opportunità di consolidamento ed eventuale ampliamento del Centro Internazionale per l'Infanzia "L. Malaguzzi";
- ⇒ riservare una quota della volumetria per ospitare nuovi servizi per l'istruzione, con particolare riferimento all'istruzione superiore;
- ⇒ garantire una gamma di funzioni diversificata per tipologia di attività e per tempi di esercizio in modo da garantire la vivibilità in tutte le ore della giornata;
- ⇒ creare efficaci sinergie con gli altri importanti interventi che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso e programmato nelle aree circostanti (riqualificazione via Flavio Gioia, aree ex Gallinari e ex Maffia, ambito via Turri / piazzale Marconi / via IV Novembre / via Eritrea, relazioni con il resto del quartiere di Santa Croce).

3. Nel complesso, le funzioni insediabili all'interno del Polo funzionale sono:

- ⇒ attività terziarie, culturali e di servizio;

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

In Allegato al presente Accordo viene riportato lo *Schema delle funzioni prevalenti di progetto*.

4. L'eventuale attuazione di strutture di vendita di livello C dovrà prevedere misure perequative secondo quanto disposto dall'art. 17, comma 4 delle NA del PTCP 2010. A tal fine:

- il Comune di Reggio Emilia procederà in sede di predisposizione del POC, quale condizione vincolante per l'attuazione di previsioni di tali strutture di vendita, all'individuazione di quelle porzioni urbane da assoggettare a Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) (a partire dalla zona est del centro storico e delle aree urbane limitrofe alla zona stazione) ed alla predisposizione dei relativi progetti e finanziamenti;
- il Comune di Reggio Emilia, nell'ambito delle convenzioni urbanistiche, destinerà a tale/i PVC una significativa quota degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

5.2 Perimetrazione e dimensionamento del polo

1. Il PSC prevede lo sviluppo del polo esistente (ved. Allegato *Aree esistenti e di potenziamento*) verso est, a ridosso e oltre l'asse di via del Partigiano, per una superficie territoriale complessiva (esistente + espansione) di circa 664.000 mq, comprendendo anche il cuneo verde compreso tra l'aeroporto e la ferrovia per le seguenti funzioni: potenziamento dell'offerta di spazi naturalistici ed ambientali al servizio della città (bosco urbano); creazione di un nodo ecologico portante per la rete ecologica locale; potenziamento delle connessioni ecologiche e funzionali con il Polo Funzionale dell'area San Lazzaro.

2. Per quanto attiene al dimensionamento delle funzioni insediabili le Parti convengono che:

- i diritti edificatori minimi siano quelli riportati nella scheda norma del PSC adottato relativa al Polo Funzionale in oggetto;
- oltre ai diritti edificatori minimi di cui al punto precedente, può essere consentita una quota di edificabilità supplementare esclusivamente orientata al perseguimento di finalità pubbliche e la promozione della qualità urbanistica ed architettonica degli interventi, purché tale previsione non contrasti i limiti e le condizioni di sviluppo definite in sede di ValSAT del PSC e sempre entro il dimensionamento massimo definito dal PSC per i poli funzionali;
- tale potenzialità aggiuntiva verrà valutata concordemente dalla Provincia e dal Comune nelle fasi operative di attuazione delle previsioni del PSC, Accordi territoriali integrativi e POC, assumendo come criteri di riferimento la qualità urbanistica ed architettonica e la chiara corrispondenza del progetto all'interesse pubblico.

5.3 Sistema delle infrastrutture per la mobilità

1. Le Parti riconoscono che nel progetto a scala urbana (in sede di POC e di PUA) sarà necessario affrontare i temi della mobilità e dell'accessibilità predisponendo un unico sistema integrato di interventi ed azioni rivolte a riorganizzare e razionalizzare il sistema nel suo complesso ed in

particolare a superare i limiti determinati dalla presenza della barriera ferroviaria, sulla base di quanto disposto nel presente Accordo.

Segnatamente le Parti definiscono la seguente agenda di interventi ed azioni:

- ⇒ occorre riconfigurare Piazzale Europa rendendo compatibili le funzioni che svolge: nodo di interscambio urbano ferro-gomma, spazio di sosta e polarità per il trasporto pubblico urbano ed extraurbano, con la qualificazione dello spazio e la ricucitura urbanistica tra Santa Croce - ex Officine Reggiane - Centro Storico;
- ⇒ l'aumento della permeabilità dell'area occupata da Piazzale Europa dovrà offrire l'opportunità per la costituzione di nuove relazioni tra tessuti contigui ed in particolare tra le ex Officine Reggiane e il centro Internazionale "Loris Malaguzzi";
- ⇒ a livello infrastrutturale, la progettazione dovrà garantire soluzioni in grado di facilitare l'accesso al Polo, nonché di risolvere i punti di conflittualità legati all'attraversamento di via del Partigiano;
- ⇒ dovrà essere studiato un raccordo tra via Lama Golese, Piazzale Europa e i viali di circonvallazione, per incrementare l'accessibilità dell'area da parte del trasporto pubblico;
- ⇒ l'attuazione delle previsioni dovrà essere accompagnata dal potenziamento del servizio di Trasporto Pubblico locale su gomma e su ferro (si richiama anche quanto disposto in precedente in merito alle linee FER ed ai relativi servizi di trasporto passeggeri), in grado di porre in relazione efficacemente il Polo Funzionale con gli altri settori della città;
- ⇒ in particolare, alla luce del consolidamento delle relazioni offerte dall'Alta Velocità, il sistema relativo alla stazione ferroviaria storica e al tracciato della linea storica Milano-Bologna va ripensato in relazione all'intensificazione dei Servizi Ferroviari Regionali;
- ⇒ l'inserimento di nuove attività ed il potenziamento di quelle esistenti, dovrà minimizzare la domanda di spostamento relativa a veicoli privati (mobilità privata);
- ⇒ la parte più orientale del Polo dovrà essere messa in forte relazione con l'ambito dell'aeroporto, con il parco urbano sottostante e con il sistema ambientale e fruitivo del Torrente Rodano, anche attraverso nuove connessioni ciclopedonali.

In Allegato al presente Accordo vengono riportati lo *Schema della mobilità su gomma e su ferro* e lo *Schema della mobilità ciclabile*.

5.4 Qualità paesaggistica ed ecologica

1. Si richiamano qui gli obiettivi generali di cui al precedente art. 3.5 con le seguenti integrazioni:

- ⇒ valorizzazione e implementazione degli elementi della rete ecologica locale, in particolare cercando nuove connessioni con il limitrofo sistema ecologico del Torrente Rodano;
- ⇒ valorizzazione e salvaguardia dei varchi visivi lungo via del Partigiano;
- ⇒ ampliamento delle superficie permeabili, potenziando le connessioni verdi con il sistema ambientale ad est;
- ⇒ attuazione delle linee di indirizzo contenute nei focus sugli aspetti paesaggistici integranti il PSC. In particolare, per il miglioramento delle caratteristiche ecologiche e paesaggistiche del cuneo verde dell'aeroporto, si potrebbero ampliare i rimboschimenti lungo l'asse ferroviario, in modo da costituire una spina di carattere naturale che penetra all'interno della città, partendo dall'ambito fluviale del Rodano.

In Allegato al presente Accordo viene riportato lo Schema del verde.

[...omissis]



AREE ESISTENTI E DI POTENZIAMENTO



Caratterizzazione funzionale prevalente
Terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale.

Obiettivi

In coerenza con quanto disposto dall'Accordo Territoriale sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale, gli obiettivi da perseguire all'interno del Polo Funzionale 4 sono i seguenti:

- configurare gli interventi previsti all'interno del Polo Funzionale come il cardine attorno al quale si sviluppano le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'intero settore della città a sud della Stazione Mediopadana, con particolare riferimento ai rapporti nord-sud e alle sinergie che tale riqualificazione può offrire alla valorizzazione del centro storico;
- realizzare un sistema di funzioni complementari (terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale persone) che esaltino la polarità esistente e le sue potenzialità, nonché l'attrattività sovraprovinciale del polo, garantendo inoltre un'efficace connessione con il centro storico e con gli altri poli funzionali (Stazione Mediopadana, Stadio Giglio, Aeroporto, San Lazzaro);
- consolidare e qualificare l'area della stazione ferroviaria-CIM come porta della città e del territorio provinciale dall'esterno, nodo intermodale persone; piazzale Europa andrà riqualificato come elemento di connessione tra le diverse zone dell'ambito e dei suoi dintorni;
- integrare il nodo della stazione ferroviaria e il contesto circostante e con le parti di città che saranno oggetto di trasformazioni future; migliorando le connessioni tra i quartieri a nord e a sud della barriera ferroviaria; restituendo attrattività alla zona a nord della stazione, oltre che un'elevata vivibilità e qualità ambientale;
- riqualificare l'area delle ex Officine Reggiane quale polarità di eccellenza per la formazione e la ricerca e luogo della memoria e dell'identità storica della città;
- la rifunionalizzazione dell'area delle ex Officine Reggiane, con la presenza della sede del tecnopolo sulla meccatronica, sull'efficienza energetica e sulla sostenibilità nelle costruzioni, dovrà porsi come obiettivi la valorizzazione dell'assetto originario e del patrimonio edilizio

- esistente e la risignificazione di una zona rappresentativa per la città. Si prevede, inoltre, la realizzazione di una sede museale per rendere fruibile l'archivio delle Officine Reggiane;
- garantire l'opportunità di consolidamento ed eventuale ampliamento del Centro Internazionale per l'Infanzia "L. Malaguzzi";
 - riservare una quota della volumetria per ospitare nuovi servizi per l'istruzione, con particolare riferimento all'istruzione superiore;
 - garantire una gamma di funzioni diversificata per tipologia di attività e per tempi di esercizio in modo da garantire la vivibilità in tutte le ore della giornata;
 - creare efficaci sinergie con gli altri importanti interventi che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso e programmato nelle aree circostanti (riqualificazione via Flavio Gioia, aree ex Gallinari e ex Maffia, ambito via Turri / piazzale Marconi / via IV Novembre / via Eritrea, relazioni con il resto del quartiere di Santa Croce).

Funzioni insediabili

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

Previsioni di sviluppo

Il PSC individua l'area delle ex-Officine Reggiane, insieme al Centro internazionale Loris Malaguzzi quale polo di eccellenza. Il progetto di recupero e trasformazione della zona oggi dismessa è intesa quale occasione per restituire attrattività alla zona a nord della stazione ferroviaria, oltre che un'elevata vivibilità e qualità ambientale.

Le ipotesi di valorizzazione convergono verso la realizzazione di un Polo dell'Innovazione localizzato in un'area di cerniera tra i quartieri a nord e il centro storico. Il baricentro di questo sistema diventa piazzale Europa. Il PSC prevede inoltre lo sviluppo del polo esistente verso est, a ridosso e oltre l'asse di via del Partigiano, per una superficie territoriale complessiva (esistente + espansione) di circa 664.000 mq, comprendendo anche il cuneo verde compreso tra l'aeroporto e la ferrovia per le seguenti funzioni: potenziamento dell'offerta di spazi naturalistici ed ambientali al servizio della città (bosco urbano); creazione di un nodo ecologico portante per la rete ecologica locale; potenziamento delle connessioni ecologiche e funzionali con il Polo funzionale dell'area San Lazzaro.

Dati	Totale	Diritti edificatori	
Sup. Territoriale complessiva	664.937 mq	Tessuto produttivo	0,6 mq/mq
Permeabilità esistente	5%	Area a servizio della mobilità	0,4 mq/mq

I diritti edificatori minimi sono quelli riportati nella precedente tabella.

Quote di edificabilità supplementari potranno essere consentite per il perseguimento di finalità pubbliche e la promozione della qualità urbanistica ed architettonica, quali: reperimento e cessione delle aree per la realizzazione di dotazioni territoriali, ovvero di concorrerne alla realizzazione in misura aggiuntiva rispetto alla dotazione minima richiesta; adozione di misure di risparmio energetico e promozione dell'uso delle fonti rinnovabili oltre ai parametri minimi previsti dalla legislazione vigente; sviluppo di azioni di rinaturazione ed attuazione della Rete ecologica polivalente; attuazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale o del paesaggio.

Tale potenzialità aggiuntiva verrà valutata concordemente dalle Amministrazioni Comunale e Provinciale nelle fasi operative di attuazione delle previsioni del PSC, Accordi territoriali integrativi e POC, assumendo come criteri di riferimento la qualità urbanistica ed architettonica e la chiara corrispondenza del progetto all'interesse pubblico.

Tale potenzialità aggiuntiva non potrà comunque superare il dimensionamento massimo definito dal PSC per i poli funzionali.

Oltre a quanto indicato dalla ValSAT, nell'attuazione delle previsioni relative al polo funzionale, andranno rispettate le condizioni di infrastrutturazione, di efficientamento energetico, di dotazioni territoriali, di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, nonché i parametri e i criteri di progettazione definiti nell'Accordo Territoriale sottoscritto con l'Amministrazione provinciale (artt. 5.3, 5.4, 6, 7).

PO.2.1

PO.2.1

Relazione illustrativa

[...omissis]

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.

[omissis...]

PO.2.1

Relazione illustrativa

[...omissis]

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 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.2.2

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.

[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-1a "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.

[omissis...]

PO.3

PO.3

Norme tecniche di attuazione

[...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 suddetti non sono oggetto della programmazione del presente POC.

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]

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 suddetti non sono oggetto della programmazione del presente POC.~~ 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) 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

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

PO.4

Localizzazione degli interventi

interventi del nuovo sistema di pianificazione

interventi di riqualificazione nei tessuti esistenti

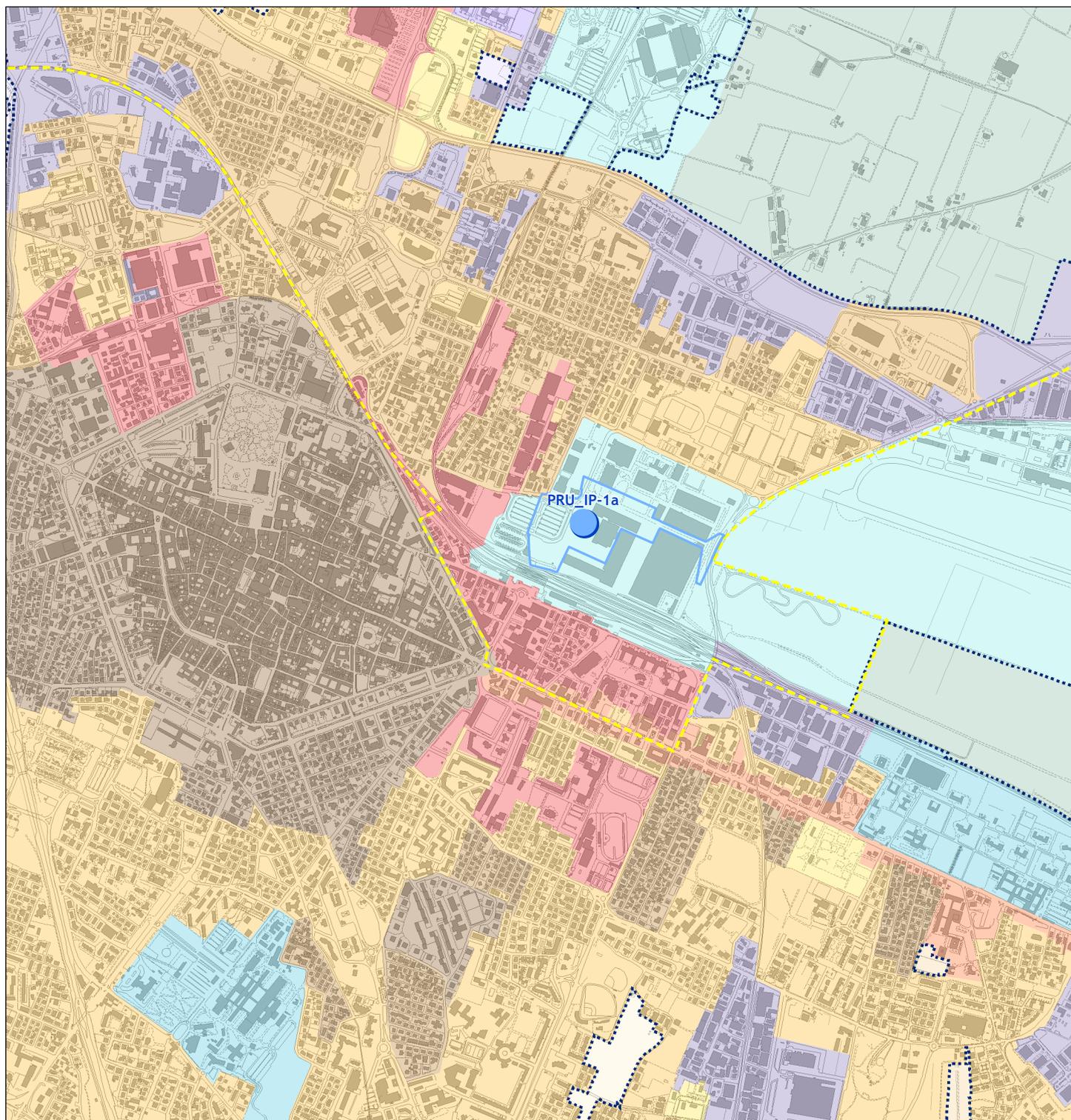
PRU di iniziativa pubblica



PRU_IP-1a

S. Croce - area Reggiane

estratto in scala 1:20000



PO.4.1

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 ***
 De = 0,4 mq/mq St > Sc = 41.126 mq

* di cui 7.069 mq afferenti al Tecnopolo, oggetto di ultimato intervento, eseguito in anticipazione del PRU

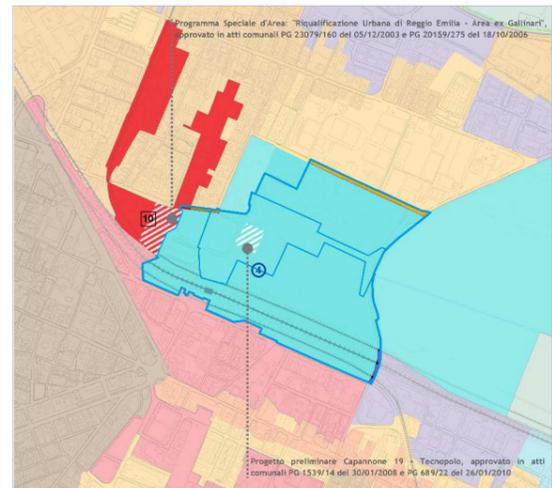
Descrizione

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.

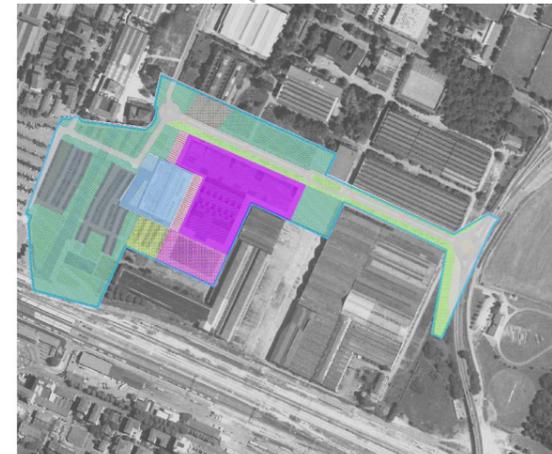
La potenzialità edificatoria connessa ai fabbricati Capannone 17 e Capannone 18 nonché alla totalità delle aree interne al comparto di PRU non utilizzata all'interno del perimetro del medesimo comparto di PRU_IP-1a potrà essere delocalizzata su aree da individuare, all'esterno del perimetro del PRU, 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)
 AR-10: Ambito Santa Croce
 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.

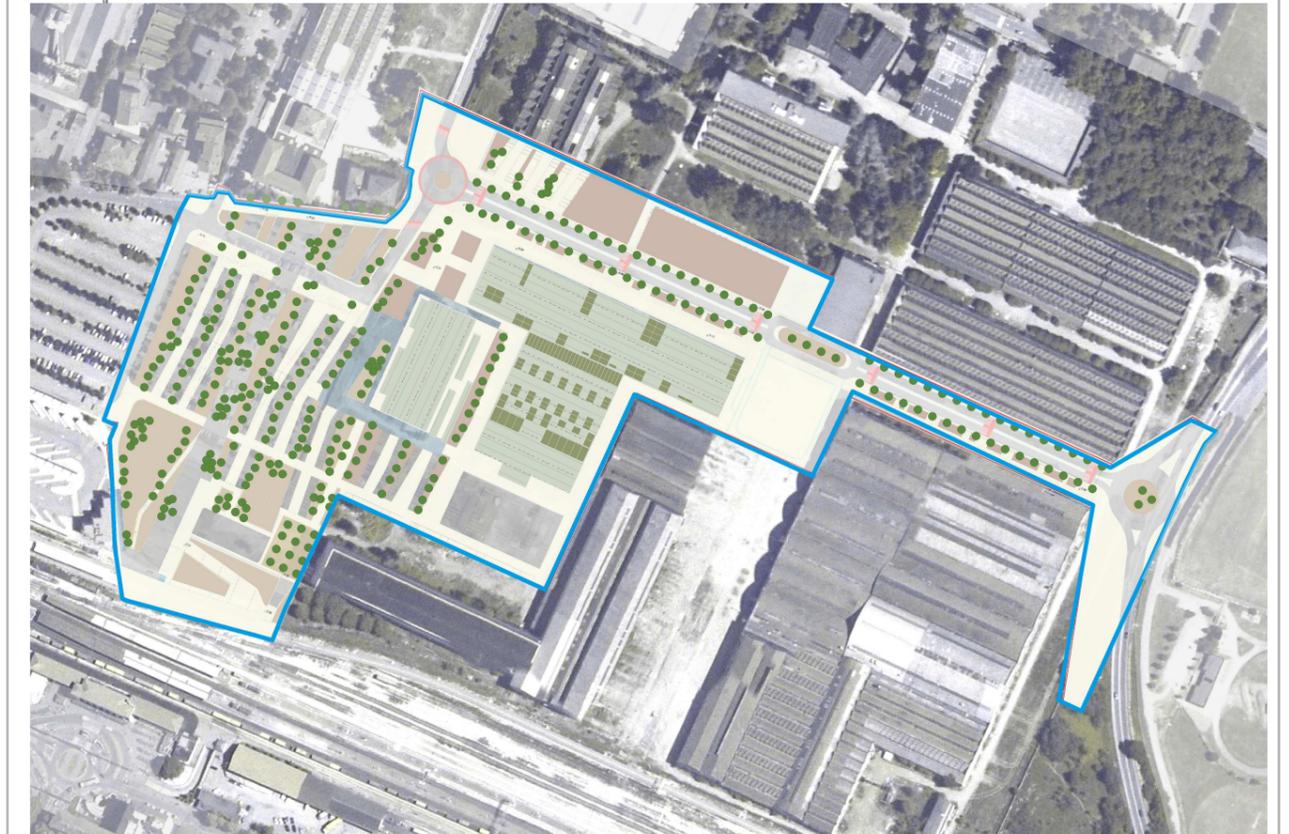
Relativamente ai campi elettromagnetici, in base alle sorgenti ad alte e basse frequenze presenti ed ipotizzabili per il futuro, si può prevedere che in corrispondenza degli edifici si abbia oggi come in futuro il rispetto dei limiti imposti dalla legislazione vigente.

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



PO.5

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

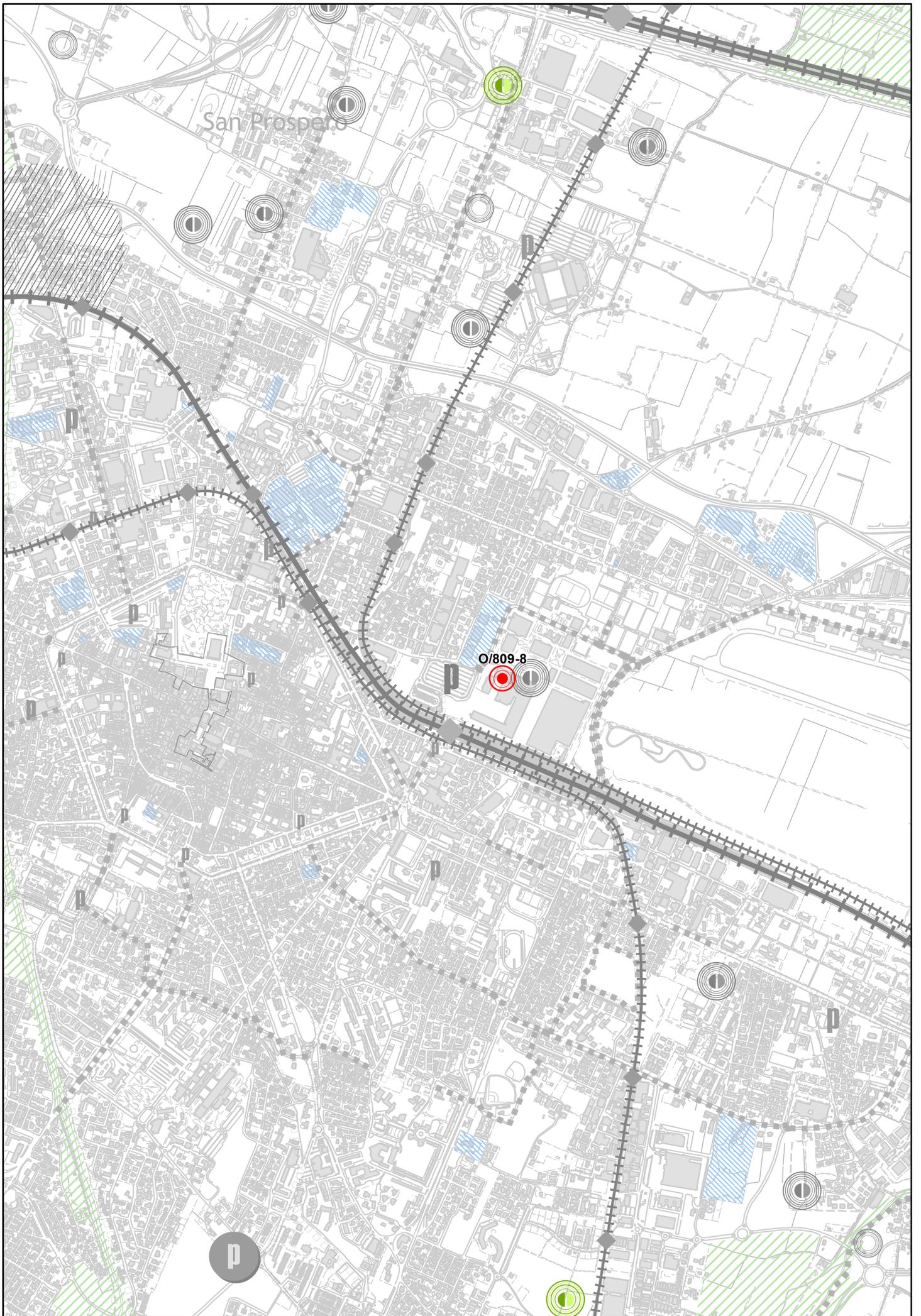
estratti in scala 1:20000



opere per la cui realizzazione si appone il vincolo espropriativo

O/809-8

Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane.



PO 5.1

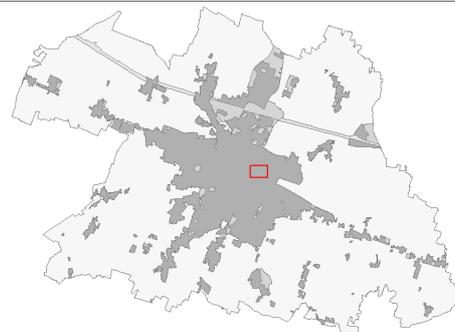
DENOMINAZIONE INTERVENTO

Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane

LOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO



PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013-2015

CODICE INTERNO AMM.NE

O/809-8

TIPOLOGIA

04

CATEGORIA

A02 99

ANNO DI PROGRAMMAZIONE

2014

STIMA DEI COSTI

Totale	23.950.000,00
--------	----------------------

di cui da fin. priv.	11.000.000,00
----------------------	----------------------

di cui da altri Enti	0,00
----------------------	-------------

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane 1° stralcio "PRU_IP-1a"
Programma di Riquilificazione Urbana del comparto denominato "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 – Capannone 18 – Capannone 17 – Piazzale Europa – Braccio Storico Viale Ramazzini".

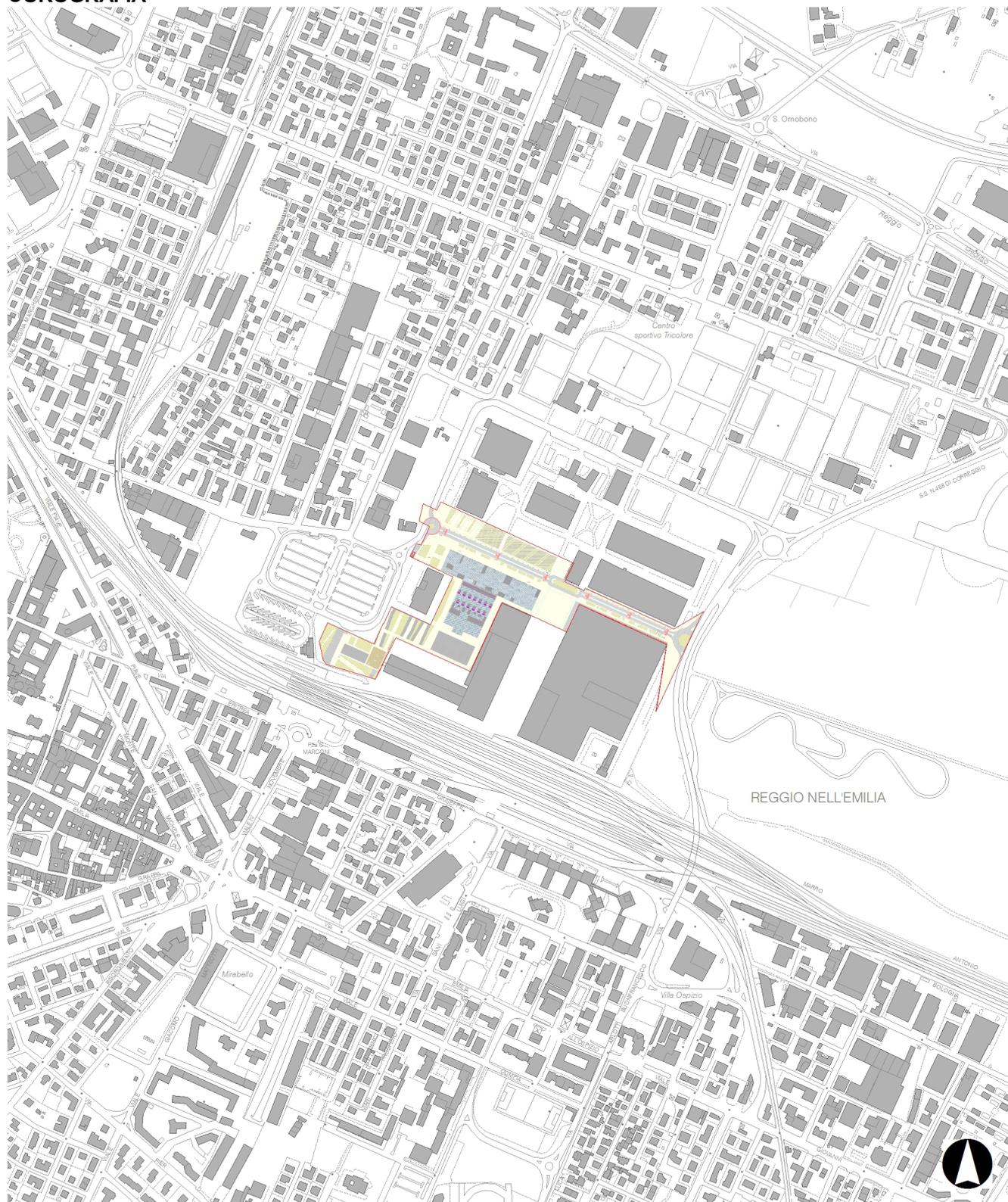
TIPOLOGIA DI OPERA	
INTERVENTO PAESAGGISTICO	
SERVIZIO DI COMPETENZA	Area Pianificazione Strategica
PRINCIPALE SOGGETTO ATTUATORE	Partnership Pubblico-Privato
FASE PROGETTUALE	Progetto Preliminare
APPROVATO CON	Delibera di GC del 23/05/2014
VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
SCHEDE DI APPROFONDIMENTO	SI

NOTE E SPECIFICHE	1° stralcio del "PRU_IP-1 Santa Croce – Area Reggiane" del POC
--------------------------	--

Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane 1° stralcio "PRU_IP-1a"

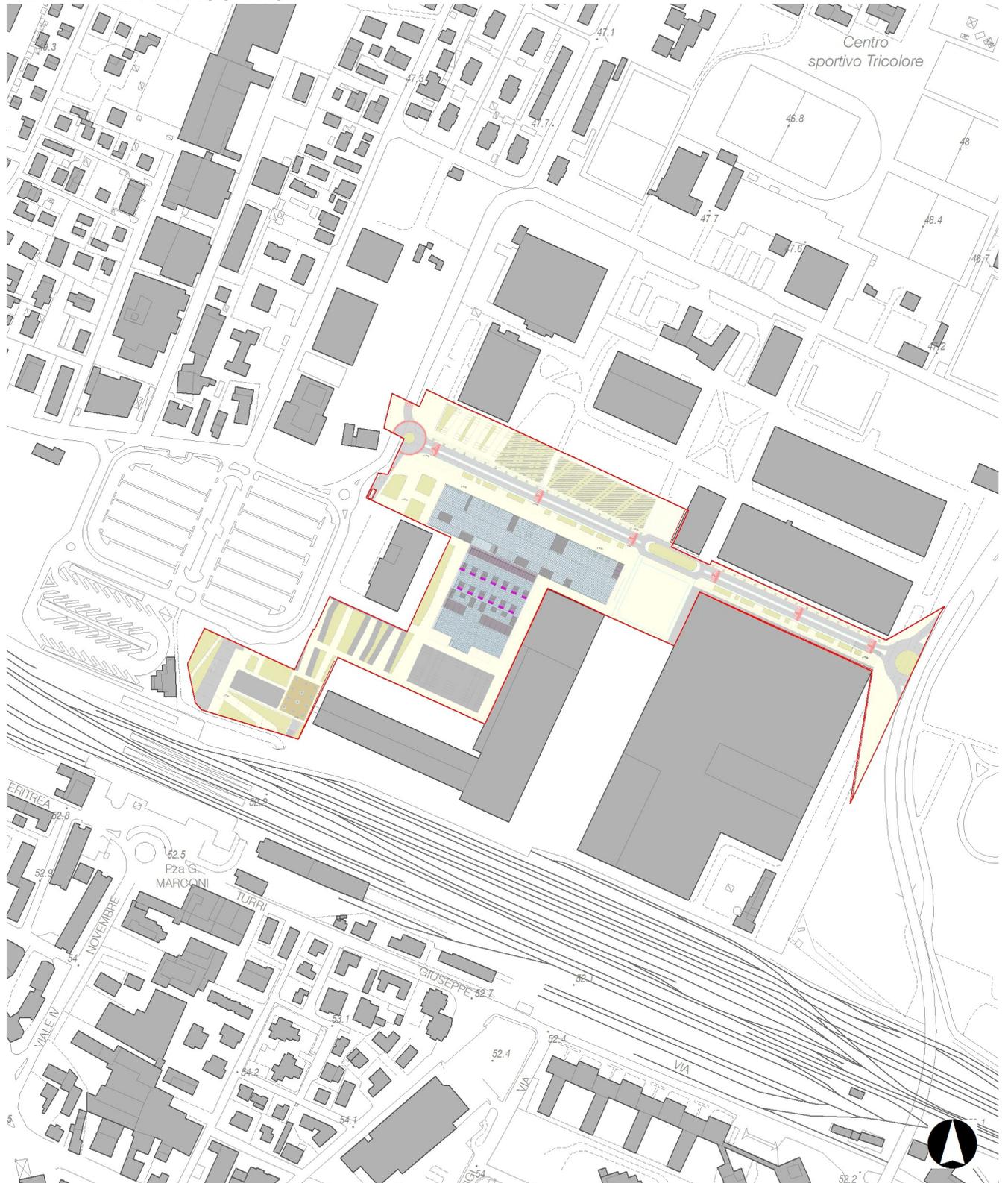
COROGRAFIA



Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane 1° stralcio "PRU_IP-1a"

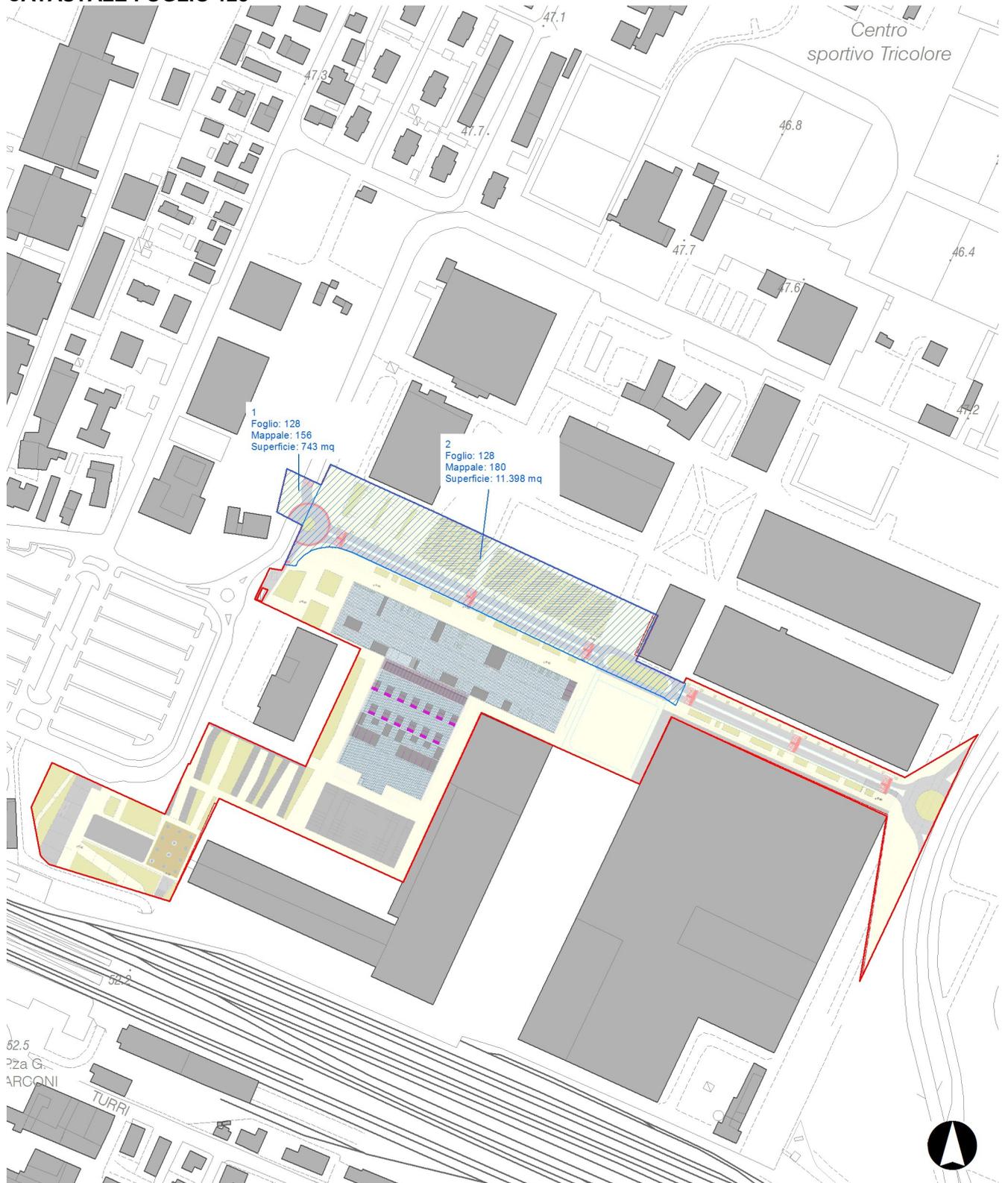
PLANIMETRIA DI PROGETTO



Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane 1° stralcio "PRU_IP-1a"

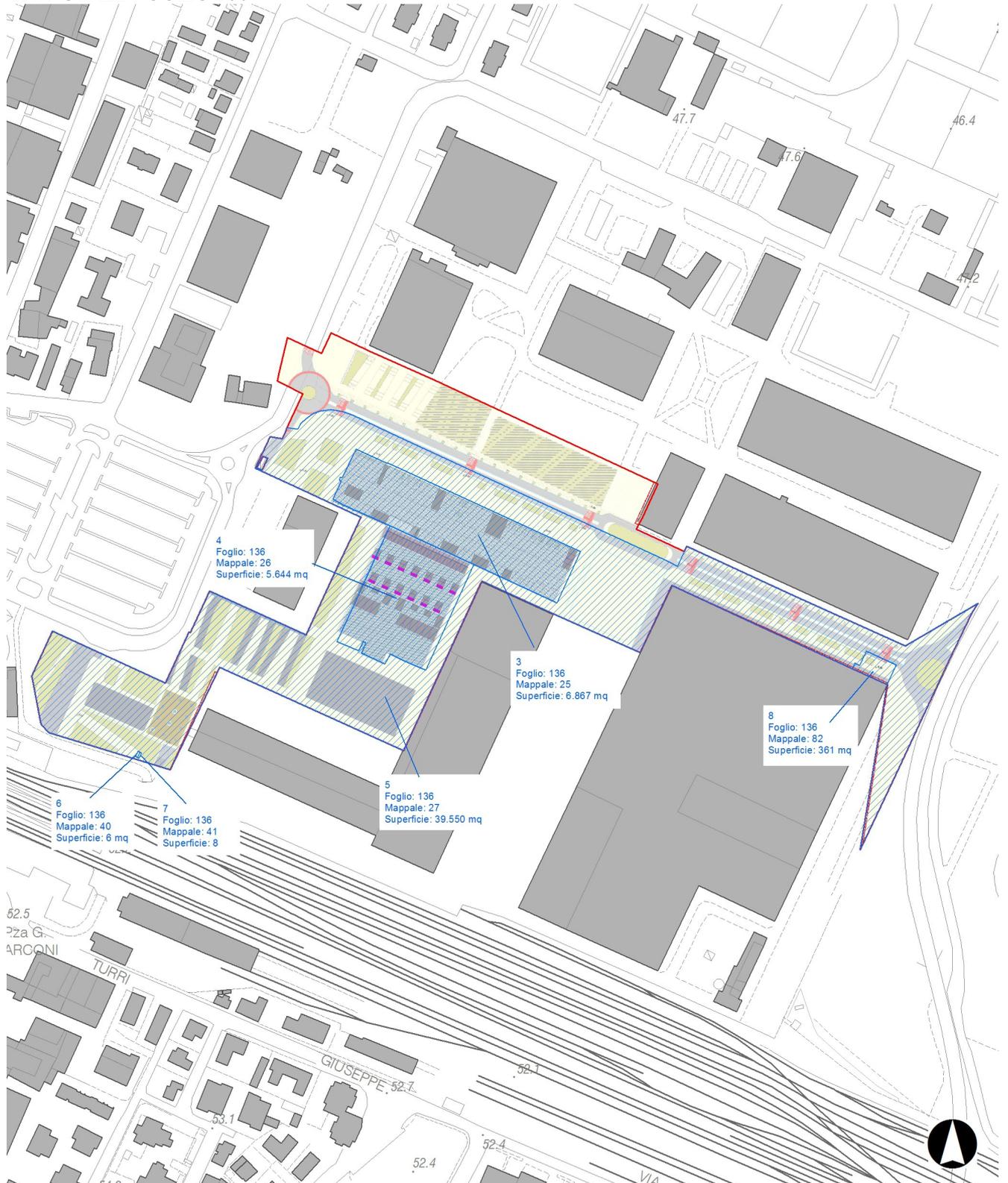
CATASTALE FOGLIO 128



Schede sintetiche degli interventi pubblici

Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane 1° stralcio "PRU_IP-1a"

CATASTALE FOGLIO 136



Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane 1° stralcio "PRU_IP-1a"

PIANO PARTICELLARE

N	DITTA	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	Classe / Categoria	Sup. totale	Sup. da acquisire
1	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	128	156	AREA URBANA		743 m ²	743 m ²
2	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	128	180	ENTE URBANO	D/1	11.398 m ²	11.398 m ²
3	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	136	25*			6.867 m ²	6.867 m ²
4	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	136	26**			5.644 m ²	5.644 m ²
5	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	136	27***			39.550 m ²	39.550 m ²
6	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	136	40****			6 m ²	6 m ²
7	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	136	41*****			8 m ²	8 m ²
8	FANTUZZI IMMOBILIARE SRL	136	82	ENTE URBANO		361 m ²	361 m ²

Stato catastale aggiornato al 07.07.2014

* Censito catastalmente solo il sub. 4

** Censito catastalmente solo il sub. 4

*** Censito catastalmente solo il sub. 4

**** Censito catastalmente solo il sub. 4

***** Censito catastalmente solo il sub. 4