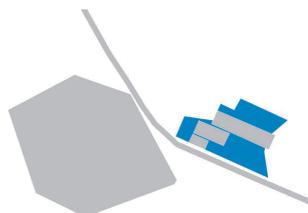


AREA REGGIANE

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

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

PRU_IP-1a



elaborato 2

norme tecniche di attuazione

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

- Art. 1 Quadro urbanistico generale - Valenza ed effetti del PRU
- Art. 2 Individuazione del sub-ambito di riqualificazione "Area Reggiane" - Finalità e campo di applicazione delle disposizioni che lo disciplinano
- Art. 3 Campo di applicazione delle norme e finalità del 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"
- Art. 4 Atto di accordo per l'attuazione del PRU
- Art. 5 Inserimento nella programmazione nel POC vigente - Apposizione del vincolo espropriativo
- Art. 6 Elementi costitutivi del PRU - Elaborati di modifica e integrazione del POC
- Art. 7 Gerarchia delle fonti - Contenuti e prescrizioni
- Art. 8 Disciplina attuativa del PRU
- Art. 9 Disciplina urbanistica
- Art. 10 Interventi, indici e quantità di progetto
- Art. 11 Zonizzazione
- Art. 12 Articolazione degli interventi
- Art. 13 Criteri e prescrizioni per gli interventi
- Art. 14 Servitù
- Art. 15 Modifiche
- Art. 16 Validità delle presenti norme - disposizioni finali e richiamo a leggi vigenti

Art. 1 - Quadro urbanistico generale - Valenza ed effetti del PRU

1. Il Piano Strutturale Comunale (approvato con DCC n. 5167/70 del 05/04/2011), conformemente al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), individua all'art. 5.8 comma 2 delle NA, 7 poli funzionali ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, tra i quali il PF-4 "*Stazione ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane*", polo funzionale di potenziamento, riqualificazione e connessione fra l'Area Nord, il quartiere di Santa Croce, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, il Campo Volo nonché quale elemento di relazione urbana e spaziale con l'area a sud della Stazione storica, il Campus Universitario di San Lazzaro ed il Centro Storico.
2. Così come previsto dal comma 5 dell'art. 5.8 delle NA del PSC e dall'art. 13 comma 6 delle NA del PTCP, lo sviluppo dei poli funzionali è definito dai relativi accordi territoriali e gli interventi sono programmati in sede di POC, anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale guida.
In particolare il PF-4 è stato oggetto di accordo territoriale sottoscritto tra Comune di Reggio Emilia e Provincia (DGP n. 63 del 01/03/2011), ed è parte integrante del PSC approvato.
3. Il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale approvato in data 18/04/2011 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 5168/75 conferma la strategia prevista per l'Area Nord individuata nel relativo Masterplan per la trasformazione dell'Area Reggiane nel "*Parco della conoscenza, innovazione, creatività*".
4. Successivamente, con delibera di Giunta Comunale n. 20055/285 del 15/11/2011 è stato approvato il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) dell'Area Reggiane in funzione di quanto disposto dall'art. 41 della LR 20/2000, dell'art. 1 comma ter della medesima LR 20/2000 e dell'art. 4.6 delle NA del PSC. All'interno del DPQU si prevede che, nelle more dell'approvazione del POC, le previsioni dell'Ambito di Riqualificazione "Reggio Est" di cui al capoverso 58.04.05 del comma 58.04 dell'art. 58 delle NTA del PRG 2001 possano trovare attuazione tramite approvazione di un PRU, nei limiti in cui questo non si ponga in contrasto con le cogenti norme previste dal PSC e dall'Accordo Territoriale per il PF-4.
La delibera di approvazione prevede in particolare che "*il processo di riqualificazione dell'Area Reggiane sarà disciplinato in via generale dalle disposizioni della legge regionale n.20/2000 in materia di Poli Funzionali, disciplina che, ai sensi dell'articolo 1 comma 2 ter della legge regionale 19/1998, sarà comunque integrata dalle disposizioni di cui alla legge regionale 19/1998.il DPQU confermerà il ruolo definito normativamente, integrando, in conformità alle previsioni della legge regionale n.19/1998, il più complesso scenario procedimentale di attuazione del Polo Funzionale che verrà definito sulla base di accordi con i soggetti interventori e, se del caso, di procedure concorsuali, nel contesto dell'Accordo Territoriale attuativo previsto dalla vigente disciplina di pianificazione..*"
5. In data 17/03/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 9170/52 è stato approvato il primo POC (Piano Operativo Comunale) che individua all'interno dell'elaborato PO.1.2 DPQU-*Programmi di Riqualificazione Urbana*, il PRU_IP-1 *S.Croce-area Reggiane*, procedimento in itinere avviato con l'approvazione del DPQU di cui alla DGC n. 20055/285.
6. Per una più diffusa rassegna degli atti di programmazione, pianificazione e ammissione a finanziamento aventi ad oggetto l'intervento disciplinato dal PRU si rinvia all'Atto di Accordo di cui al successivo art. 4 delle presenti Norme di Attuazione.
7. Il PRU_IP-1a, ai sensi dell'art. 31 comma 4 della LR 20/2000, assume il valore e produce gli effetti di un PUA. In quanto tale, e avendone le caratteristiche, assume altresì il valore e

produce gli effetti di un Piano di Recupero di cui alla legge 05 agosto 1978 n. 457, ai sensi dell'art. 31 comma 2 lettera d) della LR 20/2000.

8. Il PRU_IP-1a, ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera b) della LR 20/2000, prevede modifiche e integrazioni al POC approvato dal Comune di Reggio Emilia con deliberazione di Consiglio Comunale n. PG 9170 I.D. 52 del 17 marzo 2014, pubblicata per estratto sul BURER in data 23 maggio 2014 al n. 119.
9. Gli elaborati del PRU_IP-1a contengono gli elementi che apportano variante alla programmazione del POC, evidenziandoli in appositi elaborati tecnici.

Art. 2 - Individuazione del sub-ambito di riqualificazione "Area Reggiane" - Finalità e campo di applicazione delle disposizioni che lo disciplinano

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, sociale ed ambientale definiti dalla LR 19/1998 nonché dal PSC approvato, il Comune, all'interno del PRU_IP-1 Santa Croce - Area Reggiane, ha individuato il sub - ambito di riqualificazione "Area Reggiane" (di cui fa parte il comparto "*Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini*"), sub-ambito all'interno del quale gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana è previsto siano definiti da Programmi di Riqualificazione Urbana, da attuarsi anche per stralci autonomi e funzionali sotto il profilo dotazionale.
2. Il perimetro del sub-ambito di riqualificazione "Area Reggiane" si estende su una parte delle aree inserite nel polo funzionale 4 "*Stazione Ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane*" del PSC e nel PRU_IP-1 *S.Croce-area Reggiane* del POC, in conformità a quanto consentito dall'art. A-15 dell'Allegato alla LR 20/2000, dagli artt. 1 e 4 della LR 19/1998, nonché dall'art. 5.8 comma 4 delle NA del PSC.
3. Così come previsto dall'art. 5.8 comma 5 delle NA del PSC, la tavola 17 del PRU esplicita lo schema progettuale guida da perseguire nell'attuazione degli interventi nel sub-ambito, ancorchè realizzati in diversi stralci attuativi.
4. Lo Schema progettuale guida ha esclusivamente valore di indirizzo per la redazione dei successivi stralci funzionali attuativi (PRU) del sub-ambito, all'interno dei quali dovrà essere approfondito e precisato, anche in funzione dei risultati del piano di caratterizzazione e del successivo progetto di bonifica, così come previsto dal DL 152/2006 e smi, al fine di garantire la tutela della salute pubblica e dell'ambiente, prevenendo o riducendo gli impatti negativi, riducendo gli impatti complessivi dell'uso delle risorse e migliorandone l'efficacia.
5. Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle previste per il PF4 dalle NA del PSC (art. 5.8 comma 6) e dall'Accordo Territoriale, approvato e parte integrante del PSC, come specificato per il PRU_IP-1a, dall'Accordo Territoriale integrativo.

Art. 3 - Campo di applicazione delle norme e finalità del 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"

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del 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*", in acronimo PRU_IP-1a, relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito area

Reggiane, così come perimetrato alla tavola 18, per una estensione territoriale pari a 102.814 mq (di cui 7.069 mq afferenti al Tecnopolo, oggetto di già ultimato intervento, eseguito in anticipazione del PRU) e un perimetro pari a 2.251 ml.

Il comparto è identificato catastalmente nell'elaborato n. 14.1 - *Assetto catastale per fogli e proprietà*.

2. I principali riferimenti normativi e provvedimenti che disciplinano la redazione del PRU sono costituiti dalla legge regionale 03.07.1998 n 19, dall'art. 31 comma 4 della LR 20/2000, dall'art. 5.8 delle NA del PSC, dall'Accordo Territoriale, dall'Accordo Territoriale Integrativo e dall'art. 9 delle NA del POC, nonché, per quanto attiene le intese di partenariato pubblico privato con il soggetto titolare delle disponibilità delle aree comprese nel comparto diverse dalle aree di proprietà pubblica, l'atto di accordo, di cui al successivo art. 4, stipulato ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998, dell'art. 11 della legge 07.08.1990 n. 241, dell'art. 18 della LR 20/2000, atto di accordo che individua il percorso procedimentale volto all'adozione, approvazione e attuazione del PRU.
3. Il PRU persegue l'obiettivo strategico di rigenerazione dell'Area Reggiane all'interno della quale si svilupperà il Parco Conoscenza_Innovazione_Creatività, quale volano per promuovere ulteriormente lo sviluppo competitivo del territorio e delle sue imprese. 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 che comprende i laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico. La crescita e la sinergia di queste strutture incentiverà altre aziende di eccellenza a collocarsi in quest'area per sviluppare filiere innovative e nuove imprese, con l'obiettivo di generare e implementare nuove idee, per aumentare l'attrattività e la competitività della città e del suo tessuto economico e produttivo.
4. Il PRU persegue altresì, in coerenza con l'obiettivo strategico sopra definito, i seguenti principali obiettivi specifici:
 - 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;
 - nuove connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata per intercettare i flussi a scala extraurbana;
 - collegamenti capillari, diffusi per la mobilità ciclo-pedonale a scala urbana verso il centro, i quartieri limitrofi e i punti nodali del sistema dell'educazione conoscenza (sedi universitarie, i chiostri, il Campus S. Lazzaro e il nuovo Parco della conoscenza);
 - segnalazione, informazione e messa in rete del sistema educazione e conoscenza, del sistema della mobilità e degli eventi della città.

In particolare gli interventi individuati riguardano:

- la riqualificazione di piazzale Europa e la sua trasformazione nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività, attraverso il potenziamento dei centri di ricerca esistenti (Centro Internazionale per l'Infanzia "Loris Malaguzzi", Tecnopolo della Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia Romagna) e la riconversione dell'attuale parcheggio (Centro Intermodale per la Mobilità) in un parco, ove siano compresenti 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 in coerenza con la futura evoluzione del contesto;
- risoluzione delle problematiche ambientali connesse alle matrici suolo ed aria, in conformità a quanto previsto nei progetti di caratterizzazione e bonifica dell'area,

nonché alle prescrizioni degli Enti competenti in materia relativamente alla matrice aerea;

- la riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini, dorsale delle funzioni e degli spazi pubblici più rilevanti nonché direttrice distributiva di una viabilità che consentirà accesso diretto al futuro Parco della Conoscenza;
- l'inserimento del Tecnopolo per la ricerca industriale (Capannone 19), dotazione territoriale per attrezzature e spazi collettivi oggetto di cessione in anticipazione rispetto al PRU, nel più complessivo contesto di riqualificazione dell'ambito in cui è fisicamente e giuridicamente ricompreso, in una prospettiva diacronica ed evolutiva che riconduce all'interno del più complessivo progetto di riqualificazione e di costruzione del Parco della Conoscenza - Innovazione - Creatività il progetto che per primo ne ha segnato lo stigma, per essere questo caratterizzato come "incubatore" per lo *start-up* e *spin-off* d'impresa, con la funzione di mettere in contatto i laboratori di ricerca pubblici e privati con le imprese, trasferire *know-how*, diffondere informazioni tecnologiche sul territorio, creare il *network* delle relazioni necessarie per la diffusione e creazione della conoscenza;
- la riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18 e del capannone 17, in adiacenza al Tecnopolo, secondo progetti funzionali, strutturali e d'uso coerenti con le strategie che hanno caratterizzato e qualificato la visione e la realizzazione di quest'ultima struttura, esistente e operativa, prevedendo il recupero e la valorizzazione della struttura industriale esistente (intesa come straordinaria testimonianza della memoria storica del contesto) per la realizzazione di contenitori idonei alla collocazione di centri di ricerca, *start-up* e *spin-off* d'impresa, nuove realtà produttive provenienti dal territorio provinciale e dall'area vasta, attività legate al terziario avanzato, alla cultura e ai servizi; l'opera verrà realizzata secondo criteri di sostenibilità ambientale, flessibilità ed efficienza energetica, e sarà strettamente commisurata alle esigenze delle aziende che vi si verranno ad insediare.

5. Il periodo di efficacia del PRU e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione è fissato in anni 10 (dieci), con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'atto di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana, ai sensi dell'art. 16 comma 5 della legge 17.08.1942 n. 1150.

Art. 4 - Atto di accordo per l'attuazione del PRU

1. In applicazione degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e del DM 21 dicembre 1994, il Comune ha stipulato (nel seguito indicato anche come "Atto di Accordo") Atto di Accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 18 della LR 20/2000, accordo di partenariato pubblico privato avente ad oggetto principale la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali alla attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto "*Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini*", compreso nel sub-ambito di riqualificazione "*Area Reggiane*" dell'ambito "*Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane*", in conformità a quanto previsto dal Contratto di valorizzazione Urbana (CVU) e dal Finanziamento DUP nonché a quanto verrà disposto dal Consiglio Comunale mediante le deliberazioni di competenza.
2. L'accordo definisce le forme della collaborazione in PPP per l'attuazione del Piano Nazionale delle Città e dell'Obiettivo 10 del DUP nel più vasto contesto della predisposizione, approvazione e successiva attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "*Ambito*

Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico di Viale Ramazzini", fruendo del Finanziamento CVU, del Finanziamento DUP e delle risorse patrimoniali e finanziarie messe a disposizione dell'intervento dal partner privato quale promissario acquirente e futuro proprietario degli immobili compresi nel Comparto del PRU. L'accordo attesta la natura prioritaria dell'interesse pubblico perseguito con la attuazione dell'intervento e la valenza strategica della riqualificazione dell'Area Reggiane nell'ambito della più vasta azione di rigenerazione dell'Area Nord; definisce le scadenze procedurali previste per la conduzione delle fasi inerenti la elaborazione e la approvazione dei progetti dell'intervento nonché per la approvazione degli strumenti di programmazione e pianificazione; demanda ad un successivo Atto di Accordo Integrativo (del quale definisce le principali linee guida) le intese inerenti la fase attuativa del PRU. Gli interventi di riqualificazione e rigenerazione hanno ad oggetto sia opere pubbliche che opere private di interesse pubblico ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 19/1998, in particolare:

- 2.a riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini;
- 2.b riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza - Innovazione - Creatività;
- 2.c riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area delle Ex Officine Meccaniche Reggiane;
- 2.d riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 nell'area delle Ex Officine Meccaniche Reggiane.

3. L'Atto di Accordo deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto quale parte integrante e costitutiva delle presenti Norme di Attuazione. Le prescrizioni e disposizioni dell'Atto di Accordo devono considerarsi, ad ogni effetto, prescrizioni e disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 5 - Inserimento nella programmazione nel POC vigente - Apposizione del vincolo espropriativo

1. Il Comune, in conformità a quanto evidenziato al sopraesteso art. 1, nel perseguimento degli obiettivi e delle finalità definiti al precedente art. 3 nonché in attuazione di quanto previsto dall'Atto di Accordo, inserisce il PRU nella programmazione del vigente POC apportando le modifiche normative e cartografiche di cui si dà conto di seguito.

1.a PO.2.1 Relazione illustrativa

(omissis)

2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

- a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :
 - o PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane;
 - o PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello;
 - o 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
 - o PRU_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova
- c) PRU approvati per alcuni dei quali è necessario valutare una specifica variante al PRU medesimo:
 - o 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";
 - o PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenulli;
 - o PRU_IP-6 Ospizio;
 - o 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

1.b PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC

Integrazione nell'art. 2.3 della VAS_rapporto ambientale del PRU che si configura ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante a POC, come previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i.

1.c PO.3 Norme tecniche d'attuazione Art. 9

Modifica testo normativo:

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) ...omissis

Il primo stralcio del "PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane", è inserito nella programmazione del POC, essendosi concluso l'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della LR 20/2000 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

1.d PO.4 Localizzazione degli interventi

Inserimento del perimetro del Programma di Riqualificazione Urbana del PRU_IP-1a all'interno degli ambiti oggetto di programmazione in POC.

1.e PO.4.4 Schede norma degli interventi

Inserimento della scheda norma d'intervento nell'elaborato PO.4.1.

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

La seguente opera, inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014/2016 approvato:

O/809-8 Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane.

viene inserita tra le "opere per la cui realizzazione si appone il vicolo espropriativo" con conseguente adeguamento della relativa simbologia grafica ideogrammatica.

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

Inserimento della scheda di ricognizione relativa alla seguente opera:

O/809-8 Area Nord. Programma di Rigenerazione Urbana Area Reggiane.

con relativa corografia, planimetria di progetto, planimetria catastale e piano particellare.

2. Gli elaborati PO.5 e PO.5.1 assolvono alla funzione di cui all'art. 10 della LR 37/2002.
3. Ai sensi degli artt. 8 e seguenti della LR 37/2002 e degli artt. da 9 a 11 del DPR 327/2001, i vincoli urbanistici finalizzati alla acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi a beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità sono apposti attraverso il Piano Operativo Comunale (POC) ovvero sua variante, con atto deliberativo che deve esplicitamente indicare, al pari dei relativi avvisi, che l'efficacia dell'approvazione del Piano e della sua variante comporta apposizione del vincolo espropriativo. In conformità a quanto sopra e alle norme ivi richiamate, all'atto della acquisizione di efficacia del provvedimento di approvazione del PRU in variante al POC ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera b della LR 20/2000, per il tramite del POC sono sottoposti al vincolo preordinato all'espropriazione tutti i beni ricompresi all'interno del perimetro del comparto di riqualificazione urbana "PRU_IP-1a", beni meglio identificati dall'allegato previsto dall'art. 10 della LR 37/2001 di cui sopra.
4. L'acquisizione di efficacia della delibera di approvazione del PRU in variante al POC produce gli effetti di cui agli artt. 8 e seguenti della LR 37/2002 nonché di cui agli artt. da 9 a 11 del DPR 327/2001. Il vincolo espropriativo è funzionale alla acquisizione dei beni ricompresi nel perimetro del comparto del PRU_IP-1a al fine di dare attuazione a quanto previsto dal Programma di Riqualificazione Urbana.

Art. 6 - Elementi costitutivi del PRU - Elaborati di modifica e integrazione del POC

1. Il PRU in variante al POC è costituito dai seguenti elaborati e tavole:

Elaborati

- 1 Relazione illustrativa
 - 1.1 relazione fotografica
- 2 Norme tecniche di attuazione
- 3 (vedi nota)¹
- 4 Schema di convenzione urbanistica
- 5 Cronoprogramma d'intervento
- 6 Relazione finanziaria
- 7 Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica
- 8 Previsione di clima acustico
- 9 Piano di caratterizzazione ai sensi del D.lgs 152/06 - autorizzato con PG 2014/9261 della Provincia di Reggio Emilia - integrazione con allegato D
- 10 VAS_Rapporto ambientale - comprensiva di sintesi non tecnica

Tavole descrittive

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

1 Ved. Delibera di CC relativa alla pronuncia preventiva ex artt. 36 octies co. 3 e 36 sexies co.15 della L.R.20/2000 nell'ambito del Procedimento Unico Semplificato "Ambito CIM e ex Officine Reggiane. Comparto capannoni 19-18-17- piazz.le Europa - braccio storico v.le Ramazzini", punto 2 del dispositivo, ALLEGATO A.

Tavole programmatiche del sub ambito area reggiane

17 Schema progettuale guida, individuazione delle strategie del programma del sub ambito

Tavole Prescrittive-progettuali PRU IP-1a

18 Planimetria del progetto e ripartizione funzionale

19 Planimetria di progetto, profili e sezioni

20 Progetto del verde

21 Reti tecnologiche e infrastrutturali - Enel, pubblica illuminazione, telefonia

22 Reti tecnologiche e infrastrutturali - acque bianche, acque nere e di prima pioggia

23 Elaborati di inserimento nella programmazione del POC

Allegati:

- A DPQU - Documento Programmatico per la Qualità Urbana - Area Reggiane - programma di rigenerazione urbana
- B Valutazione trasportistica del progetto di riassetto delle aree "Ex Officine Reggiane" e CIM
- C Riqualificazione architettonica e funzionale dei Capannoni 17 e 18 nell'area delle ex "Officine Meccaniche Reggiane" PROGETTO DEFINITIVO - Relazione Archeologica e contestuale, Allegato 1: Carta archeologica dell'area delle ex "Officine Meccaniche Reggiane"
- D Progetto di riqualificazione dell'area ex Officine Reggiane - Presentazione dei risultati del Piano di caratterizzazione

2. Le indicazioni degli elaborati cartografici della tavola 17 ha valore ideogrammatico e programmatico, fermo restando quanto previsto dall'art. 2 comma 2 delle presenti norme.
3. Per quanto attiene gli elaborati progettuali di maggior definizione di opere infrastrutturali complementari ed accessorie tecnologiche, di rete e di servizio, si rimanda al Progetto Preliminare allegato all'Atto di Accordo sottoscritto di cui all'art. 4 e al conseguente progetto definitivo.

Art. 7 - Gerarchia delle fonti - Contenuti e prescrizioni

1. Gli interventi da attuarsi e in corso di attuazione nel perimetro del PRU sono assoggettati alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, alle previsioni del PSC, alle predisposizioni dell'Accordo Territoriale, alle previsioni dell'Accordo Territoriale Integrativo nonché agli atti e provvedimenti di cui agli artt. 1, 4 e 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. In ipotesi di contrasto tra le previsioni degli atti predetti, si osserverà il seguente criterio di gerarchia, a valere quale principio generale per la interpretazione delle presenti Norme di Attuazione e ferma restando l'applicazione del principio di specialità:
 - disposizioni di legge;
 - disposizioni aventi natura regolamentare;
 - disposizioni del Piano Strutturale Comunale e del relativo Accordo Territoriale;
 - disposizioni contenute nell'Accordo Territoriale Integrativo;
 - disposizioni contenute nell'Atto di Accordo e nei relativi allegati;
 - disposizioni contenute nel POC;
 - disposizioni contenute negli elaborati costitutivi del PRU, con prevalenza degli elaborati normativi rispetto ai contenuti degli elaborati grafici;
 - disposizioni contenute negli elaborati dei progetti preliminari e definitivi allegati al presente PRU.
2. Fermo restando quanto sopra, nei casi in cui i progetti esecutivi evidenzino destinazioni

d'uso e distribuzioni interne diverse rispetto a quanto previsto nel progetto preliminare e definitivo, ogni soluzione è considerata congrua, conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PRU dagli strumenti di pianificazione generale purché siano rispettate le dotazioni territoriali e le destinazioni d'uso complessive definite nelle disposizioni prescrittive delle presenti Norme di Attuazione.

3. Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente PRU si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del vigente RUE e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Reggio Emilia.

Art. 8 - Disciplina attuativa del PRU

1. L'area oggetto del PRU comprende al proprio interno immobili (edifici ed aree) di proprietà pubblica e privata, così come indicato della tavola n. 14 *Inquadramento catastale*.
2. Lo strumento previsto per la realizzazione degli interventi è il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), da attuarsi, in via prioritaria, tramite gli strumenti di cui agli artt. 4, 5 e 6 della LR 19/1998.
3. Gli interventi previsti nel PRU sono conformi al Piano Strutturale Comunale, al relativo Accordo Territoriale, all'Accordo Territoriale Integrativo e non contrastano con le previsioni del documento programmatico per la qualità urbana e del primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 9170/52 del 17/03/2014, all'interno della cui programmazione il PRU viene contestualmente inserito, così come previsto degli artt. 22 e 36-sexies della LR 20/2000 e s.m.i.
4. 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) il Comune ha attivato il Procedimento Unico Semplificato ai sensi dell'art. 36 octies della LR 20/2000.
5. L'atto di approvazione del programma di riqualificazione urbana PRU_IP-1a comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori anche per le aree non interessate da opere pubbliche e contiene l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori e delle espropriazioni, in conformità a quanto previsto dall'art. 5 comma b della LR 19/1998 e dall'art. 15 della LR 37/2002.
6. L'approvazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle normative in vigore, dovrà essere preliminare o contestuale a quella dei progetti relativi ai fabbricati. Gli interventi edificatori previsti all'interno del PRU potranno essere posti in attuazione per unità fondiaria come specificato all'art 12 delle presenti norme.
7. I progetti esecutivi dovranno essere redatti in conformità all'art. 93 del Dlgs 163/2006 e agli artt. da 33 a 43 del DPR 207/2010. Le successive fasi progettuali ed attuative dovranno svolgersi nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri individuati dalla relazione geologica, idrogeologica e sismica.
8. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia. Per quanto attiene l'iter relativo al piano di caratterizzazione di cui al Dlgs 152/2006 e s.m.i. avviato a seguito dell'esito della conferenza di servizi del 17-12-2013, esso si è concluso positivamente il 28-10-2014 e proseguirà nelle fasi e nei tempi concordati con le

relative attività di monitoraggio acque e terreni, così come prescritto in sede di Conferenza dei Servizi. Il progetto di bonifica verrà redatto secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 239 e seguenti del Dlgs 152/2006, con particolare anche se non esclusivo riferimento alla procedura di cui all'art. 242 del Dlgs 152/2006.

Per quanto attiene la matrice aria, la bonifica dell'amianto presente nell'area proseguirà conformemente a quanto previsto nella comunicazione inviata dal Comune di Reggio Emilia alla Proprietà.

9. Le modalità di intervento sono graficamente evidenziate, in relazione a ciascun fabbricato e area interessati dal PRU, dalle tavole progettuali del comparto "*Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini*" nonché dal progetto preliminare e nel definitivo allegato al PRU.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nelle presenti norme all'art.13. In fase di progettazione esecutiva è consentita una diversa ripartizione nell'ambito del mix funzionale previsto, in misura non superiore al 30% purché siano reperite le relative dotazioni territoriali, anche attraverso eventuale monetizzazione delle stesse.

10. L'attuazione degli interventi previsti dal PRU_IP-1a è condizionata alla preventiva esecuzione degli interventi di caratterizzazione e bonifica del sito in conformità alle prescrizioni impartite nell'ambito e all'esito del procedimento di cui all'art. 242 del Dlgs 152/2006 attualmente in corso avanti la Provincia di Reggio Emilia.

11. Si dà atto che ciascuno degli interventi previsti dal PRU è funzionalmente e strutturalmente autonomo rispetto alla totalità dei residui interventi previsti, sì che, fermi restando gli obblighi relativi alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, una volta approvato il PRU e sottoscritta la relativa Convenzione attuativa, il Soggetto Attuatore potrà portare ad esecuzione l'intervento di sua pertinenza in assenza di qualsivoglia condizionamento esterno derivante da elementi di difficoltà o ostacoli medio tempore insorti che incidano su immobili ricompresi nel PRU diversi da quelli in proprietà del Soggetto Attuatore medesimo.

12. Si dà atto che il comparto PRU_IP-1a comprende al proprio interno il Capannone 19 (T01), ceduto in proprietà al Comune in anticipazione rispetto alla approvazione e alla attuazione del PRU. Trovano ad esso applicazione le previsioni e disposizioni tutte di cui all'Atto di Accordo stipulato dal Comune in data 23 /06/2010 n. 55685. All'uopo si conferma che il Capannone 19 rappresenta elemento prioritario e costitutivo della strategia di rigenerazione dell'Area Ex Reggiane ed è l'attuale sede del Tecnopolo, oggetto di già ultimato intervento, eseguito in anticipazione del PRU. Il Capannone 19 è soggetto alla seguente specifica disciplina.

12.a Il Capannone 19 è classificato tra le "*attrezzature e spazi collettivi*", di cui all'art. 6.4 delle Norme di Attuazione del PSC, quale dotazione territoriale, oggetto di cessione gratuita in dipendenza della attuazione del PRU, vincolata agli usi di cui all'art. 3.1.2 delle NA del RUE, integrata con l'uso urbanistico "c1" di cui al comma 4 lettera C dell'art. 1.6.1 delle Norme di Attuazione del RUE, in attuazione degli accordi di cui ai punti 11 e 12 della premessa dell'Atto di Accordo sottoscritto in data 23 /06/2010 n. 55685

12.b La potenzialità edificatoria connessa al capannone 19, pari a 4.350 mq di Su, viene delocalizzata all'interno della parte del sub-ambito "Area Reggiane" che residuerà in

proprietà Fantuzzi, su aree non destinate ad essere cedute all'Amministrazione Comunale, all'esterno del comparto del PRU_IP-1a.

12.c Viene confermata la già intervenuta cessione gratuita del Capannone 19 quale dotazione territoriale in favore del Comune, in anticipazione rispetto al Programma di Riqualificazione Urbana dell'Ambito "Area Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane", del quale il PRU, IP-1A rappresenta un primo comparto in attuazione.

12.d Si dà atto dell'adempimento da parte del Comune di quanto previsto all'art. 1 dei Patti contenuti nell'atto pubblico 08 luglio 2010 rep. 125389 di cui al punto 20 della premessa dell'Atto di Accordo (*"resta inteso tra le Parti, anche ai sensi dell'articolo 30 comma 2 quater della Legge regionale 20/2000 e ferma restando la competenza in materia urbanistica del Consiglio Comunale, che nel momento in cui il PRU "Ex Officine Reggiane", destinerà l'immobile attualmente classificato nell'ambito del "Tessuto Produttivo", al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali, attribuendogli congrua destinazione urbanistica, disporrà anche, attraverso meccanismi perequativi o di delocalizzazione all'interno del PRU, la possibilità di utilizzare una potenzialità edificatoria equivalente a quella esistente sull'immobile alla data del trasferimento di proprietà in favore del Comune, per la quota che risulterà sulla base degli indici definiti per il PRU, su aree interne al comparto del PRU "Ex Officine Reggiane" in proprietà della società "Fantuzzi Immobiliare spa" o dei suoi aventi causa e non destinate ad essere trasferite al Comune"*).

13. In conformità e in attuazione di quanto previsto al capoverso C.5.d del comma C.5 dell'art. C dell'Atto di Accordo, è autorizzata, nel rispetto delle previsioni tutte di cui all'Atto di Accordo nonché di cui agli elaborati del PRU, la delocalizzazione su aree, non destinate alla cessione in favore del Comune, da individuare, in una fase successiva, all'esterno del perimetro del PRU, prioritariamente 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, della potenzialità edificatoria connessa ai fabbricati Capannone 17 e Capannone 18 nonché alla totalità delle aree interne al comparto di PRU che, all'esito della progettazione urbanistica e della relativa attuazione, sia destinata a non essere utilizzata all'interno del perimetro del medesimo comparto di PRU_IP-1a. Le disposizioni del presente comma 13 non si applicano alla potenzialità edificatoria connessa al Capannone 19, disciplinata dal precedente comma 12.

Art. 9 - Disciplina urbanistica

1. La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PRU è conforme a quanto specificato dal PSC vigente, con particolare anche se non esclusivo riferimento all'art. 5.8 delle NA del PSC, all'Accordo Territoriale, all'Accordo Territoriale Integrativo.

In particolare:

1.a il perimetro dell'area soggetta a PRU è conforme a quanto specificato all'art. 5.8 comma 4 delle NA del PSC: *"Il PSC individua i poli funzionali in termini di massima. La perimetrazione con valore normativo potrà essere precisata in sede di POC"*;

1.b il disegno della ripartizione in zone funzionali viene rispettato per quanto riguarda l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve e Se, e dovrà essere dettagliato in fase di progetto esecutivo pur operandone una loro redistribuzione, come ammesso dall'art. 10 comma 5 delle NA del POC ;

1.c le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PSC per il Polo Funzionale PF-4 di cui all'art. 5.8 comma 5, dal relativo Accordo Territoriale nonché

dall'Accordo Territoriale Integrativo;

1.d la dotazione di parcheggi pubblici P2 e dei P1 pertinenziali risulta dall'applicazione degli indici fissati dal RUE in relazione al riparto dei vari usi previsti.

2. Per quanto attiene il concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori, fermo restando quanto disciplinato dall'Atto di Accordo e dal comma 12 del precedente art. 8 in merito alla cessione gratuita del Capannone 19 quale dotazione territoriale, trovano applicazione gli artt. 6.2 e 6.6 delle Norme di Attuazione del PSC. Le dotazioni territoriali e le aree per la loro realizzazione individuate dagli elaborati del PRU_IP-1a, sono oggetto di cessione al Comune, nelle forme, nei tempi e con le modalità previsti dalle disposizioni di legge e regolamentari nonché dagli atti di pianificazione e dagli atti convenzionali.

Art. 10 - Interventi, indici e quantità di progetto

Si riportano di seguito i dati relativi ad interventi, indici e quantità di progetto del PRU assunti nella formulazione delle presenti norme.

1. Categorie di intervento previste (NA del RUE vigente)

B1 interventi edilizi di recupero:

- Art. 1.5.8. Ristrutturazione edilizia RE;
- Art. 1.5.9. Demolizione D;

B3 interventi edilizi di nuova costruzione:

- Art. 1.5.13 Nuova Costruzione NC;
- Art. 1.5.15 Ampliamento AM;

2. Il PRU è regolato dai seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio (De) DE= 0,4 mq/mq di St
- Ripartizione funzionale: SVp = 25% St
- Indice arboreo: A = 30 alberi/ha
- Indice arbustivo: Ar = 40 arbusti/ha

L'indice arboreo-arbustivo, potrà essere derogato in fase di progetto esecutivo in coordinamento con il progetto di bonifica ambientale dell'area. La dotazione di alberi potrà essere in parte assolta con una pari dotazione di arbusti.

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

La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale (St)		102.814 (*)
Diritto edificatorio (DE) espresso in SC	0,4 mq/mq di St	41.126
Sc prevista in attuazione PRU_IP-4a		12.523
SVp afferente	25% st	25.704
SVp PRU_IP-1a		35.660
SVp T01 (tecnopolo)		7.069

SVp CIM

12.889

Indice arboreo A

30 alberi/ha

Indice arbustivo Ar

40 alberi/ha

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

E' possibile in fase di progetto esecutivo incrementare la Sc prevista dal progetto definitivo, per un massimo del 30%, mantenendola all'interno dei volumi ristrutturati e nel rispetto della Sc massima prevista dal PRU. Per il DE non utilizzato nel Comparto PRU_IP-1a, trovano applicazione le disposizioni di cui al comma 13 dell'art. 8 delle NA.

3. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, la quantificazione relativa è stata effettuata ipotizzando esclusivamente funzioni terziario-direzionali, trattandosi degli usi di maggior impatto. Nel caso venissero introdotti usi produttivo/manifatturieri, così come previsto dal successivo art. 13, la eventuale dotazione in eccesso sarà funzionale agli stralci successivi del sub-ambito Area Reggiane

Le dotazioni minime di parcheggi risultano quindi così articolate:

P2: 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NA del RUE)

P1:1 p.a. ogni 70 mq Su (art. 3.1.5 NA del RUE)

proprietà	destinazioni	Su mq	Parcheggi pubblici (P2)	Parcheggi privati	totale
Capannone 17	Usi direzionali/terziari	3.245	52 p.a. per una st di 1.298 mq	46 p.a. per una st di 1.150 mq	2.448 mq
Capannone 18	Usi direzionali/terziari	7.038	112 p.a. per una st di 2.815 mq	101 p.a. per una st di 2.525 mq	5.340 mq
totale		10.283	164 p.a. per una st di 4.113 mq	147 p.a. per una st di 3.675 mq	7.788 mq

Art. 11 - Zonizzazione

1. L'area di intervento del PRU è articolata nelle seguenti zone individuate alla tav. 18 di progetto:

- Viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale
- opere di U1 in Ve;
- SVp;
- Superficie edificabile - Se interna alle unità fondiarie;
- Verde privato - Ve interno alle unità fondiarie.

2. Viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione

Il sistema di accesso veicolare e pedonale delle unità fondiarie edificabili, comprensivo delle aiuole stradali, dei parcheggi pubblici di tipo P2 e della distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione, è ricavato nella Se e nel Ve. Tali aree costituiscono le opere di U1, che saranno realizzate a cura degli attuatori del piano a seguito del rilascio della relativa autorizzazione edilizia.

Le dimensioni e l'andamento delle opere di urbanizzazione sono definite alla tav. 18 del PRU. Le aiuole dei parcheggi saranno allestite a verde, e saranno integrate e precisate dal progetto delle opere di urbanizzazione in fase di progettazione esecutiva. Le caratteristiche morfologiche e funzionali dei parcheggi dovranno seguire quanto previsto dagli artt. 3.1.5 e 3.1.7.

In sede esecutiva sono ammesse modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie ad una loro migliore funzionalità.

Dette modifiche, laddove non incidano sulla quantità delle aree, ovvero non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non saranno considerate varianti al PRU.

Se sarà necessario incrementare l'area destinata ai parcheggi medesimi, per effetto di cambi di destinazione d'uso come specificato al successivo art.13 che comportino incremento dei P2, questi potranno essere realizzati, oltre che in aree di U1, all'interno della superficie edificabile Se ed all'interno del verde privato e assoggettati alla disciplina dei parcheggi pubblici P2, ovvero monetizzati. E' comunque ammissibile una riduzione dei parcheggi pubblici (per un max del 30 %) in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio garantendo comunque standard di parcheggio di adeguata funzionalità.

La quota di Ve destinata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici concorre alla massima percentuale consentita per tale utilizzazione. Conseguentemente, per le restanti aree Ve esterne alle unità fondiari, è prescritto l'allestimento nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle fasi realizzative relative a successivi stralci attuativi del sub-ambito, è facoltà dell'Amministrazione introdurre modifiche alla localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards di dotazioni del PRU, fermo restando il rispetto delle quantità complessive.

3. Servizi/ Verde pubblico (SVp)

Queste aree sono destinate ad ospitare servizi e spazi pubblici.

Con specifico riferimento alle superfici destinate a piazze o spazi all'aperto fruibili da parte della collettività, in fase di progetto esecutivo, in coordinamento con il progetto di bonifica ambientale dell'area, si provvederà a garantirne, attraverso l'impiego delle tecnologie oggi disponibili, la sicurezza e la rispondenza alle vigenti normative, in relazione a tali usi pubblici, in termini di protezione da agenti inquinanti oggi presenti nei terreni.

In considerazione della destinazione a vocazione terziaria/produttiva del comparto viene pertanto garantita la permeabilità dei suoli esistente nello stralcio di Piazzale Europa, mentre viene derogato il parametro relativo alla permeabilità dei suoli nelle restanti aree.

Nell'ambito delle aree destinate a SVp è consentita la realizzazione di piste ciclopedonali, le dotazioni degli insediamenti di cui all'art. 3.1.2 delle NA del RUE e viabilità di interesse generale, ad eccezione dei parcheggi P2, e comunque sempre escludendo la viabilità di servizio agli insediamenti.

Sono computate come SVp le superfici individuate all'interno del PRU come aree destinate a parcheggio pubblico di interscambio con il sistema della mobilità e di attestamento a servizio della pedonalità e il T01. Il congruente sviluppo della progettazione esecutiva terrà conto delle aiuole e delle alberature necessarie per un corretto ombreggiamento.

Le aree cedute all'Amministrazione Comunale o in proprietà della stessa per attrezzature e spazi collettivi sono edificabili per servizi pubblici e la loro capacità edificatoria, che farà riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità di ciascun tipo di attrezzature da realizzarvi, ai sensi del capo 3.1 delle NA del RUE, è da considerarsi aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa massima prevista dal POC per l'ambito d'intervento.

Tali funzioni dovranno essere compatibili con il progetto di bonifica ambientale dell'area autorizzato all'interno del procedimento di cui all'art. 242 del Dlgs 152/2006.

Le aree destinate a SVp non monetizzate verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale in conformità a quanto definito ai sensi del precedente art.

9 comma 2.

4. Superficie edificabile (Se)

La Superficie edificabile (Se) unitamente al verde privato (Ve) di cui al successivo comma, costituisce la superficie fondiaria sulla quale potranno essere attuati i diritti, edificatori (DE) riconosciuti all'interno del comparto, nei limiti di cui al precedente art. 10 e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione.

5. Verde privato (Ve)

Zona destinata a *Verde privato (Ve)* attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi) e viabilità di servizio degli insediamenti. In essa possono essere localizzati i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, i parcheggi P2 pubblici e/o assoggettati a uso pubblico, e la viabilità per circa il 10% della ST. Sono ammesse modifiche al disegno del Ve in fase di progetto esecutivo, nel rispetto delle quantità totali del PRU e di quanto previsto all'art. 10 delle presenti norme.

6. Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PRU come specificato al successivo art. 15 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

Art. 12 - Articolazione degli interventi

1. La realizzazione degli interventi privati prevista dal comparto PRU IP-4_1a potrà avvenire per successivi stralci attuativi, senza interferire con il piano di monitoraggio delle acque richiesto in sede di Conferenza di Servizi per il Piano di caratterizzazione ai sensi dell'art. 152/06 relativo al sito ex officine reggiane nella seduta del 28/10/2014 (prot.16098 e 16014 del 14/03/2014). L'individuazione delle unità fondiarie minime di intervento potrà essere modificata in fase attuativa. Eventuali interventi di bonifica della matrice suolo in conformità a quanto prescritto dagli Enti competenti in sede di autorizzazione dei progetti di bonifica dell'area dovranno essere attuati e completati in via preliminare e la loro attuazione costituirà condizione per la successiva esecuzione dei seguenti interventi:

- opere di urbanizzazione
 - braccio storico di viale Ramazzini
 - Piazzale Europa
- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
 - riqualificazione capannone 17
 - riqualificazione capannone 18
 - Tecnopolo_ T01, normato dall'art. 8 ultimo comma.

2. La realizzazione degli interventi potrà avvenire in fasi e tempi differenti, senza necessità di seguire un ordine cronologico predefinito, fermo restando che: dovranno essere realizzate prioritariamente le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento; ove previste, dovranno essere attuate le opere di bonifica previste dal Piano di bonifica autorizzato dagli Enti competenti; l'attuazione di interventi che prevedano insediamenti ad elevato affollamento dovrà essere preceduta dalla approvazione del Piano di Rischio aeroportuale e dalla verifica in ordine alla compatibilità dell'insediamento con la disciplina della zona di tutela insistente sull'area di intervento.

Art. 13 - Criteri e prescrizioni per gli interventi

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento all'interno delle unità fondiari.

1. Destinazioni d'uso e superfici utili

Le funzioni da insediare dovranno essere compatibili con il progetto di bonifica ambientale dell'area autorizzato all'interno del procedimento di cui all'art. 242 del D.lgs 152/2006.

Come già definito al precedente art. 8, il piano stabilisce le funzioni da insediare con quota del 100% per usi terziari, culturali e di servizio.

In particolare:

funzioni terziarie e di servizio **100%** (NA RUE art. 1.6.1 b): b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, limitatamente alle attività di interesse collettivo di tipo civile; b10.3; b10.4; b16 limitatamente ad attività di formazione e ricerca e previa individuazione dei relativi standards di parcheggio.

E' consentito, in fase di progettazione esecutiva degli interventi edilizi, modificare tali funzioni, introducendo usi produttivi-manifatturieri, fino al 30 % massimo della Sc, fermo restando il reperimento degli standard di parcheggio (anche attraverso eventuale monetizzazione) e SvP.

In particolare:

funzioni produttive manifatturiere **max 30%** (NA RUE art. 1.6.1 c): c1, c3.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PRU come specificato al successivo art. 15; dovrà comunque essere riverificata, in sede di progetto esecutivo, la quantità dei parcheggi P2 e P1 per procedere ad una loro eventuale integrazione e/o ripartizione nei successivi stralci attuativi del sub-ambito di riqualificazione "Area Reggiane".

2. Accessi

La posizione degli accessi carrai e pedonali potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo dei fabbricati con adeguate motivazioni, fatto salvo il numero totale dei posti auto e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

3. Sistemazioni esterne

Lungo il perimetro degli interventi, dovranno prevedersi soluzioni omogenee, da definire in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria del progetto esecutivo, per i fronti stradali e per le unità fondiari contigue.

Gli interventi auspicabilmente si coordineranno anche con le previsioni e le scelte progettuali delle aree limitrofe.

Le aree a SvP e Ve del PRU, sia interne che esterne alle unità fondiari, saranno sistemate con adeguate piantumazioni arboree e/o arbustive, privilegiando essenze autoctone.

4. Parcheggi pertinenziali

Lo standard di parcheggi pertinenziali di tipo P1 è quello definito dalle NA del RUE, all'art. 3.1.5 e dovrà essere reperito all'interno delle zone destinate a Se e Ve.

Art. 14 - Servitù

1. Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche,

potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

2. Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari delle unità fondiari interessate dovranno sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

Art. 15 - Modifiche

1. Eventuali modifiche al PRU, come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.
2. Le seguenti modifiche, riportate nei precedenti articoli delle presenti norme, non costituiscono variante al PRU e sono realizzabili in sede di progetto esecutivo:
 - modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti di cui all'art. 11;
 - modifiche al mix funzionale e alla superficie complessiva nei limiti previsti dagli artt. 10 e 13.1;
 - modifiche ai passi carrai di accesso, nei limiti di cui all'art. 13.2;
 - variazioni dell'identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale di cui all'art.11.

Il progetto esecutivo dovrà evidenziare il dato progettuale modificato, la redistribuzione delle quantità e dei volumi e riverificare il rispetto degli indici e parametri del PRU.

3. Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista per l'approvazione di varianti ai PRU.

Art. 16 - Validità delle presenti norme - disposizioni finali e richiamo a leggi vigenti

1. La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle norme ed agli allegati grafici del PRU, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione. Insieme alla convenzione relativa al PRU, le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del piano, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.