

COMUNE DI REGGIO EMILIA

PRU del sistema portante:
Piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 Luglio,
Piazza Prampolini con la società Blufield s.r.l.

Variante Palazzo ex Poste - Elaborati di cui all'art.
31_comma 5 della Legge regionale 20/2000



Progetto di ristrutturazione urbanistica dell'unità
fabbricativa denominata Palazzo ex Poste

Allegato "A" all'atto di accordo tra
Comune di Reggio Emilia e Blufield s.r.l.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Massimo Magnani

NORME TECNICHE ATTUAZIONE



aggiornamenti

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

aprile 2014



ARCHITETTO
GIULIANA ALLEGRI
ARCHITETTO
IVAN SACCHETTI
STUDIO ASSOCIATO ADS

COMUNE DI REGGIO EMILIA
Servizio Pianificazione e Qualità Urbana
Unità di Progetto Città Storica

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
"CITTA' STORICA DI REGGIO EMILIA - IL SISTEMA URBANO DELLE PIAZZE:
PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO E PIAZZA
PRAMPOLINI"**

Norme Tecniche di Attuazione

INDICE:

Art. 1	Quadro urbanistico generale	pag. 3
Art. 2	Campo di applicazione delle norme e finalità del PRU	da pag. 3 a pag. 5
Art. 3	Interventi aree ed edifici pubblici. Atti di accordo costituenti atti di programmazione negoziata recanti disciplina degli interventi su aree ed edifici privati	da pag. 5 a pag. 6
Art. 4	Varianti al PRG vigente	da pag. 6 a pag. 10
Art. 5	Elementi costitutivi del PRU	da pag. 11 a pag. 13
Art. 6	Gerarchia delle fonti. Contenuti e prescrizioni	da pag. 13 a pag. 18
Art. 7	Regime vincolistico e destinazione dell'area di intervento	pag. 18
Art. 8	Disciplina attuativa. Comparti del PRU.	da pag. 18 a pag. 19
Art. 9	Opere di urbanizzazione primaria	pag. 19
Art. 10	Abitabilità	pag. 20
Art. 11	Abbattimento delle barriere architettoniche	pag. 20
Art. 12	Dimensionamento del Piano	pag. 20

Art. 1 Quadro urbanistico generale

"Centro Storico" e "Giardini, Gardenia, Foro Boario" costituiscono due dei dodici "Ambiti di Riqualificazione Urbana" individuati nel Comune di Reggio Emilia dal PRG 1999. Trovano disciplina nell'articolo 58 delle N.T.A. del P.R.G., in particolare al capoverso 58.04.07 del comma 58.04, l'ambito "Centro Storico" e al capoverso 58.04.06 del comma 58.04 l'ambito "Giardini, Gardenia, Foro Boario".

Gli "Ambiti di Riqualificazione Urbana" sono sottoposti alla formazione di "Programmi di Riqualificazione Urbana" ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia e, in particolare, della legge regionale 03.07.1998 n 19.

Le norme di PRG individuano per gli ambiti predetti, le seguenti indicazioni programmatiche:

"Centro Storico. Si tratta di un ambito per il quale le azioni dovranno interessare il recupero di nuova residenzialità, connesso alla rivitalizzazione del sistema delle attività miste (commercio, artigianato, ecc.), al miglioramento e potenziamento del sistema del verde, nonché alla riprogettazione del sistema della mobilità in senso sostenibile (schemi circolatori, plurimodalità, nuovo sistema dei parcheggi per la sosta pubblica e privata, ecc.). Analogamente, sarà da potenziare e mettere in rete il nuovo sistema culturale al fine di dare visibilità a tale settore di importanza primaria";

"Giardini, Gardenia, Foro Boario. Si tratta di un ambito caratterizzato dalle trasformazioni delle vecchie zone industriali dismesse, da riprogettare funzionalmente, morfologicamente, ambientalmente, con l'obiettivo di costituire una rete integrata di percorsi e collegamenti pubblici e/o di uso pubblico, nonché di connessioni ambientali con il sistema del Crostolo".

Gli ambiti - si vedano la tavola I.1 "Inquadramento territoriale" e la tavola I.2 "Inquadramento urbanistico" - hanno una estensione territoriale complessivamente pari a 1.656.928 (unmilionesecentocinquantaseimilanovecentoventotto) mq ed includono, oltre all'intero perimetro della Città Storica delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo, le aree di Gardenia e del Foro Boario.

Art. 2 Campo di applicazione delle norme e finalità del PRU

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana (di seguito, per brevità, indicato mediante l'acronimo PRU) relativo a "Città Storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", così come perimetrato alle tavole I.1 e I.3, per una estensione territoriale pari a 72.483 (settantaduemilaquattrocentoottantatre) mq. e un perimetro pari a 2.988 (duemilanovecentottantotto) ml.

Il perimetro del PRU non si estende alla totalità delle aree inserite negli Ambiti di Riqualificazione Urbana denominati "Centro Storico" e "Giardini, Gardenia, Foro Boario", ma soltanto ad una parte di essi, in conformità a quanto consentito dagli articoli 1 e 4 della legge regionale 03.07.1998 n 19.

I principali riferimenti normativi e provvedimenti che disciplinano la redazione del PRU sono costituiti dalla legge regionale 03.07.1998 n 19, dall'articolo 31 comma 4 della legge regionale 24.03.2000 n 20 e dall'articolo 58 delle N.T.A. del P.R.G. nonché, per quanto attiene le intese raggiunte con gli attuatori privati, l'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, l'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 e l'articolo 2 comma 203 della legge 23.12.1996 n. 662.

Il PRU persegue l'obiettivo strategico del recupero, ripristino e riqualificazione del patrimonio storico-architettonico e ambientale integrato dall'asse piazza della Vittoria - piazza Martiri del 7 Luglio - piazza Prampolini sulla base di una strategia di qualità diffusa volta a risolvere i fattori di crisi, evitando che il paesaggio urbano sia relegato

a fondale per una serie di attività economiche che non si relazionano con la vocazione complessiva dell'ambito "*Città Storica*", ponendo a sistema, secondo un'unica visione strategica, gli interventi in progetto e in corso di realizzazione sull'asse predetto, enunciando all'interno di obiettivi comuni, pubblici e privati, una prima fase di riqualificazione dell'ambito, incentivando la presenza di nuove polarità urbane, favorendo lo sviluppo delle attività esistenti, migliorando la fruibilità, implementando i servizi a supporto della residenza.

Il PRU persegue altresì, in coerenza con l'obiettivo strategico sopra definito, i seguenti principali obiettivi specifici:

2a. di natura urbanistica:

- 2a.1) valorizzazione dell'asse piazza della Vittoria - piazza Martiri del 7 Luglio - piazza Prampolini quale sistema urbano complementare e alternativo alla via Emilia, volto a completare e riqualificare il collegamento tra le aree nord e sud della città;
- 2a.2) riqualificazione degli spazi pubblici aperti (strade, gallerie e piazze) quali sistemi di rappresentanza civica e relazionali, costituenti polarità attrattiva e cerniera di raccordo urbano;
- 2a.3) miglioramento e riqualificazione della qualità del progetto urbano e architettonico, volto alla promozione degli ambiti urbani esistenti e caratterizzato dalla evoluzione da una impostazione progettuale prescrittiva ad un'impostazione progettuale propositiva;
- 2a.4) messa a sistema degli interventi e degli attori pubblici e privati, organizzando, secondo un unico disegno progettuale, la trasformazione urbana;
- 2a.5) riqualificazione e implementazione del sistema infrastrutturale per l'accessibilità attraverso la valorizzazione del reticolo di penetrazione ciclo-pedonale e dei flussi di collegamento con il sistema, esistente e in progetto, dei parcheggi scambiatori;
- 2a.6) attuazione delle funzioni di coordinamento e indirizzo lungo tutto l'iter progettuale e realizzativo dei processi di trasformazione urbana;

2b. di natura edilizia:

- 2b.1) attuazione del recupero del patrimonio edilizio, pubblico e privato, esistente, sia in relazione a complessi edilizi e fabbricati dismessi, sia in relazione alla riqualificazione dei contenitori in uso;
- 2b.2) predisposizione di layout delle strutture da insediare;
- 2b.3) adeguata valutazione progettuale e planivolumetrica degli interventi, volta ad individuare le soluzioni al contempo migliori sotto il profilo funzionale e meno impattanti sotto il profilo estetico e ambientale;
- 2b.4) valorizzazione del risparmio energetico, del comfort termico e della riduzione delle emissioni inquinanti;

2c. di carattere sociale:

- 2c.1) miglioramento delle condizioni di relazionalità e vivibilità per aree in affanno sotto i profili ambientale e sociale;
- 2c.2) valorizzazione dei luoghi attraverso l'estensione dell'"*effetto città*" a porzioni di Centro Storico attualmente indotte a derive di autoreferenzialità, creando interrelazioni e funzioni unitarie che contribuiscano, tra il resto, alla ottimizzazione delle condizioni complessive di sicurezza;
- 2c.3) messa a sistema degli interventi strutturali con una rete organica di eventi a carattere culturale quale volano di un modello di sviluppo sostenibile che attragga e nel contempo irradi valore e qualità in un contesto di relazioni con l'intero territorio;

2c.4) incentivo, sia attraverso la realizzazione di edilizia di qualità, sia attraverso lo strumento dell'edilizia convenzionata, all'insediamento residenziale con carattere di stabilità.

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 Riqualficazione Urbana, ai sensi dell'articolo 16 comma 5 della legge 17.08.1942 n 1150.

Art. 3 Interventi su aree ed edifici pubblici. Atti di accordo costituenti atti di programmazione negoziata recanti disciplina degli interventi su aree ed edifici privati.

Il PRU, nel perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 2, prevede sia l'attuazione di interventi su edifici ed aree pubbliche o di uso pubblico, sia l'attuazione di interventi su edifici ed aree privati.

Per quanto attiene gli interventi su edifici e aree pubbliche o di uso pubblico, gli stessi sono ad ogni effetto disciplinati, in conformità alla vigente disciplina normativa (d.lgs. 12.04.2006 n. 163, d.pr. 21.12.1999 n. 554 e, in via transitoria, legge 11.02.1994 n. 109), dagli elaborati costitutivi della relativa progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, elaborati conformi, ai sensi dell'articolo 7 comma 2 della legge regionale 25 novembre 2002 n. 31, alle norme urbanistiche ed edilizie, di sicurezza e di tutela ambientale e paesaggistica, il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto. I medesimi interventi sono assoggettati ad autorizzazione ai sensi e per gli effetti di cui al d.lgs. 22.10.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", autorizzazione i cui contenuti integrano ad ogni effetto le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalendo sulle stesse in ipotesi di difformità.

Per quanto attiene gli interventi su edifici ed aree privati, il Comune, all'esito di distinti percorsi procedimentali attivati ai sensi dell'articolo 13 comma 2 della legge regionale 03.07.1998 n. 19 e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, ha sottoscritto con quattro soggetti privati che hanno manifestato interesse (nel seguito delle presenti Norme indicati anche come "Soggetti Attuatori") gli Atti di Accordo ai sensi dell'articolo 3 comma 2 e 5 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, costituenti atto di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 23.12.1996 n. 662, di seguito elencati (nel prosieguo delle presenti Norme indicati anche come "Atti di Accordo"), approvati con deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia n. 174 I.D. – 15105 P.G. in data 14 luglio 2008.

- 3a. scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale in data 18 settembre 2008 al n. _____ di repertorio, stipulata con Bluefield s.r.l.;
- 3b. scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale in data 18 settembre 2008 al n. _____ di repertorio, stipulata con Istituto Immobiliare Italiano del Nord s.p.a.;
- 3c. scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale in data 18 settembre 2008 al n. _____ di repertorio, stipulata con S.I.C.I.E. Società Italiana Costruzioni e Insediamenti Edilizi s.r.l.;
- 3d. scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale in data 18 settembre 2008 al n. _____ di repertorio, stipulata con Società Industria Cinematografica e Affini – S.I.C.A. – società a responsabilità limitata e G. Bedocchi s.p.a..

Il Comune ha altresì sottoscritto con i quattro Soggetti Attuatori, mediante scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale in data 18 settembre 2008 al n. _____ di repertorio, ulteriore Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 3 comma 2 e 5 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, costituente atto di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 23.12.1996 n. 662 (nel prosieguo delle presenti Norme indicato anche come "Atto di Programmazione Negoziata") nel testo approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con deliberazione n. 174 I.D. – 15105 P.G. in data 14 luglio 2008.

Gli Atti di Accordo, l'Atto di Programmazione Negoziata, gli elaborati e gli atti ad essi allegati, il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto quale elemento integrante e costitutivo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, disciplinano, ciascuno in relazione al proprio specifico ambito di applicazione, gli interventi inerenti i fabbricati e comunque gli immobili in proprietà privata contemplati dai medesimi Atti di Accordo e Atto di Programmazione Negoziata. Detta disciplina prevale, ad ogni effetto, sulle disposizioni eventualmente contrastanti che dovessero essere contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e negli ulteriori elaborati costitutivi del PRU. Per quanto non disciplinato dagli Atti di Accordo e dall'Atto di Programmazione Negoziata troveranno applicazione le disposizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati costitutivi del PRU.

Art. 4 Varianti al PRG vigente.

Il Comune, nel perseguimento degli obiettivi e delle finalità definiti al precedente articolo 2 nonché in attuazione di quanto previsto dagli Atti di Accordo e dall'Atto di Programmazione Negoziata, approva il PRU in variante parziale al vigente PRG apportando le modifiche normative e cartografiche di cui si dà conto di seguito.

4a. I contenuti della variante urbanistica riguardanti l'intervento su "Palazzo Busetti" oggetto dell'Atto di Accordo intercorso con Bluefield di cui al capoverso 3a dell'articolo 3 sono definiti come segue.

4a.1 La destinazione d'uso degli immobili censiti al foglio 125 mappale 228 subalterni 2, 3 e 4 nonché al foglio 125 mappale 232, mappale 233 e mappale 230 attualmente classificati, nel "*Sistema dei Servizi*" di cui al capo VII del Titolo III delle NTA del PRG nonché di cui alla Tavola P2 del PRG, tra le "*Attrezzature generali di interesse pubblico*" di cui all'articolo 72 delle NTA del PRG, in particolare tra le "*Sedi amministrative pubbliche*" di cui al comma 72.08 dell'articolo 72 delle medesime NTA (destinazione prevalente ai sensi del comma 32.02 dell'articolo 32 delle NTA), viene modificata, inserendo i medesimi immobili, per la loro intera estensione, all'interno delle destinazioni d'uso della disciplina della "*Città Storica*" di cui al Titolo III, Capo II, articoli 28 e seguenti delle NTA del PRG.

4a.2 Gli immobili di cui al sopraesteso capoverso 4a.1, attualmente distinti sulla Tavola P3 del PRG in quattro "*unità minime di intervento*" ai sensi del comma 29.04 dell'articolo 29 delle NTA del PRG, vengono accorpati in un'unica "*unità minima di intervento*".

4a.3 Le categorie di intervento previste dal vigente PRG per gli immobili di cui al sopraesteso capoverso 4a.1 (restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A, ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A, demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici) vengono modificate in conformità a quanto evidenziato ai paragrafi seguenti.

- 4a.3a Il perimetro della porzione di edificio assoggettata alla categoria di intervento "Restauro" viene modificato, riducendone l'estensione.
- 4a.3b La porzione di fabbricato residua rispetto a quella assoggettata alla categoria d'intervento "Restauro" ai sensi del sopraesteso paragrafo 4a.3a) nonché le porzioni di fabbricato assoggettate alle categorie di intervento "Restauro e risanamento conservativo di tipo A", "Ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A", "Demolizione senza ricostruzione", "Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici", vengono assoggettate alla categoria di intervento "Ristrutturazione urbanistica" di cui alla lettera h) dell'Allegato alla legge regionale 25.11.2002 n 31, secondo quanto previsto dall'articolo 36 lettera A4 della l.r. 47/78 e in conformità alla previsione di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale 24.3.2000 n 20, integrando l'approvazione del PRU dichiarazione di interesse pubblico all'intervento sull'ambito specifico costituito dagli immobili di cui al sopraesteso capoverso 4a.1).
- 4a.4 La classificazione tipologica degli immobili di cui al sopraesteso capoverso 4a.1), attualmente individuata sulla Tavola P3 del PRG in parte come "D-Edifici per la collettività (alberghi, piccole pensioni, scuole, mense, convitti, caserme, ecc)" di cui all'articolo 32 comma 32.09 delle NTA del PRG, in parte come "E-Edifici a Corte" di cui all'articolo 32 comma 32.10 delle NTA del PRG e in parte come "G-Edifici in linea" di cui all'articolo 32 comma 32.10 delle NTA del PRG, viene modificata, attribuendo all'intera unità minima di intervento, come modificata ai sensi del sopraesteso capoverso 4a.3), la classificazione "N2 – Altre tipologie" di cui all'articolo 32 comma 32.15 delle NTA del PRG, con assoggettamento alla normativa funzionale di cui al medesimo comma 32.15.
- 4a.5 Dato atto del fatto che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n 4367/68 del 10.03.2008, ha approvato variante all'articolo 32 "Destinazioni d'uso" delle NTA del PRG, si prevede che le disposizioni di cui al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG introdotte con la variante di cui sopra si applichino, anche in deroga a quanto previsto al comma 32.18 del medesimo articolo 32, all'unità minima di intervento di cui al sopraesteso capoverso 4a.2), con la precisazione che l'approvazione del PRU tiene per essa, ad ogni effetto, il luogo della approvazione del Progetto Unitario di Valorizzazione di cui al medesimo comma 32.17 in relazione all'insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 (medio piccole strutture di vendita, centri commerciali di vicinato con SU fino a 1500 mq; A e EX) e U2/2.2 (complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato A e EX).
- 4a.6 In considerazione delle caratteristiche della categoria di intervento di cui al paragrafo 4a.3b del sopraesteso capoverso 4a.3 alla quale viene assoggettata l'unità minima di intervento di cui al sopraesteso capoverso 4a.2, in deroga alla previsione di cui al capoverso 32.01.01 del comma 32.04 dell'articolo 32 delle NTA del PRG, all'interno dei locali esistenti o realizzandi al primo e al secondo piano interrato dell'unità minima di intervento di cui al medesimo capoverso 4a.2 potranno essere allocate sia le destinazioni d'uso di cui al comma 32.15 dell'articolo 32 delle NTA del PRG sia le destinazioni d'uso di cui al precedente capoverso 4a.5, fermo restando che non potranno essere allocate destinazioni d'uso non compatibili per ragioni di carattere igienico-sanitario.

- 4a.7 La variante di perimetro che inserisce l'edificio denominato Ex Poste introduce i seguenti usi in deroga, in base all'atto di accordo ex art. 11 della legge 07/08/1990 n. 241: a1 residenza; b1 esercizi commerciali di vicinato; b2 pubblici esercizi; b3 studi professionali studi in genere; b4 attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; b5.1 artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli; b12 attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico; la scheda di POC in adozione ha proposto la nuova classificazione tipologica N2. Sarà possibile inserire anche altri usi ammissibili con una richiesta di cambio d'uso e con i relativi adeguamenti degli standard urbanistici.
- 4b. I contenuti della variante urbanistica riguardanti l'intervento su "Palazzo del Carbone" oggetto dell'Atto di Accordo intercorso con Istituto Immobiliare Italiano del Nord di cui al capoverso 3b. dell'articolo 3 sono definiti come segue.
- 4b.1 Gli immobili censiti al foglio 125 mappale 375 e mappale 373, attualmente distinti in due *"unità minime di intervento"* ai sensi del comma 29.04 dell'articolo 29 delle NTA del PRG, vengono accorpati in un'unica *"unità minima di intervento"*, all'interno della quale sarà possibile intervenire anche per due o più autonomi stralci funzionali, attuabili separatamente e in tempi diversi.
- 4b.2 Le categorie di intervento previste dal vigente PRG per gli immobili di cui al sopraesteso capoverso 4b.1 (restauro e risanamento conservativo di tipo A, restauro e risanamento conservativo di tipo B, ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A) vengono modificate in conformità a quanto evidenziato ai paragrafi seguenti.
- 4b.2a Il perimetro della porzione di fabbricato assoggettata alla categoria di intervento *"Restauro e risanamento conservativo di tipo A"* di cui al comma 11.05 dell'articolo 11 delle NTA del PRG viene modificato, riducendone l'estensione.
- 4b.2b La porzione di fabbricato sottratta alla categoria di intervento *"Restauro e risanamento conservativo di tipo A"* di cui al precedente paragrafo 4b.2a viene assoggettata alla categoria di intervento *"Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici"* di cui al capoverso 31.03.03 del comma 31.03 dell'articolo 31 delle NTA del PRG.
- 4b.2c La porzione di fabbricato assoggettata alla categoria di intervento *"Ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A"* di cui al capoverso 31.03.01 del comma 31.03 dell'articolo 31 delle NTA del PRG viene assoggettata alla categoria di intervento *"Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici"* di cui al capoverso 31.03.03 del comma 31.03 dell'articolo 31 delle NTA del PRG.
- 4b.2b La porzione di fabbricato, sviluppantesi per una altezza corrispondente al solo piano terreno, assoggettata alla categoria di intervento *"Restauro e risanamento conservativo di tipo B"* di cui al comma 11.06 dell'articolo 11 delle NTA del PRG, mantiene inalterata detta categoria di intervento.
- 4b.3 Dato atto del fatto che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 4367/68 del 10.03.2008 ha approvato variante all'articolo 32 *"Destinazioni d'uso"* delle NTA del PRG, si prevede che le disposizioni di cui

al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG introdotte con la variante di cui sopra si applichino, anche in deroga a quanto previsto al comma 32.18 del medesimo articolo 32, all'unità minima di intervento di cui al sopraesteso capoverso 4b.1), con la precisazione che l'approvazione del PRU tiene per essa, ad ogni effetto, il luogo della approvazione del Progetto Unitario di Valorizzazione di cui al medesimo comma 32.17 in relazione all'insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 (medio piccole strutture di vendita, centri commerciali di vicinato con SU fino a 1500 mq; A e EX) e U2/2.2 (complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato A e EX).

4c. I contenuti della variante urbanistica riguardanti l'intervento sull'Ex Cinema Boiardo oggetto dell'Atto di Accordo intercorso con SICIE di cui al capoverso 3c dell'articolo 3 sono definiti come segue.

4c.1 In considerazione dell'importanza dell'intervento di riqualificazione al quale verrà assoggettato l'immobile censito al foglio 125 mappale 135 subalterni 4, 8, 9, e da 15 a 23, dando applicazione al disposto dell'articolo 9 comma 1 lettera A e comma 3 ultima parte del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, il ballatoio la cui realizzazione è prevista dagli Elaborati del PRU quale elemento funzionale all'accesso alle singole unità abitative, potrà essere chiuso lateralmente e nella parte superiore con una struttura leggera in vetro trasparente eretta in corrispondenza del filo esterno della struttura perimetrale, anche in deroga alle previsioni di cui all'articolo 8 delle NTA del PRG e di cui agli articoli 52 e 53 del Regolamento Edilizio Comunale in materia di distanze, altezze e visuali libere. La struttura di cui al presente capoverso 4c.1 dovrà essere conforme, per quanto attiene posizione, conformazione, altezza e materiali, a quanto graficamente evidenziato dall'apposita tavola degli Elaborati allegati all'Atto di Accordo.

4c.2 Dato atto del fatto che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4367/68 del 10.03.2008 ha approvato variante all'articolo 32 "*Destinazioni d'uso*" delle NTA del PRG, si prevede che le disposizioni di cui al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG introdotte con la variante di cui sopra si applichino, anche in deroga a quanto previsto al comma 32.18 del medesimo articolo 32, all'unità minima di intervento di cui al sopraesteso capoverso 4c.1, con la precisazione che l'approvazione del PRU tiene per essa, ad ogni effetto, il luogo della approvazione del Progetto Unitario di Valorizzazione di cui al medesimo comma 32.17 in relazione all'insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 (medio piccole strutture di vendita, centri commerciali di vicinato con SU fino a 1500 mq; A e EX) e U2/2.2 (complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato A e EX).

4d. I contenuti della variante urbanistica riguardanti l'intervento sull'Ex Cinema Ambra oggetto dell'Atto di Accordo intercorso con SICA-Bedocchi di cui al capoverso dell'articolo 3 sono definiti come segue.

4d.1 La destinazione d'uso degli immobili censiti al foglio 125 mappale 189 e mappale 202 subalterno 17, attualmente individuata nella Tavola P3 del PRG nella classe tipologica "*D Edificio per collettività (alberghi, piccole pensioni, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)*" di cui al comma 32.09 dell'articolo 32 delle NTA del PRG nonché nella classe tipologica "*E Edifici a corte ed Edifici in linea*" di cui al comma 32.10 dell'articolo 32 delle NTA del PRG viene modificata, ascrivendo i medesimi immobili alla classe tipologica "*N2 - Altre tipologie*" di cui al comma 32.15 dell'articolo 32 delle NTA del PRG.

- 4d.2 Gli immobili di cui al sopraesteso capoverso 4d.1, quale conseguenza della attribuzione della classe tipologica "*N2 – Altre tipologie*", saranno assoggettati alla normativa funzionale di cui al comma 32.15 dell'articolo 32 delle NTA del PRG.
- 4d.3 Dato atto del fatto che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4367/68 del 10.03.2008 ha approvato variante all'articolo 32 "*Destinazioni d'uso*" delle NTA del PRG, si prevede che le disposizioni di cui al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG introdotte con la variante di cui sopra si applichino, anche in deroga a quanto previsto al comma 32.18 del medesimo articolo 32, all'unità minima di intervento di cui al sopraesteso capoverso 4d.1, con la precisazione che l'approvazione del PRU tiene per essa, ad ogni effetto, il luogo della approvazione del Progetto Unitario di Valorizzazione di cui al medesimo comma 32.17 in relazione all'insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 (medio piccole strutture di vendita, centri commerciali di vicinato con SU fino a 1500 mq; A e EX) e U2/2.2 (complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato A e EX).
- 4e. I contenuti della variante urbanistica riguardanti l'intervento inerente "*Sede Municipale - Palazzo e Piazza della Frumentaria*" sono definiti come segue:
- 4e.1) In applicazione del disposto dell'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, in considerazione dell'interesse pubblico all'intervento, viene estesa l'edificabilità all'area cortiliva denominata "*Piazza della Frumentaria*" circondata dalle pareti perimetrali della Sede Municipale, inserendola all'interno della classe tipologica "*A – Complesso pubblico di impianto monumentale*", assoggettata alla normativa funzionale di cui al comma 32.06 dell'articolo 32 delle NTA del PRG.
- 4e.2) L'area di cui al sopraesteso capoverso 4e.1) viene assoggettata alla categoria di intervento "*Ristrutturazione urbanistica*" di cui alla lettera h) dell'Allegato alla legge regionale 25.11.2002 n. 31, secondo quanto previsto dall'articolo 36 lettera A4 della legge regionale 47/78 e in conformità alla previsione di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, integrando l'approvazione del PRU dichiarazione di interesse pubblico all'intervento sull'ambito specifico costituito dall'immobile di cui al medesimo capoverso 4e.1).
- 4f. I contenuti della variante urbanistica riguardanti l'intervento inerente "*Sede Musei Civici – Palazzo San Francesco*" sono definiti come segue:
- 4f.1) In applicazione del disposto dell'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, in considerazione dell'interesse pubblico all'intervento, viene estesa l'edificabilità ad area cortiliva scoperta circondata dalle pareti perimetrali del "*Palazzo San Francesco*", inserendola all'interno della classe tipologica "*A – Complesso pubblico di impianto monumentale*", assoggettata alla normativa funzionale di cui al comma 32.06 dell'articolo 32 delle NTA del PRG.
- 4f.2) L'area di cui al sopraesteso capoverso 4f.1) viene assoggettata alla categoria di intervento "*Ristrutturazione urbanistica*" di cui alla lettera h) dell'Allegato alla legge regionale 25.11.2002 n. 31, secondo quanto previsto dall'articolo 36 lettera A4 della legge regionale 47/78 e in conformità alla previsione di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, integrando l'approvazione del PRU dichiarazione di interesse pubblico all'intervento sull'ambito specifico costituito dall'immobile di cui al medesimo capoverso 4f.1).

Art. 5 Elementi costitutivi del PRU.

Il PRU è costituito dai seguenti elaborati e tavole.

Elaborati

- 1 Relazione illustrativa e relativi allegati
- 2 Relazione ambientale
- 3 Norme tecniche di attuazione
- 4 Atti di Accordo
 - 4.1 atto di accordo Blufield – Palazzo Busetti
 - 4.2 atto di accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone
 - 4.3 atto di accordo SICIE – Ex Cinema Boiardo
 - 4.4 atto di accordo SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra.
 - 4.5 atto di accordo Blufield- Palazzo Ex Poste
- 5 Atto di Programmazione Negoziata
- 6 Allegati agli Atti di Accordo e all'Atto di Programmazione Negoziata
 - 6.1 Atto di Accordo Blufield.
Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;
 - 6.2 Atto di Accordo Blufield.
Allegato C: estratto dalla Tavola P2 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;
 - 6.3 Atto di Accordo Blufield.
Allegato D: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;
 - 6.4 Atto di Accordo Blufield.
Allegato E: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al capoverso D4.a dell'articolo D dell'Atto di Accordo.
 - 6.5 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.
Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;
 - 6.6 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.
Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;
 - 6.7 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.
Allegato D: estratto dalla Tavola P3 del PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.
 - 6.8 Atto di Accordo SICIE.
Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;
 - 6.9 Atto di Accordo SICIE.
Allegato C: planimetria catastale unità immobiliare promessa in vendita;
 - 6.10 Atto di Accordo SICIE.
Allegato D: computo metrico estimativo delle opere id cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;
 - 6.11 Atto di Accordo SICIE.
Allegato E: progetto di massima delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo.
 - 6.12 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.
Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;
 - 6.13 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

- Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;
- 6.14 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.
Allegato D: computo metrico estimativo e tavole di sviluppo del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;
- 6.15 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato A: estratto Tavola P2 del PRG (capoverso C2.a dell'Atto);
- 6.16 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato B: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.b dell'Atto);
- 6.17 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato C: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.c1 dell'Atto);
- 6.18 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato D: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.a dell'Atto);
- 6.19 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato E: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.b1 e successivi dell'Atto);
- 6.20 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato F: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C7.a);
- 6.21 Atto di Accordo Blufield – Palazzo Ex Poste
Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi, progettuali e grafici contenenti gli elaborati di cui all'art. C dell'atto di accordo.
- 7 Schemi delle convenzioni attuative
- 7.1 Schema convenzione attuativa Bluefield – Palazzo Busetti;
- 7.2 Schema convenzione attuativa Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone;
- 7.3 Schema convenzione attuativa SICIE – Ex Cinema Boiardo;
- 7.4 Schema convenzione attuativa SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra;
- 7.5 Schema convenzione attuativa Blufield – Palazzo Ex Poste.
- 8 Relazione geologica
- 9 Relazione finanziaria

Tavole descrittive

Tavola I – Inquadramento

- Tavola I1 inquadramento territoriale
- Tavola I2 inquadramento urbanistico
- Tavola I3 inquadramento catastale
- Tavola I4.1 inquadramento storico – epoca romana
- Tavola I4.2 inquadramento storico – dal periodo barbarico al rinascimentale
- Tavola I4.3 inquadramento storico – iconografia dal XVI al XIX secolo

Tavola D.1 – Rilievo metrico morfologico.

- Tavola D1.1 elementi della qualità urbana
- Tavola D1.2 uso del suolo e qualità architettonica
- Tavola D1.3 sottoservizi e reti tecnologiche
- Tavola D1.4 rilievo topografico

Tavola D.2 – Rilievo critico.

- Tavola D2.1 qualità urbana degli spazi aperti
- Tavola D2.2 qualità urbana del patrimonio edilizio
- Tavola D2.3 mobilità
- Tavola D2.4 fruibilità

Tavole analitiche

Tavola A.O – Masterplan. Individuazione delle strategie del programma.

Tavola AO.1 – Modelli descrittivo, analitico e strategico
Tavola AO.2 – Piano strategico di valorizzazione del Centro Storico.

Tavole progettuali

Tavola P.1 – Progetto metrico morfologico

Tavola P1.1 elementi della qualità urbana

Tavola P1.2 uso del suolo e qualità architettonica

Tavola P1.3 sottoservizi e reti tecnologiche

Tavola P1.4 planivolumetrico

Tavola P1.5 regesto degli spazi aperti

Tavola P1.6 regesto degli interventi pubblici

Tavola P1.6.1 regesto degli interventi pubblici: palazzo san Francesco
musei civici + palazzo e piazza della Frumentaria

Tavola P1.7 regesto degli interventi privati

Tavola P1.7.1 regesto degli interventi privati: Palazzo Busetti

Tavola P1.7.2 regesto degli interventi privati: ex-cinema Boiardo

Tavola P1.7.3 regesto degli interventi privati: ex-cinema Ambra

Tavola P1.7.4 regesto degli interventi privati: Palazzo del Carbone

Tavola P1.7.5 regesto degli interventi privati: Palazzo ex Poste

Tavola P1.8 individuazione del perimetro di PRU negli elaborati di PRG

Art. 6 Gerarchia delle fonti. Contenuti e prescrizioni.

Gli interventi da attuarsi e in corso di attuazione nel perimetro del PRU sono assoggettati alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, alle previsioni del Piano Regolatore Generale, agli atti e provvedimenti di cui agli articoli 3 e 5 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 Tecniche di Attuazione e ferma restando l'applicazione del principio di specialità:

- disposizioni di legge;
- disposizioni aventi natura regolamentare;
- disposizioni del Piano Regolatore Generale;
- disposizione del Piano Strutturale Comunale, Piano Operativo Comunale, Piano di Riqualificazione Urbana;
- disposizioni contenute negli Atti di Accordo e nei relativi Allegati;
- disposizioni contenute nell'Atto di Programmazione Negoziata;
- disposizioni contenute negli ulteriori elaborati costitutivi del PRU, con prevalenza degli elaborati normativi rispetto ai contenuti degli elaborati grafici.

Fermo restando quanto sopra, per quanto attiene gli interventi in aree e su edifici privati, nei casi in cui gli Atti di Accordo e i relativi allegati o comunque gli elaborati costitutivi del PRU evidenzino destinazioni d'uso e distribuzioni interne tra loro diverse in relazione alla medesima porzione di unità immobiliare, ciascuna soluzione alternativa è considerata congrua, conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PRU dagli strumenti di pianificazione generale.

Conseguentemente è consentita l'attuazione, indifferentemente, di una tra le soluzioni alternative contenute negli Elaborati, individuandosi in Convenzione gli impegni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore nel caso di opzione per l'una o per l'altra delle predette soluzioni alternative. Ogni variazione, ove mantenuta nell'ambito di quanto definito dagli Elaborati, comporterà la necessità di intervenire sul contenuto del solo Permesso di Costruire, con esclusione della necessità di approvare variante al PRU.

Gli interventi su edifici e aree privati oggetto degli Atti di Accordo e dell'Atto di Programmazione Negoziata sono altresì assoggettati al rigoroso rispetto dei seguenti contenuti e prescrizioni di carattere edilizio e architettonico, rispetto che verrà verificato in sede di istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi, fermi restando gli obblighi inerenti la progettazione degli interventi contenuti nei medesimi Atti di Accordo.

6a. Palazzo Busetti

- 6a.1 L'intervento prevede il restauro e la ristrutturazione architettonica, nonché la riqualificazione funzionale del complesso edilizio esistente, attuati mediante interventi riconducibili alle categorie del restauro e della ristrutturazione urbanistica, volti a realizzare una struttura vocata ad un destinazione d'uso mista attraverso la compresenza di usi residenziali, terziari e commerciali.
- 6a.2 In linea generale la progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere volta da un lato alla tutela dell'impianto architettonico ed artistico dell'edificio seicentesco dichiarato di interesse culturale, edificio ove si interverrà con le modalità proprie del restauro scientifico, dall'altro alla ricostruzione della rimanente porzione del complesso edilizio, realizzata per interventi successivi nel corso della seconda metà del XX secolo, dove si interverrà con le modalità proprie della ristrutturazione urbanistica.
- 6a.3 L'intervento inerente la parte di fabbricato di cui al precedente capoverso 6a.2 sulla quale si interverrà con le modalità proprie della ristrutturazione urbanistica dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
- 6a.3a la ricostruzione della porzione del fronte di Palazzo Scaruffi su via Crispi dovrà ricercare il massimo rapporto con la parte originaria esistente e confinante e più in generale con il tessuto edilizio circostante sia in termini dimensionali e compositivi che di scelte materiche e cromatiche;
- 6a.3b la ricostruzione della porzione del fronte su via Don Andreoli dovrà ricercare il massimo rapporto con la parte originaria confinante e più in generale con il tessuto edilizio circostante sia in termini dimensionali e compositivi che di scelte materiche e cromatiche;
- 6a.3c dovrà essere realizzata una galleria di collegamento tra la via Crispi e la via Don Andreoli, dotata di un accesso che la colleghi anche alla via Emilia;
- 6a.3d la galleria di cui al sopraesteso paragrafo 6a.3c dovrà essere asservita al pubblico transito e stazionamento pedonale mediante stipulazione di apposito atto di costituzione di servitù di uso pubblico, atto che disciplinerà in dettaglio l'oggetto della servitù e le modalità del suo esercizio, condividendo le Parti sin d'ora che detto atto di costituzione di servitù di uso pubblico debba prevedere un periodo di chiusura della galleria al pubblico nelle ore notturne e debba disciplinare l'assunzione, nella forma della obligatio propter rem, da parte di Bluefield e dei suoi aventi causa, degli oneri tutti inerenti sia la manutenzione ordinaria e straordinaria della galleria, sia la vigilanza e la custodia della stessa;
- 6a.3e nel calcolo della Superficie Utile (Su) del realizzando fabbricato non dovrà essere computata la galleria di collegamento di cui al sopraesteso paragrafo 6a.3d, sia in relazione alla sua natura di galleria assoggettata ad uso pubblico (non costituente Su ai sensi dell'articolo 7 comma 7.01 alinea 6 delle NTA del PRG) sia in

- relazione alla sua natura di "*attrezzatura del territorio*" ai sensi dell'articolo 16 comma 16.01 delle NTA del PRG;
- 6a.3f sulla Galleria di cui al sopraesteso capoverso 6a.3c dovranno aprirsi e affacciarsi destinazioni d'uso miste, attraverso la compresenza di usi commerciali e usi terziari o sportelli bancari, considerandosi assolta la condizione anche attraverso la compresenza di pubblici esercizi e usi commerciali o terziari o sportelli bancari;
- 6a.3g l'attività commerciale dovrà essere estesa, quantomeno, a tutto il piano terra e dovrà articolarsi in stretto rapporto spaziale (collegamenti, percorsi, accessi e affacci) e funzionale (tempi e modi d'uso) con la nuova Galleria e la via Emilia nonché, più in generale, con lo spazio pubblico che circonda il fabbricato.
- 6a.4 Dovrà essere prevista la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti i parcheggi pertinenziali (P1) ai piani interrati dell'edificio sottostanti alla porzione di area assoggettata ad intervento di ristrutturazione urbanistica.
- 6a.5 L'accessibilità veicolare all'immobile dovrà essere prevista esclusivamente da via Don Andreoli, mediante un unico accesso.
- 6a.6 Ogni modifica morfologica ai volumi preesistenti sarà assentita soltanto ove reputata ammissibile sulla base della elaborazione di un modello planivolumetrico che evidenzi il rapporto con la porzione di edificio conservato e con i fabbricati adiacenti all'interno dello stesso isolato, in conformità agli Elaborati allegati al presente Atto di Accordo.
- 6a.7 Il Comune, anche a titolo di interpretazione autentica, dichiara e attesta che, essendo l'intervento sul fabbricato in esame soggetto ad intervento urbanistico attuativo, tale qualificandosi un intervento inserito nell'ambito di un Programma di Riqualficazione Urbana, non trova ad esso applicazione la norma di cui al comma 21.15 delle NTA del PRG per la parte in cui detta norma dispone che concorrano a formare la funzione direzionale gli usi U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1 e U2/7 qualora i medesimi usi siano presenti nell'ambito di un unico edificio.
- 6b. Palazzo del Carbone
- 6b.1 L'intervento di recupero e riqualificazione, sia architettonica che funzionale, del complesso edilizio esistente sarà attuato mediante interventi volti a realizzare una struttura vocata ad una destinazione d'uso mista attraverso la compresenza di usi residenziali, terziari e commerciali.
- 6b.2 In linea generale la progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere volta alla tutela dell'impianto architettonico ed artistico della porzione del complesso edilizio che prospetta su via del Carbone, dove si interverrà con le modalità proprie del restauro, e alla costruzione della rimanente porzione del complesso edilizio, realizzata per interventi successivi nel corso della seconda metà del XX secolo, dove si interverrà con le modalità proprie della ristrutturazione urbanistica.
- 6b.3 L'intervento inerente la parte di fabbricato di cui al precedente capoverso 6b.2 diversa da quella assoggettata a restauro dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
- 6b.3a mantenimento e restauro della facciata che prospetta lo spazio pubblico aperto su piazza Casotti;
- 6b.3b il rifacimento della copertura, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale;
- 6b.3c l'attività commerciale dovrà estendersi il più possibile al piano terra

e dovrà articolarsi in stretto rapporto spaziale e funzionale, con lo spazio pubblico che circonda il fabbricato.

- 6b.4 L'accessibilità veicolare all'immobile potrà essere prevista esclusivamente da via del Carbone, con esclusione di accessi veicolari da Piazza Casotti.
- 6b.5 Ogni modifica morfologica ai volumi preesistenti sarà assentita soltanto ove reputata ammissibile sulla base della elaborazione di un modello planivolumetrico che evidenzi il rapporto con la porzione di edificio conservato, con i fabbricati adiacenti all'interno dello stesso isolato, con i fabbricati prospettanti su Piazza Casotti e via del Carbone e comunque in conformità agli Elaborati allegati al presente Atto di Accordo.
- 6b.6 Il Comune, anche a titolo di interpretazione autentica, dichiara e attesta che, essendo l'intervento sul fabbricato in esame soggetto ad intervento urbanistico attuativo, tale qualificandosi un intervento inserito nell'ambito di un Programma di Riqualificazione Urbana, non trova ad esso applicazione la norma di cui al comma 21.15 delle NTA del PRG per la parte in cui detta norma dispone che concorrano a formare la funzione direzionale gli usi U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1 e U2/7 qualora i medesimi usi siano presenti nell'ambito di un unico edificio.
- 6c. Ex cinema Boiardo. (Isolato San Rocco).
- 6c.1 L'intervento di recupero e riqualificazione, sia architettonica che funzionale, dell'unità immobiliare esistente sarà attuato mediante intervento volto a realizzare una struttura vocata ad una destinazione d'uso mista attraverso la compresenza di usi residenziali, terziari e commerciali, dandosi atto che l'intervento prefigurato nelle sue linee principali dagli elaborati progettuali allegati all'Atto di Accordo sottoscritto dal Comune e SICIE rientra nella categoria di intervento "*ristrutturazione edilizia*" ai sensi della lettera f) dell'Allegato alla l.r. 25.11.2002 n 31.
- 6c.2 In linea generale la progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere volta da un lato alla salvaguardia dell'impianto architettonico esistente per quanto riguarda le corrispondenze e i rapporti volumetrici con le residue parti dell'Isolato San Rocco e il contesto urbano nel quale lo stesso si colloca, dall'altro alla valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive con lo spazio pubblico aperto e, in particolare, con la Galleria Cavour.
- 6c.3 L'intervento inerente la parte di fabbricato di cui al sopraesteso capoverso 6c.1 dovrà osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:
- 6c.3a il ridisegno delle facciate, che potrà prevedere anche la realizzazione di terrazze occultate dalla partitura architettonica dei prospetti, dovrà ricercare il massimo rapporto con il tessuto edilizio circostante sia in termini compositivi che di scelte materiche e cromatiche;
- 6c.3b il rifacimento della copertura, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale circostante il fabbricato;
- 6c.3c l'attività commerciale dovrà essere estesa, quantomeno, a tutto il piano terra, dove potranno essere previsti anche usi direzionale e per pubblici esercizi, e dovrà articolarsi in stretto rapporto spaziale (collegamenti, percorsi, accessi e affacci) e funzionale (tempi e modi d'uso) con la Galleria e, più in generale, con lo spazio pubblico che circonda il fabbricato.
- 6c.4 L'accessibilità veicolare all'immobile potrà essere prevista esclusivamente da via San Rocco, mediante un unico accesso.

- 6c.5 La realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti i parcheggi pertinenziali (P1) dovrà essere prevista al piano interrato dell'edificio.
- 6c.6 Il Comune, anche a titolo di interpretazione autentica, dichiara e attesta che, essendo l'intervento sul fabbricato in esame soggetto ad intervento urbanistico attuativo, tale qualificandosi un intervento inserito nell'ambito di un Programma di Riqualificazione Urbana, non trova ad esso applicazione la norma di cui al comma 21.15 delle NTA del PRG per la parte in cui detta norma dispone che concorrano a formare la funzione direzionale gli usi U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1 e U2/7 qualora i medesimi usi siano presenti nell'ambito di un unico edificio.

6d. Ex cinema Ambra.

- 6d.1 L'intervento di recupero e riqualificazione, sia architettonica che funzionale, del complesso edilizio esistente sarà attuato mediante intervento riconducibile alla categoria della ristrutturazione urbanistica, volto a realizzare una struttura vocata ad una destinazione d'uso mista residenziale e commerciale-direzionale.
- 6d.2 In linea generale la progettazione esecutiva dell'intervento, pur essendo ascrivibile alla categoria della ristrutturazione urbanistica, dovrà essere volta alla salvaguardia dell'impianto architettonico esistente per quanto riguarda le corrispondenze e i rapporti volumetrici con la via San Rocco, nonché alla valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive dello spazio privato interno.
- 6d.3 L'intervento dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
- 6d.3a il ridisegno delle facciate, che potrà prevedere anche la realizzazione di terrazze occultate dalla partitura architettonica dei prospetti, dovrà ricercare il massimo rapporto con il tessuto edilizio circostante sia in termini compositivi che di scelte materiche e cromatiche;
- 6d.3b il rifacimento della copertura, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale.
- 6d.4 L'accessibilità veicolare all'immobile potrà essere prevista esclusivamente da via San Rocco, mediante un unico accesso.
- 6d.5 Dovrà essere prevista la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti i parcheggi pertinenziali (P1) al piano interrato dell'edificio.
- 6d.6 Per quanto attiene le modifiche morfologiche ai volumi preesistenti, già definite negli Elaborati mediante modello piani volumetrico in cui è evidenziato il rapporto con i fabbricati adiacenti all'interno dello stesso isolato e con i fabbricati prospettanti su via San Rocco, le stesse sono state assentite dal Comune mediante la sottoscrizione dell'Atto di Accordo. Ogni eventuale ulteriore richiesta di modifica morfologica ai volumi preesistenti verrà assentita dal Comune soltanto ove reputata ammissibile sulla base della elaborazione di un modello piani volumetrico che evidenzii il rapporto con i fabbricati adiacenti all'interno dello stesso isolato e con i fabbricati prospettanti su via San Rocco.
- 6d.7 Il Comune, anche a titolo di interpretazione autentica, dichiara e attesta che, essendo l'intervento sul fabbricato in esame soggetto ad intervento urbanistico attuativo, tale qualificandosi un intervento inserito nell'ambito di un Programma di Riqualificazione Urbana, non trova ad esso applicazione la norma di cui al comma 21.15 delle NTA del PRG per la parte in cui detta norma dispone che concorrano a formare la funzione

direzionale gli usi U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1 e U2/7 qualora i medesimi usi siano presenti nell'ambito di un unico edificio.

6e. Palazzo Ex Poste

- 6e.1 L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato denominato Palazzo Ex Poste, volto a realizzare una struttura vocata ad una destinazione d'uso mista attraverso la compresenza di usi residenziali, terziari e commerciali, dandosi atto che l'intervento prefigurato nelle sue linee principali dagli elaborati progettuali allegati all'Atto di Accordo (allegato A) rientra nella categoria di intervento "*ristrutturazione urbanistica*".
- 6e.2 In linea generale la progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere volta a dialogare con gli edifici dell'intorno, in particolare con l'intervento di Palazzo Busetti e il contesto urbano nel quale lo stesso si colloca, nonché alla valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive, con i percorsi pedonali e gli spazi aperti pubblici che si prevedono in attraversamento con la nuova costruzione e in corrispondenza con quelli di Palazzo Busetti.
- 6e.3 L'intervento dovrà operare il ridisegno delle facciate con una partitura architettonica dei prospetti che ricerchi il massimo rapporto con il tessuto edilizio circostante sia in termini compositivi che di scelte materiche e cromatiche;
- 6e.4 L'accessibilità veicolare all'immobile potrà essere prevista esclusivamente da via Sessi, mediante un accesso che costituirà l'unico ingresso carrabile anche al complesso denominato Palazzo Busetti già in esecuzione, variando l'accesso previsto su Via Don Andreoli.
- 6e.5 Dovrà essere prevista la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti i parcheggi pertinenziali (P1) al piano interrato dell'edificio.
- 6e.6 Per quanto attiene le modifiche ai volumi preesistenti, le stesse sono state assentite dal Comune mediante la sottoscrizione dell'Atto di Accordo nelle more del procedimento di approvazione del PRU.

Art. 7 Regime vincolistico e destinazione dell'area di intervento.

L'area oggetto del PRU comprende al proprio interno immobili in proprietà pubblica e edifici in proprietà privata qualificati quale bene culturale ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

I vincoli e le conseguenti prescrizioni derivanti dalla applicazione di detta disposizione normativa assumono efficacia prevalente sulle eventuali diverse previsioni di natura edilizia o urbanistica contenute negli elaborati del PRU.

Sussistono altresì vincoli derivanti dalla presenza di infrastrutture nell'area, graficamente evidenziate alla Tavola D.1.3. "Sottoservizi e reti tecnologiche".

L'intervento nell'ambito di PRU è conforme alle prescrizioni di PTCP e non contrasta con le previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione 2006/2010, approvato con deliberazione consiliare n. 289/29411 del 21.12.2006.

Art. 8 Disciplina attuativa. Comparti del PRU.

Le categorie di intervento sono graficamente evidenziate, in relazione a ciascun fabbricato e area interessati dal PRU, dalle tavole da P1.5a a P1.8 degli Elaborati progettuali del PRU. L'individuazione delle categorie di intervento ha carattere tassativo e non derogabile.

Tutti gli interventi dovranno adottare soluzioni (materiali e tecniche di intervento)

rispondenti come linee guida, alle metodologie e ai criteri dell'intervento nella Città Storica, perseguendo l'integrale rispetto dei caratteri storico-architettonici e paesaggistici del contesto, conservando e restaurando tutte quelle parti e tutti quegli elementi che, attraverso una adeguata lettura filologica, risultino essere riconducibili all'impianto storico e alla sua evoluzione.

Per gli edifici per i quali è previsto il Restauro e risanamento conservativo quale categoria di intervento, sono richieste indagini preliminari ed analisi stratigrafiche per la determinazione degli intonaci e cromie originari e la ricerca di eventuali apparati pittorici e decorativi ancora esistenti.

Varianti alle presenti prescrizioni sono possibili in conseguenza di eventuali prescrizioni impartite dalla competente Soprintendenza per i Beni architettonici e il Paesaggio dell'Emilia.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalla zonizzazione di PRG, anche a seguito della variante di cui al sopraesteso articolo 3.

Si dà atto che ciascuno degli interventi previsti dal PRU è funzionalmente e strutturalmente autonomo rispetto alla totalità dei residui interventi previsti, sì che, per quanto attiene gli interventi privati, una volta approvato il PRU e sottoscritta la relativa Convenzione attuativa, ciascun Soggetto Attuatore potrà ottenere il rilascio del titolo abilitativo e 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.

All'uopo, sono individuati i seguenti comparti attuativi del PRU:

Operatori pubblici

Comparto 1 - Piazza della Vittoria e Piazza Martiri del 7 Luglio

Comparto 2 - musei civici Palazzo San Francesco

Comparto 3 - Sala verdi

Comparto 4 - Galleria Parmeggiani alloggi per studenti

Comparto 5 - Galleria Cavour portici dell'Isolato San Rocco

Comparto 6 - Sede Municipale: Piazza e Palazzo della Frumentaria

Operatori privati

Comparto 7 - ex cinema Boiardo Isolato San Rocco

Comparto 8 - ex cinema Ambra

Comparto 9 - Palazzo Busetti

Comparto 10 - Palazzo del Carbone

Comparto 11 – Palazzo Ex Poste

Si rinvia, per quanto non esplicitamente previsto, ai contenuti degli elaborati costitutivi del PRU, contenuti aventi valenza precettiva.

Art. 9 Opere di urbanizzazione primaria

Il PRU interviene su area integralmente urbanizzata inserita all'interno del perimetro della Città Storica di Reggio Emilia.

I singoli interventi, per quanto attiene la realizzazione o la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, saranno assoggettati alla disciplina normativa e regolamentare vigente al momento della realizzazione dell'intervento, integrata dalle previsioni degli Atti di Accordo per quanto attiene gli interventi su immobili privati.

Art. 10 Abitabilità

L'abitabilità e/o agibilità per singoli edifici o parti di essi, sarà rilasciata dal Comune a condizione che risultino ultimate e funzionanti, su accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, le opere o parti di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento interessato.

Art. 11 Abbattimento delle barriere architettoniche

I vari progetti finalizzati all'attuazione del PRU dovranno sviluppare, secondo le proprie peculiarità e nelle relative scale di redazione, le problematiche inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche in conformità alla disciplina normativa vigente.

Art. 12 Dimensionamento del Piano

Superfici degli Ambiti Riqualificazione Urbana definiti dal PRG:	1.656.928 mq
Superficie del Programma di Riqualificazione Urbana approvato nel 2009	72.483 mq
Superficie in ampliamento per variante sostanziale Palazzo ex Poste	1.457 mq
Perimetro del Programma di Riqualificazione Urbana approvato nel 2009	2.983 ml
Perimetro in ampliamento per variante sostanziale Palazzo ex Poste	129 ml