



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Ingegneria e Gestione delle Infrastrutture
Servizio Pianificazione e Qualità Urbana

APPROVATO DAL GIUNTA CONSIGLIO COMUNALE
IN DATA 13.09.2011 CON DELIBERA PG 16233/236

VARIANTE CONSEGUENTE ALLA
NOVAZIONE DELL'ATTO DI ACCORDO
APPROVATA DALLA GIUNTA COMUNALE
IN DATA 15/04/2011

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
L.R. 03-07-98 n° 19

**COMPLESSO DEL PARCO DEL
SAN LAZZARO**

ELABORAZIONE E STESURA A CURA
DELL'AREA INGEGNERIA E GESTIONE INFRASTRUTTURE

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Ana De Balbin
Arch. Mariagrazia Gazzani
Arch. Francesca Ruozzi
Ing. Daniela Lepori

AMMINISTRATIVO

Dot.ssa Giovanna Vellani

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' DI PROGETTO
AREA NORD

Ing. D. ZINIOLI

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E
QUALITA' URBANA

Ing. M. SERGIO

IL DIRIGENTE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE
STRATEGICA

Arch. M. MAGNANI

L'ASSESSORE
UGO FERRARI

IL SINDACO
GRAZIANO DELRIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data
aprile 2011

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Servizio Pianificazione e Qualità Urbana
Area ingegneria e gestione Infrastrutture

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
"COMPLESSO DEL SAN LAZZARO"**

Relazione illustrativa

Aprile 2011

INDICE

1.	Introduzione al Programma di Riqualificazione Urbana.....	3
1.1.	Il ruolo della riqualificazione nel nuovo progetto per la città.....	3
1.1.1.	L'ambito di riqualificazione del Complesso del San Lazzaro: obiettivi generali.....	3
1.1.2.	Strategie di intervento.....	3
1.2.	L'Università a Reggio Emilia ed al San Lazzaro.....	4
1.2.1.	Gli Accordi di Programma: riepilogo degli impegni sottoscritti.....	5
1.2.2.	La situazione finanziaria attuale.....	6
2.	Il Programma di Riqualificazione Urbana.....	7
2.1.	Lo stato di fatto.....	7
2.1.1.	Inquadramento territoriale e analisi fisica del comparto.....	7
2.1.2.	Assetto delle proprietà.....	8
2.1.3.	Stato delle infrastrutture.....	8
2.1.4.	Interventi in anticipazione.....	9
2.1.5.	Criticità.....	10
2.2.	Il metaprogetto.....	11
2.2.1.	Il sistema funzionale.....	11
2.2.2.	Il sistema di accesso.....	11
2.3.	Il progetto.....	13
2.3.1.	Aree interessate. Perimetro di ambito e di Programma di Riqualificazione.....	14
2.3.2.	Funzioni.....	14
2.3.3.	Mobilità interna e parcheggi.....	16
2.3.4.	Il verde e la compartimentazione interna.....	17
2.3.5.	Il progetto dei confini e problematiche connesse alla sicurezza.....	18
2.3.6.	Reti tecnologiche e sistema di raccolta dei rifiuti.....	19
2.3.7.	Prescrizioni progettuali.....	20
2.4.	Aspetti gestionali.....	20
2.4.1.	Assetto proprietario definitivo.....	20
2.4.2.	Manutenzioni.....	21
3.	Attuazione del Programma di Riqualificazione.....	21
3.1.	Aspetti economici.....	22
3.1.1.	Quadro economico delle opere di urbanizzazione generali.....	22
3.1.2.	Ripartizione dei costi di urbanizzazione.....	24
3.1.3.	Criteri per la programmazione delle opere di urbanizzazione: finanziamenti.....	26
3.1.4.	Soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione.....	26
3.1.5.	Primo stralcio delle opere di urbanizzazione.....	26
3.2.	Aspetti procedurali.....	29

1. Introduzione al Programma di Riqualficazione Urbana

1.1. Il ruolo della riqualficazione nel nuovo progetto per la città.

Si è affermato, oramai da tempo, il concetto che vede nella riqualficazione una delle scelte strategiche su cui impostare lo sviluppo futuro delle città. Uno sviluppo attento a capitalizzare l'esistente riconvertendolo in una logica di perseguimento di "qualità totale", in grado di attrarre risorse e investimenti sia pubblici che privati oltre che di fornire identità specifica ai luoghi d'intervento.

Il tema della **riqualificazione** non è nuovo nella prassi urbanistica reggiana: da almeno due decenni il dibattito sulle strategie di recupero e di riqualficazione ha aumentato la sensibilità politica e disciplinare e ad esso ha fatto seguito una sempre crescente produzione di strumenti a ciò preposti, che hanno rappresentato opportunità nel dare risposte ad episodi urbani fortemente degradati.

Riqualficazione è, oggi, ammodernamento strutturale, inteso come ricerca di sinergie e condizioni di omogeneità per l'innalzamento del livello di competitività dell'intera rete della città. Un processo di ammodernamento che supera la logica "dell'occasione", affidandosi all'interattività di azioni che affrontano in modo innovativo le problematiche dell'urbanistica residenziale, dell'ambiente, del traffico, del trasporto collettivo, del Centro Storico, dei supporti ad un'ulteriore diffusione e qualificazione del sistema educativo e formativo, a cominciare dall'Università.

1.1.1. L'ambito di riqualficazione del Complesso del San Lazzaro: obiettivi generali

Il Consiglio Comunale, con Delibera n. 30831/87 del 15/12/99, individuando gli **ambiti** del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a **riqualificazione urbana**, ha definito i temi e gli obiettivi di qualità sociale, ambientale ed architettonica per ciascuno di essi.

Tra i dodici ambiti individuati nel Comune di Reggio Emilia, recepiti nel PRG 1999, ognuno dei quali, pur presentando temi rilevanti e differente localizzazione territoriale, gioca un ruolo preciso nella politica di riqualficazione dell'intera città, l'ambito n. 3 del Complesso del San Lazzaro rappresenta un progetto urbano di estrema complessità, che si traduce non solo in una semplice concezione verso un "uso" diverso dello spazio fisico, ma verso una ideazione e organizzazione di molteplicità di azioni finalizzate ad attrarre e coinvolgere diversi soggetti pubblici ed i singoli cittadini verso un uso più consapevole e diversificato degli spazi della città.

Il Complesso del San Lazzaro è un complesso strutturato nel tempo a seguito di molteplici interventi di demolizione e ricostruzione volti ad adeguare gli edifici alle differenti funzioni che via via venivano ad insediarsi. Nasce, infatti, per ospitare il lazzeretto, il sanatorio e il lebbrosario prima e gli istituti psichiatrici poi. Attualmente è di proprietà dell'Azienda Unità sanitaria Locale di Reggio Emilia e ne ospita la sede amministrativa, i poliambulatori e alcune ulteriori strutture sanitarie. Sono presenti, inoltre, due istituti per l'istruzione superiore, IPS "Sidoli" e IPSIA "Galvani". Alcuni edifici, di notevole pregio storico-architettonico, sono in disuso.

L'area oggetto del PRU è sottoposta per la quasi totalità a **vincolo culturale** quale immobile di valore monumentale ai sensi della ex-legge 1 giugno 1939, n. 1089, ed in parte quale "Zona di rilevante interesse pubblico" ex D.M. 01 agosto 1985, a vincolo di tutela dei corsi d'acqua ex L. 29 giugno 1939, vincoli ricompresi dal D. Lgs. 24 gennaio 2004, n. 42.

Obiettivo prioritario del PRU è quello di definire un percorso volto alla rifunzionalizzazione e rivitalizzazione del comparto attraverso l'insediamento di una nuova funzione unitaria, individuata dal Comune di Reggio Emilia di concerto con la Provincia e l'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, nel nuovo polo/campus universitario.

1.1.2. Strategie di intervento

I fattori di successo per il decollo del polo universitario richiedono di intervenire progettualmente sia sul patrimonio edilizio esistente, ai fini di una corretta rifunzionalizzazione, sia sul sistema di accessibilità e mobilità pubblica e privata, sia sul sistema storico ambientale degli spazi aperti interni all'area.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono essere realizzati con modalità tali da non snaturare l'indubbia **identità storica** del complesso in conseguenza della nuova destinazione individuata. Occorre particolare attenzione nel definire la destinazione dei singoli padiglioni considerando, da un lato gli elementi prestazionali e le vocazioni in qualche modo già esistenti e/o potenziali dei singoli edifici, in modo da minimizzare le opere fisiche di adeguamento (contenendo quindi i costi di recupero), dall'altro prevedendo, quando possibile, l'accorpamento degli istituti in plessi integrati, evitando le eccessive frammentazioni e le diseconomie di sedi distanti. Alcune strutture, quali l'aula magna, le biblioteche o i servizi di accesso ai cataloghi informatizzati, la mensa, altre grandi aule o laboratori, possono essere vantaggiosamente collocati in modo da servire più istituti.

Alcune attività collaterali di servizi si prevede possano essere gestite o intraprese direttamente dai privati previo accordo o convenzionamento. Le foresterie, gli esercizi di ristorazione o la caffetteria, i pubblici esercizi, la mensa, le attività sportive, costituiscono un esempio in questo senso, ma il concetto è estensibile ad altre attività.

Seconda strategia fondamentale è quella di ricercare l'**integrazione dei servizi di trasporto** pubblici e privati per garantire un'adeguata accessibilità dell'area. La realizzazione di un sistema di trasporti alternativi di accesso al complesso si può individuare nella ridefinizione della viabilità di accesso e di distribuzione interna del complesso e nella realizzazione di un tracciato di metropolitana leggera che dalla stazione FS conduce al cuore di San Lazzaro.

La riqualificazione ambientale dell'area pone infine in primo piano il **recupero del parco storico**, elemento imprescindibile per preservare quell'unità di immagine spaziale che, storicamente, nell'area del San Lazzaro ha assunto una connotazione di stretta relazione tra patrimonio architettonico e verde diffuso. Pertanto, un intervento progettuale sul verde si muove, innanzi tutto, nella direzione della conservazione del patrimonio esistente. Ulteriore attenzione deve essere posta alla integrazione dell'esistente con un progetto che ridisegna i limiti esterni dell'ambito, in modo da identificare una quinta visiva (oltre che una barriera al rumore), sia sul versante nord (linea ferroviaria), che su quello meridionale (via Emilia).

Esito del processo di riconversione dell'area sarà un polo con funzioni qualificate e con ampio raggio di fruizione, all'interno del quale (elemento di memoria storica del passato) si colloca il Museo della Psichiatria, concepito come struttura attiva, da collegarsi agli altri elementi fondamentali del polo universitario. I contenuti e gli obiettivi del PRG 1999 per l'ambito "Complesso del San Lazzaro" sono pienamente attuali. Per il loro raggiungimento sono stati approntati, nel tempo, interventi e azioni positive, alcuni già realizzati integralmente, altri tuttora in corso di realizzazione, altri da rimodulare in considerazione delle esigenze e delle opportunità nel frattempo determinatesi.

1.2. L'Università a Reggio Emilia ed al San Lazzaro

L'Università reggiana, nasce dalla sottoscrizione di vari accordi di programma fra i quali il principale risale al maggio del 1998, con cui si formalizzò l'intesa tra Modena e Reggio Emilia, fondata su un modello a rete di sedi.

A Reggio Emilia sono state individuate a destinazione universitaria tre importanti sedi, corrispondenti a tre storici complessi architettonici.

In centro storico, nell'**ex-caserma Zucchi**, la cui ristrutturazione è già completata, trovano collocazione la Facoltà di Scienze della Comunicazione e dell'Economia, la Facoltà di Scienze della Formazione, mentre nel complesso del San Lazzaro si insedieranno le facoltà ed i corsi di laurea a carattere scientifico: Ingegneria, Agraria ed alcuni corsi di laurea della Facoltà di Medicina e Chirurgia (infermieri, radiologia e radioterapia).

Inoltre, d'intesa con la Soprintendenza ai beni architettonici e del paesaggio dell'Emilia Romagna, l'Università sta predisponendo il progetto di recupero dei **Chiostrì di San Pietro**, sempre in centro storico, che sarà la sede istituzionale dell'Università, in particolare del rettorato.

Attualmente alcune facoltà occupano locali in affitto, che verranno progressivamente abbandonati a misura che le ristrutturazioni vengano effettuate.

Forte è quindi lo sforzo di programmazione e di investimenti degli enti e delle realtà locali per far sì che l'università a Reggio Emilia diventi una realtà sempre più consolidata e riesca a rispondere alle esigenze di una popolazione studentesca di anno in anno più numerosa.

Il **complesso del San Lazzaro** in questo senso rappresenta la risposta alle attuali e future esigenze dell'Università a Reggio Emilia in quanto le caratteristiche dimensionali e qualitative dell'area e dei fabbricati presenti, nonché la collocazione della stessa in ambito urbano, consentono di programmare una crescita dell'università, individuando di volta in volta funzioni e spazi adeguati, in ragione delle esigenze e delle risorse finanziarie disponibili.

1.2.1. Gli Accordi di Programma: riepilogo degli impegni sottoscritti

07/08/1997 l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia ed il MURST sottoscrivono un Protocollo di Intesa con il quale si formalizza l'interesse a realizzare la trasformazione dell'Università di Modena in "Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia" secondo il modello a Reti di Sedi.

27/05/1998 l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, il MURST, gli Enti e le Istituzioni di Reggio Emilia -Comune, Provincia, Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, Fondazione Manodori, Società Reggio Città degli Studi S.p.A.- sottoscrivono un Protocollo di Intesa finalizzato alla stipulazione di uno o più Accordi di Programma nei quali definire gli impegni assunti dalle parti istituzionali (MURST e Università) e dagli enti sovventori per l'attuazione delle iniziative previste dal progetto di trasformazione dell'Università in "Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia".

L'accordo prevede che gli Enti sovventori mettano a disposizione dell'Università risorse finanziarie non inferiori a 5 miliardi annui, per almeno 6 anni (periodo 1998-2003).

08/06/1998 adozione del Decreto Rettorale di trasformazione dell'Università in "Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia" pubblicato sulla G.U. del 2 luglio 1998, n. 152.

05/08/1999 MURST e Università sottoscrivono n. 2 Accordi di Programma:

1°) Apporto di risorse finanziarie da parte del MURST per le esigenze della sede di Reggio Emilia,

2°) Definizione del piano di cofinanziamento per lo sviluppo edilizio della Sede di Reggio Emilia, in particolare per:

- Comparto ex Caserma Zucchi: (13 miliardi di lire)

- Area ex San Lazzaro (32 miliardi di lire) per "urbanizzazioni, sistemazioni esterne e ristrutturazione di 5 immobili, con ampliamento, per i corsi di studio delle facoltà di Ingegneria, di Agraria e di Medicina e Chirurgia"

29/9/2000 Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2001-2003 Area San Lazzaro - ristrutturazione di 5 immobili con ampliamento, urbanizzazione e sistemazione esterna –(Prog. Prelim. Tamburini- Morselli):

- da MURST: 16 miliardi di lire (8.263.310 €) ,

- da Enti sovventori: 6. miliardi di lire,

- da Università 4,350 miliardi di lire

- Disponibilità finanziaria per il 2001: 3.100.000 Euro

05/12/2000 Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, la Provincia e il Comune di Reggio Emilia stipulano un Protocollo di Intesa con cofinanziamento ministeriale per una serie di interventi infrastrutturali e di recupero e valorizzazione tra cui il recupero dei Chiostrì di San Pietro, dell'ex caserma Zucchi e dell'Area dell'ex San Lazzaro ai fini Universitari. In particolare per quanto riguarda il San Lazzaro:

"Art. 4: Il Comune di Reggio Emilia e la Provincia di Reggio Emilia si impegnano infine a predisporre un programma per la riqualificazione urbana dell'area dell'ex Istituto San Lazzaro da destinare a campus universitario".

La restante copertura finanziaria necessaria per il recupero funzionale degli edifici (stimato in 80 miliardi di lire), aggiuntivi rispetto all'A.d.P. tra MURST e Università del 5/8/1999, che ammonta a 48 miliardi, saranno così ripartiti:

- 24 miliardi messi a disposizione dalla Provincia ed Enti Locali Reggiani,

- 12 miliardi da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali per il 2001 e 2002,
- 12 miliardi da reperire con i PRU della regione Emilia-Romagna

25/07/2001 L'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, il Comune di Reggio Emilia e la Provincia stipulano un Accordo di Programma per i seguenti interventi edilizi:

- Complesso ex caserma Zucchi,
- Porzione del complesso Area Ex San Lazzaro,
- Chiostri di San Pietro.

Capo 2 Comparto Ex istituto San Lazzaro:

"Art. 6 - si individuano i padiglioni da acquisire e ristrutturare: Buccola, De Sanctis, Tamburini, Livi e Besta (compl. mq 13.900), e Morselli (2.000 mq)."

La Provincia si impegna:

- a garantire la copertura finanziaria per lire 1.000.000.000 all'anno per 6 anni a decorrere dal 1999,

- ad acquisire complessivamente nell'area San Lazzaro immobili per circa 33.000 mq, attualmente di proprietà AUSL di Reggio Emilia, per l'Università

- a concordare con il Comune le azioni utili alla riqualificazione urbana per il Campus e a coordinare le azioni necessarie per gli interventi ed il reperimento delle risorse finanziarie previste nel Protocollo d'intesa del 5/12/2000 (vedi)

- a predisporre la progettazione per la ristrutturazione degli immobili precedentemente richiamati, con oneri a suo carico esclusi quelli delle progettazioni specialistiche, nonché quelli relativi all'incentivazione del proprio personale.

L'Università si obbliga:

- ad approvare lo studio di fattibilità e i progetti riguardanti le ristrutturazioni degli immobili in oggetto

- a sostenere i costi relativi alle consulenze, progettazioni e direzioni dei lavori specialistici affidati dalla Provincia a consulenti esterni, nonché quelli relativi all'incentivazione del personale della Provincia stessa

- a garantire la copertura finanziaria degli interventi di recupero degli immobili sopraccitati.

1.2.2. La situazione finanziaria attuale

La Provincia di Reggio Emilia ha completato i lavori di restauro ed adeguamento funzionale dei padiglioni Buccola, Livi, Tamburini, Besta e De Sanctis ad eccezione della sistemazione degli spazi esterni.

A fronte di un costo degli interventi progettualmente previsto in €. 11.640.000,00, la spesa complessiva sostenuta e' stata pari ad €. 11.092.988,00 con un utile risparmio, mantenuto dalla Provincia nelle disponibilità dell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, pari ad €. 547.000,00.

Quest'ultima ha realizzato gli interventi di ristrutturazione del padiglione Morselli pari ad €. 820.000,00 (11.913.000 €.)

In relazione alla quota di risorse finanziarie percepite dal Comune occorre puntualizzare che l'accordo stipulato con il Ministro Melandri nel 2000 per il recupero del complesso San Lazzaro stanziava 12 miliardi di vecchie lire (6.197.483 €). Di questi, il Ministero ha già erogato 2.065.828 euro.

I lavori, in corso di ultimazione (inizio lavori il 26 febbraio 2009, fine prevista per maggio 2011), prevedono il restauro conservativo dell'importante apparato decorativo e la ricostruzione degli ambienti interni nel rispetto assoluto dell'edificio nella conformazione dei suoi spazi, materiali e cromatismi, in modo da ripristinare nella loro originalità gli ambienti così com'erano nel periodo manicomiale.

Per quanto riguarda i due terzi del finanziamento non ancora erogati (4.131.655 euro) si segnala che il capitolo del Bilancio dello Stato che conteneva tali stanziamenti è stato "soppresso" nella Finanziaria del 2005.

2. Il Programma di Riqualificazione Urbana

2.1. Lo stato di fatto

2.1.1. Inquadramento territoriale e analisi fisica del comparto

Il complesso del San Lazzaro si trova sulla via Emilia verso Modena nella fascia urbana compresa fra la via Emilia stessa e la ferrovia Mi-BO. A nord la ferrovia separa l'area da aree di proprietà comunale destinate a verde, oltre le quali si trova la vasta distesa dell'Aeroporto. A sud l'area è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità eminentemente residenziale, con qualche servizio di quartiere costituito da Scuole primarie e servizi sanitari. Tra questi ultimi è stato dismesso il comparto corrispondente al PRU Ospizio, sede della Casa di riposo per anziani e destinato a residenza e terziario. A ovest e est sono collocati insediamenti industriali e commerciali: a ovest il comparto è separato da essi da via Doberdò, a est dal torrente Rodano. Su questo fronte è presente inoltre il complesso cimiteriale di San Maurizio comprensivo della Chiesa Parrocchiale. Il complesso si configura come **vuoto urbano**, come elemento di discontinuità tra aree molto densamente edificate: questo aspetto costituisce un elemento di degrado ma anche come forte potenzialità, come elemento di compensazione ambientale e urbana.

L'**accesso carrabile principale** al complesso è situato su via Amendola da cui si dipartono una serie di viali interni asfaltati che conducono a tutti i padiglioni dislocati all'interno del parco. La viabilità di accesso è fortemente sovraccaricata di veicoli in tutte le ore della giornata. I collegamenti con le principali funzioni a scala urbana non sono gerarchizzati né particolarmente serviti, specie per quanto riguarda i collegamenti con il centro storico, dove si collocano le altre sedi dell'Università. La tangenziale si trova a circa un Km dall'ingresso principale, per cui i flussi veicolari principali che si dirigono verso il san Lazzaro provengono indistintamente dalla viabilità minore ed in particolare da via del Partigiano.

Il complesso si presenta in **evidente stato di incuria**, ad eccezione dei singoli edifici che sono già stati oggetto di interventi di ristrutturazione e delle aree che ospitano delle funzioni dell'AUSL e dell'Istruzione che hanno mantenuto un certo decoro. Altri edifici di notevole pregio storico-architettonico, sono invece in stato di abbandono o in corso di ristrutturazione.

Il Padiglione Lombroso attualmente è in fase di cantiere in quanto oggetto di un intervento di restauro conservativo per destinare l'immobile a *Museo della Psichiatria*, intervento che si concluderà nel mese di maggio 2011 ; mentre il 27/05/2011 si aprirà il cantiere dell'intervento di recupero e valorizzazione del Padiglione Vittorio Marchi da destinare a *studentato, mensa, uffici e attività di formazione e ricerca compatibili con gli usi previsti nell'ambito*, con i conseguenti disagi che l'accantieramento comporta in termini di ricadute sulla viabilità limitrofa.

I viali interni al complesso si presentano in pessime condizioni, così come le aree verdi, sia di pertinenza degli edifici, che comuni; infine si rileva la quasi totale **assenza di illuminazione** all'interno del parco a discapito della sicurezza dei luoghi. All'interno del parco si trova solo qualche elemento degradato di arredo urbano (panchine, cestini per i rifiuti, illuminazione pubblica...) reperto di antichi fasti. Relativamente al verde si riscontra che le essenze arboree necessiterebbero di una maggiore manutenzione, senza contare il primo necessario intervento per l'abbattimento e la **messa in sicurezza** dei numerosi arbusti che risultano secchi o compromessi.

Relativamente ai parcheggi, attualmente solo il lotto a sud del comparto, in cui sono allocate le funzioni dell'Azienda USL, è dotato di una serie di parcheggi pubblici, per un ammontare di **278 posti auto**, i quali tuttavia risultano funzionali ai soli padiglioni adiacenti; mentre i rimanenti edifici dislocati in altre parti del complesso non dispongono di parcheggi propri, con il risultato che le macchine vengono posteggiate nelle zone attigue agli edifici e all'interno delle aree di pertinenza degli stessi, in luoghi non propriamente destinati alla sosta.

2.1.2. Assetto delle proprietà

Attualmente la proprietà del complesso è integralmente ripartita tra una serie di enti pubblici (Ausl principalmente, Provincia e Università che detiene diritti di superficie, Campus Reggio s.r.l. e ER.GO. che detiene diritti di superficie, Comune e Farmacie Comunali Riunite). L'area interessata dal Programma di Riqualificazione Urbana, con le modifiche di progetto al perimetro, e ad esclusione dell'area delle FCR, si estende per 359.044 mq, attualmente di proprietà prevalente dell'AUSL. L'AUSL ha già venduto a **Provincia**, nell'ambito dell'accordo di programma del 2001 per la costituzione dell'Università prima citato, 6 padiglioni (Livi, Besta, De Sanctis, Tamburini, Buccola, Morselli) con le relative aree di pertinenza, in cui sono già insediate alcune funzioni universitarie. Tali padiglioni sono stati ristrutturati e affidati all'Università di Modena e Reggio Emilia, che li ha destinati alle sedi delle Facoltà di Agraria, Ingegneria e Infermieristica, Medicina.

Attualmente il comparto si configura pertanto come eminentemente destinato a servizi sanitari. Sono di proprietà di **Ausl** i padiglioni Esquirol e annessi, Connolly, Stuoie e Dopolavoro, Biffi, Donaggio, Golgi, Lombroso, Morel, Colonia Agricola, Ziccardi, Villino Svizzero, UAC, Valsalva, così come tutte le aree verdi e di viabilità esistente presenti all'interno del comparto. Tali edifici ne ospitano la sede amministrativa (Morel), i poliambulatori (Ziccardi) e alcune ulteriori strutture sanitarie (Bertolani, Tanzi, Villino Svizzero, UAC, Valsalva). All'interno delle proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale di Reggio Emilia sono presenti inoltre due istituti per l'istruzione superiore, IPS "Sidoli" e IPSIA "Galvani", che occupano i padiglioni Guicciardi, Villa Rossi e Golgi. Il padiglione Lombroso è in uso al Comune di Reggio per 99 anni pur rimanendo la nuda proprietà di Ausl.

Il capannone che si attesta su via Doberdò è di proprietà di **Farmacie Comunali Riunite** ed è utilizzato come magazzino. Il padiglione Vittorio Marchi è di proprietà di **Campus Reggio s.r.l.** con diritto di superficie ad **ER.GO.** per la parte dello studentato, ed è attualmente in disuso.

A seguito di "*Variante Urbanistica al Vigente P.R.G. relativa all'individuazione di attrezzature generali di interesse pubblico e servizi di quartiere poste nella VI e VII Circoscrizione*", adottata con Deliberazione Consigliare P.G. N. 13724/165 del 09.07.2008, approvata con Deliberazione Consigliare P.G. N. 2826/38 del 16.02.2009, ed esecutiva dal 03.03.2009, è stata approvata l'acquisizione dell'area Biffi al Comune tramite convenzione da stipulare. Tale convenzione può essere ricompresa nelle more dell'Accordo di Programma/territoriale.

Altre aree residuali sono di proprietà del **Demanio** e del **Comune di Reggio Emilia**.

2.1.3. Stato delle infrastrutture

Lo stato delle infrastrutture esistenti è stato di difficile restituzione, poiché la situazione del comparto è in continuo mutamento: da alcuni anni sono state finanziate ed in parte spese somme finalizzate alla realizzazione del Campus Universitario e parallelamente sono inoltre continuati gli interventi da parte dell'AUSL, che, occupando ancora alcuni degli stabili esistenti, continua ad investire per rispondere ai propri compiti istituzionali. La collaborazione con Enìa, che si è resa disponibile a fornire la progettazione e a finanziare la realizzazione delle opere di pubblica utilità, ha fornito le informazioni necessarie alla redazione della presente parte.

Al momento, la quasi totalità degli edifici presenti nell'area è servita dalla rete di adduzione dell'**acqua** per l'uso idrico sanitario e dalla rete di **teleriscaldamento**. Quest'ultima è in condizioni abbastanza precarie per le numerose interferenze con gli altri sottoservizi e occorre pertanto una riqualificazione complessiva del sistema. Potrebbero rendersi necessari inoltre piccoli adattamenti ai singoli scambiatori, ma questi rientrano tra gli interventi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguardano quindi l'infrastrutturazione generale, così come l'allacciamento dei pochi padiglioni non ancora serviti (Lombroso, Donaggio) e degli edifici di nuova costruzione. Per quanto riguarda l'impianto antincendio, la valutazione risulta difficile senza una approfondita progettazione, che si rimanda alle fasi successive. Sembra infatti che la rete possa essere in grado di coprire le esigenze per questo uso, con solo alcuni potenziamenti di tratti delle condotte esistenti ed il collegamento di altri punti in modo da creare un circuito ad anello.

Relativamente al servizio del **gas**, l'area è attraversata sia da una linea principale di media pressione che da altre due linee di bassa pressione, per cui gli eventuali nuovi allacciamenti non sono

un problema. Il servizio è comunque probabilmente non necessario essendo servita l'area dal teleriscaldamento.

Relativamente alla **rete fognaria**, l'area è attraversata da una linea principale di acque nere, dal tracciato incerto, di sezione sufficiente a garantire il deflusso delle acque reflue di tutti i padiglioni (la maggior parte dei quali è tra l'altro già allacciato a questa rete). Saranno dunque probabilmente in parte da rifare alcuni degli allacciamenti, opere comunque da imputare tra gli interventi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguardanti quindi l'infrastrutturazione generale. La rete di acque bianche è per gli edifici esistenti in uso convogliata in quella nera che viene indicata negli elaborati di rilievo come rete mista. Per gli edifici recentemente ristrutturati essa è stata separata da quella delle acque nere, e il suo recapito è convogliato nel Torrente Rodano, che viene individuato come il recettore finale di tutto il comparto.

L'area è attualmente servita da una **linea elettrica** di proprietà dell'Ausl, che riceve media tensione e la gestisce a partire dal trasformatore. Questa rete "interna" non è a norma e non può essere trasferita a terzi. È stato necessario pertanto realizzare una nuova linea elettrica, a servizio dei padiglioni di recente ristrutturazione. Non è presente la linea di illuminazione pubblica.

L'area è servita da una **rete telefonica** "interna" di proprietà dell'Ausl. Sarà dunque da realizzare una nuova rete, con caratteristiche tecnologiche particolari atte a soddisfare le esigenze dell'università in città. E' inoltre presente una rete telematica (tritubo) gestito da diversi gestori che serve l'area relativamente al servizio di trasmissione dati (internet, rete telematica interna di Università e Ausl).

2.1.4. Interventi in anticipazione

Sugli edifici acquisiti da Provincia sono stati avviati ed ultimati interventi di restauro conservativo coerenti con le previsioni del presente strumento urbanistico ed in anticipazione su esso come consentito dalla presenti norme e dalla disciplina generale vigente e adottata. Sono inoltre avviati alcuni studi e lavori su altre aree del complesso.

Sul **padiglione Vittorio Marchi** è previsto un intervento di recupero e valorizzazione che ipotizza l'inserimento all'interno dell'immobile di svariate funzioni:

- uno studentato composto da 10 unità abitative per un totale di 46 posti alloggio (finanziato in parte dalla Regione in parte dal MIUR ai sensi della Legge 338 del 2000)
- un bar/mensa a servizio del campus
- spazi commerciali di carattere polivalente
- la nuova sede di Crpa
- uffici e attività di formazione e ricerca compatibili con gli usi previsti nell'ambito.

In data 30/11/2007 è stato sottoscritto un Atto di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 fra i soggetti interessati all'operazione (Comune di RE, Azienda Ospedaliera di RE, Università degli studi di Modena e RE, ER.GO, CCIAA, CRPA) finalizzato a valutare preventivamente la fattibilità dell'intervento.

L'atto di Accordo sottoscritto nel novembre del 2007 è stato parzialmente novato con successivo Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, approvato dalla Giunta Comunale in data 01.12.2010 con deliberazione PG 22714/264 e sottoscritto dal Comune di Reggio Emilia, dalla Azienda Ospedaliera e da ER.GO in data 10.12.2010, 13.12.2010 e 15.12.2010 a mezzo di scrittura privata autenticata dal Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia ai n. 55694, 55695 e 55696 di repertorio. La novazione dell'atto si è resa necessaria per procedere con la stipula dell'atto di compravendita del fabbricato fra Arcispedale Santa Maria Nuova – Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia (proprietario dell'immobile), Società Campus RE srl, ER.GO e Comune di Reggio Emilia avvenuta in data 04/02/2011. Con tale atto Azienda Ospedaliera ha venduto il fabbricato a Società Campus RE srl e ha contestualmente costituito a favore di ER.GO il diritto di superficie per una durata di 45 anni sulla porzione di fabbricato che ospiterà lo studentato (allo scadere del termine il diritto di superficie si estinguerà e il nudo proprietario del terreno acquisirà la piena proprietà del terreno medesimo e delle costruzioni sullo stesso insistenti); con il medesimo atto

Azienda Ospedaliera ha inoltre trasferito gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, l'area, costituente dotazione territoriale in anticipazione rispetto alla stipulazione della Convenzione per la attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Complesso del San Lazzaro".

Il Comune in conformità con quanto previsto dall'Atto di Accordo si è avvalso della facoltà di dare inizio alla progettazione definitiva attualmente in fase di completamento.

Sul lotto dell'**ex porcilaia**, fino a poco tempo fa occupato, sul lato est, da un fabbricato, individuato al foglio 177 mappale 77 (ex mappale 11), in completo abbandono (con Denuncia di Inizio Attività, in atti a P.G. 27041/07, P.S. 12643/07 del 11/12/2007, per il fabbricato, in precarie condizioni statiche ed igieniche è stata autorizzata la demolizione, effettuata previa autorizzazione anche da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali), alla luce della richiesta da parte di Izsler di localizzare la propria sede all'interno del comparto del S. Lazzaro, è in fase di verifica la fattibilità dell'inserimento di questa nuova funzione.

Le funzioni previste per la nuova sede Izsler sono: una parte amministrativa, funzioni definite 'sporche' (sala necropsia, rifiuti ecc.) e laboratori di analisi affiancati da celle e magazzini. All'interno dell'immobile sarà anche prevista una parte di laboratori che potrà eventualmente essere destinata ai laboratori di CRPA la cui sede sarà localizzata nel padiglione Vittorio Marchi interessato anch'esso da un progetto di recupero. Le attività di ricerca e analisi sono particolarmente compatibili con gli usi generali previsti. Lo studio prevede inoltre nella parte ovest del lotto la collocazione dei nuovi laboratori di Ingegneria.

Il **Padiglione Lombroso** destinato a Museo della Psichiatria è attualmente in fase di restauro con un progetto, che, mirando essenzialmente al coinvolgimento emotivo dei visitatori, prevede al contempo di dotare tutti gli spazi di raffinate tecnologie, appositamente integrate nell'involucro esistente, che consentiranno la più elevata informatizzazione degli allestimenti museali, l'interattività, e il ricambio continuo dei contenuti museali.

L'area esterna sarà un'estensione degli spazi espositivi. A tale scopo verranno riportate alla luce le tracce del muro di recinzione abbattuto negli anni '70 la cui presenza sarà rievocata mediante un simbolico volume in ferro e lamiera realizzato sul suo sedime, che fungerà anche da elemento espositivo.

Infine, con Permesso di Costruire in deroga alle destinazioni d'uso, approvato con Delibera di Consiglio P.G. N° 2008/24615 del 25.11.2008 con ad oggetto "*Nulla Osta al Rilascio del Titolo Abilitativo in deroga alle N.T.A. del vigente PRG all'Azienda Ausl di Reggio Emilia, relativamente all'Uso di un edificio posto in località San Maurizio*", esecutiva dal 22/12/2008, è consentito il trasferimento di alcuni servizi sanitari presenti nel San Lazzaro come il **SER.T.** (Servizio Tossicodipendenze) che crea particolari disagi alle nuove utenze presenti nel comparto, in una nuova struttura. La delocalizzazione di tali attività ospitate attualmente in parte del Padiglione Tanzi e nel Villino Svizzero consentirà l'utilizzo dei nuovi spazi svuotati per fini più congrui e maggiormente legati agli usi universitari e scolastici ed una conseguente maggiore specializzazione del Campus.

2.1.5. Criticità

L'area si presenta attualmente particolarmente degradata per alcune disfunzioni e una generale carenza di opere di manutenzione ora inderogabili a causa del progressivo riuso di alcuni edifici. In particolare lo stato di conservazione del **verde** presenta elementi di forte pericolosità per il rischio di schianto di alcune essenze ammalorate o fine ciclo vegetativo. Inoltre l'incuria degli spazi aperti rende difficoltoso e pericoloso l'utilizzo degli spazi verdi.

L'aumento del carico urbanistico dovuto al recupero dei suddetti padiglioni il **traffico** ha indotto ad utilizzare le aree carrabili della **viabilità interna** a parcheggio contribuendo al dissesto della viabilità esistente e al degrado ulteriore del verde, sia arboreo che arbustivo. Essa si presenta attualmente in molti punti difficilmente attraversabile, specialmente in condizioni meteorologiche di forte piovosità.

Inoltre lo stato di abbandono di alcuni **edifici** risulta ormai del tutto incompatibile con la coesistenza di strutture a usi pubblici e di rappresentanza come una sede universitaria.

2.2. Il metaprogetto

L'area del Complesso del San Lazzaro è collocata in un ambito urbano fortemente consolidato e caratterizzato da diverse funzioni, tutte rilevanti.

Pensare il Campus al San Lazzaro ed intervenire di conseguenza, significa, ripensare e riconoscere una disposizione non solo interna all'area, ma di tutto questo settore della città, garantendo la qualità delle relazioni urbane richieste ed il necessario grado di scambio culturale, ricreativo, sociale, tra Università e Città.

Il metaprogetto intende individuare alla scala urbana le relazioni esistenti e potenziali ed affronta due temi fondamentali: il sistema dell'accessibilità ed il sistema funzionale.

2.2.1. Il sistema funzionale

Il futuro **Campus Universitario** occuperà la quasi totalità dell'area in oggetto, con una forte presenza anche di Istituti di istruzione secondaria superiore già presenti nel complesso, che verranno a loro volta implementati, a configurare di fatto un polo scolastico-universitario; all'interno dello stesso troverà altresì collocazione il Museo della Psichiatria. Le sole attività dell'**AUSL** (attuale proprietaria prevalente dell'area) delle quali si prevede il permanere in loco saranno la residenza psichiatrica, insediata negli edifici denominati Unità di Abitazione e Cura (UAC), recentemente ristrutturata, e gli uffici attuali di Igiene Pubblica e di Medicina del Lavoro, collocati in un edificio di recente realizzazione.

Le UAC avranno una autonomia funzionale con un accesso adiacente al cimitero di San Maurizio. L'edificio di Igiene Pubblica può continuare ad usufruire dell'accesso attuale ed essere compreso all'interno della recinzione dell'intero complesso, ma è stata prevista anche la possibilità di realizzare un ingresso autonomo dalla rotatoria sulla Via Emilia in coincidenza con Via Curie.

E' stata individuata inoltre un'area destinata ad **usi polivalenti**, corrispondente ai fabbricati Esquirol, Villa Marchi vecchia (ex Villa Conolly), Villino Stuoie e pertinenze, nella quale possano trovare collocazione attività, anche private, a servizio dell'università o del territorio. Questa scelta è stata motivata sia dalle caratteristiche dei fabbricati, che per dimensioni, tipologie e stato di conservazione (e conseguenti costi di ristrutturazione) non consentono un'adeguata collocazione degli usi universitari, sia per la posizione a "cerniera" tra il campus e la città esistente e futura (PRU "Ospizio")

Il metaprogetto (tav. P2.1) individua le aree a verde alla scala urbana esistenti (campo di Marte, parco del Mauriziano, aree a nord della ferrovia) e le potenziali nuove aree di espansione del verde, a nord della ferrovia. In queste ultime potrebbero trovare collocazione anche i campi sportivi all'aperto a servizio dell'università, che, per dimensioni e caratteristiche, non possono essere reperiti all'interno dell'area del Campus.

Si evidenziano inoltre le aree dei servizi alla scala urbana esistenti (l'area delle piscine - campo di atletica, il Mirabello), che potrebbero essere funzionali alle esigenze del campus. Il metaprogetto individua, per queste tipologie di aree i collegamenti esistenti e potenziali, soprattutto in termini di collegamenti ciclopedonali.

2.2.2. Il sistema di accesso

Il sistema della mobilità si articola in una serie di interventi interni ed esterni al perimetro di comparto tesi a potenziare il più possibile l'accessibilità attraverso mezzi di trasporto pubblico e ciclabile e a spostare la circolazione degli automezzi dalla viabilità interna esistente alle aree periferiche del parco.

Per quanto attiene il sistema pubblico dei trasporti è in fase di realizzazione la fermata della **Metropolitana leggera Reggio-Bagnolo** che avrà nel Campus del San Lazzaro il capolinea meridionale e collegherà al complesso la stazione ferroviaria centrale e la fermata Mediopadana. Il Campus sarà facilmente raggiungibile dalla Stazione Centrale e dal CIM, una volta realizzato il tratto di metropolitana di superficie previsto (attualmente in fase di appalto), appositamente progettato al fine

di offrire un servizio pubblico di elevato livello. La fermata-terminal prevede la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale che, oltre a servire la stazione, collegherà le due parti di città (campus e parco del Rodano/aeroporto) e le piste ciclopedonali esistenti e di progetto. La linea prosegue fino alla stazione della Alta Velocità, per consentire una completa interconnessione dei collegamenti su rotaia. Particolarmente strategico inoltre il collegamento con il polo funzionale delle Reggiane (Reggio Emilia Innovazione).

Di fronte al Padiglione Morel a sud della via Emilia è previsto il **parcheggio scambiatore** esterno all'interno del parcheggio Funakoshi, da cui partirà la navetta gratuita di collegamento con il centro storico. Ulteriore mezzo di trasporto pubblico è la linea di bus n. 2 che collega S. Ilario a Rubiera. Per quanto riguarda le linee di trasporto pubblico su gomma, le linee esistenti sulla via Emilia saranno adeguatamente potenziate e implementate verso gli altri due poli universitari – Caserma Zucchi e Chiostri di San Domenico e le fermate corrispondenti adeguatamente attrezzate.

In base alle indicazioni del Piano Urbano della mobilità, il sistema delle **piste ciclabili** viene inoltre potenziato con la realizzazione delle ciclovie I est e II, e dalle ciclovie anulari I, II, III che si attestano lungo la via Emilia all'altezza di porta San Pietro, della Chiesa di Ospizio e del Mauriziano, che avranno collegamenti diretti con i percorsi interni del Parco, in modo che esso sia inserito nel sistema della mobilità ciclabile a livello urbano.

Con mezzi privati il Campus sarà raggiungibile dalla via Emilia, sulla quale saranno realizzate due rotatorie in corrispondenza degli incroci esistenti di via Doberdò, in corrispondenza del PRU "Ospizio" e di via Notari/via Jenner/via Castaldi da Feltre, viabilità esistente sulla via Emilia verso Modena attualmente al servizio di un'area industriale. Questa viabilità, adeguatamente riqualificata, sarà collegata all'area del Complesso del San Lazzaro attraverso la realizzazione di un manufatto sul Rodano e consentirà di accedere al nuovo sistema dei parcheggi progettato su tutto il fronte nord dell'area, lungo la ferrovia MI-BO, e di ricollegarsi infine, con un percorso ad anello, alla via Doberdò.

La realizzazione delle nuove urbanizzazioni ambientate e delle opere di riqualificazione della viabilità esistente esterna ed interna viene a costituire un **doppio sistema di circuitazione** per i veicoli privati. Esso consiste in un anello interno a traffico limitato e senso unico e un anello esterno a doppio senso di marcia aperto al pubblico. Entrambi sono caratterizzati da limitazioni della velocità a 30 KM/h.

L'**anello interno** avrà accesso principale da via Doberdò in corrispondenza dell'edificio del dopolavoro, di cui è prevista la demolizione. La circolazione sarà riservata ai mezzi di soccorso, ai disabili e alle operazioni necessarie di carico-scarico merci. L'esclusione del traffico all'interno del parco permetterà di potenziare al meglio il concetto del Campus e la fruizione degli spazi aperti, anche a servizio del quartiere. L'**anello esterno** avrà accesso privilegiato da via Jenner. Gli accessi veicolari principali saranno pertanto spostati dalla via Emilia a via Doberdò e via Jenner, con notevole aumento della sicurezza per i ciclisti e pedoni che percorrono la viabilità storica nel tratto corrispondente al San Lazzaro. Inoltre il nuovo accesso da via Jenner comporta un notevole alleggerimento del traffico verso il centro cittadino e rende più agevole la connessione del campus dalla tangenziale, il cui svincolo con la via Emilia si viene a trovare a circa 500 metri dalla rotatoria di progetto.

Relativamente allo **svincolo previsto su via Castaldi da Feltre**, occorre fare alcune precisazioni di carattere progettuale che dovranno essere approfondite in sede di progetto esecutivo. Esso si trova infatti in prossimità dell'incrocio a T con spartitraffico a goccia della via Montagnani Marelli, viabilità di secondaria importanza che costituisce però il solo attraversamento della ferrovia MI-BO tra via del Partigiano e la tangenziale est (tramite sottopasso). La vicinanza dei due svincoli dovrà essere accuratamente approfondita in sede progettuale, per avere le adeguate corsie di decelerazione e le minori interferenze tra i flussi. Nonostante questa criticità, la collocazione della rotatoria di progetto non può essere spostata in quanto è vincolata dai seguenti fattori:

- la collocazione in corrispondenza di via Notari/via Edison (in prossimità del Rodano) si presentava non ipotizzabile per la pericolosità dell'uscita sul ponte a causa della scarsa visibilità in quel punto (dovuta alla lieve chicane della Via Emilia presso la chiesa di San Maurizio) e per l'incompatibilità di un tale svincolo con le previsioni per la greenway

- la collocazione in corrispondenza di via Morse/via Edison è stata scartata in quanto troppo prossima e frontale al comparto del Mauriziano, oggetto di tutela e di un ambizioso progetto di riqualificazione;
- la collocazione in corrispondenza della stessa via Montagnani Marelli, proprio per la presenza del sottopasso, non consentiva il collegamento con via Jenner stessa.

A sostegno della scelta effettuata, si fa presente che:

- via Montagnani Marelli è una viabilità di scarsissimo traffico e pertanto non dovrebbe creare intasamenti nello svincolo a T, che viene di fatto utilizzato come una strada rettilinea. La previsione di collegare tale viabilità al comparto delle Reggiane (presente nel Masterplan di progetto di questo comparto e nel PUM adottato) è stata eliminata dal PUM approvato e non è prevista dal PSC adottato, pertanto non si prevedono aumenti significativi di traffico nei prossimi anni;
- la rotatoria di nuova costruzione garantisce comunque lo snellimento della fuoriuscita dei veicoli dovuta al campus del San Lazzaro e per le ragioni di cui al punto precedente, costituisce l'unico svincolo significativo sul tratto di via Emilia in oggetto (le altre intersezioni sono tutte di gerarchia inferiore);
- dal punto di vista delle aree pubbliche a disposizione, l'incrocio con via Castaldi da Feltre presenta già le adeguate dimensioni per la riqualificazione della viabilità senza necessità di ricorrere all'esproprio, né di interessare aree già edificate.

Tutto questo considerato, ogni altro approfondimento si rimanda alle fasi esecutive.

Infine, una fitta rete di **percorsi ciclopeditoni** consentirà sia di raggiungere il Campus dalle varie parti della città, sia di percorrerlo al suo interno, collegando i vari padiglioni tra di loro e gli stessi alle funzioni presenti sul territorio, in particolare la Piscina di via Melato e il Campo di Marte che integrano i servizi sportivi e di ricreazione realizzati all'interno del comparto.

Le caratteristiche delle opere descritte interne ed esterne al comparto dovranno rispettare le prescrizioni indicate nel capitolo relativo alla disciplina degli interventi e nelle Linee Guida alla progettazione allegata al presente PRU.

2.3. Il progetto

Il progetto nasce dagli obiettivi già individuati in sede di definizione dell'ambito di PRU e riportati in premessa. In particolare si prefigge di conservare e valorizzare l'identità storica, architettonica ed ambientale, dell'area, recuperando gli edifici originali ed il parco ed il loro rapporto reciproco.

Al contempo individua gli spazi adeguati in termini di didattica, ricerca ed attrezzature per l'Università, con possibilità anche di nuove edificazioni, ed offre alla città una serie di spazi per altre funzioni complementari alle funzioni universitarie.

Per la definizione delle scelte urbanistiche e progettuali complessive, si sono resi necessari approfondimenti che restituissero una visione unitaria dell'assetto attuale del comparto e una analisi dettagliata del suo sviluppo storico. È stato allo scopo affidato all'Università di Ferrara uno **studio di fattibilità**, utilizzando le risorse messe a disposizione dalla deliberazione di Giunta Regionale nr. 3238 del 16.12.1986. Lo studio, elaborato dall'arch. G.A. Bertani, è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 3212 del 10.2.1999 ed ha costituito importante elemento di supporto per il presente lavoro, soprattutto per ciò che attiene le fasi di analisi. Attualmente il comparto si configura come un complesso unitario immerso nel verde con una recinzione in rete metallica o cancellata che percorre l'intero perimetro interessato, escludendo le aree a ovest di FCR, e le aree a sud- ovest del cimitero di San Maurizio. Gli accessi principali sono tre: il principale è in corrispondenza del Morel sulla via Emilia. Altri due accessi secondari si trovano: tra il padiglione Esquiroi e Vittorio Marchi, sempre dalla via Emilia, che da accesso all'area di pertinenza del padiglione e ai parcheggi esistenti frontistanti, mentre l'accesso ai viali interni del parco è precluso da una sbarra, e a nord del padiglione Donaggio al termine di via Doberdò, nei pressi dell'accesso al magazzino delle Farmacie

Comunali Riunite. Tutti gli accessi sono chiudibili attraverso un cancello esistente e sono gestiti dalla Ausl in quanto proprietaria dei terreni tramite una società di servizi.

I **parcheggi esistenti** utilizzati dai fruitori del comparto sono il parcheggio a servizio del Padiglione Ziccardi che conta 278 posti auto e i parcheggi di Vittorio Marchi (24) per un totale di 302 p.a. Molte macchine parcheggiano lungo via Doberdò ma non sono utenti della struttura. La viabilità interna del San Lazzaro è attraversata dagli autobus delle scuole che portano gli studenti nelle aree sportive.

Come evidenziato precedentemente, la possibilità di attraversare il comparto con gli autoveicoli ha fatto sì che gli utenti dei padiglioni interni sostino nei pressi dei padiglioni cui accedono per un determinato servizio, o lungo gli stessi viali di attraversamento.

L'anticipazione di alcuni interventi che hanno portato all'insediamento dell'Università in sei padiglioni, con un afflusso di studenti valutato in circa 1.100 presenze, cui vanno aggiunti il personale docente e ricercatore dell'Università, ha portato all'incremento della situazione di sofferenza per la mancanza di luoghi deputati alla sosta dei veicoli all'interno del comparto in cui già versava la struttura.

2.3.1. Aree interessate. Perimetro di ambito e di Programma di Riqualificazione

Gli approfondimenti connessi allo strumento urbanistico attuativo hanno condotto a meglio definire le aree interessate da riqualificazione, pertanto il perimetro di ambito è stato modificato come esplicitato in norma tecnica ed elaborati.

Il perimetro di PRU comprende le aree che saranno individuate come effettiva dotazione a servizi, escludendo l'area di FCR, tranne la parte interessata dalla viabilità di accesso alle aree di sosta del complesso, per la quale non sono ancora mature le condizioni per una eventuale riconversione.

Sono state **escluse dal perimetro del PRU** anche le aree corrispondenti ai quartieri residenziali esistenti, il rione Don Pasquino Borghi e la residenza per gli infermieri, la totalità delle aree delle Farmacie Comunali Riunite. Il quartiere residenziale ad ovest di Via Doberdò è stato escluso in quanto si tratta di un'area residenziale già consolidata e parzialmente già recuperata attraverso interventi compatibili con il PRG, con caratteristiche e problematiche molto diverse rispetto a quelle dell'area del parco oggetto del presente strumento. L'area delle FCR è, per contro, un ambito potenzialmente funzionale allo sviluppo futuro del Campus, ma al momento non sussistono le condizioni per valutarne in modo concreto le possibilità di trasformazione. Si rimandano pertanto queste valutazioni a tempi successivi. Sono state di converso incluse altre aree, originariamente non previste, che sono risultate funzionali al progetto complessivo (l'area destinata ad usi sportivi).

Viene infine esclusa l'area corrispondente alla fascia di ambientazione del torrente Rodano in quanto oggetto di un futuro progetto di riqualificazione all'interno del sistema delle Greenways previste dal Piano Urbano della Mobilità e pertanto messa a sistema con tale serie di interventi.

Il PRU prevede alcune **opere pubbliche fuori comparto** su aree già dell'Amministrazione Comunale o appartenenti al Demanio Pubblico, funzionali all'assetto metaprogettuale precedentemente descritto.

2.3.2. Funzioni

Come anticipato in sede metaprogettuale, il Complesso si articola in varie funzioni: oltre al Campus scolastico/universitario, comprensivo anche di un'area sportiva e di uno studentato con mensa a servizio degli studenti, sono previste un'area polivalente ed un'area per usi sanitari, che riunisce le funzioni preesistenti del comparto. Sono previste infine funzioni più propriamente pubbliche, come la sede del Museo della Psichiatria, collocata all'interno Padiglione Lombroso, in disuso, mentre non è stata stabilita la collocazione della biblioteca scientifica afferente al **Museo della Psichiatria**, che al momento occupa un ala del padiglione principale, il Morel.

Alle **funzioni universitarie** in senso stretto sono destinate le aree centrali e la parte preponderante del complesso del San Lazzaro.

Nel padiglione Livi sarà collocato il Centro didattico a servizio delle Facoltà di Ingegneria, Agraria e Medicina, nel padiglione Tamburini gli spazi didattici della Facoltà di Ingegneria, nel padiglione Buccola il centro unificato d'informatica a servizio delle facoltà di Ingegneria, Agraria e Medicina, nel Padiglione de Sanctis la Facoltà di Medicina, nel padiglione Besta la Facoltà di Agraria.

Nel Morselli infine saranno individuati spazi per uffici destinati a docenti e studenti della Facoltà di Ingegneria. Il Bertolani, il Tanzi ed il Villino Svizzero, utilizzati attualmente dall'AUSL per attività sanitarie, il Morel, l'ex-Orto ed il Vassale, saranno progressivamente destinati a funzioni universitarie, ancora per lo più da definire, mano a mano che si concretizzeranno le esigenze di sviluppo dell'università, il reperimento dei fondi necessari alla ristrutturazione e si renderanno disponibili le sedi alternative alle funzioni attualmente insediate.

Le strutture destinate alla **istruzione superiore**, attualmente insediate nei padiglioni Guicciardi, Villa Rossi e Golgi, vengono potenziate con il recupero a tal fine del padiglione Donaggio ed esiste la possibilità, a medio termine, che venga utilizzata anche l'area delle FCR, creandosi in questo modo un polo scolastico universitario ben servito e attrezzato.

Alcune Facoltà, già individuate, necessitano di spazi per attività specialistiche che non trovano adeguata collocazione negli edifici esistenti, oppure necessitano, per ragioni logistiche, di essere vicini ad altri con analoghe funzioni. In questo caso si è ipotizzata la realizzazione di nuove edificazioni o il ripristino di volumi preesistenti.

In particolare occorre realizzare i nuovi **laboratori didattici** per la Facoltà di Ingegneria, probabilmente Elettronica ed Automazione, Meccanica ed Elettrotecnica, che troveranno collocazione in un'area libera ed in parte occupata da una **ex porcilaia** dismessa e fatiscente recentemente demolita. La collocazione risulta adeguata dal punto di vista logistico in quanto è prossima al padiglione Buccola, sede della Facoltà di Ingegneria. Inoltre l'area, collocandosi in zona defilata rispetto al parco storico ed alla viabilità principale ed essendo prossima alla linea ferroviaria, risulta idonea anche rispetto alla tipologia di fabbricato che si dovrà delineare, dovendo i laboratori necessariamente essere costituiti da spazi e dotazioni particolari. In tale sede verrà individuato un padiglione per la nuova sede dell'Istituto Zooprofilattico di Reggio Emilia, collocato oggi in via Pitagora, Istituto che ha trovato interesse in una collocazione all'interno del campus e che sarà coinvolto una volta approvato lo strumento urbanistico.

Anche la **facoltà di Agraria** manifesta esigenze specifiche. Attualmente la Facoltà ha individuato la propria sede principale nel padiglione Besta, ma rimangono da collocare laboratori ed altri spazi di appoggio alla didattica, le serre ed i campi sperimentali. Data la vicinanza con il Besta e la presenza di aree libere, l'area della **Colonia Agricola**, risulta la più idonea per la collocazione di questi usi, potendo anche ricostruire nuove volumetrie sul sedime di edifici preesistenti, riproponendo quindi l'impianto originario. Sul retro potranno essere individuate così le serre ed i campi sperimentali, il tutto a seguito di un progetto specifico ed unitario. La facoltà di agraria potrebbe inoltre esser coinvolta nei progetti di manutenzione e cura del verde del parco, in particolare l'orto storico, collocato nell'area tra Morel e Vittorio Marchi.

Si rende infine necessario individuare un grande spazio con funzione di **auditorium o aula magna** a servizio di tutto il campus. Esso viene provvisoriamente collocato all'interno di un cortile interno del padiglione Morel, adeguatamente coperto. La copertura dei cortili, da valutare attentamente in sede progettuale, potrà essere sostituita con la creazione di un nuovo volume a ripristino di sedimi demoliti o comunque formalmente compatibile con la struttura storica che sarà oggetto di progetto specifico da sottoporre alla Soprintendenza. Il Morel, per le sue dimensioni e l'articolazione degli spazi molto rigida, sarà probabilmente il fabbricato nel quale potranno trovare collocazione diverse e varie funzioni, per ora non identificate.

La realizzazione di un Campus Universitario non può prescindere dall'individuazione di **strutture sportivo - ricreative**. Il complesso del San Lazzaro non si presta, per la tipologia degli insediamenti e per la presenza del parco, alla collocazione di impianti coperti e scoperti alla scala urbana.

Per questo tipo di esigenze il Campus dovrà fare riferimento agli impianti cittadini, peraltro non lontani, o alla possibilità futura, ancora da valutarsi alla scala pianificatoria, di utilizzare le aree libere a nord della ferrovia.

Si è ritenuto di individuare in ogni caso un'area sportivo-ricreativa che soddisfacesse almeno in parte le esigenze di ritrovo e di attività fisica, ipotizzando la realizzazione di una palestra, di spogliatoi, di un circolo ricreativo e di alcuni campi all'aperto (tennis, piste polivalenti, ecc..).

L'area all'uopo individuata, finitima ad un'area industriale, si colloca ai margini del Complesso, pur facendone parte in termini di proprietà, usi attuali e apposizione del vincolo storico. La progettazione di questo comparto consentirà la riqualificazione di quest'area marginale e la creazione di funzioni a cerniera tra la città esistente e l'Università.

A complemento delle strutture ora individuate si ripropone il mantenimento del campo di calcio, di misure non regolamentari, attualmente esistente all'interno del Campus stesso.

Lo **studentato** sarà invece collocato all'interno del padiglione Vittorio Marchi, edificio realizzato negli anni 50 che fino a pochi anni fa ha ospitato l'ospedale geriatrico della città. Esso comprenderà lo studentato e la foresteria nonché le possibili attività legate alle esigenze degli ospiti, insieme alla mensa di servizio a tutta l'area ed eventualmente altre attività di formazione e di ricerca sempre compatibili con gli usi presenti in zona. Come illustrato in precedenza l'intervento è stato oggetto di accordo e si è proceduto alla progettazione definitiva. Questa struttura risulta particolarmente idonea alle funzioni residenziali sia per l'articolazione degli spazi interni, (prevalentemente camere con bagni), sia per la vicinanza con le altre residenze, sia esistenti che di progetto. E' stato recentemente approvato il Programma di riqualificazione Urbana denominato "Ospizio" che trasformerà la dismessa casa di riposo in un quartiere integrato residenza/servizi. Inoltre la collocazione prospiciente la viabilità primaria e le linee di trasporto pubblico rendono facilmente accessibile l'area in oggetto, in particolare dai mezzi pubblici.

Nell'area di maggior pregio (Esquiroi ed edifici limitrofi) vengono collocati oltre ai servizi universitari consentiti da norma di Piano e attrezzature sanitarie e scolastiche anche ulteriori usi più vicini ad una **fruizione della collettività** che non specifici per il campus: esercizi commerciali di vicinato, uffici professionali e quant'altro, nonché sedi culturali.

Relativamente all'area a **servizi sanitari**, non sono previste particolari modifiche alle destinazioni d'uso; viene comunque consentito un ampliamento corrispondente al ripristino del preesistente Villino Chiarugi. Viene inoltre previsto per tale comparto funzionale un nuovo accesso dalla via Emilia che consenta un sistema di distribuzione e compartimentazione autonomo rispetto alle restanti funzioni.

2.3.3. Mobilità interna e parcheggi

In termini di accessibilità, oltre alla realizzazione della fermata della metropolitana di superficie sopra richiamata, la novità è rappresentata dal sistema di accessibilità ad anello, costituito dalla via Emilia a sud, da via Doberdò ad ovest, dalle vie Jenner e Notari ad est e dalla nuova viabilità lungo la ferrovia a nord, sistema che distribuisce la circolazione veicolare sul perimetro, consentendo il raggiungimento dei padiglioni con percorsi pedonali che non superano i 250/300 metri. Ciò consentirà di limitare l'accessibilità veicolare all'area, che diventerà prevalentemente pedonale, e di conseguenza impostare una fruizione diversa delle aree libere, con un rinnovato ruolo del parco e un nuovo sistema di collegamenti ciclopedonali. I parcheggi di progetto al servizio dell'area saranno collocati esclusivamente lungo l'anello carrabile esterno, internamente al comparto (per quanto riguarda i parcheggi pubblici direttamente a servizio del complesso) e sulle strade esterne (per quanto riguarda i parcheggi in uso a rotazione con altre funzioni urbane).

I parcheggi pubblici a servizio diretto dell'area sono pertanto collocati in posizione periferica al parco storico al fine di agevolare la fruizione pedonale di tutta l'area, riducendo nel contempo i tratti da percorrere a piedi per raggiungere ciascun padiglione, oltre che di valorizzarne le caratteristiche di pregio. Questa localizzazione è parsa la soluzione più congruente rispetto alle caratteristiche dell'area, non essendo possibile, per evidenti ragioni di salvaguardia del verde, occupare con consistenti aree di parcheggio le aree interne al complesso del San Lazzaro e risultando disagiata per gli utenti avere un unico parcheggio concentrato da cui raggiungere i diversi padiglioni. I parcheggi a diretto servizio, oltre a quelli direttamente fronteggianti la viabilità in fregio alla ferrovia (370 posti), sono:

- un'area di parcheggio prospiciente Villa Marchi nuova, in parte già utilizzata a tale scopo, che conserverà l'accesso attuale, per un totale di n. 76 posti auto;

- l'area di parcheggio esistente a servizio degli uffici AUSL, che potrà in futuro essere accessibile dalla intersezione tra la via Emilia - via Amendola- e via Curie con 278 posti auto;
- i parcheggi relativi all'area sportiva in numero di 16;
- una batteria di posti auto a ovest del cimitero di san Maurizio, ricavata risistemando e collegando parcheggi già autorizzati in sede di ristrutturazione dell'Unità di abitazione e cura da parte di AUSL per un totale di 30 nuovi posti auto; nell'occasione sarà realizzata e sarà spostata più ad ovest l'accessibilità attuale, in modo da renderla autonoma dai percorsi interni del parco;
- una batteria di posti auto a nord del cimitero di san Maurizio, in numero di 46;

Il totale dei **posti auto a diretto servizio** del comparto è di **816 posti**.

I parcheggi esterni in uso a rotazione sono invece:

- il parcheggio Funakoshi ampliato con spese a carico dell'A.C. per un totale di 285 posti;
- i parcheggi su via Doberdò riqualificati e aumentati per 54 posti;
- i parcheggi esistenti su via Notari per 80 posti;
- il parcheggio a servizio della Chiesa e del cimitero di San Maurizio esistente ora sotto utilizzato, di cui è previsto un ampliamento con spese a carico dell'A.C. per 95 posti.

Il totale dei **parcheggi esterni** ammonta a **514**. I parcheggi pubblici ammontano a totali 1330.

Saranno inoltre realizzate modeste quote di **parcheggi privati** aggiuntive, nei casi e con le modalità previste dalle Norme di Attuazione, a servizio delle varie funzioni e dei fabbricati e all'interno delle rispettive aree pertinenziali, la cui collocazione sarà valutata di volta in volta in sede di attuazione. E' consentita soltanto una minima quota di parcheggi proporzionale alla superficie utile dei fabbricati nelle aree pertinenziali, a servizio dei portatori di handicap e per il carico-scarico.

Al fine di mantenere l'**indice di permeabilità** prescritto dalla norma adottata si è inoltre pensato di realizzare le aree di parcheggio in garden, un materiale capace di rendere carrabile il prato preservandolo dai danni provocati dal transito e dalla sosta dei veicoli e finalizzato a offrire un impatto visivo molto naturale, che ben si coniuga con il parco adiacente. I posti auto saranno inoltre intervallati da alberature utili a schermare ulteriormente e ad ombreggiare il parcheggio.

Relativamente alla mobilità interna sono implementati i **percorsi ciclabili**, attraverso tre livelli di percorrenze: con la viabilità principale, con il tessuto limitrofo, con i percorsi ciclabili portanti.

I nuovi parcheggi in fregio alla ferrovia saranno dotati di sistemi di moderazione della velocità e un sistema ciclopedonale consentirà di percorrere tutta la tratta in sicurezza, fino all'attraversamento sul Rodano che si collega al parco del Mauriziano.

Dai parcheggi partono una serie di **nuovi percorsi ciclopedonali di penetrazione** di circa 3 metri, che andranno a raggiungere i viali esistenti, che saranno riqualificati e attrezzati. L'anello centrale avrà larghezza di 5 metri per consentire il passaggio dei veicoli, i vialetti secondari saranno riservati ai pedoni e avranno larghezza 3 m.

2.3.4. Il verde e la compartimentazione interna

Il verde è il tema centrale dell'intero intervento; si prevede, infatti, la conservazione e valorizzazione dell'integrità del parco che riveste un notevole valore sia storico che ambientale. Le nuove funzioni devono inserirsi in modo compatibile con la conservazione e la valorizzazione dell'integrità del parco, parco che riveste un notevole valore sia storico che ambientale. Questa condizione può diventare, più che una limitazione, il valore aggiunto del futuro complesso. Infatti, l'area può essere il "contenitore" ideale per un campus inteso come una grande area comune dove si insediano le diverse facoltà, insieme a una serie di usi o servizi comuni (dalla biblioteca alla mensa, agli alloggi per studenti o il "Cued") uniti da ampi spazi verdi il più fruibili e permeabili possibile, diventando così un unico organismo.

Per affrontare in modo adeguato queste problematiche è stato redatto uno **studio del verde**, dell'illuminazione e dell'arredo urbano, propedeutico all'attuazione di qualsiasi intervento sul verde. Lo studio è stato affidato alla consulenza dello Studio di Consulenza Ambientale del Dott. Agr. Mauro Chiesi, e consiste in tre elaborati: *"Rilievo e schedatura delle aree verdi – relazione finale"*, licenziato in

data 28 gennaio 2006, "Piano di intervento per la messa in sicurezza", licenziato in data 25 Ottobre 2006, "Ricomposizione, restauro, ampliamenti del corredo verde - abachi degli interventi di ricomposizione e restauro del verde storicizzato, ampliamento del corredo verde e degli arredi connessi, indicazioni meta-progettuali" licenziato in data 26 Gennaio 2007, corredato da "Progetti-guida di intervento per i differenti ambiti storicizzati individuati - sistema dei filari storicizzati, padiglioni di interesse storico testimoniale, ambiti a connotazione agricola" licenziato in data 2 Luglio 2008.

Gli obiettivi del progetto unitario sono i seguenti:

- predisposizione di una base di rilievo informatizzata al fine di individuare le necessarie azioni di recupero e restauro del profilo compositivo nelle porzioni a parco storico, le modalità di intervento per le necessarie ricuciture dell'impianto storicizzato ed i mezzi per una sua conservazione nel tempo;
- proposizione di linee guida per il successivo sviluppo di un piano manutentivo complessivo rigoroso e scientificamente corretto,
- ricomposizione della struttura paesaggistica eliminando le incongruità, gli inestetismi e le oggettive situazioni di pericolosità residue presenti.

Il primo intervento previsto è quello di messa in sicurezza dell'area verde con l'abbattimento degli esemplari arborei in stato compromesso o secchi. La seconda fase è la ricomposizione del verde storicizzato sulla base delle analisi storiche, con la reintegrazione o la sostituzione degli elementi perduti o rimossi.

Infine viene delineato l'assetto delle nuove ambientazioni individuate a mitigazione degli impatti delle nuove dotazioni secondo criteri desunti dalla lettura dei confini storici.

Di fatto, l'impianto originale del parco è quello di un grande spazio comune e continuo, nel quale sorgono delle "isole" costituite dai padiglioni con le relative aree di pertinenza, con un tracciato e un disegno del verde molto chiari al momento dell'impianto, anche se entrambi hanno sofferto nel tempo di notevoli interventi non sempre coerenti.

Il riconoscimento di questa traccia d'origine pone il problema della opportunità o meno di recintare i singoli padiglioni, problema al quale è ineludibilmente connesso, nel caso in cui si ritenga di optare per la affermativa, il tema del perimetro lungo il quale erigere la recinzione.

Storicamente, essendo la funzione originaria dei padiglioni quella del ricovero di malati di mente, a volte anche pericolosi, i padiglioni erano recintati e i segni sono ancora visibili. Ma la funzione dei padiglioni ora è radicalmente cambiata e i problemi di sicurezza derivanti dalla convivenza con l'uso sanitario e lo stato attuale di abbandono, attualmente pressanti, si allevieranno con certezza una volta che si concreteranno gli insediamenti delle attività previste e che si provvederà al ripristino del parco. Inoltre, le esigenze di sicurezza possono trovare una soluzione ottimale mediante la recinzione perimetrale di tutto il complesso, adeguatamente attrezzata.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, se le aree di pertinenza dei padiglioni vengono recintate si rischia di perdere la continuità delle aree comuni, e con ciò, il senso del parco, a scapito anche della fruibilità del campus. Il pre-progetto del verde tratta anche la possibilità di mantenere e rinnovare le eventuali recinzioni storiche, anche se, dal punto di vista dell'utilizzo del parco e del concetto del campus, si ritiene siano da evitare il più possibile. E' stato affidato con Det. Dir. PG. N. 4182 del 24/02/09 all'Arch. Francesca Ruozi un incarico per l'approfondimento dell'**analisi storica del sistema delle recinzioni storicizzate**, confluito poi all'interno dell'incarico per le Linee Guida per la progettazione degli spazi aperti e dei nuovi interventi in ampliamento allegato alle presenti norme.

2.3.5. Il progetto dei confini e problematiche connesse alla sicurezza

L'unitarietà d'immagine e di funzionamento dell'intero complesso deve essere riconosciuta e valorizzata dal progetto. A questo proposito è fondamentale il trattamento progettuale delle aree perimetrali con l'individuazione di eventuali recinzioni di comparto.

In particolare, nella normativa delle suddette Linee guida vengono proposte le indicazioni per una corretta integrazione dei parcheggi lungo la ferrovia con il parco, la cui presenza, tuttavia, non si ritiene di dovere annullare completamente dalla percezione, quantomeno "visiva".

Al fine di garantire la necessaria sicurezza, il campus universitario, inteso come aree e strutture destinate alla didattica, alla ricerca e ad ospitare gli uffici AUSL, dovrà essere completamente **chiuso all'esterno**, e sarà inaccessibile nelle ore notturne e/o serali; a tale scopo si prevede di potenziare le recinzioni esistenti al perimetro esterno e completarle in alcuni punti, prevedendo un sistema di **tele-sorveglianza** agli accessi. Il tema della compartimentazione sarà approfondito in sede di progettazione preliminare.

2.3.6. Reti tecnologiche e sistema di raccolta dei rifiuti

L'area del San Lazzaro è relativamente ben servita per quanto riguarda le principali reti impiantistiche, in parte perché quasi tutti gli edifici sono in uso o lo sono stati fino a poco tempo fa, in parte perché viene attraversata dalle linee principali di alcune reti, come il gas (media pressione) o la fognatura pubblica. Attraversa l'area anche una delle dorsali principali dell'acquedotto cittadino. Gli edifici non sono serviti dalla rete gas, ma si suppone che tale fornitura possa essere richiesta unicamente per i nuovi padiglioni destinati ad ospitare i laboratori di ingegneria e per l'edificio di V. Marchi destinato allo studentato, in quanto possono ospitare cucine e laboratori, né da sistemi innovativi per la produzione di aria condizionata. La scelta più razionale sarebbe quella di utilizzare il teleraffrescamento, data la presenza nell'area della rete di teleriscaldamento. Questa voce inciderebbe considerevolmente del capitolo di spesa generale delle infrastrutture a rete, poiché richiede la realizzazione ex-novo di una rete ad anello alla quale verranno allacciate le singole utenze e di almeno una grande centrale di raffrescamento dove avverrà la produzione del freddo, il complesso del Morel da solo richiederà in seguito la realizzazione di una seconda centrale. Tale intervento non si ritiene economicamente sostenibile, a causa della distanza dei padiglioni e della necessità di avere una propria centrale.

Le voci definite nel quadro economico delle opere di urbanizzazione generali a carico dei soggetti attuatori riguardano la rete di **smaltimento delle acque bianche** e la rete di **illuminazione pubblica**. All'interno del progetto si è considerata la quota parte delle acque bianche provenienti dagli immobili e dalle relative aree pertinenziali, oltre a quelle delle strade e dei percorsi ciclabili interni e quelle delle zone di parcheggio oggetto del presente intervento.

Nella valutazione di realizzare effettivamente le altre infrastrutturazioni, che si rimanda alla fase definitiva, andrà considerata la possibilità di avere un contributo da parte di ENIA, che potrebbe coprire una parte dei costi, che in questa fase non è possibile quantificare. Oppure le modifiche che si dovessero eventualmente effettuare potranno essere a carico di soggetti da individuarsi sulla base di specifici accordi. Ulteriori iniziative sono illustrate nelle **Valutazione ambientale strategica**.

Per quanto riguarda il sistema di **raccolta dei rifiuti**, l'area è attualmente servita dal servizio di raccolta del Comune. In totale, come illustrato nell'elaborato di rilievo, sono stati rilevati 24 cassonetti, così distribuiti:

- Indifferenziato: 10 (Morel 3, Uac 2, Ziccardi 1, Bertolani 1, Livi 1, Rossi 1, De Sanctis 1)
- Vetro: 2 (Morel)
- Carta: 8 (Morel 3, Ziccardi 1, Bertolani 1, Guicciardi 1, Livi 1, Rossi 1)
- Plastica 2 (Morel 2, Ziccardi 1)
- Tessuti 0
- Pile 0
- Polietilene pulito 2 (Morel)

Enia garantisce tre passaggi di raccolta settimanali per un totale di 139,3 mc di rifiuti settimanali così suddivisi: 97,2 mc di rifiuto indifferenziato, 25,5 mc di carta e cartone, 12 mc di plastica, 2,5 mc di vetro, 2 mc di polietilene pulito.

Per il comparto il presente PRU propone la modifica l'assetto attuale del sistema di raccolta, sostituendolo con un sistema per isole ecologiche per togliere dal parco storico i cassonetti distribuiti attualmente lungo la viabilità. Questo tipo di raccolta non è prescrittivo, in quanto particolarmente impegnativo dal punto di vista gestionale per i proprietari. Tuttavia esso risulta il migliore sistema per ottenere un maggiore livello di decoro del parco, che si deve presentare sempre meno come un'area urbanizzata, e per estendere ulteriormente il sistema di raccolta differenziata potenziato fortemente

dalla organizzazione per isole ecologiche private. Il sistema garantisce una raccolta differenziata di qualità, anche se implica una forte responsabilizzazione dei soggetti gestori, con conseguenti oneri economici, che dovranno avere cura di mantenere pulita la propria isola ecologica, che sarà realizzata preferibilmente su area di loro proprietà, individuando competenze qualificate cui affidare le mansioni di raccolta differenziata e stoccaggio. Per quanto riguarda il soggetto preposto al trasporto del rifiuto differenziato esso potrà essere individuato in Enìa stesso, che attualmente cura il servizio in altre aree.

In merito alla localizzazione delle **isole ecologiche** che dovranno essere adeguatamente dimensionate sulla base dei mc di rifiuti previsti, esse dovranno esse accessibili dalla viabilità interna od esterna, chiuse con appositi sistemi, idonee a consentire spazi di manovra per i mezzi, ampliabili in funzione di successivi aumenti del numero delle utenze.

La proposta del PRU da valutare in sede di successivi incontri colloca tre isole ecologiche: una per Università all'interno degli ex-orti (adeguatamente mascherata rispetto agli spazi pubblici dagli edifici esistenti e comunque accessibile; l'area è si circa 1200 mq), una per le scuole nell'area pertinenziale di villa Rossi sul fronte prospiciente il padiglione Golgi (350 mq), una per Ausl nell'area a nord del padiglione Ziccardi, tra la rampa di accesso all'interrato e i padiglione stesso (250 mq). Per il parere tecnico si rimanda alle fasi successive della progettazione.

2.3.7. Prescrizioni progettuali

Tutte le prescrizioni progettuali sono contenute nelle **Linee Guida** per la progettazione del verde, dell'illuminazione, dell'arredo urbano corredate agli approfondimenti storici redatti. Questo strumento indica dunque le modalità di intervento nella diverse aree del parco e stabilisce le linee guida per un intervento unitario sia nei recuperi che nelle opere di nuova costruzione (parcheggi, nuovi percorsi ciclopedonali).

Esse si suddividono in: interventi sugli edifici e nuove costruzioni, progetto delle recinzioni, progetto del verde.

Relativamente al primo punto, dopo un percorso di confronto con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali sono stati individuati i volumi dei **nuovi interventi** in funzione delle altezze massime consentite e la superficie utile insediabile. I planivolumetrici così definiti hanno talvolta carattere prescrittivo, in particolare in relazione ai sedimi da ripristinare, talvolta lasciano maggiore spazio ad una progettazione più libera. Le linee guida sono di orientamento per la redazione dei pre-progetti unitari, fornendo criteri progettuali e indicazioni sulle scelte materiche da utilizzare.

Per le **recinzioni** sono stati definiti i tracciati storici delle perimetrazioni originarie, ne è stato ricostruito l'andamento e la tipologia, ed è stata fatta una proposta unitaria, prescrittiva per quanto riguarda il tipo di recinzione da installare ma subordinata al tipo di compartimentazione che sarà scelto dai soggetti gestori in fase di progetto preliminare.

Relativamente al **verde**, il percorso progettuale individuato ha consistito, attraverso analisi propedeutiche (schedatura puntuale della consistenza e qualità del patrimonio arboreo; analisi della qualità compositiva e individuazione cartografica dei differenti ambiti di verde storicizzato per macroaree o ambiti omogenei, analisi tipologica degli arredi del verde esistenti in riferimento all'iconografia storica disponibile) nella formulazione di linee guida per la riqualificazione del verde monumentale funzionale alle successive progettazioni esecutive.

2.4. Aspetti gestionali

2.4.1. Assetto proprietario definitivo

Vista la complessità delle esigenze espresse, il PRU definisce un assetto definitivo delle proprietà così delineato:

- Le aree di cui al Comparto 1 "Campus universitario" sono parte di **cessione gratuita**, in parte private o pubbliche in via esclusiva. Più in dettaglio:
 - Le aree di cui al sub-comparto 1.1., al netto delle UMI ad intervento edilizio diretto (UMI 1.1.1-1.1.13), saranno cedute gratuitamente all'A.C. previa stipula di apposita convenzione

- Le aree di cui al sub-comparto 1.2 "Area sportiva", sub-comparto 1.3 "Colonia Agricola", sub-comparto 1.4 "Laboratori di ingegneria", sub-comparto 1.5 "Ex-Porcilaia", sub-comparto 1.6 "Padiglione Donaggio", sub-comparto 1.7 "Padiglione Morel", nonché le UMI da 1.1.1 a 1.1.13 potranno essere private o pubbliche in via esclusiva;
- Le aree di cui al comparto 2 "Area Studentato" potranno essere acquisite ed attuate da **soggetti privati** o enti pubblici, tra cui il Comune stesso.
- Le aree di cui al comparto 3 "Area Polivalente" potranno essere acquisite ed attuate da soggetti privati;
- Le aree di cui al comparto 4 "area AUSL" potranno essere **private o pubbliche in via esclusiva**;
- Le aree di cui al comparto 5 per opere di urbanizzazione primaria principali a servizio di tutto l'intervento sono aree pubbliche di cessione gratuita.
Progressivamente l'Ausl dovrà cedere tutte le aree e gli edifici in proprietà riservandosi, in proprietà esclusiva, solo quelle che il PRU individua al Comparto 4 "Attrezzature sanitarie".

2.4.2. Manutenzioni

Le manutenzioni del verde, dell'illuminazione e dell'arredo urbano sono in carico al detentore della nuda proprietà degli spazi aperti, secondo lo schema di assetto di comparto definitivo. Eventuali acquirenti delle aree avranno l'obbligo di assolvere a tali mansioni.

L'appalto di tale tipo di servizi potrà essere convenientemente affidato ad un unico gestore e ripartito sulla base dei mq di superficie territoriale a verde di ciascun proprietario. Vengono pertanto stimate sommariamente le spese di gestione degli spazi aperti, da ripartire in base ai succitati criteri:

Importo spese di gestione e manutenzione a carico dell'Amministrazione Comunale:

Sfalci annuali 2 a 0,06 euro al mq 2 a 0,04 euro al mq	27.000,00	€
manutenzione del verde	75.000,00	€
<u>manutenzione viali interni</u>	<u>6.000,00</u>	<u>€</u>
Totale manutenzione	81.000,00	€

Anche in questo caso si prevede la costituzione di un **soggetto responsabile della gestione e manutenzione**, non necessariamente coincidente con il soggetto attuatore, che si impegna a gestire e mantenere le aree comuni, con quote proporzionali versate da tutti i proprietari e con modalità che gli stessi potranno definire.

Si auspicano convenzioni con agraria per la gestione del orto storico o sponsorizzazioni con vivai.

3. Attuazione del Programma di Riqualificazione

La attuazione del Programma di riqualificazione urbana del Complesso del San Lazzaro avviene mediante la realizzazione di due tipi di opere:

- il **recupero dei singoli padiglioni**, ovvero il ripristino o nuova costruzione di volumetrie previste nel programma e le relative aree di pertinenza
- la realizzazione di una serie di **opere di carattere comune**, consistenti in opere di urbanizzazione primaria connesse ai singoli interventi e in opere di recupero degli spazi aperti di fruizione comune.

Mentre la prima tipologia di opere viene eseguita dai singoli soggetti attuatori, la seconda richiede una attuazione programmata e coordinata in quanto, principalmente in ragione delle caratteristiche dell'area, queste opere costituiscono un sistema che è possibile attuare per stralci, ma che non è possibile connettere in modo diretto ed esclusivo al recupero di uno o più padiglioni.

La valutazione del costo della attuazione del programma è parte integrante dello stesso PRU, ed è fondamentale soprattutto per quanto riguarda il costo delle opere comuni, che dovranno essere finanziate congiuntamente.

3.1. Aspetti economici

3.1.1. Quadro economico delle opere di urbanizzazione generali

Il quadro delle opere generali riportato in tabella comprende le opere di urbanizzazione interne al comparto attuativo ed opere esterne da realizzare su area pubblica. Le prime comprendono la sistemazione dei viali interni e i nuovi percorsi ciclopedonali, le opere infrastrutturali, la sistemazione delle aree a verde condominiale e la realizzazione o sistemazione della recinzione perimetrale del complesso. Per quanto riguarda le infrastrutture a rete, all'interno di questo quadro di opere di urbanizzazione comuni, sono state considerate esclusivamente la rete di acque bianche e l'illuminazione pubblica. Sono invece escluse dal computo delle opere di urbanizzazione generali (e si considerano dunque incluse nel costo di recupero degli edifici) le sistemazioni delle aree pertinenziali (verde e parte carrabile, illuminazione esterna, restauro cancelli, ecc.) e degli accessi ai singoli edifici.

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla Relazione finanziaria.

TABELLA 1 - QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		€	€
<i>Importo lavori urgenti:</i>			
Primo intervento di messa in sicurezza dell'area (<i>alberi pericolanti</i>)		92.213,28	92.213,28
subtotale interventi di somma urgenza			92.213,28
<i>Importo lavori condominio:</i>			
Rimozione tettoia e rete metallica con muretto con smantellamento amianto e adeguamento ingresso FCR		24.000,00	24.000,00
Realizzazione di strade e parcheggi	A Livi	86.725,00	889.342,50
	B Colonia Agricola	99.020,00	
	C Guicciardi	101.960,00	
	D Bertolani	136.500,00	
	E Buccola	127.885,00	
	F Porcilaia	101.187,50	
	FCR	136.155,00	
	Vittorio Marchi	99.910,00	
Ciclopedonale			
Illuminazione - nei parcheggi		112.200,00	112.200,00
Piantumazione di alberi - nei parcheggi	Pyrus 1 ogni 5 m	13.540,55	37.545,68
	Quercus 1 ogni 20 m	8.005,13	
	Caornus sanguinens 1xm	4.000,00	
	Coruns mas	4.000,00	
	Viburnum opalus	4.000,00	
	Viburnum lantana	4.000,00	
Rotatorie		30.000,00	30.000,00
Attraversamenti pedonali rialzati		15.000,00	15.000,00
Recinzioni	siepe viburnum 1 al m	14.652,85	39.666,93
	rete di recinzione h = 1,5 m	25.014,08	
Rete metallica e New-Jersey	barriera in cls tipo New Jersey	35.990,00	35.990,00
Nuovi percorsi pedonali di penetrazione	1 tra FCR e Livi	17.440,00	125.280,00
	2 tra Colonia Agricola	14.720,00	
	3 tra Colonia e Guicciardi	17.120,00	
	4 tra Guicciardi e Bertolani	15.360,00	
	5 tra Bertolani e Buccola	12.000,00	
	6 tra Buccola e Porcilaia	8.800,00	
	7 tra Buccola e Morselli	17.440,00	
	8 tra Buccola e Villino svizzero	22.400,00	
Piantumazione di alberi - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	Acerus 1 ogni 10 m doppio filare	32.350,43	32.350,43
Illuminazione - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	1 palo ogni 20 m su entrambe i lati	75.168,00	75.168,00

TABELLA 1 - QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sistemazione vialetti interni (3)	a asse longitudinale nord (L=5m)	162.620,00	737.564,00
	b tra De Sanctis e Besta (L=3m)	13.472,50	
	c tra Tamburini e Tanzi (L=3m)	16.269,00	
	d tra Tanzi e Morselli (L=5m)	24.205,00	
	e viale orto	17.545,00	
	f asse longitudinale sud (da ex CAR a UAC)	209.150,00	
	g asse storico Esquirol Marchi	55.225,00	
	h intorno a Donaggio	25.998,50	
	i tra Golgi e Rossi	10.367,50	
	j asse accesso Morel	25.850,00	
	k retro UAC	18.661,50	
	l tra Lombroso De sanctis	15.950,00	
	m piazza sedime Colonia Zani	142.250,00	
Abbattimenti di progetto	5.000,00	5.000,00	
Alberature nuove	aceri	8.056,62	65.100,02
	pioppi	8.500,00	
	tigli	48.543,40	
Illuminazione - nei vialetti interni	1 palo ogni 20 m	266.112,00	266.112,00
rete acque bianche		69.300,00	69.300,00
Aree verdi condominiali	sistemazione a terra	1.970.209,00	2.075.209,00
Abbattimenti di progetto		5.000,00	
Progetto orto		100.000,00	
Subtotale lavori interni al comparto su area pubblica			4.989.928,56
<i>Importo lavori esterni al comparto su area pubblica:</i>			
Rotatoria tra via Amendola e via Doberdò		150.000,00	150.000,00
Rotatoria tra via Amendola e via Jenner		150.000,00	150.000,00
Manufatto sul Rodano		1.000.000,00	1.000.000,00
Ampliamento parcheggio cimitero san Maurizio		149.345,00	149.345,00
Ampliamento parcheggio Funakoshi		112.500,00	112.500,00
Rifacimento fermate bus		48.000,00	48.000,00
Attraversamenti pedonali		45.000,00	45.000,00
Marciapiede/ciclabile Via Emilia		220.000,00	220.000,00
Muretto di contenimento via Emilia		70.300,00	70.300,00
Sottopasso metropolitana		155.000,00	155.000,00
Parcheggio Doberdò		187.000,00	187.000,00
Riqualificazione Doberdò (ciclabile, alberatura)		183.000,00	183.000,00
Sommano lavori esterni al comparto su area pubblica			2.470.145,00
SOMMANO PER LAVORI			7.552.286,84
Oneri per la sicurezza			113.284,30
TOTALE LAVORI			7.665.571,14
<i>Somme a disposizione:</i>			
IVA al 10%			766.557,11
Spese tecniche e incentivo (IVA compresa)			919.868,54
Incentivo Legge 109/94			-
Oneri Eliminazione Interferenze e allacciamenti			229.967,13
Spese di Pubblicazione			25.000,00
Imprevisti ed arrotondamenti			383.278,56
SOMMANO SOMME A DISPOSIZIONE			2.324.671,34
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO			9.990.242,49

3.1.2. Ripartizione dei costi di urbanizzazione

Le risorse finanziarie per la esecuzione delle opere saranno reperite mediante un **cofinanziamento da parte dei soggetti che intervengono sui singoli fabbricati**, con modalità definite in sede di Atto di Accordo e di seguito descritte.

I costi delle opere di urbanizzazione comuni a tutto l'intervento saranno ripartiti tra i singoli attuatori, indipendentemente dalle modalità di attuazione sui singoli padiglioni, in virtù della quantità di Superficie Utile dei fabbricati in proprietà già esistenti oppure previsti dal PRU, così come risulta alla successiva Tabella 2.

- Le quote saranno versate al momento del rilascio del titolo abilitativo necessario all'attuazione dei singoli interventi previsti dal PRU sui fabbricati.
- La somma presa a riferimento per la determinazione delle quote da versare è la somma complessiva di cui Tabella 1 del quadro economico delle opere di urbanizzazione comuni.
- Trattandosi di somme calcolate sulla base di progetti di massima, le stesse sono soltanto indicative; a seguito delle progettazioni esecutive, a consuntivo, i soggetti attuatori effettueranno gli eventuali conguagli di competenza.
- E' previsto che gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, di norma, al Comune siano versati dai soggetti privati al soggetto attuatore del programma che ha l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione. La corresponsione della quota parte proporzionale delle opere di urbanizzazione, assolverà dall'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.
- E' escluso dalla ripartizione dei costi il comparto 4 dell'AUSL, in quanto si ritiene già attuato, tranne per la quota relativa alla superficie utile che si ritiene di recuperare a seguito del ripristino del padiglione Villa Chiarugi.
- I proprietari delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione previste, si impegnano, in sede di accordo, a consentirne l'accesso per la realizzazione delle opere di cui al comparto 1 (opere di urbanizzazione esterne al parco: viabilità, parcheggi) e alla successiva cessione all'Amministrazione Comunale.
- Si impegnano altresì a rendere disponibili le aree libere del parco per la realizzazione delle opere di cui al comparto 1.1, affinché sulle stesse vengano eseguite le manutenzioni straordinarie da parte del soggetto attuatore.
- Sarà possibile concordare la realizzazione di un opera di interesse comune anticipando al fondo gestito dal soggetto attuatore la somma necessaria, che potrà essere recuperata a misura che vengano realizzati gli interventi di altri padiglioni, con un meccanismo di compensazione da definirsi successivamente.

TABELLA 2 - quote di ripartizione delle spese per opere di urbanizzazione generali per l'attuazione del PRU del Complesso San Lazzaro in funzione delle Su, esistenti e di progetto.			
Finanziamenti	Edifici	Mq di Su di progetto e percentuale sul totale	ripartizione delle spese di urbanizzazione comuni
		mq	€
1°	Buccola	2.600	446.990,72
	Livi	1.580	271.632,82
	Tamburini	900	154.727,56
	Besta	2.200	378.222,91
	De Sanctis	1.800	309.455,11
	Morselli	1.350	232.091,33
	TOTALE	10.430	1.793.120,45
	Lombroso	960	165.042,73
	TOTALE	960	165.042,73
	TOTALE 1° FINANZIAMENTO	11.390	1.958.163,17
2°	Vittorio Marchi	6.000	1.031.517,03
	TOTALE 2° FINANZIAMENTO	6.000	1.031.517,03

TABELLA 2 - quote di ripartizione delle spese per opere di urbanizzazione generali per l'attuazione del PRU del Complesso San Lazzaro in funzione delle Su, esistenti e di progetto.

Finanziamenti	Edifici	Mq di Su di progetto e percentuale sul totale	ripartizione delle spese di urbanizzazione comuni
3°	Colonia Agricola	600	103.151,70
	Ampliamento Colonia Agricola N.C. - 1° stralcio	1.760	302.578,33
	TOTALE 3° FINANZIAMENTO	2.360	405.730,03
4°	Ampliamento Colonia Agricola N.C. - 2° stralcio	440	75.644,58
	TOTALE 4° FINANZIAMENTO	440	75.644,58
5°	Laboratori Ingegneria (ex porcilaia) N.C. - 1° stralcio	1.300	223.495,36
	TOTALE 5° FINANZIAMENTO	1.300	223.495,36
6°	Laboratori Ingegneria (ex porcilaia) N.C. - 2° stralcio	1.600	275.071,21
	TOTALE 6° FINANZIAMENTO	1.600	275.071,21
7°	Sede ISZLER (ex porcilaia) N.C.	2.100	361.030,96
	TOTALE 7° FINANZIAMENTO	2.100	361.030,96
8°	Connolly o (Villa Marchi Vecchia)	1.000	171.919,51
	Esquirol + bagni	2.150	369.626,94
	Villino Stuoie	110	18.911,15
	TOTALE 8° FINANZIAMENTO	3.260	560.457,59
9°	Donaggio	980	168.481,12
	Ampliamento Donaggio N.C	2.240	385.099,69
	Guicciardi	2.200	378.222,91
	Villa Rossi	1.100	189.111,46
	Golgi	500	85.959,75
	TOTALE 9° FINANZIAMENTO	7.020	1.206.874,93
10°	Scuolette	730	125.501,24
	Palestra N.C	1.000	171.919,51
	Campi sportivi (2 tennis+1 calcetto)		
	campi sportivi (calcio-Livi)		
	Campi sportivi (2 basket)		
TOTALE 10° FINANZIAMENTO	1.730	297.420,75	
11°	Tanzi	1.400	240.687,31
	Bertolani	3.500	601.718,27
	TOTALE 11° FINANZIAMENTO	4.900	842.405,58
12°	Morel	12.500	2.148.993,82
	Morel copertura cortili N.C.	2.200	378.222,91
	Vassale	280	48.137,46
	Ex-Orti	350	60.171,83
	Villino Svizzero	280	48.137,46
	TOTALE 12° FINANZIAMENTO	15.610	2.683.663,49
13°	Dipartimento di Igiene Prevenzione Sanità	-	-
	Unità di Abitazione e Cura	-	-
	Valsalva	-	-
	Villa Chiarugi N.C.	400	68.767,80
	TOTALE 13° FINANZIAMENTO	400	68.767,80
	TOTALE MQ	58.110	9.990.242,48

3.1.3. Criteri per la programmazione delle opere di urbanizzazione: finanziamenti

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà programmata sulla base delle indicazioni del Programma e delle NTA allegate, al fine di garantire la funzionalità del sistema viario del comparto, e del sistema di smaltimento delle acque bianche. Le altre opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area saranno programmate in funzione sia della posizione dei padiglioni oggetto di attuazione, che delle risorse finanziarie disponibili.

Il **rilascio della abitabilità** dei padiglioni aventi le superfici utili più consistenti è **subordinato alla realizzazione di determinati stralci delle opere di urbanizzazione**, evidenziati alla tavola P5, salvo successivi diversi accordi raggiunti con la amministrazione comunale e debitamente giustificati, il tutto secondo quanto definito in sede di accordo. Inoltre, una seconda condizione, già esplicitata nelle NTA, è rappresentata dal fatto che il rilascio dell'agibilità di ciascun fabbricato sarà subordinato alla realizzazione della rete di smaltimento delle acque bianche funzionale al fabbricato medesimo.

Queste condizioni non implicano oneri aggiuntivi rispetto a quanto previsto ai punti precedenti, ma rappresentano indicazioni di priorità per determinare le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente agli interventi sui fabbricati.

3.1.4. Soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione

La complessità che comporta la realizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione richiede la individuazione di un meccanismo attuativo che, ripartendo equamente tra gli attuatori oneri e vantaggi, garantisca la realizzabilità di tutto l'intervento con la necessaria flessibilità.

Il programma di attuazione delle opere, ipotizzato nella Tavola P5, verrà aggiornato progressivamente in base alle reali necessità, in funzione dei recuperi che andranno ad avviarsi sui singoli padiglioni tenendo conto delle loro caratteristiche e posizionamento. Al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, compatibilmente con una attuazione per stralci del recupero del complesso, i soggetti attuatori dei singoli interventi edilizi ammissibili all'interno del comparto di PRU si impegnano, pena il mancato rilascio delle relative certificazioni di agibilità, con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo, l'uno nei confronti degli altri e tutti nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa, ad eseguire e completare, in conformità a quanto previsto dal PRU e dall'Atto di Accordo, a proprie spese e a propria cura, i lavori per la esecuzione delle opere di urbanizzazione generali indicati alla tavola P5.

Il costo per la esecuzione delle opere di urbanizzazione generali di propria spettanza sarà sostenuto integralmente dall'Attuatore e rimarrà definitivamente a suo carico. Tuttavia, fermo restando l'obbligo di esecuzione a proprie spese delle opere, l'Attuatore avrà facoltà di demandare gli adempimenti necessari e opportuni per la progettazione e esecuzione dei singoli stralci delle opere di urbanizzazione generali ad un unico referente che, assumendo il ruolo di **Centrale di Committenza** ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 33 del d.lgs. 12.04.2006 n. 163, provveda agli adempimenti necessari e opportuni sia per la acquisizione, dall'Attuatore, delle risorse economiche necessarie sia per la successiva esecuzione del singolo stralcio delle opere di urbanizzazione generali in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo e dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

Nell'Atto di Accordo viene concordemente individuato come "Soggetto Attuatore" il Comune di Reggio Emilia, fatte sempre salve diverse specifiche disposizioni ovvero diverse intese che dovessero essere successivamente raggiunte.

3.1.5. Primo stralcio delle opere di urbanizzazione

L'attuazione del progetto complessivo, come risulta evidente anche dalla stima economica, richiede risorse considerevoli, al momento non disponibili. D'altro canto le attività universitarie al San Lazzaro sono già da tempo operative in quanto sono terminate le ristrutturazioni di alcuni padiglioni destinati a questa finalità. Tenuto conto che già oggi sono presenti al San Lazzaro delle **criticità**, in termini di accessibilità, di parcheggi, di infrastrutture e, complessivamente di una situazione di degrado, anche in considerazione del fatto che sono ancora presenti funzioni diverse, occorre procedere, fin da ora, alla realizzazione di un primo stralcio degli interventi previsti che possa fronteggiare adeguatamente la situazione di sofferenza in cui attualmente versa il complesso.

Pertanto, in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico, il Comune e l'Università, reputando essenziale, per le motivazioni suesposte, anticipare l'esecuzione di un primo stralcio delle opere di urbanizzazione, hanno individuato le possibili fonti di finanziamento per la realizzazione delle opere medesime.

Il previsto intervento di realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione, in quanto attuazione di progettazione già elaborata nel corso della fase istruttoria prodromica alla approvazione del PRU e già sottoposta ai soggetti interessati, è pienamente compatibile con le linee guida, con le intese raggiunte e con il livello di approfondimento urbanistico ed edilizio del Programma di Riqualificazione Urbana.

In particolare, nel primo stralcio delle opere di riqualificazione urbana del "Complesso del San Lazzaro", imputato a carico degli attuatori del Padiglione Vittorio Marchi, per un importo di € 2.500.000,00 e finanziato dall'**Amministrazione comunale** per € 500.000,00 e dall'**Università** per € 2.000.000,00, sono previsti i seguenti interventi:

- la **messa in sicurezza** dell'area verde con l'abbattimento degli esemplari arborei in stato compromesso o secchi;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici funzionali al complesso, con una dotazione complessiva di **330 nuovi posti auto**, reperiti all'interno dell'area del complesso;
- la realizzazione dei **nuovi percorsi ciclopedonali** di penetrazione;
- la riqualificazione del verde all'interno del complesso con la piantumazione di 194 aceri in doppi filari lungo i nuovi percorsi di penetrazione a cui si vanno ad aggiungere 50 pruni e 26 querce lungo l'asse dei parcheggi, oltre alle **nuove ambientazioni** verdi realizzate con una siepe in viburni per una lunghezza di 532 m complessivi effettivi (corrispondente a circa 532 nuovi arbusti) e altre essenze in disposizione non continua per 150 nuovi esemplari messi a dimora;
- la sistemazione di uno dei due principali viali carrabili longitudinali che si sviluppano lungo tutto il complesso, consentendo l'accesso a tutti i padiglioni recuperati che si collocano nella zona nord del complesso;
- l'**illuminazione pubblica** delle infrastrutture realizzate e riqualificate;
- la realizzazione della **rete delle acque bianche** a servizio della zona nord riqualificata del complesso.

Nell'appalto e nel quadro economico suddetto, come si evince dalla relazione finanziaria, è compresa anche la sistemazione delle **sei aree di pertinenza** dei padiglioni universitari ristrutturati (Livi, Tamburini, Buccola, Besta, De Sanctis e Morselli). L'importo di tali lavori, di 456.026,50 €, non fa parte delle opere di urbanizzazione generali del PRU. Essa consiste nel rifacimento delle pavimentazioni carrabili ricavando anche qualche posto auto, e nella sistemazione delle aree verdi pertinentziali, con la dotazione di relativa illuminazione pubblica e arredo urbano.

Oltre alle opere suddette, vengono realizzati, da parte del Comune di Reggio Emilia, con un finanziamento ulteriore di 340.000 euro, alcune opere corrispondenti al secondo stralcio attuativo, imputato anch'esso a Carico degli attuatori del Padiglione Vittorio Marchi. Tali opere sono:

- L'ampliamento del parcheggio Funakoshi;
- la riqualificazione di un tratto della via Emilia.

Di seguito viene riportato il Quadro economico del primo stralcio delle opere di urbanizzazione.

TABELLA 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE S. LAZZARO - 1° STRALCIO - LOTTO A - QUADRO ECONOMICO		
<i>Importo lavori urgenti:</i> Primo intervento di messa in sicurezza dell'area (<i>alberi pericolanti</i>)		92.213,28
		<i>Sommano lavori urgenti</i>
		92.213,28
<i>Importo altri lavori:</i>		
Rimozione tettoia con smantellamento amianto e adeguamento ingresso FCR		24.100,00
Realizzazione di strade e parcheggi (1)	A FCR B 1° tratto ferrovia C 2° tratto ferrovia D Bertolani E ultimo tratto ferrovia	905.150,00
Illuminazione - nei parcheggi	1 palo ogni 25 m su <i>entrambe</i> i lati	124.800,00
Piantumazione di alberi - nei parcheggi	Pyrus 1 ogni 5,5 m Quercus 1 ogni 22 m siepe viburnum 1 al m	43.217,43
Attraversamenti pedonali rialzati		15.000,00
Rete metallica e New-Jersey	barriera in cls tipo New Jersey	24.426,00
Nuovi percorsi pedonali di penetrazione (2)	1 tra FCR e Livi 2 tra Colonia Agricola 3 tra Colonia e Guicciardi 4 tra Guicciardi e Bertolani 5 tra bertolani e Buccola 6 tra Buccola e Porcilaia	87.360,00
Piantumazione di alberi - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	Acerus 1 ogni 10 m doppio filare	20.038,26
Illuminazione - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	1 palo ogni 25 m su <i>entrambe</i> i lati	57.200,00
Sistemazione vialetti interni	a asse longitudinale nord (L=5m)	160.740,00
Illuminazione - nei vialetti interni	1 palo ogni 25 m su <i>entrambe</i> i lati	72.800,00
rete acque bianche		17.100,00
Aree verdi di pertinenza dei 6 padiglioni ristrutturati	Livi Buccola Tamburini Morselli Besta De Sanctis	456.026,50
		<i>Sommano altri lavori</i>
		2.007.958,19
Oneri di Sicurezza	Sommano per lavori	2.100.171,47
		31.502,57
		Totale lavori
		2.131.674,04
<i>Somme a Disposizione:</i> IVA al 10% Spese tecniche e incentivo (IVA compresa) Incentivo Legge 109/94 Oneri Eliminazione Interferenze e allacciamenti Spese di Pubblicazione Imprevisti ed arrotondamenti		213.167,40
		5.000,00
		150.158,55
		Totale Somme a Disposizione
		368.325,96
Importo complessivo dell'intervento		2.500.000,00

(1) compresa rete acque bianche, verde e segnaletica, esclusa illuminazione pubblica e alberature

(2) L = 3 m compresa rete acque bianche, esclusa illuminazione pubblica e alberature

3.2. Aspetti procedurali

I percorsi procedurali attuati e da avviare in relazione alla approvazione del "Programma di Riqualificazione Urbana del Complesso del San Lazzaro in Reggio nell'Emilia" tramite Accordo di Programma in variante alla PRG vigente (art. 40 L.R. 20/2000 e successive modificazioni), possono essere sinteticamente riassunti come segue.

ATTIVITA' PRELIMINARI

1. Condivisione dei contenuti dell'Atto di Accordo tra tutte le Parti tramite **Conferenza dei Servizi** (Comune di Reggio Emilia, Provincia di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia, Azienda Farmacie Comunali Riunite).
L' Accordo, di seguito chiamato "Accordo negoziale" ha la finalità di raccogliere l'intesa tra le parti in relazione ai contenuti urbanistici e alla realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione e vede, tra i propri allegati, gli elaborati del PRU del Complesso del San Lazzaro e il Progetto Preliminare Generale delle opere di urbanizzazione con l'individuazione del primo stralcio, per cui costituisce atto autorizzativo. Per quanto attiene invece le determinazioni in materia urbanistica e di trasferimento delle proprietà immobiliari, il testo dell'atto ne subordina l'efficacia alla positiva deliberazione da parte dei Consigli del successivo Accordo di Programma.
La Conferenza dei Servizi è stata indetta in prima seduta in data 15 luglio 2007 e successivamente convocata in data 13 maggio 2009, dopo una serie sedute in cui sono stati ampiamente rivisitati i contenuti dello strumento urbanistico.
2. **Deliberazione dell'Atto di Accordo Negoziale** da parte degli organi competenti (per Comune e Provincia individuati nella rispettiva Giunta, per gli altri enti individuati nel rispettivo Consiglio di Amministrazione). L'approvazione in Giunta Comunale è avvenuta in data 27 maggio 2009. La delibera di approvazione è in atti a PG n. 12970/2009.
La Giunta ha approvato il Progetto preliminare Generale, in quanto materia di sua competenza, e ha effettuato una presa d'Atto dei contenuti del PRU e dell'Accordo, che sono di competenza del Consiglio Comunale.
3. **Sottoscrizione dell'Atto di Accordo**, nella forma della scrittura privata autenticata, con la partecipazione di tutte le Parti. L'Atto di Accordo negoziale è stato sottoscritto in data 21 luglio 2009 e si trova agli atti con N. Rep. 55651 del 21/07/09 Reg. N. 27 del 6/8/09.

A questo punto si sono attivati due percorsi procedurali paralleli, entrambi prefigurati, nei loro passaggi essenziali, dall'Atto di Accordo.

I° Percorso – Approvazione del PRU in variante al PRG tramite Accordo di Programma

- a. Acquisizione di pareri, autorizzazioni, atti di assenso da parte di tutte le Amministrazioni preposte in relazione al procedimento di approvazione del PRU in variante al PRG tramite **Conferenza dei Servizi** (Comune di Reggio Emilia, Provincia di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia, Azienda Farmacie Comunali Riunite).
La Conferenza dei Servizi è stata indetta in prima seduta in data 25 novembre 2009 e successivamente convocata per la seduta conclusiva in data 16 dicembre 2009.
- b. all'esito della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi di cui all'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Comune, la

Provincia di Reggio Emilia, l'Università, l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, l'Arcispedale Santa Maria Nuova - Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia e l'Azienda Farmacie Comunali Riunite hanno **stipulato in data 08 novembre 2010, "Accordo di Programma per la approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Complesso del San Lazzaro" in variante alla pianificazione urbanistica generale del Comune di Reggio Emilia**, ai sensi dell'articolo 5 comma 2 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, dell'articolo 40 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267", al n. rep. 55692;

- c. con **decreto n. 3 in data 03 febbraio 2011, la Presidente della Provincia di Reggio Emilia** ha disposto: "1) di **approvare l'Accordo di programma relativo al PRU San Lazzaro, in variante al PRG del Comune di Reggio Emilia**, come sottoscritto in via definitiva in data 08 novembre 2010, iscritto al n. 55692 del repertorio della Segreteria Generale del Comune di Reggio Emilia, corredato degli elaborati elencati all'art. C3 del medesimo accordo, acquisiti agli atti della Provincia col protocollo n. 66342 del 09 dicembre 2010; 2) di dare atto che il presente decreto comporta la variante al PRG del Comune di Reggio Emilia, limitatamente alle nuove previsioni urbanistiche contenute nell'accordo di programma, di cui ai seguenti elaborati: tavola di progetto P.0 "Varianti alla strumentazione urbanistica vigente" e Norme tecniche di attuazione, titolo III, capo I; 3) di dare atto che gli effetti della variante urbanistica di cui sopra decorreranno dalla pubblicazione del presente decreto nel BURER ai sensi dell'art. 40, comma 7 della legge regionale 20/00 e successive modificazioni"; Il Decreto è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 27 del 16 febbraio 2011.

II° Percorso. Esecuzione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione

- a. Il Comune di Reggio Emilia, con l'apporto collaborativo di figure tecniche individuate dall'Università, ha predisposto la **progettazione definitiva** del primo stralcio delle opere di urbanizzazione, approvata con deliberazione di Giunta Comunale PG 14706/184 in data 28/07/2010 e dal Consiglio di Amministrazione dell'Università in data 22/03/2011.

A questo punto essendo intervenuta la definitiva approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana del "Complesso del San Lazzaro" in periodo antecedente l'esecuzione dei lavori del primo stralcio delle opere di urbanizzazione i due percorsi si ricongiungono.

ATTIVITA' PRELIMINARI

1. **Deliberazione della novazione dell'Atto di Accordo Negoziale** da sottoscrivere da parte di Comune, Università e Società Campus Reggio s.r.l. da parte dei rispettivi organi competenti (Giunta Comunale, Consiglio di Amministrazione dell'Università e Assemblea dei soci della società Campus Reggio s.r.l.).
La Giunta approverà il Progetto esecutivo del primo stralcio delle opere di urbanizzazione (LOTTO A1) e dello schema dell'Atto di Accordo, in quanto materia di sua competenza, e effettuerà una presa d'atto dei contenuti della modifica al PRU, che è di competenza del Consiglio Comunale.
2. **Sottoscrizione dell'Atto di Accordo** parzialmente novativo dell'Atto di Accordo sottoscritto in data 21 luglio 2009, in merito agli obblighi inerenti la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione generali del "Complesso del San Lazzaro", da sottoscrivere nella forma della scrittura privata autenticata, da parte di Comune, Università e Società Campus Reggio s.r.l., previa comunicazione a tutte le Parti.
La parziale novazione dell'Accordo di Accordo per renderne attuali i contenuti, prefigurerà la conseguente variante al PRU.

I° e II° Percorso. Modifica al PRU ed Esecuzione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione

- a. Il Comune di Reggio Emilia, provvederà ad elaborare la **progettazione esecutiva** del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del "Complesso del San Lazzaro", progettazione che verrà trasmessa per approvazione alle altre Parti.
- b. Il Comune di Reggio Emilia trasferirà i progetti preliminare, definitivo ed esecutivo del primo stralcio delle opere di urbanizzazione nella disponibilità e titolarità di Campus Reggio. Campus Reggio darà corso alla esecuzione dei lavori pubblici di realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione generale del "Complesso del San Lazzaro"
- c. Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di Centrale di Committenza per conto di Campus Reggio, provvederà a bandire la procedura ad evidenza pubblica per l'**affidamento** dei lavori del primo stralcio delle opere di urbanizzazione, gestendo la procedura sino alla aggiudicazione definitiva del contratto per la esecuzione dei lavori pubblici di realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione.
- d. La società Campus Reggio s.r.l. stipulerà, quale stazione appaltante, il **contratto di appalto** per la esecuzione dei lavori con l'impresa aggiudicataria e darà corso ai **lavori** medesimi sino alla loro ultimazione.
La Direzione Lavori e ogni incarico in fase esecutiva sono demandati alla Società Campus Reggio s.r.l.; il conferimento dell'incarico al Collaudatore e al Collaudatore in corso d'opera verrà perfezionato congiuntamente dal Comune e dall'Università, con riparto dei relativi costi tra il Comune e l'Università.
- e. l'integrale **copertura finanziaria** degli oneri di progettazione, di esecuzione e di collaudo del primo stralcio delle opere di urbanizzazione generale del "Complesso del San Lazzaro" è garantita tramite l'apporto finanziario stabilito con Atto di Accordo da parte di Comune e Università.