

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



RELAZIONE
TECNICO
ILLUSTRATIVA

aggiornamenti

RELAZIONE
TECNICO-ILLUSTRATIVA

aprile 2014



ARCHITETTO
GIULIANA ALLEGRI
ARCHITETTO
IVAN SACCHETTI
STUDIO ASSOCIATO ADS

INDICE

A. INTRODUZIONE AL PROGETTO	2
1. RICERCA STORICA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	13
3. INQUADRAMENTO CATASTALE	15
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO -sceda POC	28
5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	33
6. OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO	34
7. OBIETTIVI SPECIFICI	35
B. PROGETTO	38
1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE	38
2. FATTIBILITA' TECNICA E NORMATIVA	39

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A. INTRODUZIONE AL PROGETTO

1. RICERCA STORICA

Il palazzo Ex poste è stato costruito a seguito di progetto approvato nel 1948 sul luogo in cui sorgeva l'antico convento-collegio del Seminario dei Gesuiti, demolito per far posto allo stesso Palazzo che, arretrandosi rettifica l'allineamento di Via Sessi e Via Don Andreoli rispetto all'edificato preesistente.



ex collegio dei Gesuiti, demolito

VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



Il cortile del Collegio, l'edificio fu abbattuto nel 1950.

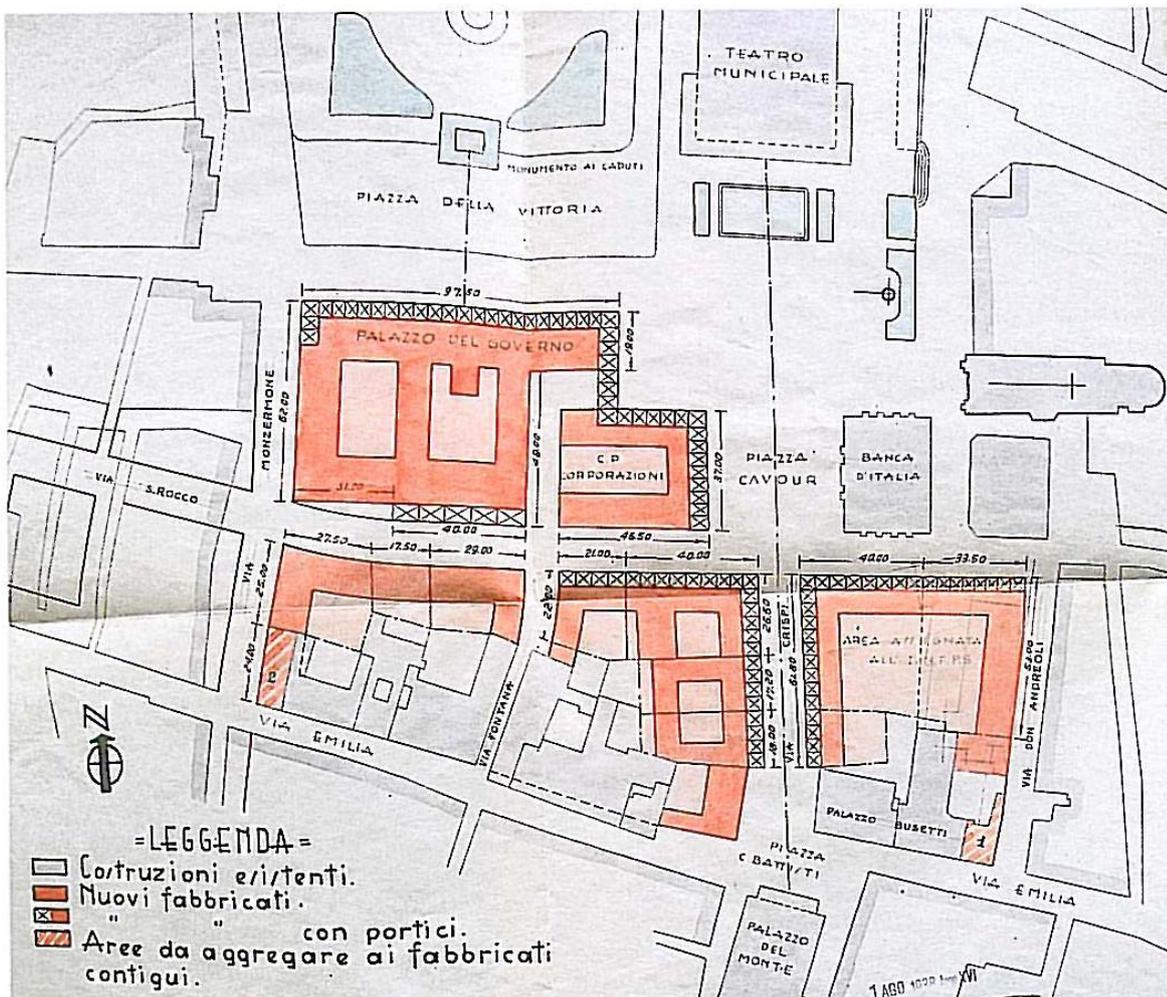


VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

Il nuovo disegno urbano rispettava le previsioni del Piano Regolatore redatto dall'Ing. Artoni, adottato nel 1940.

Il disegno di piano prevedeva per l'isolato compreso fra Via Emilia S. Pietro, Via Crispi, Via Don Andreoli e Via Sessi una nuova edificazione salvando solamente Palazzo Busetti e ridefinendo complessivamente l'isolato con nuove proposte di moderni edifici per i quali venivano incaricati gli architetti Luigi Moretti e Giuseppe Vaccaro, previsioni complessivamente sospese a causa delle vicende belliche.



Progetto piani volumetrico di riordino dell'area compresa tra piazza del Monte ed il Teatro Municipale secondo il PRG Artoni (1936).

VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



Veduta prospettica del progetto di ampliamento di Via Crispi secondo il PRG Artoni.



Palazzo Poste

VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



Sala del pubblico

DOCUMENTAZIONE STORICA

17635-11
REPUBBLICA ITALIANA

22. 2. 2.
Mod. 167 S. (Ediz. 1943)

**MINISTERO DELLE POSTE
E DELLE TELECOMUNICAZIONI**
GABINETTO DEL MINISTRO
DIREZIONE GENERALE DELLE POSTE E DELLE TELECOMUNICAZIONI

Roma, addì **15 SET, 1948** 19...

Al Sig. SINDACO
DI
REGGIO EMILIA

Servizio - Divisione - Sezione

Prot. N. 8093/6.3/B.

Allegati

OGGETTO: Edificio postale. -

Risposta al foglio IV.
del 10318
IV

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

16 SET 1948

SEGRETERIA

Il Signor Ministro mi ha dato l'incarico di comunicare, in risposta al telegramma inviatogli il giorno 11 corrente, che la Direzione Generale delle Ferrovie, in attesa del decreto di approvazione della spesa, già in corso, è stata autorizzata a disporre l'inizio dei lavori di costruzione del nuovo edificio postale.

IL CAPO DI GABINETTO
(Cons. di Stato)
(Dr. V. Uccellatore)

Visto, presso atto,

Al Sindaco
Ryl

[Signature]

(5200400) Ord. 26 - Roma, 6-7-1948 - Ist. Poligr. Stato P.V. (n. 200.000)

19284

22 . 2 . 2.

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DEI TRASPORTI
FERROVIE DELLO STATO

17635 Tipo 4

Bologna, li 25 Settembre 1948

Compartimento di BOLOGNA
(1) SEZIONE LAVORI DI BOLOGNA

37062 / 1°G/2°R
27 OTT 1948 del
2621

OGGETTO: Nuovo Palazzo PP.TT. UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI
REGGIO EMILIA
Allegati n.22

Come da richiesta verbale del Sig. Ing. Capo di codesto Ufficio Tecnico trasmette due serie complete dei disegni del progetto di massima del nuovo palazzo Postale da costruire in codesta Città.-

Prego una cortese sollecita restituzione di una delle serie dei disegni suddetti bollati e firmati in segno di benestare.- Prego inoltre fare tenere al più presto un disegno dal quale risultino le quote rosse delle Vie Sessi e Don Andreoli.-



IL CAPO DELLA SEZIONE LAVORI



Gandolfi

(1) Sezione - Ufficio - Stazio

Stab. Grafici - Lasego - Padova

11 OTT 1948

UFFICIO TECNICO

li, 16 Ottobre 1948

Voto favorevole dell'Ufficio in data 5/10/1948.
Si propone di approvare il progetto e di darne comunicazione all'interessato come da lettera a parte.

P. L'INGEGNERE CAPO

Alfonso

Visto, agli atti

IL SINDACO

Patron



MUNICIPIO DI REGGIO NELL' EMILIA

UFFICIO TECNICO

Il 16 Ottobre 1948

IL SINDACO

Vista la domanda in atti al N. 19281 di P. G.

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia

AUTORIZZA, salvo il diritto dei terzi,

la Ditta MINISTERO DEI TRASPORTI - Ferrovie dello Stato -

Sezione Lavori di Bologna - BOLOGNA

all'esecuzione dei lavori seguenti:

costruzione del nuovo palazzo Postale in Via Don Andreoli come

da progetto allegato che si restituisce con approvazione.

L'autorizzazione è subordinata all'osservanza da parte della Ditta richiedente delle seguenti prescrizioni:



Reggio E., li 21 Ottobre 1948

UFFICIO TECNICO

Dal Municipio di Reggio nell' Emilia ho ricevuto
un a raccomandata segnato col N. 19281
diretto al Ministero Dei Trasporti Ferrovie
dello Stato (Sig. Gandolfi)

Il Messo Comunale

Firma del Ricevente



[Handwritten signature]

COPIA



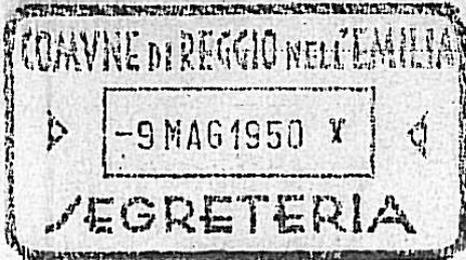
12118 / 22. 2. 2.
PREFETTURA di REGGIO nell'EMILIA

Div. IV Prof. 0001391 Reggio nell'Emilia, li 5 maggio 1950

Risp. a nota

Allegati

OGGETTO: Nuovo edificio postale. *n° 8737*



AL SIG. SINDACO DI

REGGIO EMILIA

A seguito di interessamento svolto da questa Prefettura, il Ministero dei Trasporti, con nota n.932 in data 20/4/1950 ha comunicato quanto segue:

""In esito al foglio a riferimento, si comunica che è già stato interessato il Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni (Servizio Lavori e Patrimoni) per l'eventuale finanziamento dei lavori di completamento dell'edificio postale in oggetto, volgendo alla fine la parte dei lavori (lavori in rustico), finanziata dal predetto Ministero con decreto n.490226 in data 24/9/1948"".-

11/5/1950
Visto, agli atti

IL SINDACO
[Signature]

IL PREFETTO
(F. Di Giovanni)

[Signature]

RACCOMANDATA ESPRESSO



MUNICIPIO DI REGGIO NELL'EMILIA

Ufficio di TecnicoN. 10310/51 di Pr. G.

Risposta al foglio N.

delli

li 23 Marzo 1953OGGETTO: Nuovo Palazzo Poste e Telegrafi.

Allegati N.

Al Circolo Costruzioni Telegrafiche e
Telefoniche - Sezione Lavori -B O L O G N A(Via Pietramellara, 18)

L'Ufficio tecnico di questo Comune ha più volte richiamato, a mezzo del suo Ingegnere Capo e di altro personale tecnico, la Dirigenza dei lavori del nuovo palazzo delle Poste e Telegrafi all'esatta osservanza del progetto approvato con mio decreto n° I928I in data 15 Ottobre 1948 ed in particolare della prescrizione di cui alla tavola n°9 di detto progetto riguardante la pavimentazione del portico la cui quota deve essere di cm.20 più alta di quella dell'asse stradale. Il profilo definitivo del nuovo piano stradale nelle adiacenze del palazzo postale è stato consegnato alla Direzione dei Lavori nell'ottobre 1948. La suddetta norma, che riveste la massima importanza, non è stata osservata da parte di codesta Sezione Lavori per cui si verifica il fatto che il pavimento del portico costruito sotto il livello della strada è destinato in caso di pioggia a ricevere le acque di scolo della strada medesima.

Data la gravità dell'inconveniente lamentato, per evitare di dovere fare una opportuna segnalazione al superiore Ministero, prego codesta Sezione Lavori a provvedere, prima che abbiano termine i lavori di costruzione del palazzo, al rialzo della quota del pavimento del portico in modo che essa risulti di cm.20 superiore all'asse della strada e di prendere all'uppo contatti, con la massima cortese sollecitudine, con l'Ingegnere Capo di questo Ufficio tecnico Comunale.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

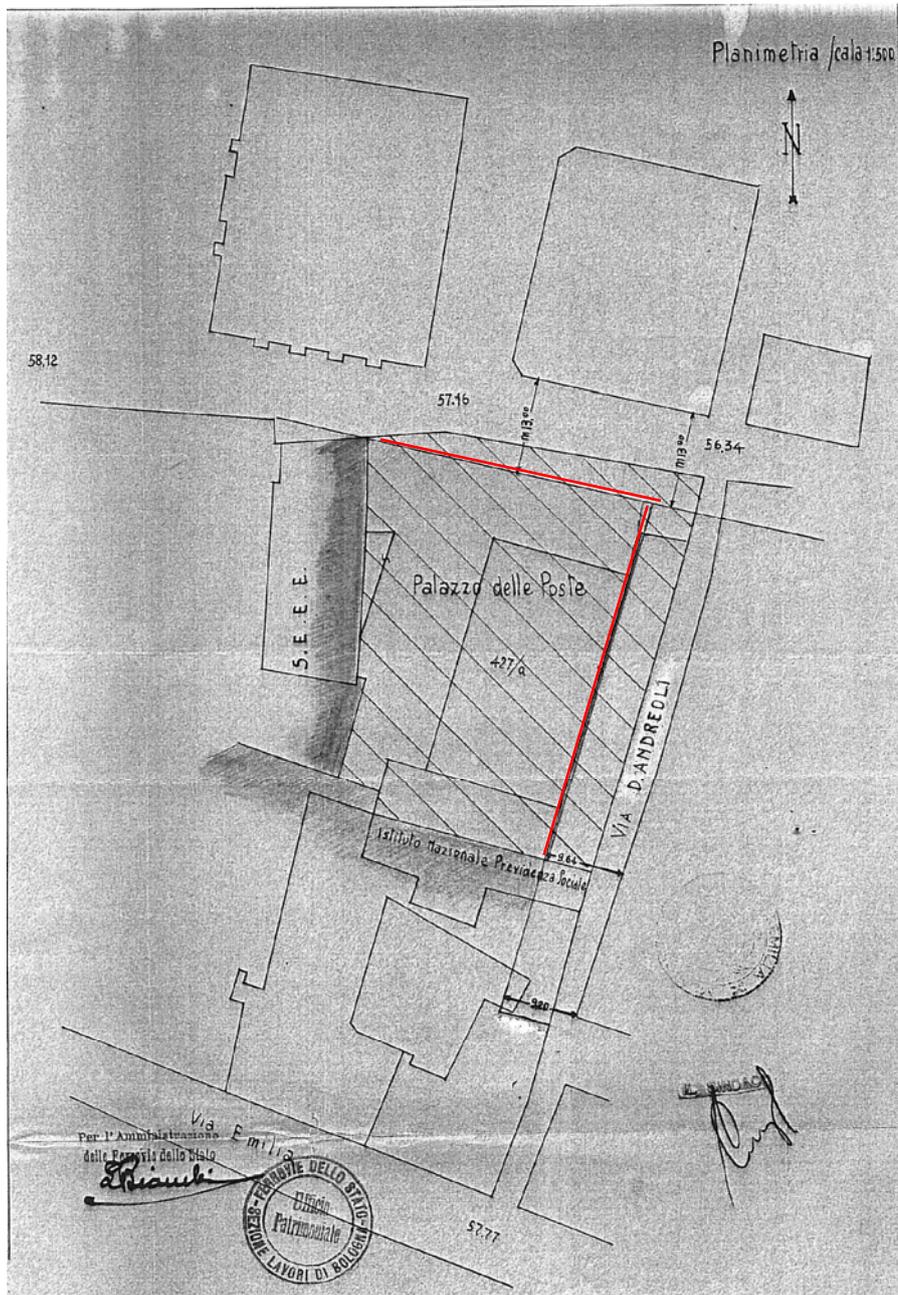
Il progetto di variante urbanistica del PRU (Piano di Recupero Urbano) di "Palazzo Busetti" si colloca all'interno del perimetro dell'isolato che prende il nome dello stesso Palazzo.

Delimitato da quattro importanti vie cittadine, l'isolato comprende due rilevanti edifici storici di grande pregio artistico: Palazzo Busetti e Palazzo Scaruffi. Altri importanti edifici presenti nel perimetro dell'isolato, teatro del Seminario, Collegio Convitto dei Gesuiti, parte del Palazzo Scaruffi, sono stati demoliti per far posto ad edifici "moderni", mal inseriti nel contesto urbanistico di riferimento. Le nuove costruzioni pur rispettando l'arretramento previsto dal Piano Artoni con l'obiettivo di allargare Via Sessi e Via Don Andreoli non hanno contribuito a riqualificare lo spazio urbano. La tipologia proposta e la scarsa attenzione alla riprogettazione dei vuoti urbani e delle corti disponibili dopo l'abbattimento di edifici storici di pregio ha generato un tessuto edilizio privo di interessi e stimoli verso la qualità urbana dell'isolato.



VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



Planimetria con evidenziati l'arretramento dell'edificio nel fronte di Via Sessi e Via Don Andreoli.

VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

3. INQUADRAMENTO CATASTALE

Il fabbricato è censito al Catasto del Comune di Reggio Emilia al fg. 135 mappale 227 subalterni 7, 8, 9.



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
125	227	7	1		B/4	3	20036 m ²
125	227	8	1		B/4	3	308 m ²
125	227	9	1		B/4	3	1037 m ²

VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



Agenzia del Territorio di Reggio Emilia
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data : 04/07/2002

Ora : 12:06:59

Pag : 1 Fine

Catasto Fabbricati

Protocollo n° : 161194	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice : HBAA)	Unità a destinazione ordinaria n° 3	Unità in costituzione n° 4
	Tipo Mappale n° -	speciale e particolare n°	Unità in variazione n° -
	Motivo della variazione: DIVISIONE, FUSIONE	Beni Comuni non Censibili n° 1	Unità in soppressione n° 6

UNITA' IMMOBILIARI

Progr.	OP.	Sez.U	Foglio	Numero	IDENTIFICATIVO		Ubicazione	DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI					Rendita Euro
					Sub.Prov	Sub.Def.		ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	
1	S		125	227		1							
2	S		125	227		2							
3	S		125	227		3							
4	S		125	227		4							
5	S		125	227		5							
6	S		125	227		6							
7	C		125	227		7							
8	C		125	227		8	VIA SESSI,p. S3	001	B04	3	20036	5549	36.217,07
9	C		125	227		9	VIA SESSI,p. T	001	B04	-3	308	51	556,74
10	C		125	227		10	VIA SESSI,p. 3	001	B04	3	1037	298	1.874,48
							VIA SESSI,p. T-3						

Riservato all'Ufficio

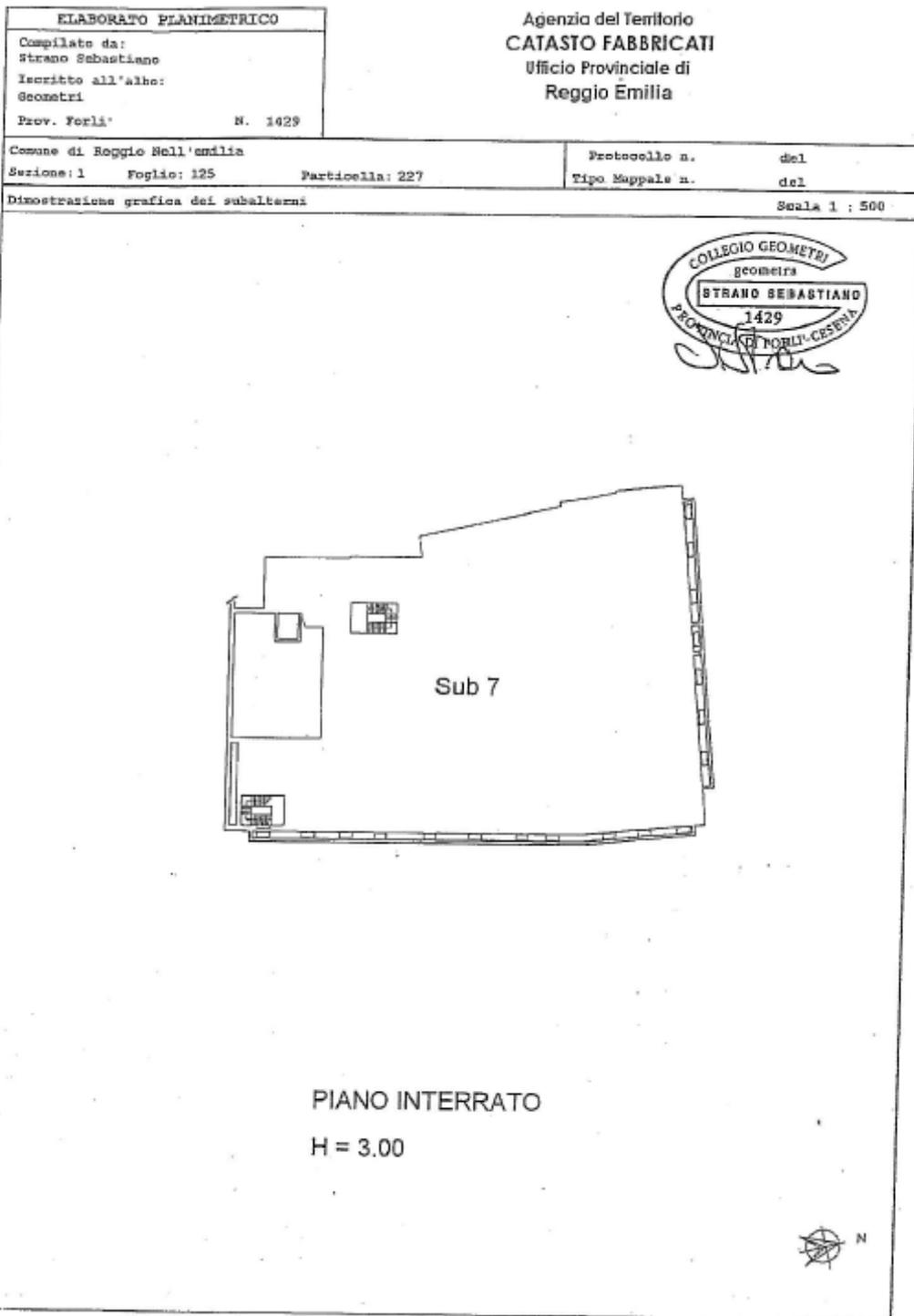
Data 04/07/2002

Protocollo 161194

L'incaricato

VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.o. in Comune di Reggio Nell'Emilia	
Via Sessi _____ oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Strano Sebastiano
Foglio: 125	Iscritte all'albo:
Particella: 227	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Forlì _____ N. 1429

Folieda n. 1 Scala 1:500



PIANO INTERRATO

H = 3.00



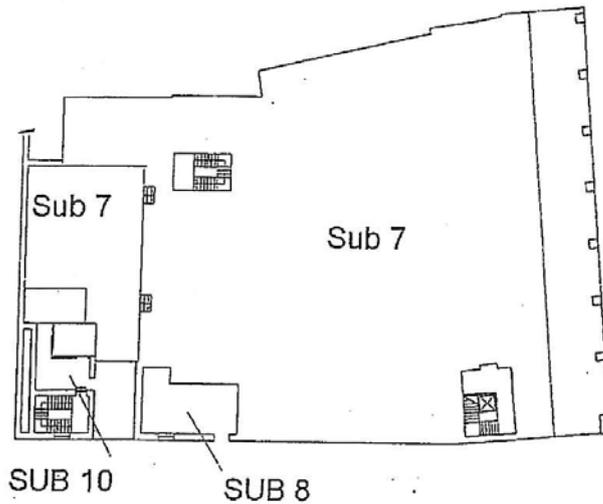
VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Strano Sebastiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Forlì N. 1429

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Comune di Reggio Nell'emilia	Protocollo n.	del
Sezione: 1 Foglio: 125 Particella: 227	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



PIANO TERRA
H = 6.00



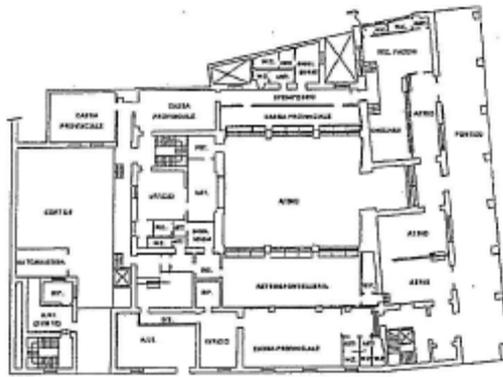
VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di w.i.u. in Comune di Reggio Nell'emilia	
Via Sessi	civ. 3/C
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Streno Sebastiano
Foglio: 125	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 227	Prov. Forlì
Subalterno: 7	N. 1429

Scheda n. 2 Scala 1:500

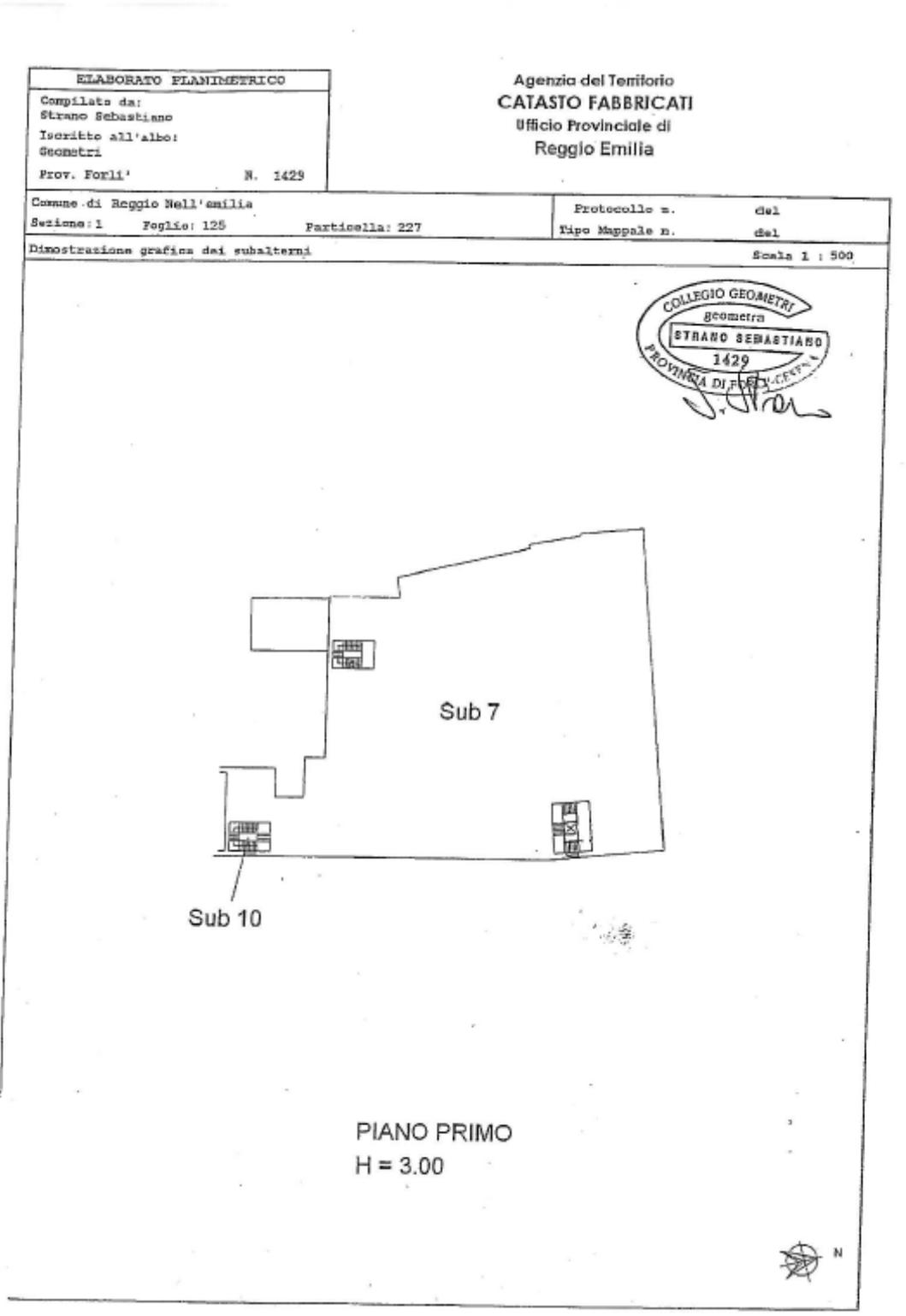


PIANO TERRA
 H = 6.00



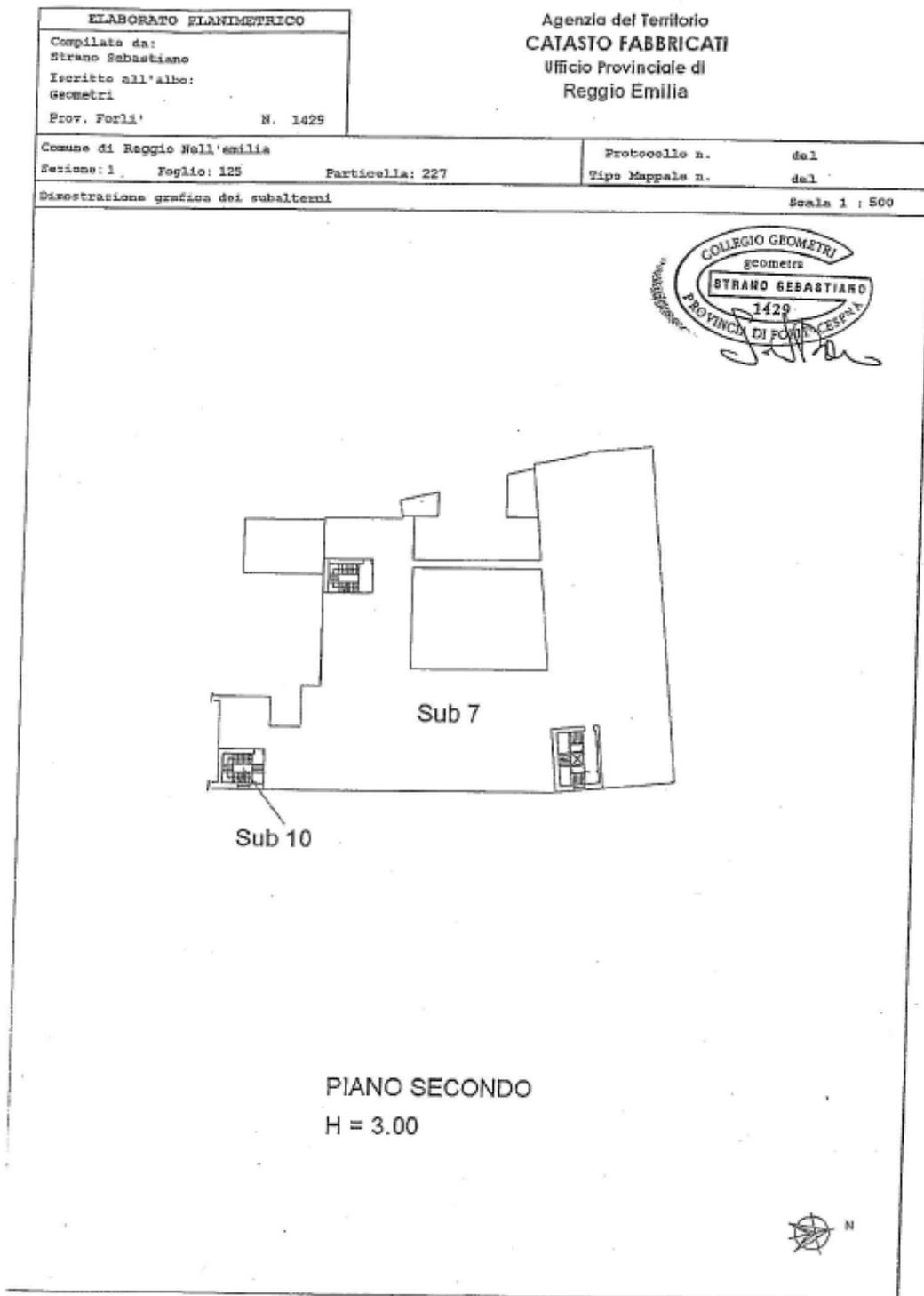
VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



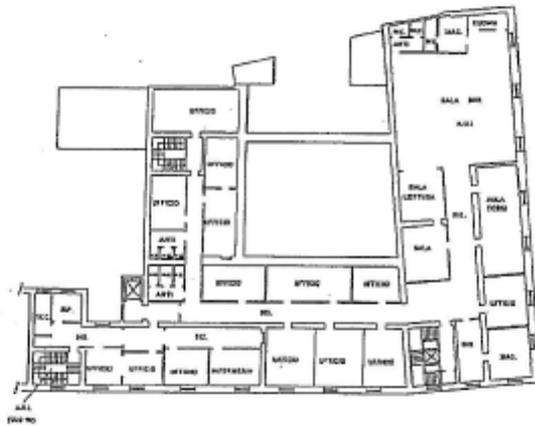
VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'Emilia	
Via Sessi _____	civ. _____
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	Compilata da: Strano Sebastiano
Foglio: 125	Iscritte all'albo: Geometri
Particella: 227	Prov. Forlì' _____
Subalterno: 7	N. 1429

Scheda n. 4 Scala 1:500

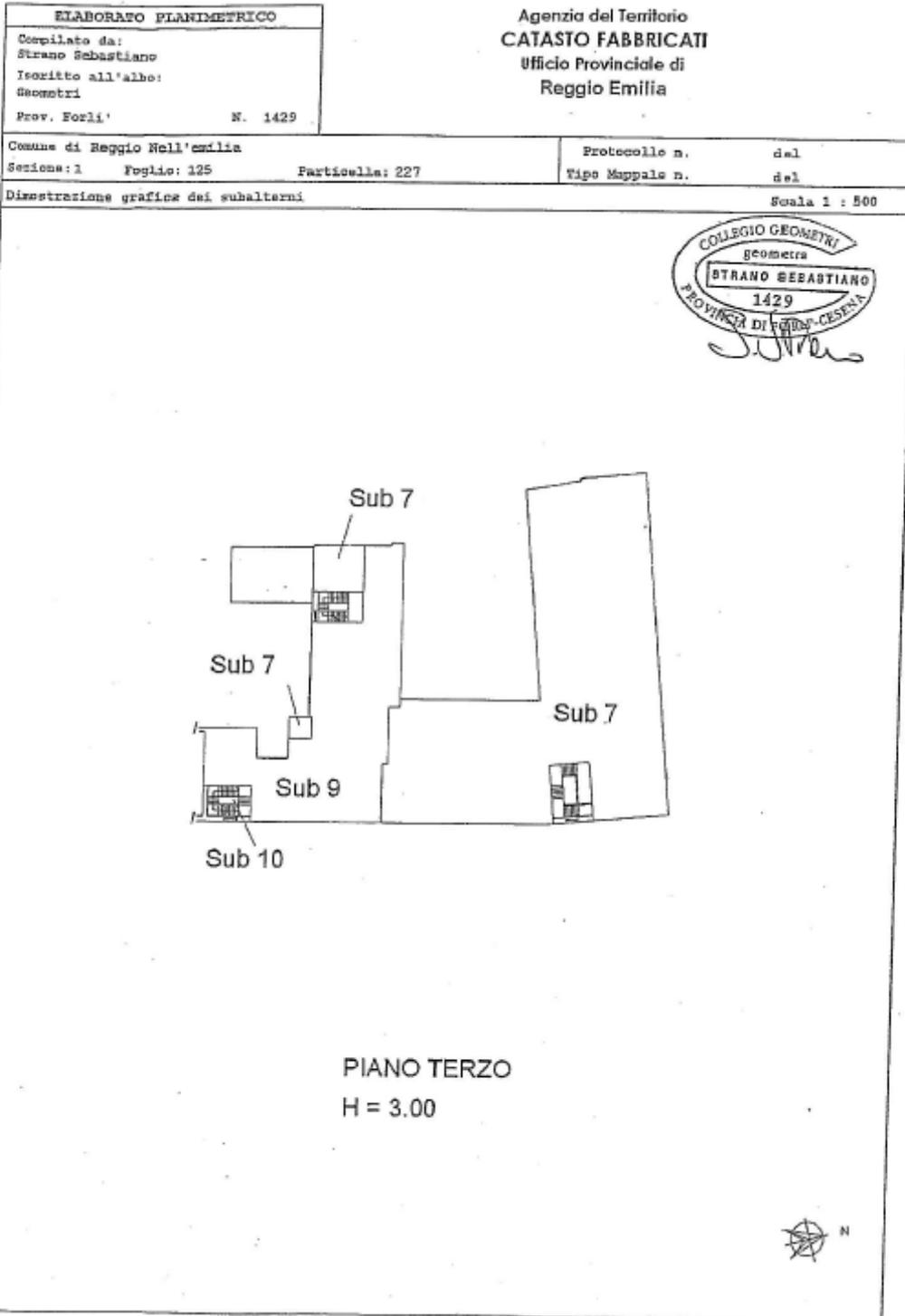


PIANO SECONDO
 H = 3.00



VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



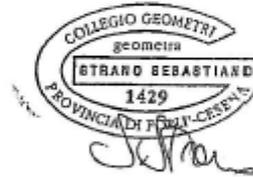
VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. ... del ... Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'Emilia Via Sessi ... civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 125 Particella: 227 Subalterno: 7	Compilata da: Strano Sebastiano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì ... N. 1429

Scheda n. 5 Scala 1:500



PIANO TERZO
H = 3.00



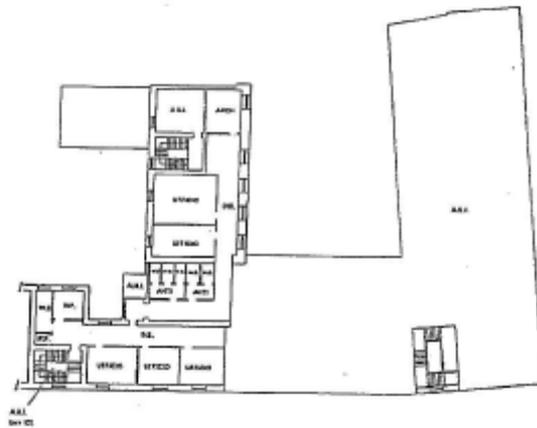
VARIANTE AL PRU PALAZZO BUSETTI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'Emilia	
Via Sessi _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Strano Sebastiano
Foglio: 125	Iscritto all'albo:
Particella: 227	Geometri
Subalterno: 9	Prov. Forlì _____ N. 1429

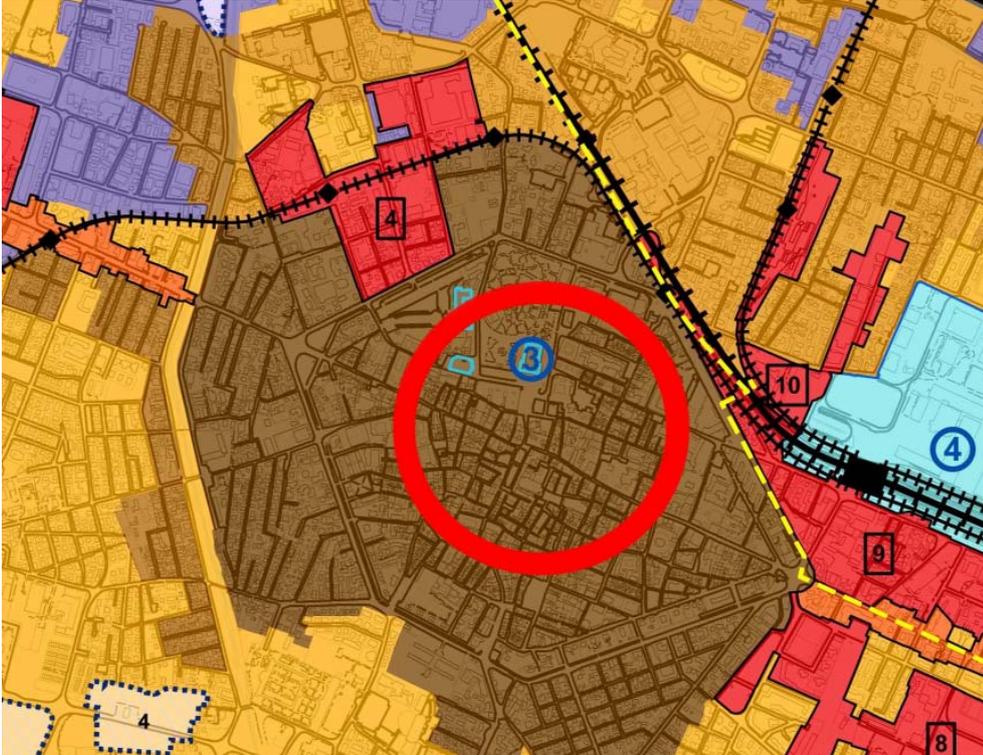
Scheda n. 1 Scala 1:500



PIANO TERZO
H = 3.00



4. INQUADRAMENTO URBANISTICO



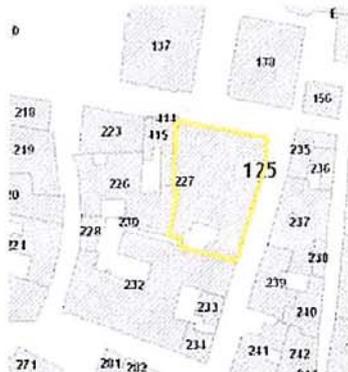
TAV. P6 – Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC

territorio urbanizzato

città storica

ACS - città storica (art. 4.1 - art. 5.3)

PRU CENTRO STORICO - Palazzo ex Poste -IP-4
 _proposta di variante sostanziale al PRU approvato in atti PG 5716/93 del 16.04.2009



ELEMENTI DI VARIANTE PRU 2009:
 ampliamento del perimetro per ricomprendere via Don Andreoli, via Sessi e Palazzo ex Poste, rifunzionalizzazione degli accessi previsti dal PRU.

Elemento di interesse pubblico:
 creazione di una doppia galleria che integrerà le funzioni commerciali presenti in centro storico.

Proposta di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, cambio d'uso ed aumento di volumetria, relativa al Palazzo ex-Poste sito in via Sessi - via Don Andreoli (limitrofo a palazzo Busetti oggetto di PRU). Successivamente è stata presentata, in atti PG14708/2012, una variante sostanziale al PRU, che ha ulteriormente modificato i parametri.

Usi e potenzialità edificatorie

Superficie Fondiaria 1.457 mq
 (la consistenza del mappale 227 Foglio 125 è di mq. 1.603, una piccola porzione di mq. 286 è già stata ricompresa nella variante al PRU 2009 non sostanziale approvata con determina di GC PG 25887/259 del 21.12.2012; per esigenze funzionali il nuovo intervento ricomprende 140 mq. già considerati nella variante succitata, di conseguenza la Sf corrisponde a $1.317 + 140 = 1.457$ mq)

Superficie Utile Su esistente 3.804,30 mq
Superficie Complessiva esistente 4.501,44 mq = Su+60% Sa

H media esistente all'estradosso del volume ml. 20.80
 H massima di progetto dovrà essere pari o inferiore alle altezze di colmo di Palazzo Busetti e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.

SU di progetto 6.462,90 mq
Ampliamento di + 2.658,60 mq
SV superficie di vendita uso b1 584,75 mq

USI

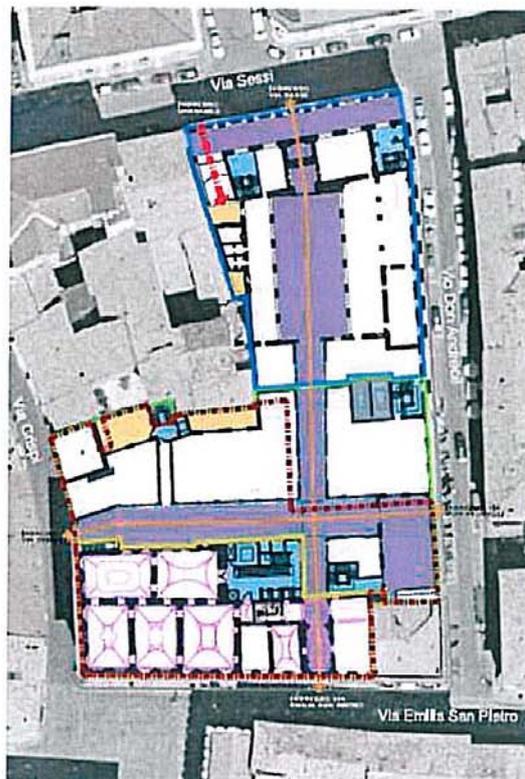
- a1 residenza;
- b1 esercizi commerciali di vicinato;
- b2 pubblici esercizi;
- b3 studi professionali e uffici in genere;
- b4 attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- b5.1 artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi;
- b12 att. terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

SOTTOCATEGORIA D'INTERVENTO

demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici, con un aumento volumetrico; ristrutturazione urbanistica.

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

L'immobile classificato come D (edificio per la collettività) è proposto come N2 (altre tipologie) art. 4.1.4 NT RUE 2011



LEGENDA

- PERCORSI PEDONALI
- PERCORSI CARRABILI
- COLLEGAMENTI VERTICALI
- GALLERIE
- CAVEDI
- VINDOLO SUPRINTENDENZA
- PRIMO STRALCIO ATTUATIVO
- SECONDO STRALCIO ATTUATIVO
- TERZO STRALCIO ATTUATIVO



RUE – TAV. R3.1 – ZONIZZAZIONE RUE VIGENTE

DOTAZIONI TERRITORIALI, DI QUARTIERE E INFRASTRUTTURE

aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali - capo 3



di servizio di quartiere

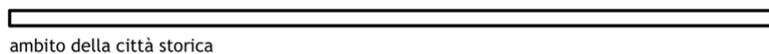
AS1

zone per attrezzature collettive civili, sedi amministrative pubbliche e attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza



PSC - TAV. P7.4 - città storica: vincoli e tutele

città storica



ambito della città storica

classificazione tipologica



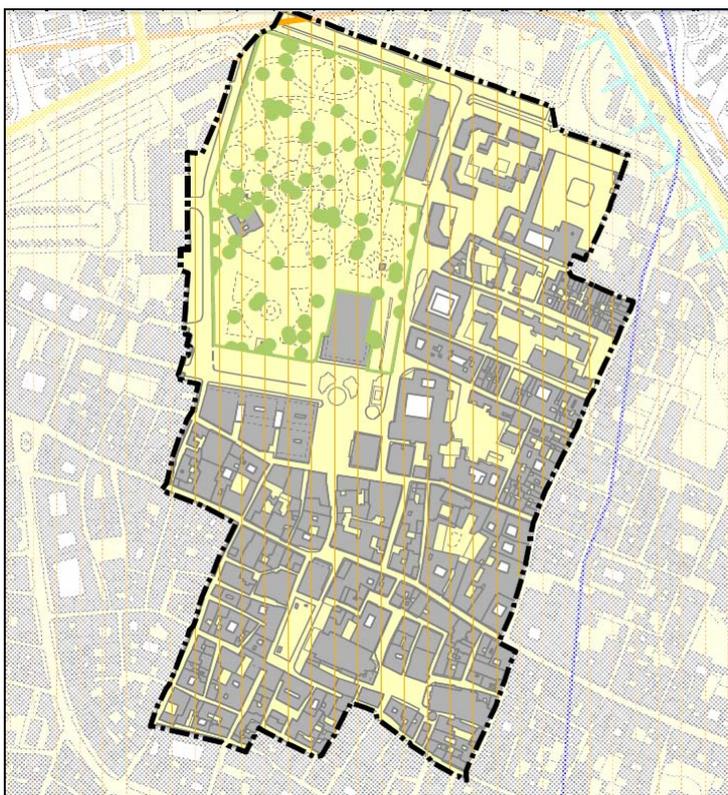
delimitazione delle unità fabbricative

edifici per collettività

A- alberghi, pensioni, etc. ; B- palazzetto dello sport ; C- scuole ;
D- mense ; E- convitti ; F- caserme ; G- etc.

D

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DELL'EX PALAZZO POSTE, Via Sessi, Via Don Andreoli



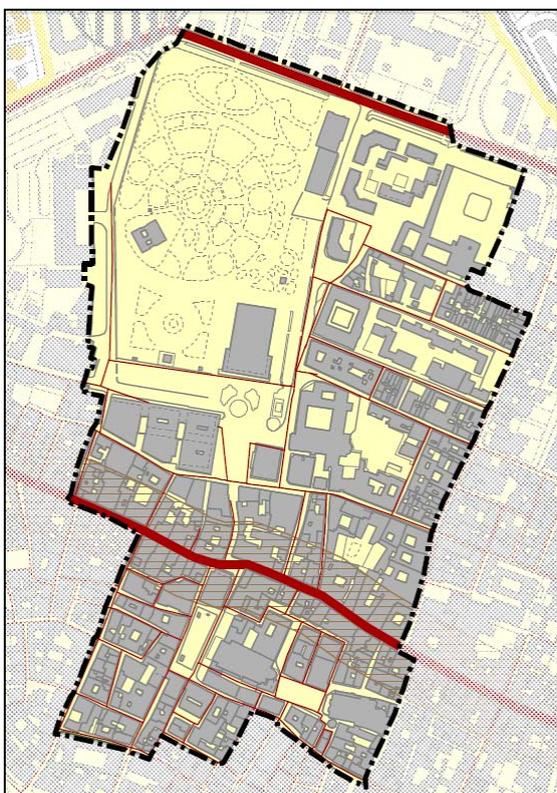
PSC – TAV. P7.1 – tutele paesaggistico-ambientali

foglio completamente compreso in: fascia C - PAI

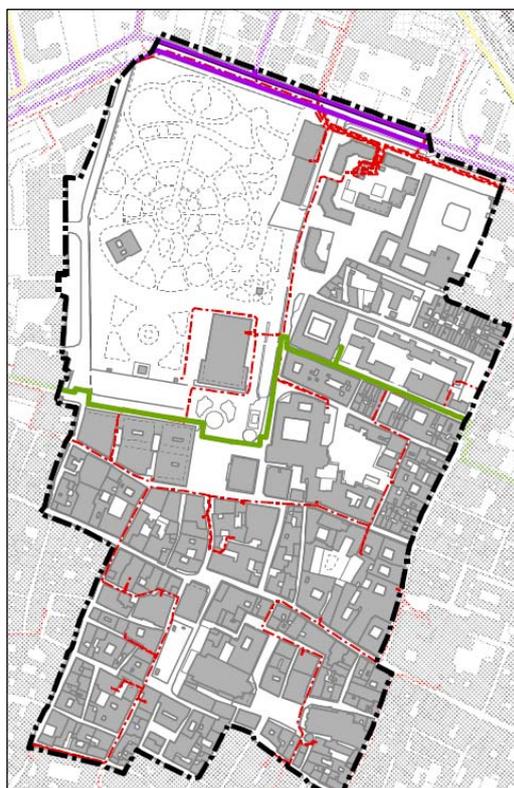
foglio completamente compreso in: zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura: settore B

foglio completamente compreso in: sismica: classe C - area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche

foglio completamente compreso in: zone di protezione dall'inquinamento luminoso



PSC – TAV. P7.2 – tutele storico culturali



PSC – TAV. P7.3 – vincoli infrastrutturali

5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il Palazzo Ex Poste è stato acquistato nell'anno 2010 dalla Società Blufield srl da Poste Italiane SpA che, a fronte di una politica nazionale di ristrutturazione aziendale e produttiva, ha ricollocato gli uffici postali dei capoluoghi di provincia disegnando una nuova mappa dei servizi postali locali.

La vendita del Palazzo di Reggio è coeva alla vendita della sede di Venezia (Fondaco dei Tedeschi), alla vendita della sede di Modena, alla sede di Forlì, come di molte altre in diverse città.

Il fabbricato, ora vuoto, è in cattivo stato di manutenzione a causa dell'abbandono da parte della società proprietaria negli ultimi anni, prima della vendita.

Un'analisi strutturale sull'intero edificio ha messo in evidenza parecchie carenze statiche e delle strutture portanti soprattutto in relazione alla recente normativa antisismica approvata dalla Regione Emilia Romagna.

Gli impianti, modificati nel corso degli anni, sono fuori norma rispetto alle prescrizioni tecniche odierne.

Lo stesso fabbricato presenta alcune importanti carenze dal punto di vista distributivo in quanto non furono realizzati i collegamenti verticali nel lato Ovest, fra il corpo Sud ed il corpo Nord del secondo e terzo livello.

L'edificio è costituito da quattro livelli destinati per la maggior parte ad uffici e a piano Terra sportello postale. Questo piano è caratterizzato da un'ampia sala a doppio volume coperto da una struttura in vetro e arricchita da due dipinti murari, realizzati dal pittore ferrarese Ugo Guidi, collocati sui muri rispettivamente Nord e Sud nell'area destinata al pubblico.

Al secondo piano sul lato verso Via Sessi era ospitato il circolo del dopolavoro postale, con annesso il bar e la sala bigliardi, luogo di incontro e di riferimento per i dipendenti della Posta e non solo.

6. OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO

La finalità principale del Piano Strategico di riqualificazione di Palazzo Poste, risiede nel far emergere i valori culturali, sociali ed economici del centro storico in tutta l'area compresa all'interno del perimetro dei viali di Circonvallazione. In questa direzione, le tematiche della valorizzazione urbana prevedono uno scenario strategico di sviluppo nel quale il centro storico (rivolto alla città ed al territorio) svolge un doppio ruolo: 1. attrattore, in quanto polarità primaria di servizi per il sistema locale; 2. diffusore, in quanto centralità del territorio per la promozione e valorizzazione delle aree rivierasche del Po e delle terre matildiche. La zona a nord della città è polarità attrattiva che necessita di essere messa a sistema. Qui è concentrata la maggior presenza di verde pubblico e di ambiti urbani a forte specializzazione in servizi culturali di qualità: il sistema dei Teatri, il sistema dei Musei e delle Gallerie pubbliche, l'Università. Potenzialmente la zona nord ha tutti i requisiti per divenire l'ambito urbano di maggiore valore aggiunto, rispetto a tutto il centro storico, presentando un enorme valore di interscambio (flussi e relazioni) economico, sociale e culturale. Siamo di fronte ad un'area di grande capacità attrattiva non solo per il centro storico, ma anche per l'intera città e più in generale per il sistema d'area vasta nella quale occorre implementare i servizi, mettere a sistema gli interventi realizzati e in fase di realizzazione e instaurare rapporti funzionali e strutturali con gli altri sistemi urbani dentro il centro storico (via Emilia e viali di circonvallazione) e fuori dai viali di circonvallazione. L'organizzazione funzionale dell'area prevede l'individuazione di sotto-zone strategiche dotate di servizi infrastrutturali e funzionali e con capacità di coinvolgimento e relazione tra aree interne ed esterne al centro storico. Il completamento degli interventi necessari per caratterizzare la zona nord quale polarità attrattiva dipendente in gran parte dalla collaborazione pubblico-privata e dal ruolo che il centro storico saprà svolgere all'interno della città di Reggio Emilia. Le azioni del Piano sono rivolte a:

1. potenziare il sistema delle piazze;
2. qualificare e aumentare la dotazione di polarità e servizi;
3. mettere a sistema le funzioni esistenti e di progetto;
4. connotare tutta l'area come zona specialistica per funzioni urbane e territoriali d'area vasta.
5. Incentivare l'uso residenziale.

Il ritorno della funzione residenziale è rilevante nel processo di generale rilancio del centro storico, in quanto indice di riconquistata qualità della vita e completamento del modello italiano di integrazione tra conservazione e innovazione.

A tal proposito, il recupero di complessi edilizi e fabbricati dismessi", la "eliminazione di condizioni di degrado ambientale e sociale", la "promozione di ambiti urbani esistenti" collocano l'intervento di "Palazzo Busetti e Palazzo ex Poste" in posizione baricentrica sia rispetto al sistema via Emilia che alla direttrice di Riqualficazione Urbana, dei quali vengono vocati a costituire la cerniera spaziale e funzionale.

7. OBIETTIVI SPECIFICI

Nel percorso del Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico che tende ad ampliare e diffondere la percezione di vivere in città anche per chi abita e lavora vicino ai viali di circonvallazione e nei quartieri che vi si affacciano, le tematiche della valorizzazione urbana prevedono uno scenario di sviluppo nel quale il centro storico svolge un doppio ruolo: - attrattore, in quanto polarità primaria di servizi per il sistema locale; - diffusore, in quanto centralità del territorio per la riqualficazione e valorizzazione delle aree periferiche e del sistema territoriale d'area vasta che gravita sulla città. Tre sono gli assi strategici sui quali si articolano le strategie pubbliche di valorizzazione del centro: - promuovere il patrimonio urbano non solo come bene culturale, ma anche come potenzialità di funzioni per lo sviluppo della città; - gestire le risorse culturali nelle strategie socio economiche mettendole a sistema con i principali fattori produttivi e di crescita della città; - qualificare il rapporto pubblico-privato per sviluppare la qualità della fruizione, le prospettive di valorizzazione compatibile, la partecipazione imprenditoriale e la cooperazione delle istituzioni sovra comunali

In coerenza con quanto delineato nel piano strategico di valorizzazione del centro storico sarà possibile individuare azioni e progetti finalizzati: - alla promozione del patrimonio esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione e riqualficazione di ambiti complessi, di ampie parti del sistema urbano per restituire qualità fisica e relazionale alla città pubblica; - ad incentivare la residenzialità all'interno del centro storico; - a stimolare l'ammodernamento e la conversione delle attività esistenti e incentivare l'ingresso di nuove attività attraverso progetti di valorizzazione e di riqualficazione dello spazio pubblico in grado di: identificare sotto-sistemi urbani unitari (con particolare attenzione alle aree individuate dal PSC quali sistemi commerciali portanti e sistemi commerciali rilevanti) cui attribuire il ruolo di centri commerciali naturali, incrementare il mix funzionale: negozi, artigianato, terziario avanzato, professioni; introdurre la medio-piccola distribuzione all'interno dei grandi contenitori dismessi o sottoutilizzati pubblici e privati ... In particolare sono da programarsi in sede di POC "gli interventi non strettamente conservativi che riguardano quelle porzioni del centro storico espressamente individuate nella Tavola P3.2 del PSC come porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7

della L.R. 20/2000. Il POC può nello specifico indicare e disciplinare eventuali porzioni nelle quali gli interventi privati, per la loro particolare complessità, siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa, anche individuando porzioni da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana, che dovranno favorire uno sviluppo equilibrato della città attraverso un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio (art. 5.3 comma 2).

L'articolo 5.3 delle Norme di Attuazione del PSC, sotto la rubrica "Interventi di riqualificazione della Città Storica (ACS)", ai comma 2 e 3 dispone: "2. Il POC può individuare e disciplinare eventuali porzioni nelle quali gli interventi privati, per la loro particolare complessità, siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa. In particolare, il POC può individuare porzioni da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana, che dovranno favorire uno sviluppo equilibrato della città attraverso un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio. 3. In particolare, sono da programmare nel POC gli interventi non strettamente conservativi che riguardano quelle porzioni del centro storico espressamente individuate nella Tavola 3.2 del PSC come "Porzioni del Centro Storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000", comprendenti parti dell'espansione novecentesca all'interno e all'esterno dei viali di circonvallazione dove, in relazione alla presenza di edifici di epoca recente, non sempre congruamente inseriti nel contesto, ovvero alla opportunità di prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi, ricorrono le condizioni per applicare le disposizioni specifiche sopra richiamate. In tali porzioni, per motivi di interesse pubblico il POC può prevedere e definire interventi anche non strettamente conservativi ai fini del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia".

Il progetto di valorizzazione del palazzo Ex Poste mediante l'individuazione di un programma di riqualificazione urbanistica, si colloca all'interno dell'isolato compreso fra piazza del Monte, via Crispi, via Sessi, via don Andreoli, dove è già in fase attuativa, nell'ambito del PRU centro Storico, il recupero di Palazzo Busetti e degli edifici ad esso circostanti. La recente acquisizione del Palazzo da parte della stessa proprietà del comparto Busetti è orientata alla realizzazione nell'isolato di un complesso commerciale, terziario, per pubblici esercizi, uffici e residenza. Il valore urbano del progetto consiste nella previsione di realizzare al piano terra una galleria commerciale che, portatrice di nuove realtà imprenditoriali ora mancanti nel cuore della città, possa riproporre tramite i nuovi percorsi una lettura originale e al tempo stesso diversa con contenuti innovativi rispetto ad un isolato che nel tempo ha perso ogni caratteristica in grado di dialogare con la città ... Si identifica lo strumento della ristrutturazione urbanistica per poter conseguire gli obiettivi

individuati. L'edificio subirà una radicale trasformazione che prevede la demolizione delle coperture dell'attuale corte centrale e la demolizione con successivo arretramento verso sud del corpo di fabbrica che sottende la corte. La proposta è orientata alla rilettura in termini parziali dell'antica corte rilevata dalle mappe storiche dell'Ing. Marchelli e che indicano con precisione, compresa la testimonianza fotografica, il precedente cortile del seminario. Recuperando le maggiori altezze del terzo piano e del sottotetto si intende ricavare un quarto piano con l'abbattimento dell'ultimo solaio e la realizzazione di un corpo attico che corre sui quattro lati della corte, arretrato rispetto al fronte esterno per ridurre l'effetto di maggiore altezza e per la creazione di una cortina di terrazzo continua. Il progetto di trasformazione comprende la riproposizione dei due prospetti di Via Sessi e Via Don Andreoli in continuità con il rifacimento dei prospetti ex INPS e INAIL di quest'ultima Via. Una lettura della metrica compositiva, che secondo il desiderio della proprietà, proponga un complesso edilizio dalla nuova veste orientata nell'ambito decorativo classico-novecentesco così come possiamo trovare in diversi edifici ad esso circostanti: Palazzo dei Teatri, Casa Fornaciari, ecc. La valenza pubblica dell'intervento è costituita dalla realizzazione e apertura al pubblico della galleria commerciale che, collegandosi alla prevista Galleria Busetti, proseguirà verso Nord attraverso la nuova corte di palazzo Ex Poste ed arrivare fino ai portici di Via Sessi. La galleria che parte dalla Via Emilia avrà un punto di incontro con la seconda galleria creata tra Via Crispi e Via Don Andreoli. La proposta progettuale, innovativa per la città, riporta l'isolato Busetti-Poste ad un ruolo centrale della vita cittadina. Il progetto di recupero di Palazzo ex Poste prevede anche una congrua dotazione di parcheggi con ingresso all'interrato in Via Sessi, fronte Via Battaglione Toscano naturale prolungamento di Via Leopoldo Nobili. La galleria centrale a Piano Terra sarà destinata ad uso pubblico con orari di chiusura durante le ore notturne per evitare problemi di sicurezza. La riqualificazione in termini volumetrici spaziali e di nuovi prospetti, specialmente in Via Don Andreoli, cambierà radicalmente la percezione formale di questa importante asta di collegamento fra la Piazza dei Teatri e la Via Emilia. Nuove aperture degli spazi commerciali costituiranno l'avvio di un processo di riappropriazione di questa importante zona del centro storico.

B. PROGETTO

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE

Il progetto per la ricostruzione del fabbricato ex Poste viene influenzato dal tessuto architettonico dell'intorno, caratterizzato da edifici di ispirazione classicheggiante con caratteri che variano da stili del 700 fino al liberty.

Il processo di recupero dell'intero isolato compresa tra la Via Emilia S. Pietro, Via Don Andreoli, Via Sessi, Via Crispi, iniziato con il restauro del palazzo Busetti e con la demolizione e ricostruzione dei fabbricati occupati dall'ex INPS ha seguito criteri di integrazione con il contesto, accentuando i caratteri qualitativi sia dal punto di vista della tecnica costruttiva nel rispetto delle attuali normative antisismiche, del contenimento energetico e delle caratteristiche architettoniche. Il fabbricato in progetto completa lo spazio urbano della città, lasciato libero dal fabbricato delle Poste, ridefinendo un isolato omogeneo che dialoga con le architetture preesistenti, integrandosi con esse.

Il fabbricato che si realizza sul sedime del demolito fabbricato sede della Posta ha caratteri legati al contesto circostante e, con palazzo Busetti, completa il tema dell'isolato definendone i contorni e i volumi. Sorge infatti in adiacenza con esso e sul fronte di via Don Andreoli si configura come la sua naturale prosecuzione.

Il concetto dell'isolato sviluppa tra i due interventi sinergie che contribuiscono a creare un sistema di viabilità pedonale che dalla via Emilia arriva verso via Sessi attraversando il nuovo edificio.

Viene creato un cortile interno scoperto, come nello storico palazzo del seminario, sul quale si affacciano i fronti del nuovo edificio e dal quale si accede alle attività commerciali del piano terra. Tutto il piano terra avrà destinazione commerciale si può percorrere da nord a sud incrociando il percorso creato in palazzo Busetti con direzione est-ovest.

In via Sessi sarà ricavato l'ingresso in rampa ai garage interrati sia del nuovo intervento sia di quelli previsti per palazzo Busetti eliminando la rampa prevista su via don Andreoli. Questa soluzione riduce al massimo la penetrazione delle auto verso il centro e concentra in un unico accesso carrabile il traffico veicolare.

I posti auto che sono realizzati con questo intervento sono 30 che si aggiungono ai 56 di palazzo Busetti.

Ai piani superiori si accede tramite due scale poste sul fronte di via Sessi dove viene mantenuto il portico ad uso pubblico e da via don Andreoli con la scala già prevista per palazzo Busetti. Il piano primo è destinato prevalentemente ad uso terziario, i piani superiori sono destinati a residenza.

In questa fase le consistenze immobiliari sono ancora indicative perché saranno le richieste del mercato a definirne numero e consistenza.

Nella proposta progettuale presentata si ipotizza di realizzare 24 unità immobiliari poste su quattro piani di cui l'ultimo a copertura arretrato e con caratteristiche di attico. Nell'incrocio tra via don Andreoli e via Sessi il progetto prevede la realizzazione di una zona sopraelevata per sottolineare l'angolo caratterizzando l'edificio con un elemento svettante: un volume chiuso da una copertura in rame archi voltato, sottolineato da elementi decorativi e da finestre ad arco inserite nella copertura stessa.

Le facciate nel loro complesso sono caratterizzate da una ritmicità simmetrica delle finestre sottolineate da balconi solo accennati da una leggera sporgenza, chiusi da parapetti in parte in muratura in parte in ferro e da cornici perimetrali che arricchiscono i prospetti. Al piano terra le vetrate saranno di ferro mentre i serramenti dei piani superiori saranno in legno con tapparelle oscuranti.

I prospetti interni mantengono le stesse caratteristiche espressive delle facciate esterne sottolineate da grandi vetrate archi voltate destinate ad accogliere gli spazi commerciali. Le tecnologie usate per la parte impiantistica tengono conto dei più attuali requisiti per l'ottenimento del risparmio energetico e per il benessere ambientale sia acustico che termico. Si prevede l'utilizzo del teleriscaldamento e di energie rinnovabili.

2. FATTIBILITA' TECNICA E NORMATIVA

Tra le riqualificazioni della città storica è programmato in POC il piano di iniziativa pubblica riferito al Palazzo ex Poste (PRU_IP4): Programma di riqualificazione urbana del sistema portante, approvato il 16/04/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5716/93 che, con apposito accordo art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., sarà esteso alla ristrutturazione urbana del palazzo ex-Poste a completamento del recupero dell'intero isolato di Palazzo Busetti. In sede di PUA, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 5.3 comma 3 delle NA del PSC, è ammesso un aumento di volumetria per finalità

pubbliche ovvero con contributo alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la città storica.

Le norme tecniche di attuazione del POC all'articolo 3, sotto la rubrica "misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione", al comma 1, dispongono: "procedimenti in corso, alla data di adozione del POC, per l'approvazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica o di interesse pubblico possono completare il relativo iter, secondo i parametri urbanistico-edilizi definiti; parimenti sono altresì ammesse varianti ai suddetti strumenti attuativi approvati di iniziativa pubblica o di interesse pubblico alle medesime condizioni".