



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L.R. 03-07-98 n° 19

COMPLESSO DEL PARCO DEL SAN LAZZARO VARIANTE 2017

ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE e
QUALITÀ URBANA
arch. E.IORI

IL DIRETTORE DELL'AREA
COMPETITIVITÀ e
INNOVAZIONE SOCIALE
arch. M. MAGNANI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

dott. Marco Bertani
arch. Elena Confortini
m.a. Carlotta Morini
arch. Marina Parmiggiani
arch. Anna Scuteri
arch. Valeria Spinato

AMMINISTRATIVO

Dott.ssa G. Vellani

L'ASSESSORE
ALEX PRATISSOLI

IL SINDACO
LUCA VECCHI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data
febbraio 2018

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

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

Norme Tecniche di Attuazione

FEBBRAIO 2018

INDICE

TITOLO I -	CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLA PRESENTE VARIANTE.....
CAPO.I	Prescrizioni di carattere generale.....
Art.1	Campo di applicazione delle norme, finalità ed efficacia del PRU.....
Art.2	Elementi costitutivi e strumenti attuativi del PRU e della presente variante. Prescrizioni e approfondimenti progettuali.....
TITOLO II -	STATO ATTUALE
CAPO.II	Inquadramento urbanistico e territoriale.....
Art.3	Quadro normativo di riferimento aggiornato con gli strumenti di pianificazione vigenti...
Art.4	Regime vincolistico.....
CAPO.III	Situazione attuale del comparto.....
Art.5	Dimensionamento e capacità edificatoria.....
Art.6	Regime proprietario.....
Art.7	Usi e funzioni.....
Art.8	Dotazioni.....
TITOLO III -	PROGETTO.....
CAPO.IV	Quadro normativo di progetto.....
Art.9	Individuazione degli elementi in variante del PRU approvato in relazione al PRG 2001.....
Art.10	Individuazione delle modifiche al progetto introdotte dalla variante 2017.....
CAPO.V	Assetto definitivo di comparto.....
Art.11	Dimensionamento di progetto e dati quantitativi.....
Art.12	Assetto proprietario definitivo.....
Art.13	Destinazioni d'uso.....
Art.14	Disciplina dei parcheggi.....
TITOLO IV -	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....
CAPO.I	Modalità di attuazione.....
Art.15	Articolazione in comparti funzionali.....
Art.16	Articolazione in sub-comparti.....
Art.17	Articolazione in UMI.....
Art.18	Linee Guida per la progettazione degli interventi edilizi, delle recinzioni, del verde, dell'illuminazione e dell'arredo urbano, e delle dotazioni ambientate.....
Art.19	Progetto preliminare Generale e piano di manutenzione del verde e delle opere pubbliche.....
CAPO.II	Interventi soggetti a progetto edilizio unitario.....
Art.20	Pre-progetti di comparto e di sub-comparto.....
Art.21	Comparto 1 "Parco storico/Campus scolastico-universitario e per la ricerca".....
Art.22	Sub -comparto 1.1 "Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi".....
Art.23	Sub -comparto 1.2 "Area sportiva".....
Art.24	Sub -comparto 1.3 "Area ex Colonia Agricola".....
Art.25	Sub -comparto 1.4 "Area Laboratori ".....
Art.26	Sub -comparto 1.5 "Area Ex-porcilaia".....
Art.27	Sub -comparto 1.6 "Padiglione Donaggio".....
Art.28	Sub -comparto 1.7 "Padiglione Morel".....
Art.29	Comparto 2 "Area Studentato e servizi universitari".....
Art.30	Comparto 3 "Area Polifunzionale".....
Art.31	Comparto 4 "Area Attrezzature Sanitarie".....
Art.32	Sub-comparto 4.1 "Padiglione Ziccardi".....
Art.33	Sub-comparto 4.2 "UAC-Valsalva-Chiarugi".....
Art.34	Comparto 5 "Dotazioni territoriali ambientate".....
Art.35	Opere pubbliche fuori comparto.....
CAPO.III	Interventi edilizi diretti.....
Art.36	Categorie d'intervento per gli interventi edilizi diretti.....

Art.37	Prescrizioni attuative generali per gli interventi edilizi diretti.....
Art.38	Agibilità.....
Art.39	Distanze e visuali libere.....
Art.40	Abbattimento delle barriere architettoniche.....
CAPO.IV	Modalità di esecuzione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione).....
Art.41	Definizione delle opere di urbanizzazione.....
Art.42	Prescrizioni attuative generali per le infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria).....
Art.43	Criteri per la programmazione delle opere di urbanizzazione.....
Art.44	Caratteristiche delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria).....
CAPO.V	Norme finali.....
Art.45	Varianti.....
Art.46	Condizioni idrogeologiche e nuovi interventi.....
Art.47	Tolleranze e richiami normativi.....
Art.48	Regesto della Relazione denominata "Linee Guida per la progettazione Approfondimenti analitici e prescrizioni progettuali relativi alle nuove costruzioni, gli spazi aperti, il verde, l'arredo urbano e le opere di urbanizzazione".....

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLA PRESENTE VARIANTE

CAPO.I Prescrizioni di carattere generale

Art.1 Campo di applicazione delle norme, finalità ed efficacia del PRU

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica (nel seguito indicato anche, per brevità, come "PRU") relativo al "Complesso del Parco del San Lazzaro", così come modificate dalle successive varianti, il cui perimetro é stato puntualmente individuato alla Tav. P.O., e ne regolamentano l'attuazione finalizzata alla trasformazione dell'area a Campus Universitario e Parco pubblico. Il PRU presenta i contenuti, assume il valore e produce gli effetti dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi dell'articolo 31 comma 4 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 4 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19 e successive modifiche e integrazioni. Come tale, ha efficacia conformativa e prescrittiva in ordine agli interventi da esso previsti o comunque da esso consentiti.

Il PRU assume, altresì, per quanto attiene i fabbricati e le unità immobiliari esistenti all'interno del comparto assoggettati alle categorie di intervento del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo di tipo A, del restauro e risanamento conservativo di tipo B, della ristrutturazione edilizia e del ripristino tipologico, il valore e gli effetti di un Piano di Recupero di cui alla legge 05 agosto 1978 n. 457, ai sensi dell'articolo 31 della legge 24 marzo 2000 n. 20.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 24/2017"Disciplina regionale sulla tutela ed uso del territorio" il procedimento della variante al PRU può essere completato in base a quanto contenuto all'art.4 comma 4 della legge stessa.

Il "Complesso del San Lazzaro" è uno dei dodici "Ambiti di Riqualificazione Urbana" individuati nel Comune di Reggio Emilia dal PRG 2001: trova in particolare la propria disciplina di riferimento nell'articolo 58 delle N.A. del P.R.G. 2001, al capoverso 58.04.06 del comma 58.04.

Le norme di PRG 2001 individuavano per l'ambito predetto le seguenti indicazioni programmatiche:*"Si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di recuperare e riusare il patrimonio storico-architettonico e ambientale dell'ex Istituto San Lazzaro ad uso pubblico (parco e Campus Universitario), con il miglioramento e potenziamento ecologico-ambientale degli spazi aperti, realizzando i necessari interventi di minimizzazione degli impatti rappresentati dalla viabilità esistente."*

Il PSC e il RUE successivamente approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.5167/70 del 05/04/2011 rafforzano la valenza del Complesso come ambito strategico di attuazione della città pubblica e in particolare il PSC *"pone prima di tutto l'attenzione sulla valorizzazione delle aree a più grande valenza strategica, che sono denominate Poli di Eccellenza (termine a cui sottende un'accezione più ampia rispetto ai "Poli funzionali" della L.R. 20) e sulle grandi operazioni di Riqualificazione (anche queste intese in una accezione più estesa rispetto agli "Ambiti da riqualificare" della L.R. 20), assegnando a questi il compito di rilanciare e potenziare l'immagine, la competitività, la crescita culturale e sociale della città"* e ne individua le potenzialità come Polo Universitario.

Il Piano Operativo Comunale, il terzo strumento urbanistico previsto dalla L.R.20/2000, viene approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9170/52 del 17/03/2014: nel POC si confermano le previsioni dei poli funzionali in attuazione riferiti ad **interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico**: *"Molte delle iniziative in corso rivestono un elevato carattere strategico per la riqualificazione e l'investimento sul futuro per la città e individuano l'approvazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana per il perseguimento dei suddetti obiettivi"*.

Il POC classifica quindi il PRU San Lazzaro tra gli ambiti in cui sono già stati approvati, alla data di adozione dello strumento urbanistico, i relativi PRU e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art. 4.2.2 comma 6); ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC, ma che vengono riportati ugualmente con una diversa simbologia nella Tav. PO.1.2, ai soli fini ricognitivi, non escludendo comunque la possibilità di prevederne una specifica variante.

Nello specifico le Norme tecniche di attuazione del POC stabiliscono all'Art.3 comma 1 che "Ai sensi della L.R.20/2000 e s.m. e di quanto disposto all'art.1.7 delle NA del PSC per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica sono ammesse varianti alle medesime condizioni approvate"; ne consegue che con la presente variante vengono riconfermati gli indici urbanistici e edilizi, nonché il calcolo delle dotazioni territoriali del PRU approvato.

Il PRU persegue pertanto, prevalentemente, **obiettivi di carattere conservativo**, volti al recupero degli edifici, del parco storico e degli spazi aperti dell'area dell'ex Istituto San Lazzaro, disciplina la riorganizzazione urbana e funzionale dell'area attraverso interventi integrati di restauro, risanamento conservativo, ripristino, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione e prevede la **riorganizzazione del sistema dell'accessibilità**, con la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e la riqualificazione delle aree verdi e della viabilità esistente.

Il perimetro del PRU non si estende alla totalità delle aree inserite nell'Ambito di Riqualificazione Urbana denominato "Complesso del San Lazzaro" dal Piano Regolatore Generale 2001, ma soltanto ad una parte di esse, in conformità a quanto consentito dalla normativa allora vigente e in particolare dagli articoli 1 e 4 della legge regionale 03/07/1998 n 19 e successive modificazioni.

Il PRU viene approvato tramite **Accordo di Programma** ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 per l'approvazione degli strumenti urbanistici in variante al PRG. Preliminarmente alla attivazione del procedimento per la definizione dell'Accordo di Programma, il Comune, la Provincia, l'Università, l'AUSL, l'Azienda Ospedaliera e FCR, in quanto soggetti proprietari, usufruttuari degli immobili ricompresi nel comparto e proponenti, hanno stipulato in data 21/07/09 al n. 55651 di repertorio un Atto di Accordo ai sensi dell'art. 3 comma 2 e 5 della L.R. 03/07/98 n. 19 nonché degli artt. 14 e 11 della Legge 07/08/1990 n. 241, mediante il quale hanno definito i principali obiettivi e contenuti del Programma.

Il PRU del Complesso del San Lazzaro viene determinato dal Consiglio Comunale con la Deliberazione PG. n.9176/110 del 10/05/2010 di approvazione dell'Atto di assenso preliminare alla proposta di Accordo di Programma, successivamente definitivamente approvato in data 03/02/2011 con Decreto n°3 della Presidente della Provincia di Reggio Emilia, a seguito di un complesso percorso procedimentale condiviso, attivato ai sensi dell'articolo 11 comma 1bis della legge L. n. 241/1990, che ha visto la partecipazione degli Enti e Istituzioni coinvolte a vario titolo nell'attuazione del PRU e in particolare: la Provincia di Reggio Emilia, l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, l'Azienda Unità Sanitaria Locale, l'Arcispedale Santa Maria Nuova - Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia, l' Azienda Farmacie Comunali Riunite e l'Agenzia del Demanio.

Nel frattempo Comune di RE, Azienda Ospedaliera di RE, Università degli studi di Modena e RE, ER.GO, CCIAA, CRPA hanno sottoscritto un primo Atto di Accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, finalizzato a valutare preventivamente la fattibilità dell'intervento; tale Atto è stato parzialmente novato con successivo Atto di Accordo, sempre 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.

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 il medesimo atto l'Azienda Ospedaliera ha inoltre trasferito gratuitamente al Comune di Reggio Emilia l'area limitrofa, costituente dotazione territoriale, in anticipazione rispetto alla stipula della Convenzione per la attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Complesso del Parco del San Lazzaro". I succitati Accordi negoziali hanno da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti.

Con successiva Deliberazione di Giunta Comunale PG. n.16233/234 del 13/09/2011 viene approvata una variante non sostanziale al PRU, determinata dalla novazione dell'Atto di Accordo di cui sopra, con conseguente aggiornamento di alcuni elaborati correlati in modo particolare alla realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento che nel frattempo vengono realizzate.

Il periodo di efficacia del PRU e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) è fissato in **anni 10** (dieci), con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'atto di approvazione del PRU, ai sensi dell'articolo 16 comma 5 della legge 17/08/42 n. 1150 ovvero sino al **16/02/2021**.

Art.2 Elementi costitutivi e strumenti attuativi del PRU e della presente variante. Prescrizioni e approfondimenti progettuali.

Il PRU è costituito, oltre che dall'Atto di Accordo allegato all'approvazione, dagli elaborati di seguito elencati; nell'elencazione sono sottolineati in grassetto gli elaborati modificati a seguito della variante 2017 e quelli integrati a seguito dell'aggiornamento normativo intercorso sia a livello comunale che sovracomunale.

Si segnala che gli elaborati di documentazione storica e gli elaborati progettuali ritenuti a tutt'oggi validi riportano il cartiglio di approvazione del PRU originario.

Si sottolinea che a seguito del differimento del frazionamento delle aree pubbliche è stata inserito un ulteriore elaborato di analisi che pone a confronto l'estratto di mappa catastale con le superfici interessate dalle dotazioni territoriali denominato:

P.2.4.V Sovrapposizione Estratto catastale e superfici delle aree destinate alle dotazioni territoriali

Sono state modificate inoltre le presenti norme in accoglimento dei pareri pervenuti durante il periodo di deposito

Elaborati grafici e descrittivi costituenti il Programma di Riqualificazione Urbana e la presente variante.

Elaborati descrittivi

Relazione illustrativa

Relazione sulle previsioni di spesa delle opere di urbanizzazione

Documentazione fotografica

Relazione storica

Documentazione fotografica storica

Norme tecniche di attuazione (il presente elaborato aggiornato per recepimento pareri Enti)

Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica

Rapporto di sostenibilità ambientale

Bozza di Convenzione

Relazione idraulica e idrogeologica

Relazione sul bilancio energetico e Carbon Zero

Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico

Relazione Paesaggistica

Elaborati grafici

Tavole di Analisi

A.0.1 Inquadramento normativo. Strumenti di pianificazione vigenti : PRG 1999 e PTCP

A.0.2 V Inquadramento normativo. Strumenti di pianificazione approvati: PSC RUE e PTCP 2010

A.0.3 Inquadramento normativo. Regime vincolistico

A.1.V Estratto catastale e consistenza aree comprese nel perimetro di comparto (elaborato aggiornato per recepimento planimetria catastale)

A.2.1V Analisi dello stato fisico: stato di attuazione del PRU vigente, funzioni e documentazione fotografica

A.2.2 Rilievo dello stato fisico: rilievo topografico

A.3.1 Infrastrutture stato attuale: adduzioni (Acqua, Elettricità, Gas, Teleriscaldamento, Rete telefonia, Fibre ottiche)

A.3.2 Infrastrutture stato attuale: smaltimenti (Fognature: acque bianche e nere, Piazzole raccolta dei rifiuti).

Tavole di progetto

- P.0 Varianti grafiche al PRG vigente e individuazione perimetro di PRU
- P.1.V Stato proprietario definitivo** (elaborato aggiornato per recepimento planimetria catastale)
- P.2.1 Sintesi delle previsioni di progetto: metaprogetto
- P.2.2.V Sintesi delle previsioni di progetto: assetto definitivo di comparto**
- P.2.3.V Sintesi delle previsioni di progetto: planimetria di progetto**
- P.2.4.V Sovrapposizione Estratto catastale e superfici delle aree destinate alle dotazioni territoriali** (elaborato inserito come confronto)
- P.3.1 V Infrastrutture realizzate e di progetto: adduzioni(acqua, elettricità, gas, telecomunicazioni, teleriscaldamento)**
- P.3.2 V Infrastrutture realizzate e di progetto: smaltimenti (acque bianche e nere)**
- P.4.V Comparti funzionali e sub-comparti attuativi . Categorie d'intervento.**
- P.5.V Stralci attuativi - programmazione - finanziamenti**

Elaborati grafici e descrittivi costituenti le linee guida per la progettazione degli interventi di nuova edificazione, del verde, delle recinzioni, dell'arredo urbano.

A - Linee guida per la progettazione degli interventi di nuova edificazione.

Relazione sugli approfondimenti analitici Prescrizioni progettuali relative alle nuove costruzioni, gli spazi aperti, il verde, l'arredo urbano e le opere di urbanizzazione

REGESTO (allegato alle presenti norme di attuazione)

- A.1. Rilievo del patrimonio edilizio
 - A.1.1 Rilievo del patrimonio edilizio
 - A.1.2 Lettura dell'impianto urbanistico
 - A.1.3 Planimetrie e schede di analisi degli edifici
- A.2. Analisi storica del comparto
 - A.2.1.1 Documentazione storica a supporto della ricerca relativa all'evoluzione del comparto: cartografia storica
 - A.2.1.2 Documentazione storica a supporto della ricerca relativa all'evoluzione del comparto: cartografia storica: viste prospettive, progetti
 - A.2.1.3 Documentazione storica a supporto della ricerca relativa all'evoluzione del comparto: ortofoto storiche, voli
 - A.2.2.1 Evoluzione storica del complesso
 - A.2.2.2 Evoluzione storica del complesso: cronologia delle trasformazioni edilizie dei padiglioni
 - A.2.2.3 Evoluzione storica del complesso: Assetto 1910-1910
 - A.2.2.4 Evoluzione storica del complesso : Assetto 1944
- A.3. Progettazione dei ripristini e degli ampliamenti
 - A.3.0 Interventi sul patrimonio edilizio e nuove costruzioni Categorie di intervento e relativi criteri progettuali**
 - A.3.1.1 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini Donaggio
 - A.3.1.2 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini Villa Chiarugi -
 - A.3.1.3 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini Colonia Agricola -
 - A.3.2.1 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ampliamenti: Area sportiva -
 - A.3.2.2 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: Ampliamenti: Laboratori di ingegneria e istituti di ricerca
 - A.3.2.3 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ampliamenti Padiglione Vittorio Marchi**

B - Linee guida per la progettazione delle recinzioni.

- B.1. Analisi dei confini di comparto
 - B.1.1 Rilievo fotografico dei limiti di comparto
 - B.1.2 Rilievo fotografico dei limiti di comparto - Approfondimento lato sud
 - B.1.3 Evoluzione storica del comparto e del rapporto della struttura con il contesto

- B.1.4 Documentazione storica di supporto alla individuazione del confine di ambito
- B.2. Analisi delle recinzioni interne dei padiglioni
 - B.2.1 Rilievo fotografico dei cancelli dei padiglioni
 - B.2.2 Rilievo fotografico delle recinzioni dei padiglioni
 - B.2.3 Documentazione storica a supporto della individuazione degli ambiti pertinenziali e delle tipologie di recinzione
- B.3. Progettazione
- B.3. Progetto confini e recinzioni

C - Linee guida per la progettazione del verde dell'arredo urbano e delle dotazioni ambientate. Il verde come elemento unificatore.

- C.1. Analisi del verde e dell'arredo urbano
 - C.1.1 Rilievo delle essenze con proiezione a terra della chioma
 - C.1.2 Rilievo delle essenze arboree. Distribuzione e caratteristiche delle specie principali
- C.2. Analisi del verde e dell'arredo urbano
 - C.2.1 Rilievo degli alberi monumentali
 - C.2.2 Ambiti storicizzati per tipologia dell'arredo verde
 - C.2.3 Documentazione storica a supporto dell'individuazione dei testimoni verdi e degli ambiti storicizzati
 - C.2.4 Documentazione storica a supporto dell'individuazione degli ambiti per tipologia dell'arredo verde
- C.3. Progettazione del verde e dell'arredo urbano
 - C.3.1 Progetto del verde. Categorie di intervento e ambientazioni
 - C.3.2 Progetto arredo urbano. Approcci progettuali. Abaco delle soluzioni.

Le **tipologie edilizie** di massima dei nuovi interventi sono illustrate all'interno delle Linee Guida alla progettazione. In riferimento alla tavola A.3.2.2 "Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: Ampliamenti: Laboratori di ingegneria e istituti di ricerca" si precisa che l'elaborato viene riconfermato nelle sue previsioni di massima e in conformità con le tavole di variante 2017 é data la possibilità di intervenire con stralci funzionali diversificati, secondo quanto esplicitato nella tavola P.5.V.

Le presenti norme e le prescrizioni contenute all'interno del Rapporto di sostenibilità ambientale e relativi Allegati, nonché le tavole P.2.2V, P.4V e P.5V e le Linee guida alla progettazione hanno carattere prescrittivo, ferma restando la possibilità di parziale modifica e integrazione nei casi espressamente indicati dalle presenti norme, che prevalgono in caso di discrepanza con gli elaborati cartografici del PRU.

Il Piano si attua tramite i seguenti strumenti.

- Pre-progetti di comparto e di subcomparto di cui all'articolo 20 da approvare da parte dell'Amministrazione Comunale, come progetto edilizio unitario;
- Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria;
- Permesso di Costruire per i fabbricati in progetto e relative aree pertinenziali.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del PRU sono stati e potranno essere posti in attuazione per stralci funzionali, come specificato all'art.43 delle presenti norme.

In conformità alle indicazioni emerse dalla Conferenza di Servizi recepite dall'Accordo di Programma, ai fini della approvazione dei pre-progetti di comparto e di sub-comparto di cui all'articolo 20 delle presenti N.T.A., nonché della approvazione dei permessi di costruire e dei progetti definitivi inerenti i singoli interventi da attuarsi nel comparto, dovranno essere ottemperate le prescrizioni e attuati gli approfondimenti progettuali richiesti.

Di seguito vengono riportati i pareri che sono stati rilasciati dai diversi Enti e Autorità ambientali al momento dell'approvazione del PRU a seguito della conclusione dei lavori della Conferenza dei Servizi, nonché quelli espressi a seguito del deposito della presente variante, affinché vengano recepiti nelle progettazioni esecutive delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, del verde pubblico e dei singoli fabbricati, richiamando altresì i contenuti del Rapporto di sostenibilità ambientale e relativi Allegati redatti in occasione della variante 2017:

2.a) Prescrizioni o approfondimenti in ordine a tematiche ambientali:

- 2.a.1)** Prima della demolizione di manufatti in amianto dovrà essere presentato, al preposto Servizio dell'AUSL, un Piano di lavoro per lo smaltimento dell'amianto in conformità al disposto del D.L. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni (parere AUSL).
- 2.a.2)** Nell'area del San Lazzaro sono presenti numerosi padiglioni risalenti a periodi storici diversi, si può supporre esistano cisterne di vecchia realizzazione per combustibili da riscaldamento. Si ritiene pertanto che, in sede di attuazione dei vari sub-comparti e di interventi sui singoli edifici si renda necessaria una ricognizione sulla presenza di tali cisterne, la loro rimozione se non più utilizzate e la conseguente verifica del terreno sottostante, al fine di escludere contaminazioni da idrocarburi (parere ARPA acquisito agli atti in data 18/12/2009 PS 9793).
- 2.a.3)** Si dovrà progettare un sistema di produzione energetica da fonti rinnovabili che renda autonoma l'area almeno per alcune funzioni (esempio pannelli solari per acqua sanitaria all'interno dell'edificio destinato a residenza per gli studenti), mentre non dovranno in alcun modo essere realizzati sistemi di produzione energetica che possano in qualche modo peggiorare la qualità dell'area, quali, a titolo esemplificativo, impianti di cogenerazione (parere AUSL).
- 2.a.4)** Deve essere approfondito il sistema di raccolta dei rifiuti all'interno dell'intero complesso, coordinando le esigenze dei vari soggetti e attivando un costruttivo confronto con il gestore della raccolta. Tale approfondimento sarà finalizzato, tra l'altro, all'individuazione del sistema di raccolta, nonché alla quantificazione e all'individuazione, all'interno del comparto, delle aree necessarie e dei sistemi di ambientazione delle stesse (parere ENIA).
- 2.a.5)** Con riferimento al settore idrico si chiede di considerare/prevedere le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento agli articoli 79 ed 85 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia; inoltre, considerato che l'area in oggetto ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura - settore di ricarica di tipo B, si chiede di prevedere tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere e interventi che possono eventualmente costituire centri di pericolo (dettagliati all'Allegato 09 delle Norme del PTCP 2010) connessi al Programma in oggetto, conformemente anche alle misure previste dall'art. 45 delle norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle norme di attuazione del PTCP 2010; in particolare, come indicato all'articolo 82, è necessario prevedere per le nuove infrastrutture e manufatti fognari e depurativi garanzie costruttive di tenuta idraulica (Delibera di Giunta Provinciale).
- 2.a.6)** Per quanto attiene il sistema fognario, si ricorda che i successivi livelli di progettazione dovranno essere sottoposti al parere preventivo di Enia e dovranno essere approfonditi i calcoli idraulici ed i calcoli di verifica statica e deformabilità in relazione alle tipologie e classi di tubazioni adottate. In particolare, occorrerà prevedere che, in linea di principio e per quanto possibile, le reti di raccolta e smaltimento acque meteoriche provenienti dai padiglioni esistenti e relative aree di pertinenza, nonché dalle nuove urbanizzazioni ed edificazioni, dovranno sfruttare, quali vettori delle acque meteoriche i ricettori preesistenti, richiedendone agli Enti proprietari e/o gestori i relativi nulla osta e pareri idraulici in relazione alle opere da eseguire e portate da immettere e richiedendo altresì alla Provincia le autorizzazioni agli scarichi di acque meteoriche provenienti da agglomerato in corpi idrici superficiali. In particolare, la fascia da urbanizzare posta al margine nord del comparto, da destinare a viabilità, parcheggi e a ripristino e ampliamento di volumetrie dell'ex colonia agricola e dell'ex porcilaia, in rapporto alle attuali e sfruttabili quote di scorrimento dei fossati o dei ricettori esistenti o dei tombini di

attraversamento della ferrovia o dei condotti di attraversamento, non particolarmente favorevoli, dovrà essere progettata in modo dettagliato dal punto di vista altimetrico, definendo le quote degli assi stradali, le tracce di sezione trasversali tipo (parcheggi, strade, pedonali, aiuole) e le quote al finito dei cortili. In funzione di queste scelte e delle conseguenti modalità di scorrimento superficiale sulle falde e conseguente posizionamento delle caditoie o bocche di lupo di raccolta, verranno dimensionate le dorsali di collettamento delle acque meteoriche (parere ENIA e Delibera di Giunta Provinciale). Inoltre, la prevista edificazione dei laboratori della facoltà di agraria interferisce, con il sedime indicato in progetto, con la dorsale principale del collettore comunale acque miste DN 80 x 120 (h), per cui si rende necessario o adeguarne e adattarne l'impianto urbanistico/edilizio ed il relativo sedime, o provvedere alla previsione di non agevoli opere di spostamento del collettore fognario in esercizio (parere ENIA).

- 2.a.7)** Con riferimento alle barriere acustiche dovrà essere realizzato quanto previsto nel parere ARPA prot. PGRE/09/11369 del 16.12.2009 e nel verbale della Conferenza di Servizi del 16.12.2009, in particolare prevedendo continuità nella realizzazione delle barriere stesse in corrispondenza dell'intero perimetro del comparto di riqualificazione urbana confinante con il sedime ferroviario. L'affaccio dei locali adibiti al riposo ed alla didattica dovrà essere previsto sul lato opposto alla più vicina sorgente di rumore (sia lato via Emilia che lato ferrovia). Il raggiungimento dei requisiti acustici passivi previsti per tutti i fabbricati sopraindicati, dovrà essere documentato con collaudo da eseguirsi a fine opera.
- 2.a.8)** Con riferimento al Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia, occorre contribuire agli "obiettivi e azioni di piano" previsti per la zona A (agglomerato R3), in particolare attuando interventi di compensazione/mitigazione del carico emissivo aggiuntivo potenzialmente derivante nell'area dall'attuazione del Programma; in particolare, per quanto attiene alla rete di teleriscaldamento, si fa presente che gli edifici attualmente serviti sono 21, ma c'è la disponibilità sufficiente a servire anche gli ulteriori edifici nuovi o in ristrutturazione. La dorsale principale di DN 200 è stata posata alla fine degli anni '80, quando i materiali non erano ancora sufficientemente adeguati a garantire una perfetta impermeabilizzazione rispetto alle infiltrazioni di umidità dal terreno e questo ha prodotto un precoce invecchiamento delle tubazioni, oggetto di ripetuti interventi di manutenzione straordinaria e riparazioni. Poiché è attualmente in progetto la sostituzione della rete DN 200 con nuove tubazioni, ENIA richiede di lasciare una fascia di 4 ml di spazio in adiacenza al viale interno sotto il quale si trova la rete esistente, possibilmente nel lato sud; la fascia di rispetto richiesta deve essere libera anche da piante ad alto fusto, per poter posare le nuove tubazioni (parere ENIA e Delibera di Giunta Provinciale).
- 2.a.9)** Occorre prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (Delibera di Giunta Provinciale).
- 2.a.10)** Occorre progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso, come da legge regionale n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative (Delibera di Giunta Provinciale).
- 2.a.11)** Nella progettazione dei sub comparti dovrà considerarsi che nell'area dell'ex colonia agricola è attualmente presente una centralina per il monitoraggio della qualità dell'aria con i relativi impianti connessi. Visto che la realizzazione dell'intervento e di futuri fabbricati andrà ad occupare l'area interessata dalla

centralina occorre ne sia previsto lo spostamento e, in accordo con la Provincia, la nuova collocazione (parere di ARPA acquisito agli atti in data 18/12/2009 PS 9793).

2.b) Prescrizioni e approfondimenti relativi agli aspetti geologico – sismici (Delibera di Giunta Provinciale) Si richiama l'Allegato 1 al Rapporto di sostenibilità ambientale denominato "Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica" redatto per la variante 2017 al PRU.

- 2.b.1)** La prova CPT1, eseguita in prossimità del dosso fluviale così come individuato nella Tavola 1 dell'Allegato 6 al Quadro Conoscitivo del Nuovo PTCP, indica la presenza di un orizzonte con caratteristiche geotecniche scadenti; si prescrive che siano condotte indagini più approfondite in modo da poter valutare la reale continuità, sia verticale che laterale e, se del caso, stimare i cedimenti post-sismici.
- 2.b.2)** La parte orientale dell'area è compresa all'interno di una zona di approfondimento di terzo livello della Carta dei Livelli di Approfondimento del PTCP (elaborato P9b); si prescrive che siano prodotti i calcoli e gli spettri di risposta necessari per gli adempimenti progettuali, previsti nel Capitolo 4.2 della Delibera dell'Assemblea Legislativa 112/07. Inoltre, poiché l'area oggetto di intervento ricade nella classe "G" ed "F" della "Carta degli Effetti Attesi" del PTCP (Elaborato P9a) per la quale risulta sufficiente un approfondimento di secondo livello, si prescrive il calcolo dei Fattori di Amplificazione.
- 2.b.3)** Per tutte le aree oggetto di variante interessate da interventi edificatori per la realizzazione di manufatti ed opere d'arte, è obbligatoria, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 11.03.1988 e DM 14.01.2008), l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico - geotecnico.

2.c) Prescrizioni e approfondimenti relativi al rapporto con le linee ferroviarie (pareri FER e RFI).

- 2.c.1)** Per le eventuali costruzioni che ricadono a meno di 30 metri dalla più vicina rotaia deve essere presentata richiesta di costruzione in deroga secondo il d.p.r. 753/80. La richiesta deve essere presentata alla Regione Emilia Romagna che procederà a richiedere il parere di competenza al gestore dell'infrastruttura FER s.r.l..
- 2.c.2)** Tutti gli eventuali attraversamenti aerei o sotterranei alla linea ferroviaria dovranno essere progettati tenendo conto della presenza della linea di trazione elettrica e per ognuno di essi dovrà essere presentata la richiesta di nulla osta ai sensi dell'articolo 58 del d.p.r. 753/80 direttamente al gestore dell'infrastruttura FER s.r.l..
- 2.c.3)** Sarà necessario sviluppare il dettaglio del sistema di chiusura della rampa del sottopasso in modo da coordinare con FER s.r.l. la gestione dell'accesso alla fermata ferroviaria. Inoltre, per una gestione omogenea della sicurezza dell'area, FER richiede di estendere il sistema di videosorveglianza posto sul perimetro dell'area del comparto anche al sottopasso che collega la stazione ferroviaria. Per tutte le recinzioni valgono i limiti di distanze dalle linee ferroviarie previsti dal d.p.r. 753/80.
- 2.c.4)** La messa a dimora di piante o siepi (lato ferrovia) dovrà avvenire nel rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 52 del DPR 753/80, il quale prevede una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore all'altezza massima raggiungibile dalle piante aumentata di due metri.
- 2.c.5)** Le condotte di gas e le centrali termiche dovranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a metri 20 dalla più vicina rotaia, come stabilito dal DM 137 del 04/04/2014;
- 2.c.6)** Per l'installazione di sorgenti luminose artificiali dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari atti ad evitare che le stesse possano confondersi con i segnali ferroviari o ostacolarne la loro esatta valutazione.
- 2.c.7)** Nei fossi laterali alla sede ferroviaria è vietato scaricare o immettere acque di qualunque natura.
- 2.c.8)** Tutte le opere in attraversamento alla sede ferroviaria (condotte di acqua,

fognature, elettrodotti, ecc.), dovranno essere oggetto di specifica richiesta alla Direzione di RFI e saranno regolate da apposita convenzione di tipo oneroso.

- 2.c.9)** All'interno della fascia di rispetto ferroviaria dettato dall'art.49 del DPR 753/80 è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; pertanto gli interventi all'interno della stessa, dovranno essere oggetto di richiesta di specifica autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art.60 del medesimo DPR 753/80.
- 2.c.10)** lato ferrovia dovrà essere realizzata idonea recinzione da posizionarsi interamente al di fuori della proprietà ferroviaria, munita di idonea messa a terra se metallica; la recinzione dovrà rispettare le distanze stabilite dall'art.52 del medesimo DPR 753/80;
- 2.c.11)** i pali di sostegno dell'illuminazione pubblica dovranno essere posizionati ad una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore alla loro altezza aumentata di due metri;
- 2.c.12)** per la costruzione di strade , canali o condotte d'acqua, elettrodotto, gasdotti, oleodotto o qualunque altra opera di pubblica utilità che debba attraversare impianti ferroviari, compresi gli elettrodotti, o svolgersi ad una distanza che possa creare interferenze, soggezioni o limitazioni all'esercizio ferroviario si dovrà ottenere la preventiva autorizzazione di RFI, come prescritto all'art.58 del sopracitato DPR, nel rispetto delle specifiche normative.

2.d) Prescrizioni e approfondimenti relativi al sistema dei vincoli e delle tutele.

- 2.d.1)** Negli immobili interessati dalla riqualificazione urbana devono essere attivate tutte le procedure di verifica archeologica preventiva, in primo luogo un approfondimento dell'impatto archeologico attraverso indagini geologiche e archeologiche preliminari (articolo 95 d.lgs. 163/2006), con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili. A tale preliminare quadro conoscitivo, potranno seguire saggi archeologici estensivi, al fine di verificare la compatibilità degli interventi in progettazione con le attività di tutela di quanto ancora conservato nel sottosuolo. Tali indagini dovranno interessare tutte le aree in cui sarà previsto qualsiasi intervento di escavazione. Le verifiche e i successivi scavi stratigrafici estensivi, potranno essere effettuati da ditte specializzate che opereranno sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica, concordando preventivamente con i soggetti cointeressati nel progetto edilizio le modalità operative dell'indagine. Nel ribadire l'alto rischio archeologico che grava sull'intero comparto territoriale, la Soprintendenza Archeologica ha precisato che sussiste la possibilità che siano ancora conservate non solo le stratificazioni archeologiche, ma anche i resti monumentali delle sepolture, la cui esistenza potrebbe condizionare la realizzazione degli interventi progettati.
- 2.d.2)** La sovrintendenza archeologica ha ulteriormente integrato il proprio parere a seguito della presente variante specificando quanto segue: gli interventi in progetto dovranno necessariamente essere preceduti dal procedimento completo di verifica archeologica preventiva. Tali sondaggi dovranno essere realizzati da archeologi professionisti senza alcun onere a carico dell'ufficio scrivente, che ne assumerà la direzione scientifica. Sulla base dell'esito delle predette indagini preventive il medesimo ufficio potrà formulare un ulteriore parere di competenza ed eventuali prescrizioni di tutela archeologica.
- 2.d.3)** Tutti gli interventi di implementazione di segnaletica di comparto, illuminazione o arredo urbano, di riqualificazione del verde, esecuzione di nuovi fabbricati o ampliamenti degli esistenti, eventuali variazioni alla viabilità interna o qualsiasi altra modifica all'interno del perimetro della tutela (DM del 05/01/1993), saranno soggetti alle preliminari autorizzazioni.

2.f) Prescrizioni inerenti la classificazione acustica.

In conformità al parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi l'area del Padiglione Esquirol é stata riclassificata nella Zonizzazione Acustica Comunale vigente all'interno della UTO 151, in quanto i fabbricati ricompresi all'interno del Comparto 3 di intervento sono potenzialmente interessati da usi polifunzionali. Con la variante 2017 viene proposta anche la riclassificazione del Comparto 2, in quanto il progetto prevede compresenza di funzioni terziari e residenziali; si é ritenuto quindi fattibile l'estendimento a tale comparto della Classe di progetto III. Tale previsione verrà poi recepita nella prima variante alla ZAC predisposta dal Comune.

2.g) Prescrizioni o approfondimenti in ordine agli impianti esistenti e di progetto:

In conformità al parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi della variante al PRU dall'Ente gestore degli impianti IRETI, si segnala la presenza di una infrastruttura interrata di adduzione acqua di diametro 500 mm., nella zona nord del comparto, che dovrà essere salvaguardata e pertanto segnalata con apposito tracciamento da parte di personale IRETI da richiedere prima dell'inizio di eventuali lavorazioni nell'area.

TITOLO II – STATO ATTUALE

CAPO.II Inquadramento urbanistico e territoriale

Art.3 Quadro normativo di riferimento aggiornato con gli strumenti di pianificazione vigenti

Gli strumenti di pianificazione e tutela vigenti o di riferimento per il PRU sono :

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato dal Consiglio Provinciale con Atto n°124 del 17/06/2010;
- Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°1202 del 27/06/2001 e successive varianti;
- Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con Del. C.C. in atti a P.G. n. 5835/87 del 06/04/2009 e approvato con Del. C.C. in atti a P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011 e successive varianti;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con Del. C.C. in atti a P.G. n. 5840/92 del 16/04/2009 e approvato con Del. C.C. in atti a P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011 e successive varianti;
- Piano Operativo Comunale adottato con Del. C.C. in atti a P.G. 31329/176 del 28/10/2013 e approvato con Del. C.C. in atti a P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 e successive varianti;
- D.M. 5 gennaio 1993 n. prot. 5447 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di sottoposizione del complesso degli immobili e delle pertinenze dell'ex Ospizio di San Lazzaro a vincolo quale immobile di valore monumentale e zona di rilevante interesse pubblico.

I principali riferimenti normativi che disciplinano la redazione del PRU sono costituiti dalla Legge regionale 03/07/1998 n. 19 e dalla Legge regionale 24/03/2000 n. 20, e successive modificazioni e integrazioni, dal Decreto Ministeriale di tutela e dagli strumenti di pianificazione suddetti. Degli strumenti urbanistici generali si riportano i principali contenuti. **VEDI TAVOLE A.0.1 E A.0.2.V**

PTCP 2010

All'interno del Quadro conoscitivo del PTCP 2010, il complesso del San Lazzaro viene individuato nei seguenti elaborati:

- Tavola 7 "Sistema paesistico percettivo: distretti e relazioni visivi" all'interno della fascia infrastrutturale
- Tavola 8 "Sistema paesistico percettivo: contesti di particolare rappresentatività" come luogo ricorrente nelle rappresentazioni per livello di interesse notevole;
- Tavola 9 "Sistema insediativo storico: interpretazione strutturale del sistema storico" come chiesa o pieve;

- Tavola 10 "Sistema insediativo storico: interpretazione dei fattori caratterizzanti il sistema storico" come chiesa o pieve all'interno del distretto storico di Reggio-Cavriago;
- Tavola 11 "Sistema insediativo storico: beni, risorse e fattori di qualità del sistema storico" come centro in corrispondenza di una chiesa o pieve all'interno del distretto storico di Reggio-Cavriago;
- Allegato 2 (QC2) Sistema paesistico percettivo: elenco dei luoghi di interesse. Reggio Emilia, n° 38, interesse storico-culturale, della memoria, di attrazione sociale
- Allegato 4 (QC4) Sistema insediativo storico: schedatura zone ed elementi di interesse storico archeologico. Fascia della via Emilia n° 88 e 77
- Allegato 10 (QC10) Schedatura Poli funzionali. Polo funzionale n°4 San Lazzaro

Negli elaborati di progetto del PTCP il San Lazzaro è individuato nei seguenti elaborati:

- NA Allegato 1 "Schede degli ambiti di paesaggio e contesti paesaggistici di rilievo provinciale" all'interno dell'Ambito di paesaggio 5 "Ambito centrale", contesto paesaggistico di rilievo provinciale CP1: asse infrastrutturale/via Emilia.
- NA Allegato 7 "Elenco delle risorse storiche e archeologiche e linee guida" sito n° 136 di epoca romana (necropoli), struttura insediativa storica n° 287;
- Tavola P1 "Ambiti di paesaggio" nell'ambito n° 5 "Ambito centrale"
- Tavola P3a "Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale;
- Tavola P5a "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica" nelle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art. 82)
- Tavola P9a "Rischio sismico – Carta degli effetti attesi" nella classe F-G;
- Tavola P9b "Rischio sismico – Carta degli approfondimenti" negli approfondimenti di livello 2-3;
- Tavola P10a "Carta delle tutele delle acque sotterranee e superficiali" nel settore B (ricarica indiretta della falda);
- Tavola P10c "Carta della infiltrazione potenziale comparativa per la pianificazione urbanistica comunale" nella classe di infiltrazione potenziale comparativa media.

NA del PTCP 2010 Art. 13. Poli funzionali

1. Il Piano individua nella tav. P3a i poli funzionali esistenti e consolidati, ovvero i poli funzionali non attuati, già previsti da atti di pianificazione e programmazione vigenti alla data di adozione del Piano che sono confermati nell'assetto fisico e funzionale ivi previsto.

Sono poli funzionali ai sensi del presente comma:

n.	Denominazione	Comune
1	Arcispedale "S.M. Nuova"	Reggio Emilia
2	Polo della cultura e del sapere - centro storico	Reggio Emilia
3	Polo Fiera	Scandiano
4	Polo culturale "La Cremeria"	Cavriago
5	Polo ospedaliero riabilitativo	Correggio
6	Scalo merci Dinazzano	Casalgrande
7	Complesso San Lazzaro	Reggio Emilia

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

Ai sensi del presente comma il Piano individua:

n.	Denominazione	Comune
8	Sistema "Stazione Mediopadana – Nuovo Casello – Fiera "	Reggio Emilia
9	Sistema sportivo-ricreativo "Stadio Giglio"	Reggio Emilia
10	Stazione Ferroviaria RFI -CIM -Polo "Ex Reggiane"	Reggio Emilia
11	Aeroporto "Città del Tricolore"	Reggio Emilia

12	Porto Fluviale	Boretto
13	Scalo merci S.Giacomo	Guastalla
14	Ambito per la localizzazione di un nuovo polo logistico integrato (Casello di Reggiolo-Rolo)	Reggiolo

3. **D** Il Piano formula i seguenti obiettivi per lo sviluppo e la qualificazione del sistema dei poli funzionali di cui al comma 1 e 2:

- a) valorizzare nella dimensione nazionale-internazionale ciascuna delle funzioni di eccellenza che qualificano il sistema economico e territoriale reggiano;
- b) migliorare l'accessibilità con il trasporto pubblico ed in generale il trasporto su ferro, secondo le specifiche esigenze di ciascuno;
- c) sviluppare le funzioni e la capacità dei poli funzionali, in funzione del ruolo gerarchico dei centri e secondo criteri di corretta localizzazione in rapporto ai diversi sistemi di accessibilità, esistenti o da implementare;
- d) favorire, ove consentito da valide condizioni di accessibilità, l'integrazione del mix funzionale, ossia la compresenza sinergica di più funzioni attrattive nell'ambito dello stesso polo anche in un'ottica di ottimizzazione degli impianti e delle dotazioni comuni.

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

i) Complesso "San Lazzaro" (n. 7)

- 1) Caratterizzazione funzionale prevalente: attrezzature per la formazione di livello universitario e servizi;
- 2) Obiettivi specifici: trasformazione del complesso insediativo esistente in una polarità del sapere;
- 3) Politiche e azioni: realizzazione di un campus universitario e di spazi ed attrezzature integrative e complementari secondo quanto già previsto dallo strumento urbanistico comunale e dando seguito al P.R.U. previsto ed in stretta integrazione con il potenziamento dell'accessibilità da trasporto pubblico su gomma e su ferro. Migliorare la sostenibilità energetica dell'insediamento attraverso l'adozione di misure di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili ed il comfort climatico degli spazi pubblici aperti, riqualificare il parco storico e recuperare a funzioni integrative i complessi edilizi ivi localizzati; oltre a quanto sopra definito, **il Piano Urbanistico Comunale** terrà in considerazione anche le sinergie funzionali ed attuative con il polo "Ex-Reggiane";
- 4) Bacino d'utenza: sovra-provinciale.

5. **D** Nei poli funzionali di cui al comma 1 i Comuni danno attuazione agli atti di pianificazione e programmazione vigenti alla data di adozione del presente Piano, nonché agli obiettivi ed alle eventuali previsioni definite dal presente Piano ai commi 3 e 4. Le varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti che introducano previsioni di ampliamento, riqualificazione urbanistica ed edilizia, o modifiche funzionali, in aggiunta a quelle del presente Piano e sempre in coerenza con le disposizioni specifiche di cui al precedente comma 4, sono subordinate alla stipula degli Accordi di cui al comma successivo e sottoposte a Valutazione Ambientale.

6. **D** I poli funzionali di cui al comma 2 sono attuati attraverso un Accordo territoriale di cui all'art. 15 della L.R. 20/2000 fra la Provincia, il comune o i comuni nei quali il polo ricade, gli altri enti pubblici interessati, nonché la Regione nei casi ove siano coinvolte sue specifiche competenze. I contenuti degli Accordi sono specificati in Allegato 5 alle presenti Norme.

7. **I** L'Accordo territoriale può utilmente recepire e assumere specifici accordi fra gli Enti locali i soggetti gestori delle funzioni del polo.

8. **D** Per i poli funzionali di cui al comma 2, fino all'approvazione dell'Accordo territoriale, i Comuni possono dare attuazione alle previsioni dei piani urbanistici vigenti alla data di adozione del

presente Piano, purché non in contrasto con la caratterizzazione funzionale, gli obiettivi specifici e le politiche azioni stabilite per il polo dal presente Piano.

Nel caso di un Comune nel cui territorio insistono più poli funzionali l'Accordo territoriale può essere unico.

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

10. **D** In sede di formazione del Piano Strutturale Comunale di un Comune comprendente uno o più dei Poli funzionali di cui al comma 2, l'Accordo territoriale, ove non già sottoscritto in precedenza, va elaborato in concomitanza con la conferenza di pianificazione e va sottoscritto prima dell'approvazione del PSC.

PRG 2001

Il "Complesso del San Lazzaro" è uno dei dodici "Ambiti di Riqualificazione Urbana" individuati nel Comune di Reggio Emilia dal PRG 2001 e sottoposti alla formazione di "Programmi di Riqualificazione Urbana" ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia e, in particolare, della Legge regionale 03/07/1998 n 19 e successive modifiche e integrazioni. L'ambito di PRU trova disciplina nell'articolo 58 delle N.A. del P.R.G. ed in particolare all'art. 58.04.06 "Ambito di riqualificazione urbana "Complesso del San Lazzaro".

Gli articoli specifici delle NA del PRG che hanno normato la predisposizione del PRU sono di seguito elencati:

- Attrezzature generali di interesse pubblico, art. 72
- Attrezzature sanitarie, art. 72.05
- Attrezzature universitarie, art. 72.11
- Parcheggi pubblici, art. 73.11
- Infrastrutture per la viabilità, art. 75
- Zona agricola di rispetto dei corsi d'acqua, art. 67
- Tessuto ad impianto unitario libero, art. 40
- Verde pubblico, art. 73

Risultavano altresì individuati dal PRG all'interno dell'ambito alcuni edifici di interesse storico-architettonico corrispondenti al fabbricato denominato "Esquiroi" ed alla cappella inglobata nel padiglione Morel .

Si riportano alcuni estratti delle Norme di Attuazione del PRG 2001 che costituiscono la normativa di riferimento per le successive progettazioni esecutive:

Art. 58 Ambiti di Riqualificazione Urbana

58.01 Ai fini della riqualificazione di parti dei Tessuti urbani degradati dal punto di vista urbanistico e ambientale, sottoutilizzate e/o irrisolte funzionalmente, nelle tavole P 2 sono individuati con specifico perimetro gli "Ambiti di Riqualificazione Urbana". Tale perimetro potrà essere modificato dai "Programmi di Riqualificazione Urbana".

58.02 Tali ambiti sono sottoposti alla formazione di "Programmi di Riqualificazione Urbana" a sensi della normativa nazionale e regionale in materia e, in particolare, della LR 19/98 che definisce obiettivi e contenuti degli stessi Programmi.

58.03 Il "Programma di Riqualificazione Urbana" dovrà definire direttamente la normativa funzionale e gli indici urbanistico-ecologici da utilizzare negli "Ambiti di Riqualificazione Urbana".

Fino alla predisposizione degli specifici "Programmi di Riqualificazione Urbana", in tali ambiti valgono le regole del tessuto esistente di appartenenza.

In particolare al capoverso 58.04.06 del comma 58.04 sono riportate le seguenti indicazioni programmatiche: "Si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di recuperare e riusare il patrimonio storico-architettonico e ambientale dell'ex Istituto San Lazzaro ad uso pubblico (parco e Campus Universitario), con il miglioramento e potenziamento ecologico-ambientale degli spazi

aperti, realizzando i necessari interventi di minimizzazione degli impatti rappresentati dalla viabilità esistente."

Art. 72 Attrezzature generali di interesse pubblico

72.01 Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello comunale o sovracomunale di cui all'Art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'Art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. La proprietà delle aree può non essere pubblica, ma le stesse, in caso di necessità, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

72.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.

La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole P 2, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale.

In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, ecc.).

72.03 La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.

72.03.01 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

72.05 Attrezzature sanitarie

72.05.01 Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.

72.05.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,80$ mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 10$ mq per ogni posto letto
- $P_2 = 1$ mq / 2,5 mq Su
- $A = 20$ alberi/ha; $A_r = 40$ arbusti/ha

72.11 Attrezzature universitarie

72.11.01 Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

72.11.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,50$ mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 1$ mq / 3,5 mq Su
- $P_2 = 1$ mq / 2,5 mq Su
- $A = 20$ alberi/ha; $A_r = 40$ arbusti/ha

72.14 Cimiteri

72.14.01 Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole P 2 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono consentite le modalità di manutenzione qualitativa di cui all'Art. 11. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Art. 75 Infrastrutture per la viabilità

75.01 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del Territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione

delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche, e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

75.02 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore. Questi ultimi interventi sono disciplinati dall'Art. 77.

75.03 Ferme rimanendo le disposizioni di cui all'Art. 75.05, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

75.04 Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.

75.05 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al Territorio Urbanizzato, come definito dalla legislazione regionale vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale di cui ai precedenti Artt. 64, 66, 67 e 68, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U3/3).

(...)

Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Il PSC e RUE collocano il comparto all'interno del sistema dei poli funzionali esistenti da trasformare o in corso di realizzazione. Il PSC sottopone i poli funzionali alla disciplina del Piano Operativo Comunale (POC), fatti salvi gli Accordi territoriali già approvati prima dell'approvazione del PSC, e fissa per ogni ambito obiettivi e requisiti prestazionali.

All'interno degli elaborati di progetto del PSC il San Lazzaro è individuato nei seguenti elaborati:

- Tavola P3.1 "Obiettivi, strategie e azioni di piano" e nella Tavola P4 "Grandi trasformazioni, poli di eccellenza e assetto infrastrutturale" all'interno del sistema dei poli di eccellenza (approfondimenti tavola P4.1a "Poli funzionali: schede di ambito");
- Tavola P4.1a "Poli Funzionali - schede d'ambito" ;
- Tavola P4.2 "Piano tematico della via Emilia: temi e criteri di intervento" ;
- Tavola P5.2 "Piano dei servizi: esplorazioni progettuali" nell'ambito n° 30 "San Maurizio"
- Tavola P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per il RUE e per il POC" all'interno dei poli funzionali esistenti da trasformare o in corso di realizzazione (art. 4.6);
- Tavola P7.1 "Tutele Paesaggistico ambientali" per piante e filari meritevoli di tutela da PTCP e anche alberi e filari monumentali tutelati dalla Regione;
- Tavola P7.2 "Tutele storico culturali" nelle strutture insediative territoriali storiche;
- Tavola P7.3 "Vincoli infrastrutturali" per la presenza di sistemi di adduzione acqua e gas con grado di rilevanza alto;
- Tavola P8 "Opportunità di paesaggio" come caposaldo paesaggistico;
- Tavola P8.2 "Opportunità di paesaggio: esplorazioni progettuali di paesaggio" nell'ambito 10

Di seguito si riportano gli estratti delle NA del PSC:

CAPO V Attuazione del PSC attraverso il POC

Art. 5.8 Poli funzionali

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

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

(...)

- PF-5 : il complesso universitario dell'ex San Lazzaro

(...)

3. Il Piano individua come poli funzionali esistenti e consolidati, ovvero i poli funzionali non attuati già previsti da atti di pianificazione e programmazione vigenti alla data di adozione del PTCP vigente, i seguenti poli: PF -3 "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi

universitarie nel centro storico; PF -5 "Complesso Universitario dell'ex-San Lazzaro"; PF - 7 "Polo Ospedaliero del Santa Maria Nuova".

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

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

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

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

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

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

- **PF5: " Complesso universitario dell'ex San Lazzaro:**

Funzioni: formazione, didattica e ricerca universitaria, funzioni culturali e museali, ricettività universitaria, servizi pubblici, nonché tutte le funzioni complementari e di servizio.

Le norme del RUE disciplinano gli interventi ammessi nei poli funzionali consentiti in attesa dell'approvazione del POC:

Art. 4.4.4.- Poli funzionali

1. In tutti gli ambiti PF, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RE, DR, D.

2. Nei poli funzionali in attesa di specifiche previsioni del POC, sono ammissibili tutti gli interventi consentiti dal PRG 2001, nonché tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera; nonché gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

(...)

Pertanto, secondo la normativa esplicitata al comma 4 dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, nonché al comma 5 dell'art. 1.1.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, entrambi approvati con Delibera PG n° 5167/70 del 05/04/2011, fermo restando il rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art.1.6, (ovvero tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico culturale e della sicurezza del territorio di cui al Capo II del PSC), valide fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale (POC) il presente PUA ha completato l'iter di approvazione secondo le norme del PRG 2001, con riguardo a:

- gli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione, con particolare riferimento all'utilizzo della Su come definita nel PRG 2001;

- l'entità e le caratteristiche dimensionali delle dotazioni territoriali anche in deroga a quanto prescritto nel RUE (allora) adottato.

Piano Operativo Comunale (POC)

Il Piano Operativo Comunale, il terzo strumento urbanistico previsto dalla L.R.20/2000, viene approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9170/52 del 17/03/2014: nel POC si confermano le previsioni dei poli funzionali in attuazione riferiti ad **interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico**: "*Molte delle iniziative in corso rivestono un elevato carattere strategico per la riqualificazione e l'investimento sul futuro per la città e individuano l'approvazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana per il perseguimento dei suddetti obiettivi*".

Il POC classifica quindi il PRU San Lazzaro tra gli ambiti in cui sono già stati approvati, alla data di adozione dello strumento urbanistico, i relativi PRU e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art. 4.2.2 comma 6); ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC, ma che vengono riportati ugualmente con una diversa simbologia nella Tav. PO.1.2, ai soli fini ricognitivi, non escludendo comunque la possibilità di prevederne una specifica variante.

In particolare l'art.3 della NTA del POC esplicita quanto segue (comma 1): "*Ai sensi della L.R.20/2000 e s.m.i. e di quanto disposto all'art.1.7 delle NA del PSC per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica sono ammesse varianti alle medesime condizioni approvate*".

Art.4 Regime vincolistico TAVOLA A.0.3

Il regime vincolistico e le criticità ambientali e le condizioni di attuazione dell'ambito sono riportate per esteso nel Rapporto di Sostenibilità Ambientale e relativi Allegati. L'area oggetto del PRU è qualificata, per la sua totalità, quale **bene culturale** ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sottoposta a vincolo quale **immobile di valore monumentale e "zona di rilevante interesse pubblico"**, ai sensi della allora vigente Legge 1/6/1939 n° 1089, con Decreto Ministeriale del 5/1/1993 Prot. n° 5447, con caratteristiche di bene storico - testimoniale, stante il rilievo assunto, sino a far data dal secolo XIII, dal Frenocomio del San Lazzaro nella storia della Città. Inoltre una porzione a sud-ovest del complesso storico è lambita da un'area di interesse archeologico, oltre alla fascia di indagine archeologica propria della Via Emilia.

Sulla zona insiste altresì un vincolo di **tutela dei corsi d'acqua**, ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex L.29 giugno 1939, n. 1497, Ex-Galasso L.413/85 "Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale").

L'area è inoltre interessata dalla **fascia di rispetto cimiteriale** (mt. 50), nonché dalla **fascia di rispetto ferroviario** (mt 30) prevista dalla vigente legislazione; la disciplina delle fasce di rispetto delle ferrovie è contenuta nella Legge n. 1202/68 così come modificata dal D.P.R. n. 753/1980. Per la ferrovia metropolitana e per il sistema di trasporto automatico valgono i limiti disposti dall'art. 51 del DPR 753/80.

Gli elaborati di PSC P7.1, P7.2, P7.3 illustrano tutti i vincoli di tutela, rispettivamente paesaggistico-ambientali, storico-culturali, infrastrutturali, cui l'ambito è soggetto: oltre ai vincoli sopra citati, sono indicati le alberature di pregio, i confini delle fasce del Piano di Assetto Idrogeologico (Piano Settoriale di Competenza dell'Autorità di Bacino), aree boscate, zone di particolare interesse ambientale, zone di interesse storico archeologico, edifici, complessi e manufatti di interesse. Si rileva che relativamente alla parte di area interessata da **vincolo archeologico** occorre richiedere, in sede di progettazione esecutiva delle dotazioni territoriali e dei fabbricati, ulteriore parere della Soprintendenza Archeologica. Gli articoli di riferimento delle NA del PSC sono all'interno del Capo II.

L'area è inoltre interessata alle prescrizioni progettuali connesse all'ambito di riqualificazione della **viabilità storica** corrispondente alla via Emilia. Per essa inoltre il PSC ha prodotto uno studio specifico illustrato negli elaborati di PSC P4.2. "Piano Tematico della via Emilia – Ambito Generale di riqualificazione". All'interno delle Linee Guida vengono recepiti i contenuti progettuali prescritti.

Art.5 Dimensionamento e capacità edificatoria

L'ambito assoggettato dal PRG 2001 a PRU aveva una estensione territoriale pari a circa **420.523 mq.** da zonizzazione di PRG e includeva, oltre al complesso storico del San Lazzaro, ex manicomio psichiatrico, anche il quartiere residenziale "Don Pasquino Borghi", il quartiere "Casette infermieri", dove alloggiavano i dipendenti del Frenocomio, una porzione di area a destinazione produttiva compresa nello stesso isolato, l'area agricola di rispetto del torrente Rodano, nonché aree viabilistiche esistenti potenzialmente funzionali al PRU stesso.

A seguito della puntuale individuazione del perimetro di comparto, in variante al PRG 2001, l'area destinata a servizi, pari a **mq 371.790,62**, veniva calcolata come capacità edificatoria secondo l'ipotesi di un uso prevalente a servizi sanitari con indice $U_f = 0,8$ mq/mq (individuato sulla base della proprietà maggioritaria di ambito (Ausl) e considerando tale valore intermedio fra quello per l'istruzione superiore - $U_f=1/1$ mq - e quello per le attrezzature universitarie - $U_f=0,5$ mq/mq); di conseguenza il PRG 2001 consentiva di realizzare un totale di **mq 297.432** di Superficie Utile, comprensivi della superficie esistente. Il Programma di Riqualificazione Urbana, nel rispetto del vincolo di tutela del bene storico culturale ha poi approvato una attuazione del comparto ampiamente al di sotto della capacità edificatoria consentita.

Art.6 Regime proprietario VEDI TAVOLA A.1.V

La situazione e la consistenza catastale è quella riportata nell'elaborato **A.1.V**; le aree con campitura colorata individuano graficamente la totalità dei mappali interessati da interventi previsti dal PRU. Sono lasciate in bianco le aree per gli interventi sulla viabilità pubblica già destinata a tale uso e già in possesso e comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. I mappali interessati dal perimetro di PRU ammontano a **353.115 mq** di Superficie territoriale da consistenza catastale.

Viene esclusa invece quasi per intero l'area di proprietà di FCR (Farmacie Comunali Riunite) ad eccezione di una fascia pari a 7,5 m di profondità a nord dell'area stessa; pertanto il mappale 113 è stato frazionato generando il mappale 147 di mq 1.561 compreso all'interno del perimetro di PRU mentre rimane esclusa la parte residuale dello stesso mappale 113.

Le aree così comprese nel Perimetro di PRU ammontano a **mq. 353.705** di consistenza territoriale come da PRU approvato e a **mq. 351.338** come da misurazione su sistema Georeferenziato. Il volume complessivo realizzabile (comprensivo del volume già realizzato) ammonta a mc 242.947 circa come da PRU approvato, a cui si aggiunge la volumetria conseguente alla copertura della corte interna del Padiglione Vittorio Marchi.

Sempre in campitura colorata ma esterne al perimetro di PRU, benché interessate da opere pubbliche fuori comparto previste dal presente strumento urbanistico sono le aree ancora da cedere all'A.C. ma di fatto già destinate a viabilità (via Sicilia mappali 116, 118, 159 del foglio 158) e le aree già in proprietà dell'A.C. destinate a servizi, da trasformare in viabilità pubblica (via Doberdò mappali 25, 94 del foglio 158 e area Cimitero mappali 95 e 99 del foglio 177).

Le aree colorate ma escluse dal perimetro di PRU e non interessate da opere di urbanizzazione esterne sono aree di fatto escluse in via provvisoria in quanto a tutti gli effetti parte del complesso storico e con previsioni da definirsi in fase successiva.

Le altre aree interessate da opere fuori comparto sono su aree di proprietà comunale ad eccezione di alcuni mappali, e comunque sono già destinate a viabilità pubblica. Per tali aree si provvederà a intraprendere procedura di esproprio ovvero si concorderà una cessione onerosa o gratuita.

Segue Tabella delle proprietà e relativa individuazione catastale

Padiglione - Area	Proprietà	Foglio	Mappale	SF	VP	Qualità	Volume	Destinazione finale
padiglione Livi	PROVINCIA Unimore	158	60	4.113		ente urbano	8.440	superficie fondiaria
				4.113			8.440	
area verde	PROVINCIA Unimore	158	86			260 incolto		area in cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	121			3.255 seminativo		area in cessione
						3.515		
padiglione De Sanctis	PROVINCIA Unimore	158	74	9.383		ente urbano	14.946	superficie fondiaria
impianto	PROVINCIA Unimore	158	75	30		ente urbano		superficie fondiaria
				9.413			14.946	
area verde	PROVINCIA Unimore	158	120			892 prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	123			309 seminativo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	125			1.525 frutteto		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	132			1.072 area fabbricabile	dismessa	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	135			457 area rurale		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	126			526 frutteto		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	128			113 prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	133			709 area fabbricabile	dismessa	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	134			452 area rurale		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	130			553 seminativo		verde di cessione
						6.608		
padiglione Besta	PROVINCIA Unimore	158	77	7.445		ente urbano	10.800	superficie fondiaria
				7.445			10.800	
padiglione Tamburini	PROVINCIA Unimore	177	6	4.394		ente urbano	7.135	superficie fondiaria
				4.394			7.135	
padiglione Morselli	PROVINCIA Unimore	177	8	7.354		ente urbano	9.345	superficie fondiaria
				7.354			9.345	
padiglione Buccola	PROVINCIA Unimore	177	5	8.727		ente urbano	12.190	superficie fondiaria
				8.727			12.190	
area verde	PROVINCIA Unimore	177	45			4.151 prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	177	46			616 prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	177	47			5.022 prato irriguo		verde di cessione
						9.789		
TOTALE PROVINCIA				41.446			19.912	62.856
TOTALE PROVINCIA ST								61.358
viabilità	FCR	158	84			622		
viabilità	FCR	158	111			55		
viabilità	FCR	158	147			1.561		
TOTALE FCR						2.238		2.238
padiglione V.Marchi	SOCIETA' CAMPUS	158	78	12.293		ente urbano	24.486	superficie fondiaria
TOTALE CAMPUS				12.293			24.486	12.293
parcheggi	COMUNE	158	162			6.310 ente urbano		urbanizzazione
TOTALE COMUNE						6.310		6.310
	DEMANIO	158	90	126				
	DEMANIO	158	91	15				
	DEMANIO	158	145	450				
	DEMANIO	158	146	380				
TOTALE DEMANIO				971				971
TOTALE ST PRU								353.115
TOTALE CONSISTENZA CATASTALE PRU								284.723
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	159	370		prato irriguo		
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	116	746				
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	118	379				
				1495				
parcheggio cimitero	AUSL	177	95	1.355		da accertare		
parcheggio cimitero	AUSL	177	99	121		seminativo		
				1.476				
via Doberdò	COMUNE	158	25	64			70	
via Doberdò	COMUNE	158	94	1.283				
TOTALE COMUNE				1.347				

Art.7 Usi e funzioni

Gli usi attuali sono i seguenti:

Padiglione Biffi	Ausl	Uffici Amministrativi
Padiglione Donaggio	In disuso	
Padiglione Esquirol	In disuso	
Padiglione Bagni	In disuso	
Padiglione Conolly	In disuso	
Villino Stuoie	In disuso	
Padiglione V. Marchi	Campus Reggio Emilia srl	Sede Residenza Universitaria
Villa Rossi	Ausl Luoghi di prevenzione -	Centro Regionale di didattica
Padiglione Golgi	Ausl Luoghi di prevenzione	
Padiglione Livi	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Corsi di Laurea di Infermieristica Tecnica della Riabilitazione Psichiatrica
Padiglione Lombroso	Ausl	Museo della Psichiatria
Padiglione De Sanctis	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Corsi di Laurea di Infermieristica Tecnica della Riabilitazione Psichiatrica
Padiglione Besta	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Corso di Laurea in Scienze e Tecnologie Agrarie e degli Alimenti
Colonia agricola	in disuso	
Padiglione Tamburini	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Laboratori sperimentali Centro unificato di informatica
Padiglione Guicciardi	in disuso	
Padiglione Tanzi	Ausl	Servizi sanitari
Padiglione Vassale	in disuso	
Padiglione Ex-orto	in disuso	
Padiglione Morel	Ausl Servizi sanitari	Amministrazione - biblioteca
Padiglione Bertolani	Ausl Servizi sanitari	Ambulatori
Padiglione Morselli	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Servizi didattici - Studi docenti e ricercatori
Padiglione Ziccardi	Ausl Servizi sanitari	Dipartimento Igiene pubblica
Padiglione Buccola	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Dipartimento di Scienze e metodi dell'ingegneria
Villino Svizzero	non utilizzato	non utilizzato
Unità di abitazione e cura	Ausl Servizi sanitari	Dipartimento Igiene mentale
Villa Valsalva	Ausl Servizi sanitari	Psichiatria clinica

Art.8 Dotazioni VEDI TAVOLA A.2.1V

Le aree di parcheggio esistenti all'interno del perimetro di comparto sono suddivise in **314 posti auto**:

- in prossimità del padiglione Ziccardi n. p.a. 270
- in prossimità del Padiglione Vittorio Marchi n. p.a. 44

Tali parcheggi sono stati considerati come pertinenziali alle funzioni insediate, ma di uso pubblico e si trovano rispettivamente all'interno delle aree attualmente di proprietà di Ausl e del Comune.

Sono presenti in prossimità del comparto e utilizzabili a rotazione altri **771 posti auto pubblici**, così localizzati:

- nel parcheggio Funakoshi n. p.a. 253
- lungo via Doberdò n. p.a. 13
- lungo via Notari n. p.a. 80
- in prossimità del cimitero di San Maurizio n. p.a. 75
- a nord attestati sulla viabilità realizzata n. p.a. 350

In totale pertanto la dotazione a parcheggi attualmente a servizio del comparto è di **1085 posti auto circa**.

TITOLO III – PROGETTO

CAPO.IV

Quadro normativo di progetto

Art.9 Individuazione degli elementi in variante del PRU approvato in relazione al PRG 2001

Di seguito si sintetizzano gli elementi di variante al PRG 2001 che hanno caratterizzato la predisposizione del PRU approvato.

Al fine di consentire una soluzione più aderente agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, il programma prevedeva elementi di variante al PRG 2001, così come individuati nella tav. P.0 "Varianti grafiche al PRG vigente e individuazione perimetro di PRU", di seguito elencate. Si rinvia comunque per una descrizione di dettaglio al contenuto dell'Accordo nonché agli elaborati del PRU.

In particolare, la disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PRU era conforme a quanto specificato dal PRG 2001, eccezion fatta per i seguenti aspetti, per i quali il piano è stato approvato in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 46/88 modificato dall'art. 15 della L.R. 6/95:

- Modifica al perimetro di ambito e individuazione del perimetro di PRU;
- Modifica alla zonizzazione;
- Modifiche alle destinazioni d'uso consentite.

Varianti grafiche

Variante al perimetro di ambito di riqualificazione

Il perimetro dell'Ambito di Riqualificazione Urbana, in conformità a quanto consentito dal comma 58.01 dell'articolo 58 delle NA del PRG 2001, è stato modificato rispetto al perimetro definito dalle tavole di PRG, attraverso l'**inserimento di aree in precedenza esterne**. Precisamente è stata ricompresa un'area posta ad ovest, precedentemente disciplinata dall'art. 43 "Tessuto produttivo polifunzionale" del PRG 2001, in proprietà dell'AUSL e vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (già legge 1089/39), come la restante parte delle aree del complesso del San Lazzaro. All'interno della "*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*", approvata con DCC P.G. N. 2826/38 del 16/02/2009, tale tessuto è stato trasformato in area ad "Attrezzature generali di interesse pubblico", art. 72, in uniformità al restante tessuto di comparto, con delocalizzazione della volumetria prevista. Il perimetro viene inoltre meglio definito lungo il **lato nord**, verso il fronte ferrovia, e nell'**angolo sud-est**, verso il cimitero di San Maurizio, adeguando ad esso la zonizzazione dell'area a servizi.

Individuazione del perimetro di PRU

Il perimetro del PRU non si estende alla totalità delle aree inserite nell'Ambito di Riqualificazione Urbana denominato "Complesso del San Lazzaro" dal Piano Regolatore Generale 2001, ma soltanto ad una parte di esse, in conformità a quanto consentito dagli artt. 1 e 4 della Legge regionale 03/07/1998 n. 19.

Il perimetro di PRU comprende le **aree individuate come polo funzionale dal Piano Strutturale Comunale** e costituisce perimetrazione con valore normativo. Le aree interne all'ambito di riqualificazione del PRG 2001 e non inserite nel perimetro di PRU sono: l'area di proprietà di **FCR** ad eccezione di una fascia di 7,5 m di profondità lungo il lato nord, il quartiere **Don Pasquino Borghi** e l'area produttiva limitrofa a ovest, il quartiere **"Casette Infermieri"**, **via Doberdò e via Sicilia** e le aree libere adiacenti, il **torrente Rodano** (area agricola di rispetto ai corsi d'acqua) e la viabilità adiacente.

Il PRU prevedeva inoltre una serie di interventi su aree pubbliche o di cessione esterne al perimetro di comparto, in parte realizzate, individuate puntualmente nella cartografia di riferimento, già destinate a viabilità pubblica dalla strumentazione vigente o da strumenti attuativi approvati.

Varianti alla zonizzazione

Con il PRU approvato è stata modificata la destinazione urbanistica di una superficie posta in parallelo ad un canale affluente del Torrente Rodano, a sua volta parallelo alla linea ferroviaria, necessario alla realizzazione di un manufatto viabilistico di collegamento tra la viabilità esistente e quella di progetto, inserendo il tratto medesimo, classificato in "Zona Agricola di rispetto dei Corsi di Acqua" disciplinata dall'art. 67 delle N.A. del P.R.G., come Zona destinata a "Infrastrutture per la viabilità", disciplinata dall'art. 75 delle N.T.A. Veniva inoltre modificata la destinazione di un'area a servizi lungo via Doberdò "Attrezzature generali di interesse pubblico", art. 72, e trasformata anch'essa in viabilità pubblica, "Infrastrutture per la viabilità", disciplinata dall'art. 75 delle N.T.A.

Varianti normative

Limitatamente all'area definita dal perimetro del PRU, venivano confermate le destinazioni d'uso vigenti con le integrazioni che costituivano variante al PRG 2001, inerenti alcuni usi introdotti, ed attuate mediante l'integrazione del disposto del comma 72.11 dell'articolo 72 delle NA del PRG tramite una scheda speciale avente i seguenti contenuti:

- nel **comparto 2 "Studentato"** oltre agli usi ammessi all'art. 72.11 è consentito l'insediamento dell'uso U2/4: Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria;
- nel **comparto 3 "Area Polifunzionale"** oltre agli usi ammessi all'art. 72.11 è consentito l'insediamento dei seguenti usi:
 - U2/1: esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX;
 - U2/3: pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero;
 - U2/4: Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria;
 - U2/5.1: Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.;
 - U2/6: Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative;
 - U2/7: Banche, sportelli bancari e uffici postali;
 - U5/1: Alberghi e Motel;

Gli usi commerciali sono consentiti per una quantità massima del 50% della superficie utile esistente recuperabile.

- nell'**unità minima di intervento 1.1.3, "Padiglione Lombroso"**, compresa nel comparto 1 "Campus Universitario/parco storico", oltre agli usi di zona, si ammette l'insediamento dell'uso U2/6: Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative.

Per l'uso U5/1 "Alberghi e Motel" il numero di parcheggi pubblici, richiesti in relazione all'aumento del carico urbanistico(CuA) rispetto alla destinazione a servizi sanitari, dovrà essere reperito contestualmente all'approvazione del progetto unitario edilizio convenzionato in area prossima,

pubblica o di cessione, e/o interna al PRU negli ambiti destinati a parcheggi, o esterna al PRU in area già destinata a viabilità e parcheggi, nonché in eventuali altre aree limitrofe oggetto di riqualificazione, previa stipula di accordo fra le parti e l'A.C.

Art.10 Individuazione delle modifiche al progetto introdotte dalla variante 2017

Di seguito si elencano le modifiche al PRU approvato che sono state introdotte dalla presente variante cartografica e normativa

- consentire la nuova costruzione dei Laboratori di Ingegneria e di Agraria, già previsti nel PRU approvato, in una collocazione leggermente diversificata, pur se all'interno del medesimo sub-comparto 1.4 denominato "Area Laboratori" e correlando a tale attuazione un diverso e più funzionale stralcio delle conseguenti opere di urbanizzazione; a tale proposito si specifica che, in tale scenario, le infrastrutture al servizio dell'insediamento devono correlarsi a quanto previsto per la infra strutturazione complessiva del comparto, e in particolar modo al posizionamento della viabilità e parcheggi localizzati a nord del muro di cinta del cimitero di San Maurizio. Il sistema dovrà inoltre prevedere una revisione delle opere di urbanizzazione realizzate onde consentire un corretto prolungamento e completamento delle stesse verso est, fino a giungere a confine con il perimetro di comparto;
- dotare il padiglione Vittorio Marchi di una sala polivalente, da utilizzarsi sia come aula didattica che come auditorium con un minimo di 200 posti e relative dotazioni di servizi, tramite la copertura della corte interna dell'edificio, con conseguente aumento della Superficie coperta afferente il fabbricato e individuando per l'edificio una diversa categoria di intervento che associ alla ristrutturazione edilizia, prevista dal PRU, l'ampliamento con nuova costruzione; il parcheggio individuato nel PRU viene riconfermato come area di parcheggio già prevista e localizzata, onde non gravare ulteriormente di traffico improprio Via Amendola; viene inoltre individuato un percorso pedonale a perimetro est della U.M.I., in continuità con il pedonale esistente più a nord;
- prevedere l'accessibilità carrabile, limitata ai veicoli autorizzati, ai due Padiglioni (Guicciardi e Bertolani) prospicienti la viabilità e i relativi parcheggi pubblici, posta a nord dell'intervento in parallelo alla linea ferroviaria, così da consentire un autonomo accesso dalla infrastruttura all'area pertinenziale limitrofa, sgravando di ulteriore traffico il viale interno posto a sud dei due fabbricati, tutto ciò anche in previsione dell'inserimento nel Padiglione Guicciardi dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale (Iszler), che richiederebbe il transito di mezzi di servizio di dimensioni rilevanti. Tale previsione viene estesa come possibilità anche al progetto di nuova costruzione da realizzarsi, in conformità al PRU approvato, sull'area della Ex Colonia Agricola, alle condizioni di seguito meglio esplicitate;
- consentire un modesto ampliamento del parcheggio di servizio alle funzioni insediate posto all'interno dell'ambito e in particolare ad ovest del Padiglione Ziccardi, sulla base di una progettazione preliminare coordinata tra le aree cortilive di pertinenza dei singoli edifici e le parti pubbliche appartenenti alle dotazioni territoriali di comparto;
- consentire la localizzazione di alcuni impianti sportivi a raso in corrispondenza dell'impianto di sedime della ex colonia Agricola e in particolare delle serre, ancora da costruirsi, localizzate nella porzione ad ovest della UMI, in attesa della realizzazione degli impianti previsti all'interno dell'area delle Scuolette;
- consentire il recepimento di quanto avvenuto nel periodo intercorso dall'approvazione del PRU in termini di rapporti tra Comune e AUSL e cessione di aree da parte dell'Azienda al Comune, alle condizioni di seguito meglio esplicitate ed esposte nella convenzione allegata al PRU.

CAPO.V Assetto definitivo di comparto

Art.11 Dimensionamento di progetto e dati quantitativi

Le aree individuate all'interno del perimetro di PRU così come descritte al precedente Capo III ammontano a 349.044 mq da rilievo topografico, a mq.351.338 da individuazione tramite sistema

geografico georeferenziato e mq.353.115 come da superficie catastale. Sono suddivise in comparti funzionali con specifica disciplina illustrata al Titolo IV "Disciplina degli interventi".

Perimetro di Pru	349.044 mq	
Comparto 1	259.050 mq	Campus universitario e della ricerca/parco storico
Comparto 2	11.328 mq	Area Studentato e servizi universitari
Comparto 3	12.900 mq	Area Polifunzionale servizi privati
Comparto 4	33.575 mq	Attrezzature sanitarie
Comparto 5	32.191 mq	Dotazioni territoriali ambientate e relativa viabilità di accesso

Il comparto 1 è a sua volta costituito da un'area a verde, costituita dal verde di connessione e dalle aree originariamente agricole del complesso e da aree di pertinenza degli edifici di proprietà degli enti proprietari dei padiglioni stessi e delle aree sulle quali sono previsti gli ampliamenti.

Il **verde pubblico** e percorsi ciclopedonali è oggetto di cessione gratuita secondo quanto stabilito dall'Accordo negoziale e ammonta a **121.012 mq**. Le aree pertinenziali sono aree a verde privato di uso pubblico, al netto della superficie coperta e della superficie carrabile e ammontano a **138.038 mq**.

La superficie edificabile è individuata all'interno delle aree pertinenziali, tramite retino a righe diagonali che indica la superficie coperta massima consentita sulla base della ricerca storica contenuta nelle linee guida alla progettazione. Questa potrà subire lievi variazioni sempre nel rispetto delle prescrizioni delle linee guida alla progettazione. La superficie utile consentita è indicata nelle specifiche prescrizioni, per ciascuna area pertinenziale, così come l'altezza massima. L'edificazione è concentrata nel comparto 1 all'interno delle aree a verde pertinenziale. Al di fuori del sedime massimo consentito viene prevista una quota di area carrabile interna. La restante superficie dovrà rimanere a verde profondo, nel rispetto degli indici di permeabilità.

La superficie coperta nel suo complesso aumenta di circa 300 mq. a seguito della realizzazione dell'auditorium all'interno del padiglione Vittorio Marchi.

Di conseguenza l'**indice di permeabilità complessivo del 75%**, pari a 261.783 mq di superficie territoriale, indicato nel PRU approvato si modifica leggermente, in considerazione anche della realizzazione di ulteriori 15 posti auto circa all'interno dell'area pertinenziale dello Ziccardi.

La superficie non permeabile di progetto all'interno del comparto avrà un valore quindi pari a 87.925 mq, equivalente comunque al 25% della ST approvata, che sono costituiti dalle superfici impermeabili esistenti e di progetto:

superficie coperta edifici esistenti	38.900 mq
viabilità interna (anello carrabile)	9.000 mq
parcheggi Ziccardi	7.175 mq
superficie coperta ampliamenti	12.900 mq
pavimentazioni aree pertinenziali	8.950 mq
nuova viabilità di progetto	11.000 mq
TOTALE SUPERFICIE IMPERMEABILE	87.925 mq

Il progetto definitivo verificherà l'effettiva permeabilità dei suoli sulla base delle certificazioni dei materiali scelti.

Per l'ottenimento della permeabilità complessiva di PRU, attraverso interventi attuabili da soggetti diversi e con tempi diversi, complessivamente si individuano i seguenti indici per ogni comparto funzionale. L'indice prescrittivo è comunque quello complessivo di PRU.

Comparto 1	259.050 mq	Campus universitario/parco storico di cui:			
-	138.038 mq	Aree pertinenziali totali	70%	96.635 mq	
	UMI 1.1.1-UMI 1.1.13	76.023	Aree pertinenziali nel parco	80%	60.818 mq
	Sub-comparti 1.2-1.7	62.015	Aree pertinenziali edificabili	60%	35.817 mq
-	<u>121.012</u> mq	Verde pubblico	90%	108.910 mq	
Comparto 2	11.328 mq	Studentato e servizi	60%	6.796 mq	
Comparto 3	12.900 mq	Area Polifunzionale	80%	10.320 mq	

Comparto 4	33.575 mq	Attrezzature sanitarie	60%	20.145 mq
Comparto 5	32.191 mq	Dotazioni ambientate	65%	20.924 mq
TOTALE PERMEABILITA'				263.730 mq

Relativamente alle superfici utili consentite, il Programma di riqualificazione considera il comparto 4 già attuato. Nei restanti comparti attua, in conformità alla norma generale e nel rispetto del vincolo di tutela, una superficie utile pari a quella esistente, da verificare sulla base delle progettazioni esecutive per ogni singolo fabbricato, corrispondente a circa 45.070 mq., da stime desunte dalla consistenza catastale, a cui si aggiungono alcuni ripristini di edifici demoliti (Colonia agricola, Donaggio, Villa Chiarugi) per totali 4.840 mq e alcune nuove costruzioni per 8.200 mq. Palestra, Laboratori di Ingegneria, ex-Porcilaia, copertura delle corti del Morel), mentre la copertura della corte interna del Padiglione Vittorio Marchi é stata ricompresa nella Su del fabbricato, sulla base della consistenza catastale, e quindi già prevista nel complesso dell'edificio, per un totale di **58.110 mq** circa a fronte dei mq 250.000 circa consentiti dalla normativa di PRG.

Art. 12 Assetto proprietario definitivo VEDI TAVOLA A.1.1.V E TAV. P.1.V

Il PRU, così come riconfermato dalla presente variante, prevede l'acquisizione da parte del Comune, tramite **cessione gratuita**, delle aree destinate a dotazioni territoriali ambientate e a parco pubblico così come individuate da apposito elaborato redatto sulla base della mappa catastale; la sovrapposizione tra progetto complessivo delle dotazioni territoriali e planimetria catastale (Tav. A.1.1V) presenta delle discrepanze che dovranno essere risolte con il frazionamento delle superfici da cedersi, che avverrà al momento della funzionalità delle opere conseguenti al completamento delle progettazioni esecutive delle opere infrastrutturali e del verde pubblico, anche per stralci.

Tali aree, da rilievo, corrispondono a **mq 121.012** per le aree a verde del parco pubblico e **mq 32.191** per le dotazioni ambientate.

Le aree a verde pubblico corrispondono al sub-comparto 1.1 al netto delle aree pertinenziali dei padiglioni al suo interno, che ammontano a 76.023 mq di superficie territoriale. Le superfici saranno meglio identificate, in relazione alla consistenza delle aree storiche pertinenziali afferenti i singoli fabbricati, tramite adeguato frazionamento.

Il Piano prescrive che l'individuazione delle aree pertinenziali debba essere effettuata in corrispondenza delle recinzioni storiche ora scomparse e le cui tracce sono evidenziate sul rilievo: l'individuazione su base catastale è pertanto indicativa e, in caso di difformità fra rilievo e mappa catastale, il frazionamento dovrà essere adeguato al rilievo.

E' necessaria la costituzione di una servitù di uso pubblico all'interno del foglio 158, mappale 177 per consentire il collegamento fra l'ingresso principale del parco e il sottopasso della metropolitana leggera. Tale servitù è indicata nell'elaborato illustrativo. Si rinvia in ogni caso alla disciplina posta dall'Accordo negoziale per quanto attiene la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione generale.

Art.13 Destinazioni d'uso

Coerentemente con le destinazioni d'uso consentite dalle NA del PRG 2001 e a seguito delle varianti approvate, così come integrate e dettagliate dalle specifiche disposizioni in riferimento ai comparti, sub-comparti e Unità Minime di Intervento e dalla zonizzazione acustica particolareggiata, la progettazione ha dettagliato gli usi sulla base delle specifiche priorità individuate dai soggetti partecipanti al PRU, e in conformità con gli obiettivi generali dello strumento urbanistico attuativo, che vengono esplicitati nella successiva tabella:

Padiglione Biffi	Ausl	attrezzature universitarie: strutture sportive ricreative a servizio del campus Vocazione: spogliatoi spazi ricreativi
Padiglione Donaggio	In disuso	attrezzature per l'istruzione
Padiglione Esquirol	In disuso	attrezzature universitarie /sanitarie/per l'istruzione superiore/servizi privati/sedi culturali Vocazione: servizi privati
Padiglione Bagni	In disuso	attrezzature universitarie /sanitarie/per l'istruzione /servizi privati/sedi culturali Vocazione: servizi privati
Padiglione Conolly	In disuso	attrezzature universitarie /sanitarie/per l'istruzione /Servizi privati/sedi culturali Vocazione: servizi privati
Villino Stuoie	In disuso	attrezzature universitarie /sanitarie/per l'istruzione /Servizi privati/sedi culturali Vocazione: servizi privati
Padiglione V. Marchi	Campus Reggio Emilia srl	attrezzature universitarie: strutture residenziali/ricettive a servizio del campus Vocazione: studentato e foresteria, mensa e altre attività di formazione e ricerca ed uffici compatibili con gli usi presenti in zona
Villa Rossi	Ausl Luoghi di prevenzione - Centro Regionale di didattica	Vocazione: attrezzature per l'istruzione superiore
Padiglione Golgi	Ausl Luoghi di prevenzione	Vocazione: attrezzature per l'istruzione superiore
Padiglione Livi	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Attrezzature universitarie Corsi di Medicina e Infermieristica
Padiglione Lombroso	Ausl	Museo della Psichiatria
Padiglione De Sanctis	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Attrezzature universitarie Corsi di Medicina e Infermieristica
Padiglione Besta	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Attrezzature universitarie Corsi di Laurea in Scienze e Tecnologie Agrarie e degli Alimenti
Colonia agricola	in disuso	Attrezzature universitarie Vocazione Laboratori / impianti sportivi a raso di servizio al Campus

Padiglione Tamburini	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Attrezzature universitarie Centro unificato di informatica
Padiglione Guicciardi	Ausl	Attrezzature universitarie e di ricerca/ attrezzature per l'istruzione superiore Vocazione possibile: insediamento ISZLER
Padiglione Tanzi	Ausl	Attrezzature universitarie
Padiglione Vassale	in disuso	Attrezzature universitarie CUED
Padiglione Ex-orto	in disuso	Attrezzature universitarie Vocazione servizi tecnici
Padiglione Morel	Ausl Servizi sanitari	Attrezzature universitarie Vocazione uffici - aule - biblioteca
Padiglione Bertolani	Ausl Servizi sanitari	Attrezzature universitarie Vocazione: uffici per Docenti
Padiglione Morselli	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Attrezzature universitarie uffici per Docenti
Padiglione Ziccardi	Ausl Servizi sanitari	Attrezzature sanitarie Uffici e ambulatori
Padiglione Buccola	Provincia di Reggio Emilia Unimore	Attrezzature universitarie Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria
Ampliamento Buccola	Ausl	Attrezzature universitarie Laboratori del DISMI
Villino Svizzero	Ausl	Attrezzature universitarie Vocazione: servizi ricreativi
Unità di abitazione e cura	Ausl Servizi sanitari	Attrezzature sanitarie Ambulatori e degenza
Villa Valsalva	Ausl Servizi sanitari	Attrezzature sanitarie Uffici

Resta inteso che le suddette destinazioni sono suscettibili di variazione all'interno degli usi consentiti dal PRU e per l'insediamento degli usi consentiti dal PRG 2001.

Art. 14 Disciplina dei parcheggi VEDI TAVOLA P.2.2.

Per quanto attiene gli obiettivi dotazionali in relazione alle aree di parcheggio pubblico e pertinenziale si rinvia a quanto previsto dall'Accordo negoziale, da intendersi qui integralmente richiamato.

Il sistema della sosta è articolato in parcheggi pubblici (P2), che si attestano su aree di proprietà pubblica e di uso pubblico e parcheggi privati (P1), localizzati all'interno delle aree pertinenti dei singoli padiglioni, e di proprietà del medesimo soggetto, così come individuati nella tavola P.2.2V "Assetto definitivo di comparto".

I **parcheggi pubblici** di urbanizzazione primaria **P2** sono stati dimensionati in modo da soddisfare le esigenze individuate in sede di elaborazione del PRU e delle successive varianti in termini di posti auto. La superficie di parcheggio da realizzare è stata calcolata in base alla normativa di PRG 2001, in funzione delle destinazioni d'uso e della Superficie utile stimata e prevista da insediare nei

fabbricati esistenti e di progetto. La dotazione reperita tiene conto dei parcheggi esistenti pubblici e privati di uso pubblico.

In funzione di una promozione dell'uso dei mezzi pubblici, la dotazione richiesta, calcolata a completa messa a regime del comparto, viene suddivisa in parcheggi a servizio diretto del comparto e parcheggi in uso a rotazione ai sensi dell'art. 23.14 delle NA di PRG 2001, per i quali è stata calcolata una complementarietà d'uso generalizzata del 75% a favore del San Lazzaro.

Gli standard considerati sono quelli tratti dalla Norme di attuazione del PRG 2001 e precisamente:

- per i parcheggi pubblici 1mq/2,5 mq di Su
- per i parcheggi privati 1mq/3,5 mq di Su

Tali standard sono associati ai seguenti usi: Attrezzature per l'istruzione superiore - Sedi Amministrative pubbliche - Attrezzature universitarie - Attrezzature di interesse comune e Servizi di Quartiere.

Gli usi con standard diversi sono stati assimilati in quanto presenti in percentuale minima rispetto ai precedenti usi elencati;

	Su	P1 mq	P2 mq	P1 p.a.	P2 p.a.
Padiglione Ziccardi	7.500,00	2.142,86	3.000,00	86	120
UAC	2.400,00	685,71	960,00	27	38
Valsalva	400,00	114,29	160,00	5	6
Conolly	1.000,00	285,71	400,00	11	16
Esquirol e bagni	2.150,00	614,29	860,00	25	34
Ex Cral	0,00	0,00	0,00	0	0
Camera mortuaria	110,00	31,43	44,00	1	2
Vittorio Marchi	6.000,00	1.714,29	2.400,00	69	96
Ex Biffi - Asilo	730,00	208,57	292,00	8	12
Palestra	1.000,00	285,71	400,00	11	16
Campi sportivi	1.000,00	285,71	400,00	11	16
Campi sportivi	1.000,00	285,71	400,00	11	16
Campi sportivi	1.000,00	285,71	400,00	11	16
Livi	1.580,00	451,43	632,00	18	25
Colonia Agricola	600,00	171,43	240,00	7	10
Ampliamento Colonia	1.760,00	502,86	704,00	20	28
Ampliamento Colonia	440,00	125,71	176,00	5	7

Guicciardi	2.200,00	628,57	880,00	25	35
Bertolani	3.500,00	1.000,00	1.400,00	40	56
Buccola	2.600,00	742,86	1.040,00	30	42
Ampliamento Buccola	5.000,00	1.428,57	2.000,00	57	80
Donaggio	980,00	280,00	392,00	11	16
Ampliamento Donaggio	2.240,00	640,00	896,00	26	36
Villa Golgi	500,00	142,86	200,00	6	8
Villa Rossi	1.100,00	314,29	440,00	13	18
Lombroso	960,00	274,29	384,00	11	15
Besta	2.200,00	628,57	880,00	25	35
De Sanctis	1.800,00	514,29	720,00	21	29
Morselli	1.350,00	385,71	540,00	15	22
Tamburini	900,00	257,14	360,00	10	14
Tanzi	1.400,00	400,00	560,00	16	22
Villino Svizzero	280,00	80,00	112,00	3	4
Morel	12.500,00	3.571,43	5.000,00	143	200
Ampliamento Morel	2.200,00	628,57	880,00	25	35
Vassale	280,00	80,00	112,00	3	4
Orto	350,00	100,00	140,00	4	6
	71.410,00	20.402,86	28.564,00	816	1.143

da PRU		esistenti	progetto	totale
Totale interni al comparto a servizio diretto	P1	334	47	381
Totale interni al comparto a servizio diretto	P2	350	77	427
Totale esterni al comparto in uso a rotazione	P2	379	83	462
TOTALE a servizio del comparto		1063	207	1270

L'aumento di carico urbanistico comunque attribuibile alla realizzazione dell'auditorium avente una capienza pari a circa 300 mq., obbliga a considerare un calcolo meno cautelativo per i parcheggi esterni in uso a rotazione; adottando una percentuale del 75% si ottengono 347 p.a. esterni a servizio del comparto per un totale di 1.155 posti auto pubblici o di uso pubblico a servizio del comparto, che soddisfano gli standard richiesti.

La localizzazione dei **parcheggi P2** a servizio diretto è stata prevista all'interno del perimetro di comparto ai margini del parco, al fine di ottimizzare la possibilità di fruizione pedonale di tutta l'area e di valorizzarne le caratteristiche di pregio. Il numero complessivo dei parcheggi previsti dalle tavole progettuali è sufficiente a soddisfare quanto richiesto dalle norme, ma non sono direttamente individuabili i parcheggi relativi ad ogni padiglione.

Qualora in sede di attuazione del PRU venissero inseriti altri usi tra quelli indicati come ammissibili, ma con carico urbanistico più elevato di quello considerato, in sede di progetto esecutivo e di presentazione del permesso di costruire o di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso relativo, le quote aggiuntive di parcheggi di P2 potranno essere reperite realizzando, nelle aree già destinate ad urbanizzazioni, il numero di posti auto corrispondenti alla superficie a parcheggio prevista, a modifica delle aree di ambientazione, previa verifica degli indici di permeabilità, ovvero attraverso il reperimento dei posti auto in area già destinata a viabilità pubblica o in aree oggetto di riqualificazione limitrofe al comparto, previa stipula di accordo o convenzione.

Nelle zone individuate da apposita grafia sull'elaborato P1.V (asterisco e perimetro nero tratteggiato) la collocazione dei parcheggi pubblici non è prescrittiva e può essere modificata in sede di progetto edilizio unitario convenzionato. Resta prescrittivo il numero dei posti auto previsti, il cui posizionamento può essere reperito all'interno di aree già cedute all'Amministrazione all'interno del PRU o all'interno del sub-comparto in cui tali aree sono indicate. Precisamente si tratta delle dotazioni pubbliche previste per l'area sportiva (sub-comparto 1.2) e per l'area dell'ex-porcilaia (sub-comparto 1.5). Questo in quanto la progettazione definitiva dei sub-comparti in oggetto può offrire una collocazione migliorativa dei posti auto in relazione all'edificazione e al sistema degli accessi. La cessione delle aree a parcheggio pubblico dell'area dell'ex porcilaia sarà perfezionata in sede di convenzionamento del sub-comparto specifico, a seguito di specifico frazionamento.

La realizzazione dei **parcheggi P1** è stata dimensionata in variante agli standard richiesti e consiste in un massimo di n. 10 posti per ciascun padiglione nell'ambito della sua area pertinenziale, nel pieno rispetto dei principi di conservazione e tutela delle componenti architettoniche e percettive d'insieme. I padiglioni dell'area polifunzionale (comparto 3), dell'area sportiva (sub-comparto 1.2) sono considerati un unico complesso da computare unitariamente ai fini del calcolo dei P1.

Nei progetti soggetti a progetto unitario edilizio e nelle UMI del sub-comparto 1.1., sulla base di una analisi delle utenze e del numero degli addetti previsti sarà possibile incrementare il numero dei P1 di ulteriori 5 posti auto ogni 3000 mq di superficie utile esistente/consentita/recuperata, fatte salve specifiche e motivate necessità.

E' possibile inoltre, per garantire un disegno architettonico rispettoso delle simmetrie dei giardini storici, aggiungere o togliere un posto auto dalla quantità di P1 prescritta.

Per il comparto 4 "Attrezzature sanitarie", è previsto un modesto incremento delle dotazioni esistenti, salvo il reperimento delle dotazioni connesse all'ampliamento relativo a Villa Chiarugi.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I Modalità di attuazione

Data la rilevante estensione delle aree interessate e la complessa articolazione degli interventi previsti, si prevede una attuazione del Programma articolata in comparti funzionali, sub-comparti attuativi soggetti a progetto unitario, e unità minime d'intervento (UMI), che renderanno possibile la realizzazione dell'intervento per tempi e soggetti attuatori diversi.

E' prevista altresì la stesura di specifici pre-progetti unitari di comparto e sub-comparto che saranno propedeutici alle fasi attuative, così come indicato allo schema di seguito riportato, al fine di garantire un approfondimento progettuale adeguato.

I comparti, i sub-comparti e le UMI sono rappresentati alla tav. P4.V "Comparti e sub-comparti attuativi. Categorie d'intervento". Rimangono in ogni caso cogenti per gli attuatori gli impegni e le previsioni contenuti nell'Accordo.

Art.15 Articolazione in comparti funzionali

I comparti individuano aree funzionalmente indipendenti ed a destinazione d'uso prevalente, separate fisicamente da recinzioni e con accesso generalmente autonomo le une dalle altre. I comparti funzionali sono i seguenti:

- **comparto 1** "Parco Storico/Campus Scolastico-Universitario, e per la ricerca" che comprende tutte le attività collegate direttamente e funzionalmente all'università

(didattica, ricerca, sport, ecc..), il Museo della Psichiatria e il parco storico al cui interno sono inserite le strutture predette;

- **comparto 2** "Area Studentato e servizi universitari", che comprende il padiglione Vittorio Marchi e relativa area pertinenziale;
- **comparto 3** "Area Polifunzionale servizi privati" comprendente edifici esistenti e relative aree pertinenziali da destinare ad attrezzature ovvero a funzioni terziarie - commerciali a servizio sia delle attività del Campus che del quartiere limitrofo;
- **comparto 4** "Attrezzature Sanitarie" che comprende edifici esistenti attualmente in uso, e relative aree pertinenziali, di cui vengono conservate le destinazioni a funzioni sanitarie,
- **comparto 5** "Dotazioni ambientate" a diretto servizio dell'intervento, che comprende le dotazioni integrate con il parco storico

Per il comparto 3 è prevista la attuazione previa redazione di progetto edilizio unitario, secondo le modalità descritte all'articolo successivo

Art.16 Articolazione in sub-comparti

I sub-comparti sono aree funzionalmente integrate al comparto di appartenenza in merito all'accessibilità e alle dotazioni, ma progettualmente autonome e soggette a progetto edilizio unitario convenzionato. La convenzione allegata al progetto stabilirà le opere di urbanizzazione generali da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori, ovvero la quota di contributo da erogare per la realizzazione delle stesse da parte della Stazione appaltante individuata.

La convenzione attuativa per i sub-comparti potrà prevedere ulteriori aree di cessione per garantire le dotazioni complessive previste dal PRU e dalla presente variante, la cui collocazione negli elaborati progettuali è puramente indicativa, ovvero un incremento della dotazione prevista sulla base dell'insediamento di usi a maggiore carico urbanistico.

Per il comparto 1 "Parco Storico/Campus Scolastico-Universitario, e per la ricerca" è prevista una articolazione in sub-comparti riferita ad aree che hanno destinazioni specifiche già individuate, ma la cui attuazione è legata a studi ed ipotesi progettuali che necessitano di maggior approfondimento in termini di necessità funzionali e/o di progettazioni volumetriche e spaziali. I sub-comparti individuati per il comparto 1 sono:

- **sub-comparto 1.1** "Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi" comprendente il parco storico e i padiglioni esistenti e la viabilità di accesso ai padiglioni con relative infrastrutture;
- **sub-comparto 1.2** "Area Sportiva" per attrezzature sportivo/ricreative coperte e scoperte dell'università;
- **sub-comparto 1.3 "Area Ex Colonia Agricola"** da destinare all'implementazione dei corsi di Laurea con indirizzo in Scienze e Tecnologie Agrarie e degli Alimenti, prevedendo il restauro e risanamento conservativo del fabbricato ex-agricolo, la ristrutturazione edilizia di due edifici preesistenti, nonché la realizzazione di serre e attrezzature collegate ai corsi di laurea; in tale sub-comparto, sul medesimo impianto di sedime delle serre, sono previsti dei campi sportivi a raso di servizio al Campus, senza nuove volumetrie in progetto e in implementazione rispetto a quelli localizzati all'interno dell'area pertinenziale del Padiglione Biffi;
- **sub-comparto 1.4 "Area Laboratori"** da destinare a uno o più edifici aventi funzioni di laboratorio e ricerca del Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria, prevedendo nuove costruzioni idonee a ospitare i macchinari dei laboratori;
- **sub-comparto 1.5 " Area Ex-porcilaia"** da destinare ad usi di interesse pubblico gestiti da enti misti pubblico - privato, nonché alla sede di detti enti;
- **sub-comparto 1.6 "Padiglione Donaggio"** comprendente l'edificio esistente e il ripristino di un volume pre-esistente, abbattuto negli anni 50-60;
- **sub-comparto 1.7 "Padiglione Morel"** comprendente il padiglione Morel e gli annessi Vassale ed Ex-orto. Date le caratteristiche di complessità funzionale e morfologica dell'edificio esso costituisce un sub-comparto, comprendente anche la relativa area.

Il comparto 2 "Area Studentato e servizi universitari" comprendente l'edificio esistente Vittorio Marchi e pertinenze, destinato nel PRU approvato a residenze per studenti e foresteria, ed eventualmente altri usi di interesse pubblico gestiti da enti misti pubblico - privato, e alla sede di detti enti; con la variante 2017 è stata prevista una individuazione di funzioni prevalentemente di servizio alla residenza universitaria e una implementazione della superficie coperta di progetto, allo scopo di realizzare, tramite la copertura della corte interna, una ulteriore aula con capienza minima di 200 posti.

Nel comparto 3 "Area Polifunzionale" è prevista una progettazione unitaria attraverso pre-progetto convenzionato che stabilisca eminentemente, visti gli interventi essenzialmente conservativi cui sono soggetti i padiglioni e le aree libere, le destinazioni d'uso previste e l'individuazione delle dotazioni massime richieste. Sono comunque consentiti gli interventi edilizi diretti conservativi e le manutenzioni qualitative come da norme generali e particolareggiate.

Il comparto 4 "Attrezzature sanitarie" non è oggetto di riconversione e trasformazione, ma si considera già attuato. Sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento che dovranno essere progettati unitariamente in modo da consentire un eventuale ripristino delle aree storicamente libere.

In tal caso il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere soggetto a pre-progetto unitario e gli interventi saranno soggetti a convenzione attuativa.

I sub- comparti individuati per il comparto 4 sono:

- sub-comparto 4.1 "Padiglione Ziccardi" comprendente edificio ed area pertinenziale
- sub-comparto 4.2 "UAC - Chiarugi - Valsalva -" comprendente i tre manufatti e la relativa area pertinenziale;

I sub- comparti individuati per il comparto 5 "Dotazioni territoriali ambientate" sono:

- sub-comparto 5.1 dotazioni ambientate sul fronte ferrovia – parte ovest;
- sub-comparto 5.2 dotazioni ambientate sul fronte ferrovia – parte est;
- sub-comparto 5.3 dotazioni ambientate Vittorio Marchi;
- sub-comparto 5.4 dotazioni ambientate cimitero ovest;
- sub-comparto 5.1.5 dotazioni ambientate cimitero nord;
- sub-comparto 5.1.6 dotazioni ambientate area sportiva.

I sub comparti del comparto 5 sono attuati in conformità a quanto previsto dall'Accordo e alle prescrizioni del successivo art. 20.

Art.17 Articolazione in UMI

Le Unità Minime d'intervento (o UMI) rappresentano le unità minime ai fini dell'attuazione degli interventi cui corrisponde il rilascio del titolo abilitativo. Le unità minime di intervento sono gli ambiti per i quali gli interventi possono essere realizzati direttamente con la richiesta degli opportuni titoli abilitativi, ferma restando la necessaria conformità alle previsioni delle Linee guida per la progettazione, o alle prescrizioni del progetto edilizio unitario, se richiesto.

Il comparto 1 "Parco Storico/Campus Scolastico-Universitario, e per la ricerca" comprende una serie di sub-comparti e una serie di edifici articolati come UMI, in cui si interverrà mediante intervento edilizio diretto. In questi casi l'intervento minimo interessa sia il fabbricato che le aree di pertinenza riportate nella tavola P.4.V.

Le UMI dei comparti 2 "Area Studentato e servizi universitari", 3 "Area Polifunzionale", 4 "Attrezzature sanitarie" e 5 "Dotazioni ambientate" e dei sub-comparti 1.1 "Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi", 1.2 "Area sportiva", 1.3 "Colonia agricola", e 1.6 "Padiglione Donaggio" sono definite alla tav. P.4.V, mentre le UMI dei sub-comparti 1.4 "Area Laboratori ", 1.5 "Ex Porcilaia" e 1.7 "Padiglione Morel" saranno individuate rispettivamente in sede di progetto unitario. Qualora sia prevista l'individuazione delle UMI in sede di progetto unitario, le modalità d'intervento e, qualora si tratti di nuova costruzione, le Su di progetto saranno desunte dagli elaborati di PRU.

Per le UMI individuate le apposite tabelle specificano: estremi catastali, modalità d'intervento e, qualora si tratti di nuova costruzione, le Su di progetto.

Gli edifici esistenti del sub-comparto 1.1 "Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi" (UMI 1.1.1 -1.1.13) non sono soggetti a pre-progetto unitario. Le UMI corrispondono ai singoli padiglioni con le

relative aree di pertinenza, intesa come area pertinenziale storicizzata. L'attuazione degli interventi è comunque subordinata al rispetto delle Linee guida.

Anche queste unità contribuiscono, con una quota proporzionale, ai costi delle opere di urbanizzazione generali dell'area, che verranno realizzate dai soggetti attuatori di volta in volta individuati.

Art.18 Linee Guida per la progettazione degli interventi edilizi, delle recinzioni, del verde, dell'illuminazione e dell'arredo urbano, e delle dotazioni ambientate

Le Linee Guida sono prescrittive per tutte le aree del parco. Esse assicurano una sostanziale coerenza formale e funzionale tra le diverse parti del complesso, in rapporto alle sue valenze monumentali, e in funzione della integrazione delle progettazioni future dei sub-comparti.

Il rispetto delle prescrizioni delle Linee Guida alla progettazione è propedeutico a qualsiasi intervento sulle aree libere del complesso, siano esse attrezzate a verde o carrabili.

Le linee guida, relativamente agli interventi sugli edifici individuano, sulla base dell'analisi storica dell'evoluzione del comparto e della lettura del tipo di impianto urbano del complesso:

- i sedimi storici da ripristinare;
- i planivolumetrici delle nuove volumetrie previste in rapporto alle altezze consentite e alle superfici da insediare, sulla base di un adeguato inserimento tipologico e ambientale;
- i criteri progettuali da perseguire relativamente alle scelte materiche e formali sul patrimonio esistente e i manufatti in progetto.

Relativamente al tema delle recinzioni, sulla base di una ricerca fotografica e documentale, individuano:

- le recinzioni storicizzate e i relativi perimetri;
- la tipologia di recinzione da realizzare in caso di compartimentazione dell'area relativamente alle scelte materiche e formali.

Relativamente al patrimonio arboreo ed arbustivo e gli spazi aperti, sulla base di un rilievo delle essenze impiantate e della analisi sotto il profilo paesaggistico e compositivo, individuano:

- le categorie di intervento per le aree pertinenziali stabilite sulla base della storicizzazione degli ambiti da realizzarsi a carico dei proprietari;
- gli interventi sulle aree verdi comuni, le nuove piantumazioni e le nuove ambientazioni;
- un approccio progettuale per l'arredo urbano, l'illuminazione pubblica, le pavimentazioni, la segnaletica e l'inserimento dei manufatti tecnici all'interno del parco, delle aree pertinenziali (Cabine elettriche, RSU, ecc.) e delle dotazioni ambientate.

Art.19 Progetto preliminare Generale e piano di manutenzione del verde e delle opere pubbliche

Il progetto preliminare generale è stato redatto in coerenza alle Linee Guida alla progettazione, in funzione di una precisa programmazione e stima degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione.

Relativamente alle infrastrutture definisce le scelte tecnologiche e formali da mutuare su tutti gli interventi indipendentemente dallo stralcio di attuazione.

Relativamente al patrimonio arboreo e arbustivo predispone un progetto unitario del verde, attraverso una accurata schedatura del patrimonio arboreo compreso e limitrofo al complesso del San Lazzaro, sia in termini di consistenza che di qualità, valutandolo dal punto di vista agronomico e propone un piano di intervento che, attraverso la schedatura analitica di cui sopra:

- evidenzia le situazioni di oggettivo pericolo rappresentate da alberature in condizioni di compromessa staticità;
- individua 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;
- assicura agli esemplari monumentali oggetto di intervento fitoiatrico una adeguata possibilità di vegetazione;
- ricomponga la struttura paesaggistica eliminando le incongruità e gli inestetismi presenti;
- amplii la superficie complessiva destinata alla copertura arborea (parco universitario-parco cittadino) e ad arredo verde reintroducendo, secondo le mutate condizioni di utilizzo

dell'area, essenze floristiche di spiccata ornamentalità (bordure, aiuole fiorite, fioriture perenni ecc.) ma di bassa manutenzione, riconducibili alla flora potenziale dei luoghi, al fine di restituire un'area di elevato valore storico-paesaggistico e, complessivamente, di discreto significato ecologico.

Le fasi esecutive del progetto preliminare generale, suddivise nei diversi stralci attuativi, saranno corredate da piano di manutenzione che interesserà le aree a parcheggi e il corredo arboreo e arbustivo.

CAPO.II Interventi soggetti a progetto edilizio unitario

Art.20 Progetti edilizi unitari di comparto e di sub-comparto

La definizione delle caratteristiche e qualità architettoniche richieste per la presentazione dei progetti edilizi unitari di comparto e di sub-comparto vengono riconfermate dalla presente variante.

I comparti e i sub-comparti rappresentano gli ambiti minimi in relazione ai quali va predisposto apposito progetto edilizio unitario ai fini dell'attuazione degli interventi, ad eccezione del sub-comparto 1.1 "Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi" per il quale è sufficiente adeguarsi alle Linee Guida alla progettazione e al Progetto preliminare generale delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali "pre-progetti" devono tenere conto in primo luogo del sistema di relazioni e dell'assetto storico-architettonico dell'intero complesso, quindi di quanto riportato negli eventuali progetti già predisposti.

Tutti i progetti edilizi unitari sono costituiti da elaborati di analisi e di progetto. Gli elaborati di analisi devono illustrare in scala 1:500 o 1:200 l'assetto d'insieme, le reti e le componenti tecnologiche, le destinazioni d'uso e le caratteristiche plani volumetriche sia degli edifici che degli spazi aperti, in particolare delle alberature esistenti e delle loro condizioni, nonché devono essere corredate da un rilievo, alle scale più adeguate, dello stato di fatto degli eventuali apparati decorativi.

Gli elaborati di progetto devono illustrare, in scala adeguata (1:500 o 1:200 per le aree esterne e 1:200 o 1:100 per gli edifici) i tracciati delle reti tecnologiche, l'assetto complessivo planivolumetrico e le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in relazione al contesto ed alle prescrizioni relative ai singoli comparti, sub-comparti ed UMI.

L'attuazione degli interventi previsti dai "pre-progetti" è condizionata, così come stabilito nell'Accordo, al versamento del contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generali. Nel caso la realizzazione dell'intervento sia contestuale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali il progetto edilizio unitario potrà proporre varianti al disegno delle stesse, fatti salvi gli standard di qualità e le dotazioni fissate dal presente strumento urbanistico, nonché il rispetto delle prescrizioni delle Linee Guida alla progettazione.

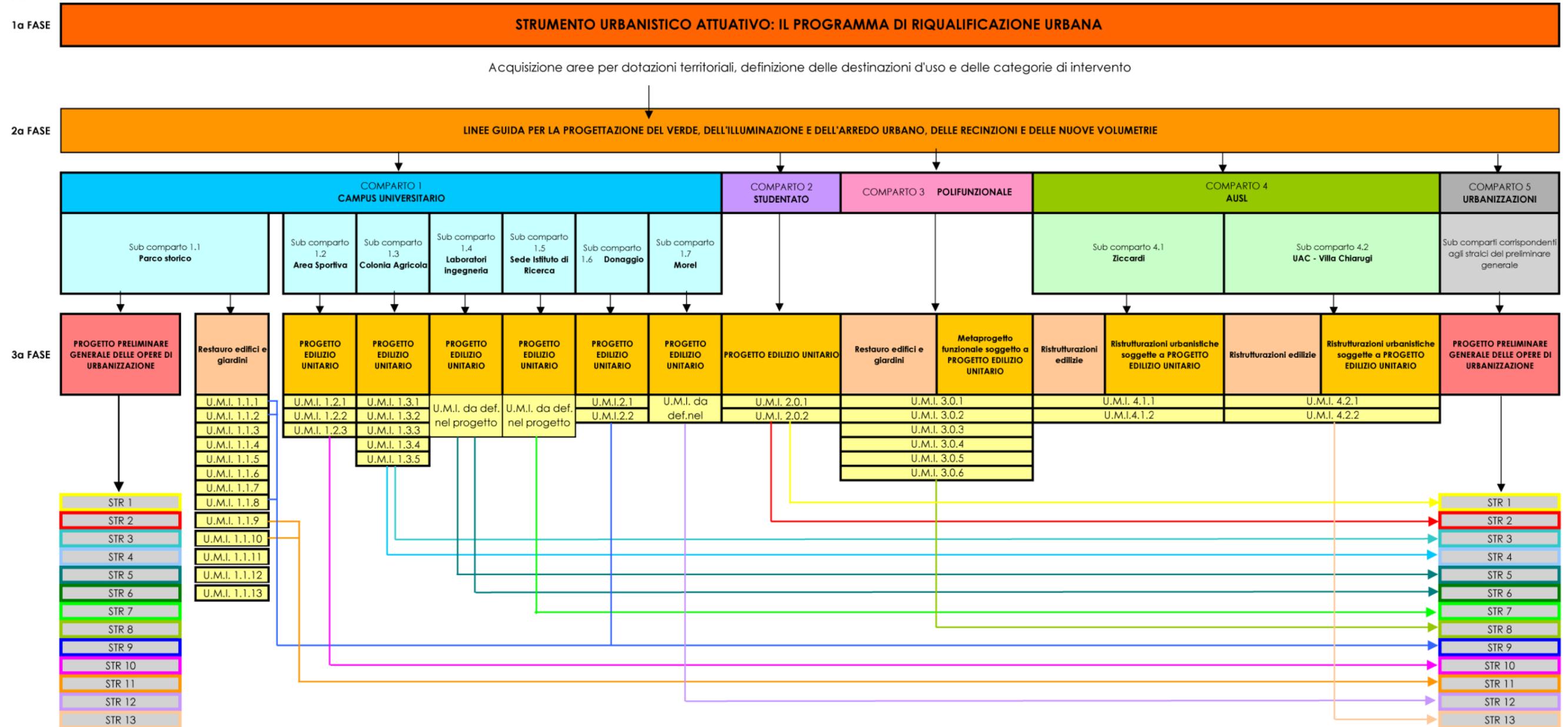
Tali progetti saranno valutati dagli uffici preposti del Comune e saranno sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio. I progetti edilizi unitari, nonché i conseguenti progetti esecutivi devono essere definiti con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara alla quale dovranno essere trasmessi per la necessaria autorizzazione.

- Per gli strumenti attuativi del PRU (fatti salvi gli interventi già autorizzati o in via di autorizzazione, nonché eccezioni specificamente evidenziate dalle presenti Norme) lo schema 1 allegato definisce un cronoprogramma a carattere vincolante.

L'attuazione del PRU avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti e del contenuto dell'Accordo.

Per ogni comparto e sub comparto viene indicata la disciplina specifica negli articoli seguenti.

SCHEMA 1



Art. 21 Comparto 1 “Parco storico /Campus scolastico - universitario, e per la ricerca”

Il comparto 1 è articolato in sub-comparti ed UMI ad intervento edilizio diretto con progetto edilizio unitario, secondo quanto di seguito evidenziato.

Sub-comparti:

- Sub -comparto 1.1 “Aree verdi, viabilità interna e relativi sottoservizi”
- Sub -comparto 1.2 “Area Sportiva”
- Sub -comparto 1.3 “Area Ex Colonia Agricola”
- Sub -comparto 1.4 “Area Laboratori ”
- Sub -comparto 1.5 “Area Ex-Porcilaia”
- Sub -comparto 1.6 “Padiglione Donaggio”
- Sub -comparto 1.7 “Padiglione Morel”

Art. 22 Sub -comparto 1.1 “Aree verdi, viabilità interna e relativi sottoservizi”

Il sub-comparto 1.1 “Aree verdi, viabilità interna e relativi sottoservizi” comprende tutte le aree verdi comuni a parco ed il sistema della viabilità e dei collegamenti ciclopedonali a servizio del Campus Universitario, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, sulla base dell'Accordo, nonché i padiglioni e le relative aree pertinenziali, che da tale viabilità interna hanno unico accesso. La destinazione prevista è “attrezzature a verde” e “servizi scolastici/universitari”.

Questo sub-comparto trova disciplina nell'art. 72 e nell'art. 73 delle N.A. del PRG 2001, mentre tra gli usi ammessi è compreso l'uso U2/6: Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, ristretto all'UMI 1.1.3. “Padiglione Lombroso”.

In esso è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate alla tav. P2.2V. “Assetto definitivo di comparto”, le cui modalità attuative sono precisate all'art. 42 , così come le opere di riqualificazione del verde, in attuazione delle Linee guida e del progetto unitario del verde compreso nel progetto preliminare generale delle opere di urbanizzazione, attraverso la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, anche per stralci funzionali.

Potrà tuttavia essere predisposto in via preliminare il pre-progetto di sub-comparto qualora lo si ritenesse opportuno per meglio definire, in modo unitario e coordinato, determinate tematiche che presentino particolare complessità dal punto di vista progettuale, tecnologico ed economico ed i relativi stralci funzionali di realizzazione. Nelle varie fasi di progettazione sarà possibile apportare modifiche e precisazioni agli schemi indicativi delle opere di urbanizzazione riportati negli elaborati grafici del PRU, anche a seguito di più precise indicazioni che potranno pervenire dai competenti Uffici Comunali e dagli Enti ed Aziende erogatrici dei pubblici servizi, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico complessivo.

Non sono consentiti parcheggi al di fuori delle aree pertinenziali secondo le modalità prevista dalla disciplina dei parcheggi.

Art. 2. La segnaletica e l'arredo urbano dovrà essere conforme alle Linee guida per la progettazione. I vani tecnici e le aree RSU/isole ecologiche dovranno essere adeguatamente ambientate. Non sono consentite volumetrie o attrezzature provvisorie né movimenti di terra, né recinzioni al di fuori di quelle indicate e secondo le modalità presenti nelle Linee Guida.

Art. 3. All'interno del sub comparto 1.1 sono individuate UMI senza pre-progetto, corrispondenti agli edifici esistenti per cui sono previsti interventi conservativi. Tutti gli edifici sono destinati ad attrezzature universitarie e per l'istruzione, sono consentite in via transitoria gli usi esistenti ad attrezzature sanitarie nei Padiglioni Bertolani e Villino Svizzero.

UMI	Rif. Catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
1.1.0	Foglio 158 - mappali 48 57 80 86 112 120 121 123 125 126 128 130 132 133 134 135 163 165 187 191 Foglio 177 - mappali 13 45 46 47 112	Parco Pubblico	attrezzature a verde e percorsi pedonali	

1.1.1	Foglio 158 mappali 44	<i>Villa Golgi</i>	Restauro e risanamento conservativo di tipo B	da rilievo
1.1.2	Foglio 158 mappali 46	Villa Rossi	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.3	Foglio 158 mappali 71	Padiglione Lombroso	Restauro e risanamento conservativo di tipo B	da rilievo
1.1.4	Foglio 158 mappale 60	Padiglione Livi	Restauro e risanamento conservativo di tipo B	da rilievo
1.1.5	Foglio 158 mappale 74 75	Padiglione De Sanctis	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.6	Foglio 158 mappale 77	Padiglione Besta	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.7	Foglio 177 mappale 6	Padiglione Tamburini	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.8	Foglio 158 mappale 168	Padiglione Guicciardi	Restauro e risanamento conservativo di tipo B	da rilievo
1.1.9	Foglio 177 mappale 4	Padiglione Bertolani	Restauro e risanamento conservativo di tipo B	da rilievo
1.1.10	Foglio 177 mappale 7	Padiglione Tanzi	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.11	Foglio 177 mappale 8	Padiglione Morselli	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.12	Foglio 177 mappali 5	Padiglione Buccola	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.13	Foglio 177 mappale 9	Villino Svizzero	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
1.1.14	restanti mappali		Attrezzatura del territorio	nulla

Per ogni UMI è consentito l'intervento diretto senza pre-progetto. Le UMI corrispondono ai singoli padiglioni con le relative aree di pertinenza storicizzate. Anche queste unità contribuiscono, in maniera proporzionale alla superficie utile, ai costi delle opere di urbanizzazione generali dell'area, realizzate dalla Stazione Appaltante o altro soggetto attuatore individuato in sede di Accordo.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

Tutti gli interventi dovranno essere coerenti con le prescrizioni delle Linee Guida per la progettazione del comparto, relativamente alle aree verdi, e alle prescrizioni del Capo III delle presenti norme per gli interventi edilizi.

Art.23 Sub -comparto 1.2 "Area sportiva"

Nel sub comparto 1.2 "Area sportiva" è prevista la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative al servizio del Campus Universitario. In particolare si prevedono:

- un circolo sportivo-ricreativo, da collocarsi preferibilmente nell'edificio esistente soggetto a ristrutturazione edilizia;
- una palestra;
- campi sportivi all'aperto (tennis e piste polivalenti) e relativi spogliatoi e servizi.

Il sub-comparto si attua per intervento diretto subordinato alla predisposizione del progetto edilizio unitario ed è strettamente correlato alla approvazione e stipula della convenzione a scopo edificatorio del Planivolumetrico Convenzionato conseguente alla delocalizzazione di volumetrie identificata con il n°42 nell'elaborato del RUE R3.1.

Il progetto edilizio unitario di sub-comparto definirà:

l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;

- la collocazione della quota di parcheggi pubblici previsti in numero di 15 da individuare all'interno dell'area come da cartografia di PRU da cedere gratuitamente ovvero in aree già di proprietà dell'Amministrazione;
- le caratteristiche delle nuove attrezzature sportive-ricreative;
- le caratteristiche del nuovo assetto dell'edificio esistente e degli spazi aperti.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico.

Il progetto è comunque vincolato al rispetto delle previsioni delle Linee Guida per la progettazione del comparto.

A seguito della approvazione del progetto edilizio unitario convenzionato, sono previste le seguenti UMI:

UMI	Rif. catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
1.2.1	Fg 158/ map. 9	Padiglione Biffi	Ristrutturazione edilizia	da rilievo
1.2.2	Fg 158/ map. 183	Palestra	Nuova costruzione	1.000 mq
1.2.3	Fg 158/ map. 183 185		Attrezzatura del territorio impianti sportivi	nulla

Le volumetrie da realizzare dovranno essere preferibilmente accorpate alle esistenti e disposte con orientamento est-ovest, fatte salvi opportuni approfondimenti, con un limite dimensionale di 1.000 mq di Su. L'altezza massima consentita è la minima prevista per strutture regolamentari.

Art. 24 Sub -comparto 1.3 "Area Ex Colonia Agricola"

Il sub comparto 1.3 "Area Ex Colonia Agricola" è destinato ad ospitare prevalentemente le attività del Dipartimento Scienze della vita - Agraria attraverso il recupero del fabbricato Colonia Agricola, la realizzazione di due edifici sul sedime corrispondente alle preesistenze e la realizzazione di due ampliamenti.

L'attuazione del sub-comparto è subordinata al rispetto delle Linee Guida per la progettazione del comparto ed alla predisposizione di un progetto unitario edilizio riferito all'intero comparto da convenzionare con il Comune.

Il progetto edilizio unitario di sub-comparto definirà:

- l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;
- le caratteristiche delle nuove attrezzature universitarie e la collocazione puntuale del loro impianto di sedime per non interferire con la dorsale principale del collettore comunale esistente o nel caso provvedendone adeguato spostamento;
- la possibilità di un accesso da nord, in collegamento diretto con il parcheggio pubblico realizzato, in analogia a quanto previsto per i Padiglioni Guicciardi e Bertolani.

Il disegno progettuale di PRU è prescrittivo ma può essere affinato in fase esecutiva.

A seguito della approvazione del progetto edilizio unitario convenzionato, sono previste le seguenti UMI:

UMI	Rif. catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
1.3.1	Fg 158/ map. 161	Colonia agricola	Restauro e risanamento conservativo di tipo B	2.800 mq
1.3.2	Fg 158/ map. 176	-	Ripristino tipologico	
1.3.3	Fg 158/ map. 176	-	Nuova costruzione	
1.3.4	Fg 158/ map. 178	Serre e impianti sportivi a raso	Ripristino tipologico	
			Nuova costruzione installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi magazzini e simili e che non	2.300 mq

			siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee	
1.3.5	Fg 158/ map. 177		Attrezzatura del territorio	nulla

E' prevista la realizzazione di una superficie utile massima di 2.800 mq di superficie utile, comprensiva delle superfici esistenti. Potranno inoltre essere individuati nuovi spazi al fine di realizzare strutture (serre) a supporto delle ulteriori attività correlate al funzionamento della UMI, per un massimo di 2.300 mq di superficie lorda.

I manufatti che dovessero essere realizzati a tali fini dovranno essere progettati nel pieno rispetto delle linee guida dell'intervento, ricercando soluzioni compositive, strutturali, cromatiche e dimensionali che si inseriscano funzionalmente quali elementi non invasivi e coerenti nel contesto, adeguandosi alle emergenze naturali e antropiche dell'intorno. Non saranno in ogni caso assentite strutture temporanee, precarie, morfologicamente ed esteticamente inadeguate e in contrasto con gli obiettivi di natura edilizia definiti dall'Accordo.

Il progetto edilizio unitario dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze didattiche e dovrà prestare particolare attenzione al sistema dei collegamenti ciclopedonali esistenti e di progetto.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento requisiti passivi per il rispetto dei limiti clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

Nell'area di sedime delle serre UMI 1.3.4 è consentita inoltre la realizzazione di impianti sportivi a raso al servizio del campus.

Art. 25 Sub -comparto 1.4 "Area Laboratori "

Il sub-comparto 1.4 "Area Laboratori" è destinato ad ospitare i nuovi laboratori universitari attraverso la realizzazione nuove costruzioni con caratteristiche adeguate alla funzione. Le funzioni da prevedere sono prevalentemente: management, oleomeccatronica, materiali meccatronici, manutenzione meccatronica, sistemi elettronici, controllo robot e Produzione, materiali e strutture, domotica e illuminazione, Risparmio energetico e sistemi alternativi, Conversione efficiente.

L'attuazione del sub- comparto, ad intervento diretto, è subordinata alla predisposizione di un progetto edilizio unitario riferito all'intero sub-comparto da convenzionare con l'Amministrazione Comunale. Il disegno progettuale di PRU ha carattere indicativo e può essere affinato in sede di convenzionamento ed è vincolato al rispetto delle previsioni delle Linee Guida per la progettazione del comparto dei vincoli che insistono nel sub-comparto.

Il progetto edilizio unitario dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze didattiche e dovrà prestare particolare attenzione al sistema dei collegamenti ciclopedonali esistenti e di progetto. Il progetto edilizio unitario di sub-comparto inoltre definirà:

- l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;
- un adeguato studio logistico;
- le caratteristiche dei manufatti e il loro inserimento ambientale. In particolare dovrà essere valutato l'impatto dell'edificio sul verde;
- l'ottimizzazione della viabilità di progetto da ricomprendere all'interno del secondo stralcio di intervento, così come individuato nella tavola P.5V.

Il progetto di PRU individua una posizione planimetrica prescrittiva del fabbricato. Il progetto edilizio unitario definirà le UMI ed eventualmente gli stralci funzionali individuati per l'attuazione.

La Su max complessiva prevista è di 2.900 mq, mentre l'altezza massima dei fabbricati per l'intero complesso non potrà superare l'altezza di gronda del Padiglione Buccola pari a circa 11,5 mt.

I Laboratori si svilupperanno su due livelli: un piano terra destinato ad ospitare i laboratori di tipo 'pesante' (collegati ad un'idonea area di carico-scarico) che avranno un'altezza di circa 6 mt e il piano superiore destinato ad accogliere uffici e laboratori leggeri con un'altezza prevista di circa 3,5-4 mt.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico.

Su indicazione della Soprintendenza i volumi adiacenti al Padiglione Buccola dovranno avere altezze contenute (un solo livello) e un'adeguata distanza dalla carraia storica.

Con la variante 2017 si conferma la suddivisione in stralci progettuali, prevedendo la realizzazione dei fabbricati localizzati più a ovest, in prossimità del Padiglione Buccola.

Art.26 Sub -comparto 1.5 "Area Ex-porcilaia"

Il sub-comparto 1.5 "Ex-porcilaia" è destinato ad ospitare la sede di enti misti pubblico-privato dediti ad attività di ricerca, equiparabile ad usi di interesse pubblico, a seguito della realizzazione di un nuovo edificio con caratteristiche adeguate alla nuova funzione. L'edificio ospiterà una parte amministrativa e laboratori di analisi affiancati da celle e magazzini.

L'attuazione del comparto, ad intervento diretto, è subordinata al rispetto delle previsioni delle Linee Guida alla progettazione ed alla predisposizione di un progetto edilizio unitario riferito all'intero sub-comparto da convenzionare con il Comune. Il progetto edilizio unitario dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze dell'ente che dovrà insediarsi e dovrà prestare particolare attenzione alle alberature esistenti.

Il progetto edilizio unitario di sub-comparto inoltre definirà:

- l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;
- l'assetto definitivo della collocazione dei parcheggi P2 consentiti, su area da cedere al Comune contestualmente alla realizzazione delle opere, individuate nella tav.P.4.V in particolare per la loro collocazione in vicinanza del muro perimetrale nord del cimitero;
- un adeguato studio logistico;
- le caratteristiche dei manufatti e il loro inserimento ambientale: in particolare dovrà essere valutato l'impatto dell'edificio sul verde;
- l'ottimizzazione del collegamento dei parcheggi pubblici con quelli esistenti.

Il progetto di PRU individua una posizione planimetrica indicativa del fabbricato, posizione che potrà subire modeste variazioni in funzione di un corretto inserimento nel contesto, e del rispetto dei vincoli esistenti sull'area. Il progetto edilizio unitario definirà le UMI ed eventualmente gli stralci funzionali individuati per l'attuazione.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico.

La Su max complessiva prevista è di 2.100 mq., mentre l'altezza massima dei fabbricati è prevista in 11,5 m, inferiore all'altezza di gronda del Padiglione Buccola. Sono consentite altezze superiori a quella prevista in funzione di un migliore inserimento dell'edificio nel contesto, un minore impatto a terra della volumetria insediata, la conservazione delle alberature esistenti, una migliore efficienza energetica.

Nella realizzazione delle dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici correlati all'agibilità del fabbricato, la variante 2017 modifica il posizionamento del parcheggio precedentemente localizzato a ridosso della recinzione storica del cimitero di San Maurizio, posizionandolo più a nord e elidendo la realizzazione della rotatoria di connessione; tale indicazione di progetto dovrà essere meglio verificata e definita in sede di progettazione esecutiva.

Art.27 Sub -comparto 1.6 "Padiglione Donaggio"

Il sub-comparto 1.6 corrisponde all'area del padiglione Donaggio. Per questo padiglione è previsto il ripristino edilizio dell'ala sud del fabbricato, demolita negli anni '60, ala della quale si conserva documentazione fotografica.

L'attuazione del sub-comparto, ad intervento diretto, è subordinata al rispetto delle previsioni delle Linee Guida per la progettazione e di un progetto edilizio unitario riferito all'intero sub-comparto da convenzionare con il Comune.

Il progetto edilizio unitario dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze didattiche e dovrà prestare particolare attenzione al sistema dei collegamenti ciclopedonali esistenti e di progetto. Il progetto edilizio unitario di sub-comparto inoltre definirà:

- l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;
- un adeguato studio logistico;
- le caratteristiche dei manufatti e il loro inserimento ambientale. In particolare dovrà essere valutato l'impatto dell'edificio sul verde esistente.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

A seguito della approvazione del progetto edilizio unitario convenzionato, sono previste le seguenti UMI:

UMI	Rif. Catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
1.6.1	Fg 158/ map. 45	Padiglione Donaggio	Ristrutturazione edilizia da progetto	da rilievo
1.6.2	Fg 158/ map. 157		Ripristino tipologico	2.240 mq
1.6.3	Fg 158/ map. 157		Recupero e risanamento delle aree libere	nulla

Per l'UMI 1.6.2 è previsto il ripristino del volume ad U a sud dell'attuale fabbricato, con un volume di altezza pari a quella del corpo esistente; è ammessa la possibilità di intervenire con una copertura sul cortile, mantenendone però l'unitarietà, al fine di reperire spazi di distribuzione e socialità. La volumetria del padiglione deve rispettare il sedime dell'edificio originale, riprenderne la tipologia distributiva e formale rispettare gli spazi aperti interni.

Art.28 Sub -comparto 1.7 "Padiglione Morel"

Il sub-comparto 1.7. comprende il padiglione Morel, il padiglione Vassale e l'edificio dell'ex-orto.

L'attuazione del sub-comparto è subordinata al rispetto delle previsioni delle Linee Guida per la progettazione e alla predisposizione di un progetto edilizio unitario riferito all'intero sub-comparto da convenzionare con il Comune.

Il progetto edilizio unitario dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze didattiche e dovrà prestare particolare attenzione al sistema dei collegamenti ciclopedonali esistenti e di progetto. Il progetto edilizio unitario di sub-comparto inoltre definirà:

- l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;
- una adeguata accessibilità interna;
- la definizione delle destinazioni d'uso;
- le caratteristiche degli ampliamenti e dei ripristini in rapporto all'edificio storico.

Il progetto edilizio unitario definirà le UMI ed eventualmente gli stralci funzionali individuati per l'attuazione.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

In questo comparto è prevista la ristrutturazione dei fabbricati ed un aumento della superficie utile di 2.240 mq da insediarsi attraverso la copertura di alcuni dei cortili per la creazione di una ulteriore aula magna a servizio dell'intero complesso, il recupero di volumi demoliti ovvero esito di progetti storicizzati mai realizzati, volumi ipogei, o nuove costruzioni caratterizzate da alti livelli di qualità formale da definire in sede di progetto edilizio unitario.

Art.29 Comparto 2 “Area Studentato e servizi universitari”

Nel comparto 2 “Area Studentato e servizi universitari” è previsto il recupero del fabbricato esistente a funzione prevalente di studentato e foresteria, nonché per altre funzioni correlate alle medesime (es: palestra, caffetteria, ecc...). Tra gli usi consentiti:

- un bar/mensa a servizio del campus
- spazi commerciali di carattere polivalente
- uffici e attività di formazione e ricerca compatibili con gli usi previsti nell'ambito.

La variante 2017 prevede una implementazione della Superficie coperta del fabbricato, onde consentirne l'ampliamento costituito dalla copertura della corte interna del Padiglione stesso.

E' di conseguenza consentito prevedere la categoria di intervento della Nuova Costruzione in affiancamento a quella già prevista dal PRU come Ristrutturazione Edilizia, e più precisamente dell'ampliamento della Superficie Coperta esistente; il progetto definitivo comprendente delle dotazioni territoriali in termini di parcheggio e dotazioni ambientate, sarà considerato come progetto edilizio unitario afferente l'intervento.

L'attuazione del progetto edilizio unitario è subordinato al rispetto delle previsioni delle linee Guida alla progettazione, nonché alla presentazione del progetto edilizio unitario previa stipula di Accordo per la partecipazione all'intervento dei soggetti interessati.

Il progetto edilizio unitario dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze dei soggetti interessati all'intervento. Il progetto edilizio unitario di sub-comparto inoltre definirà:

- l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;
- le caratteristiche dei manufatti.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata.

Sono previste le seguenti UMI:

UMI	Rif. catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
2.0.1	Foglio 158 mappale 78	Pad. V. Marchi	Ristrutturazione edilizia Nuova costruzione	6.000 mq massimo comprensivi delle superfici utili esistenti e di progetto
2.0.2	Fg 158 mappale 162		Infrastrutture parcheggi e recupero aree verdi	

Art.30 Comparto 3 “Area Polifunzionale servizi privati”

Quest'area è disciplinata dall'art 72.11 delle N.A. del PRG 2001. Oltre agli usi collegati all'università ed ai relativi servizi, in conformità alla disciplina normativa, è consentito l'insediamento degli usi:

- U2/1: esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX (Cu B)
- U2/3: pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero (Cu M)
- U2/4: Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria (Cu M)
- U2/5.1: Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc. (Cu M)
- U2/6: Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U2/7: Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U5/1: Alberghi e Motel (CuA)

Gli usi commerciali sono consentiti per un massimo del 50% della superficie utile esistente e preferibilmente dovranno essere collocati ai piani terra.

Il progetto edilizio unitario, subordinato alle prescrizioni delle Linee guida alla progettazione, dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze del contesto in cui è inserito l'intervento, e dovrà prestare particolare attenzione al sistema dei collegamenti ciclopedonali esistenti e di progetto. Il progetto edilizio unitario di comparto inoltre definirà:

- le destinazioni dei singoli edifici;
- l'assetto complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti e l'eventuale reperimento dei P2 generati dall'insediamento dell'uso alberghiero;
- un adeguato studio dell'accessibilità in rapporto al giardino storico.

Il comparto 3 è così articolato:

UMI	Rif. catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
3.0.1	Fg 158/ map. 54	<i>Pad. Esquirol</i>	Restauro scientifico	da rilievo
3.0.2	Fg 158/ map. 54	<i>Pad. Bagni</i>	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
3.0.3	Fg 158/ map. 53	<i>Pad. Conolly</i>	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
3.0.4	Fg 158/ map. 50	<i>Villino Stuoie</i>	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
3.0.5	Fg 158/ map. 51 170 171 172		Recupero e risanamento delle aree libere	nulla
3.0.6	Fg 158/ map. 54	superfetazione	Demolizione senza ricostruzione	da rilievo

Il progetto edilizio unitario riferito all'intero comparto, da convenzionare con il Comune, dovrà definire l'assetto complessivo in termini di accessibilità carrabile e ciclopedonale, di usi previsti, di modalità d'intervento, nonché al progetto di restauro dell'intera area, comprensivo dell'intervento di demolizione dell'UMI 3.0.6.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

Il rilascio di ciascun titolo abilitativo relativo alle UMI 3.01, 3.02, 3.03, 3.04 è subordinato al rilascio dei titoli abilitativi delle UMI 3.05 e 3.06. Saranno consentiti interventi in anticipazione rispetto al progetto edilizio unitario di comparto in funzione della messa in sicurezza delle strutture edilizie.

Art.31 Comparto 4 “Attrezzature Sanitarie”

Trattasi di un comparto che comprende edifici ed aree recentemente realizzati, ristrutturati od in fase di ristrutturazione, e in questo senso si considera già attuato, essendo dotato delle necessarie opere di urbanizzazione.

Il comparto è disciplinato dall'art. 72.05 delle NA del PRG 2001. Si attua ad intervento diretto, sono tuttavia prescritti studi preliminari di massima per consentire un eventuale progressivo recupero delle aree storicamente libere e il ripristino della percezione dell'assetto originario, pur nel mantenimento delle volumetrie e degli usi ad oggi consentiti.

Art. 32 Sub-comparto 4.1 “Padiglione Ziccardi”

Il sub comparto è destinato a servizi sanitari. Questo sub-comparto si considera già attuato, e dunque non deve partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali. I parcheggi P1 si considerano in massima parte realizzati e in uso a rotazione con il resto del complesso del San Lazzaro; con la variante 2017 é previsto un modesto incremento degli stessi in termini di circa 15 posti auto.

Sono previste le seguenti UMI:

UMI	Rif. catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
4.1.1	Fg 177 mappale 43	Padiglione Ziccardi	Ristrutturazione edilizia (art. 11.10)	da rilievo
4.1.2	Fg 177 mappali 28 43		Recupero e risanamento delle aree libere (art. 31.03.04)	

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in funzione di una ridefinizione dell'assetto morfologico e distributivo del sub-comparto che consenta una compartimentazione e una accessibilità autonoma delle funzioni sanitarie rispetto a quelle universitarie, il recupero delle aree storicamente libere e un assetto maggiormente integrato con il parco storico. In tal caso la progettazione sarà subordinata a progetto edilizio unitario, che definirà il sistema degli accessi, delle eventuali recinzioni, i nuovi volumi, la dotazione dei parcheggi eventualmente da cedere al Comune. Si rimanda alle linee guida per una analisi storica del complesso e alla lettura dell'impianto originario. In particolare dovrà essere valutato l'impatto delle trasformazioni sul verde. La eventuale riprogettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

Art. 33 Sub-comparto 4.2 "UAC-Valsalva-Chiarugi"

Il sub comparto è destinato a servizi sanitari. Questo sub-comparto si considera già attuato, e dunque non deve partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali. E' consentita la realizzazione di un nuovo edificio, U.M.I. 4.2.3. con ingombro volumetrico equivalente al Padiglione Chiarugi ora demolito. I parcheggi P1 si considerano interamente realizzati ad eccezione dei P1 connessi al padiglione da ripristinare che andranno reperiti all'interno dell'area di pertinenza. L'intervento di ampliamento è da coordinarsi con la realizzazione del nuovo accesso dalla via Emilia ed è da convenzionare con il Comune.

Il PRU individua una posizione planimetrica indicativa, che potrà subire modeste variazioni in funzione di un corretto inserimento nel contesto e che sarà valutato in sede di presentazione del progetto esecutivo, sulla base delle Linee Guida alla progettazione e di un adeguato approfondimento dell'analisi storica relativa. In particolare dovrà essere valutato l'impatto dell'edificio sul verde.

Sono previste le seguenti UMI:

UMI	Rif. catastale	Padiglione	Categoria d'intervento	Su
4.2.1	Fg 177/ map. 41	UAC	Ristrutturazione edilizia (art. 11.10)	da rilievo
4.2.2	Fg 177/ map. 31	Pad. Valsalva	Restauro e risanamento conservativo di tipo A	da rilievo
4.2.3	Fg 177/ map. 41	Villa Chiarugi	Ripristino tipologico (art.11.07)	da rilievo
4.2.4	Fg 177/ map. 41		Attrezzatura del territorio (art. 16.01)	nulla

Come già sopradescritto questo comparto si considera già attuato, e dunque non deve partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali, se non nella misura proporzionale al ripristino del padiglione Chiarugi.

Sono consentiti tuttavia interventi di ristrutturazione urbanistica in funzione di una ridefinizione dell'assetto morfologico e distributivo del sub-comparto che consenta una compartimentazione e una accessibilità autonoma delle funzioni sanitarie rispetto a quelle universitarie, il recupero delle aree storicamente libere e un assetto maggiormente integrato con il parco storico. In tal caso la progettazione sarà subordinata a progetto unitario edilizio, che definirà il sistema degli accessi, delle eventuali recinzioni, i nuovi volumi, la dotazione dei parcheggi eventualmente da cedere al

Comune Si rimanda alle linee guida per una analisi storica del complesso e alla lettura dell'impianto originario. In particolare dovrà essere valutato l'impatto delle trasformazioni sul verde. La riqualificazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

Art.34 Comparto 5 “Dotazioni territoriali ambientate”

Il comparto 5 è così articolato:

Sub -comparto 5.1 Dotazioni ambientate fronte ferrovia parte ovest

Sub -comparto 5.2 Dotazioni ambientate fronte ferrovia parte est

Sub -comparto 5.3 Dotazioni ambientate Padiglione Vittorio Marchi

Sub -comparto 5.4 Dotazioni ambientate Cimitero San Maurizio ovest

Sub -comparto 1.5.5 Dotazioni ambientate Cimitero San Maurizio nord

Sub -comparto 1.5.6 Dotazioni ambientate Area sportiva

I sub-comparti corrispondono alle unità minime di intervento, chiamate anche stralci attuativi nei successivi elaborati.

UMI	Rif. catastale	Destinazione	St
5.1.	Foglio 158 mappali 184 147 111 84 129 parte	Attrezzatura del territorio Fronte ferrovia parte ovest	19.368 mq
5.2	Foglio 177 mappale 45 parte 112	Attrezzatura del territorio Fronte ferrovia parte est	2.838 mq
5.3	Foglio 158 mappale 25 94 116 118 159	Attrezzatura del territorio Via Doberdò	3.844mq
5.4	Foglio 177 mappali 112 parte	Attrezzatura del territorio Cimitero ovest	3.867 mq
5.5	Foglio 177 mappale 77 parte	Attrezzatura del territorio Cimitero Nord	2.274 mq
5.6	Foglio 158 mappale 184	Attrezzatura del territorio Area sportiva	10.747mq

L'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle previsioni delle Linee Guida per la progettazione e del Progetto Preliminare Generale.

Il comparto 5 si attua attraverso la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva da approvarsi da parte del Comune, ai fini del rilascio dei necessari titoli abilitativi in conformità a quanto previsto dall'Accordo.

Potrà tuttavia essere predisposto in via preliminare anche in questo caso il progetto unitario di comparto qualora lo si ritenesse opportuno per meglio definire, in modo coordinato, determinate tematiche che presentino particolare complessità dal punto di vista progettuale, tecnologico ed economico ed i relativi stralci funzionali di realizzazione.

Il progetto delle dotazioni ambientate, nei casi in cui contestuale al progetto edilizio unitario dei sub-comparti, può subire varianti in funzione di una migliore progettazione del sub-comparto stesso, nel rispetto delle indicazioni di massima previste dal PRU, varianti adeguatamente motivate e nel rispetto delle prescrizioni generali del presente strumento attuativo.

Nelle varie fasi di progettazione sarà inoltre possibile apportare modifiche e precisazioni agli schemi indicativi e di larga massima delle opere di urbanizzazione riportati negli elaborati grafici del PRU, anche a seguito di più precise indicazioni che potranno pervenire dai competenti Uffici Comunali e dagli Enti ed Aziende erogatrici dei pubblici servizi, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico complessivo. Analogamente per le caratteristiche dimensionali dei parcheggi

che dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici Comunali.

In particolare dovrà essere studiata l'interconnessione con la prevista fermata della metropolitana di superficie e dovrà essere realizzato almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap.

I progetti esecutivi dovranno prevedere l'illuminazione dei percorsi, una adeguata pavimentazione di tipo omogeneo e la sistemazione degli opportuni elementi di arredo (panchine, cestini raccogli carta, ecc.).

I materiali di pavimentazione dovranno garantire l'indice di permeabilità prescritto da norma.

I parcheggi dovranno essere dotati della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

Dovrà essere garantita l'accessibilità ai mezzi di pubblico soccorso.

Art.35 Opere pubbliche fuori comparto

Oltre a tali opere di urbanizzazione il PRU prevede anche le ulteriori opere di pubblica utilità e di interesse generale per il risanamento e miglioramento delle condizioni ambientali complessive della zona urbana di intervento, che i soggetti attuatori, anche degli ambiti limitrofi, si impegnano a realizzare secondo quanto stabilito dall'Accordo e dalla convenzione attuativa:

1. Rotatoria su via Doberdò; nel caso questa fosse già stata realizzata a cura e spese del soggetto attuatore del PRU limitrofo (PRU IP-6 Ospizio), impegno a realizzare opere equivalenti come costo a quello quantificato in tabella e relativo all'opera stessa;
2. Adeguamento via Doberdò e realizzazione di parcheggi;
3. Nuovo accesso cimitero solo ed esclusivamente in funzione di una riqualificazione complessiva dell'accessibilità al sagrato della chiesa e ai parcheggi esistenti;
4. Rotatoria su via Jenner;
5. Nuovo accesso da Via Jenner e adeguamento della viabilità;
6. Riqualificazione della Via Emilia
7. Parcheggio Cimitero
8. Adeguamento Via Sicilia

Le opere esterne si attuano attraverso la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva da approvarsi da parte dell'A.C. ai fini del rilascio dei necessari titoli abilitativi in conformità a quanto previsto dall' Accordo.

Potrà tuttavia essere predisposto in via preliminare anche per queste opere il progetto unitario qualora lo si ritenesse opportuno per meglio definire, in modo coordinato, determinate tematiche che presentino particolare complessità dal punto di vista progettuale, tecnologico ed economico ed i relativi stralci funzionali di realizzazione. Il progetto delle dotazioni ambientate, nei casi in cui contestuale al progetto unitario dei sub-comparti, può subire varianti in funzione di una migliore progettazione del sub-comparto stesso. Nelle varie fasi di progettazione sarà possibile apportare modifiche e precisazioni agli schemi indicativi e di larga massima delle opere di urbanizzazione riportati negli elaborati grafici del PRU, anche a seguito di più precise indicazioni che potranno pervenire dai competenti Uffici Comunali e dagli Enti ed Aziende erogatrici dei pubblici servizi, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico complessivo.

CAPO III Interventi edilizi diretti

Art.36 Categorie d'intervento per gli interventi edilizi diretti

Le categorie di intervento ammesse sono graficamente evidenziate, sia in relazione a ciascun fabbricato sia in relazione alle aree ove è prevista la possibilità di nuova costruzione, nella Tavola P.4.V

L'individuazione delle categorie di intervento in relazione agli interventi edilizi é contenuta nella Tavola P.4.V e ha carattere tassativo e non derogabile. Per le definizioni si fa riferimento alle NA del PRG 2001, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria considerate come sempre realizzabili:

- Restauro scientifico (art.11.04 delle NA del PRG)
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A (art.11.05)

- Restauro e risanamento conservativo di tipo B (art.11.06)
- Ristrutturazione edilizia (art.11.10)
- Ripristino edilizio (art.11.08)
- Ripristino tipologico (art.11.07)
- Demolizione senza ricostruzione (art.11.09)
- Nuova costruzione (art.13.01)
- Recupero e risanamento delle aree libere (art.31.03.04 delle NA del PRG)
- Attrezzatura del territorio (art.16 delle NA del PRG)

Art.37 Prescrizioni attuative generali per gli interventi edilizi diretti

Tutti gli interventi relativi agli edifici esistenti, nonché alle opere connesse di sistemazione delle aree libere e di urbanizzazione, incluso il reperimento dei parcheggi P1 consentiti, che interessano le relative aree pertinenziali, dovranno adottare soluzioni (materiali e tecniche di intervento) rispondenti, come linea guida, alle metodologie ed ai **criteri del restauro**, perseguendo l'integrale rispetto dei caratteri storico-architettonici e paesaggistici dell'intero complesso del San Lazzaro, conservando e restaurando tutte quelle parti e quegli elementi che, attraverso una adeguata lettura filologica, risultino essere riconducibili all'impianto storico ed alla sua evoluzione. In particolare le componenti di arredo devono essere definite, sia come collocazione che come modelli, in modo da assicurare omogeneità ed integrazione tra le diverse parti del complesso. Per gli edifici per i quali è previsto il Restauro e risanamento conservativo quale categoria di intervento, sono richieste indagini preliminari ed analisi stratigrafiche per la determinazione degli intonaci e cromie originari e la ricerca di eventuali apparati pittorici e decorativi ancora esistenti.

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

La progettazione esecutiva deve essere sviluppata attenendosi alle indicazioni delle Linee Guida alla progettazione, del Progetto unitario del verde, dell'illuminazione e dell'arredo urbano compreso nel progetto preliminare generale delle opere di urbanizzazione primaria, nonché dei pre-progetti, qualora previsti.

Per i comparti, i sub-comparti e le UMI ove è prevista la predisposizione di pre-progetti, anteriormente alla approvazione di questi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi potranno essere attuati per stralci e da soggetti attuatori diversi.

I procedimenti attuativi/autorizzativi, di iniziativa pubblica/privata, riguardanti aree poste all'interno del PRU, in itinere alla data della sua adozione, sono fatti salvi, ma il loro contenuto, anteriormente alla adozione del provvedimento finale, verrà sottoposto a verifica in ordine alla sussistenza di elementi di contrasto con i contenuti del PRU. L'atto di assenso all'intervento potrà essere emanato nel solo caso in cui detta verifica si risolva con l'accertamento della assenza di elementi di contrasto.

Le **superfici utili** espresse dal Programma relative ai fabbricati esistenti sono indicative e devono essere compiutamente definite in sede di elaborazione dei pre-progetti, qualora previsti, o dei progetti delle singole UMI. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria può essere oggetto di approfondimenti nell'ambito di pre-progetti unitari, volti a renderla aderente alle esigenze poste dagli attuatori.

I progetti esecutivi del verde, nonché i progetti esecutivi sugli edifici devono essere definiti con la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio dell'Emilia, alla quale dovranno essere trasmessi per la necessaria autorizzazione.

In ipotesi di prescrizioni da parte della Soprintendenza, i progetti esecutivi predetti dovranno essere ad esse adeguati, pena l'improcedibilità della richiesta di rilascio di titolo abilitativo.

Tutti gli interventi su manufatti che ricadano entro la fascia di rispetto di 30 metri dalla linea ferroviaria dovranno essere autorizzati ai sensi del titolo III del DPR 753/80.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni relative all'ottenimento dei requisiti passivi per il rispetto dei limiti di clima e/o impatto acustico. La scelta e la distribuzione planimetrica e ai diversi piani degli usi previsti dovrà tenere conto dei limiti prescritti dalla

zonizzazione acustica particolareggiata, in particolar modo nelle porzioni di edifici dove non è possibile provvedere all'inserimento delle adeguate mitigazioni (barriere).

Art.38 Agibilità

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

Art.39 Distanze e visuali libere

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti da realizzarsi all'interno del comparto di PRU, i profili di massimo ingombro previsti dagli elaborati grafici definiscono la disciplina delle distanze e delle visuali libere, fatta salva la disciplina del Codice civile.

Art.40 Abbattimento delle barriere architettoniche

I vari progetti finalizzati all'attuazione del PRU dovranno sviluppare, secondo le proprie peculiarità e nelle relative scale di redazione, le problematiche inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche. In conformità a quanto espresso dal Decreto del Presidente della Provincia n.223 del 21/12/2017, di valutazione della variante in oggetto, le progettazioni esecutive dovranno fare riferimento alle "Linee Guida Ministeriali per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale", emanate con Decreto 28/03/2008.

CAPO IV Modalità di esecuzione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione)

Art. 41 Definizione delle opere di urbanizzazione

I Soggetti Attuatori del PRU hanno realizzato e completeranno, a propria cura e proprie spese, le infrastrutture al servizio dell'insediamento di seguito elencate (opere di urbanizzazione primaria) e di progetto del verde pubblico ricadenti sulle aree pubbliche o sulle aree private e nei singoli comparti o sub-comparti, secondo quanto precisato nell'Atto di Accordo.

Le infrastrutture al servizio dell'insediamento principali sono indicate dall'Art.A-22 dell'Allegato alla L.R.20/2000 e comprendono:

1. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
2. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
3. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
4. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia, oltre alle reti tecnologiche di:
 - teleriscaldamento
 - cablaggi per i sistemi informativi;
 - teleraffrescamento;
5. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni;
6. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

Il PRU e la presente prevedono inoltre la sistemazione, piantumazione ed attrezzatura del verde.

Relativamente al presente strumento urbanistico esse sono costituite:

- Infrastrutture e viabilità nel comparto 1
- Le dotazioni ambientate corrispondenti al comparto 5 da realizzare su aree cedute interne al comparto
- Le opere esterne al comparto su aree già di proprietà pubblica o soggetta ad esproprio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono il verde pubblico e i servizi: relativamente al presente strumento urbanistico comprendono il verde pubblico e privato di uso pubblico.

Art.42 Prescrizioni attuative generali per le infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria)

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria é stata eseguita e dovrà avvenire nel suo completamento sulla base di apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base degli schemi progettuali di massima previsti negli elaborati del PRU e successive varianti e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dall'Accordo. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati allegati e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi.

In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite limitate modifiche ai tracciati della viabilità e dei pedonali, nonché alla allocazione dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste, qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva, modifiche da concordare con l'Amministrazione Comunale o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a Condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del PRU.

L'illuminazione del verde deve tenere conto dei principi di limitazione dei fattori di inquinamento luminoso e deve contribuire ad assicurare la sicurezza dei luoghi.

Art.43 Criteri per la programmazione delle opere di urbanizzazione

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, sia del comparto 1, che del subcomparto 5, che delle opere esterne avverrà per stralci funzionali, previo nulla osta e autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e delle Aziende erogatrici dei pubblici servizi, sulla base del progetto esecutivo delle opere in parola e del loro effettivo grado di funzionalità.

In ogni caso, anche in presenza di un'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci, dovrà essere garantito il coordinamento delle diverse fasi realizzative e la funzionalità degli stralci di volta in volta posti in attuazione sia in riferimento alle soluzioni tecniche adottate per le diverse opere sia in riferimento alle necessità funzionali degli edifici al servizio dei quali lo stralcio funzionale è posto in attuazione.

Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi nelle singole UMI, subordinato all'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione generali e di sub-comparto in cui sono compresi, può avvenire anche in concomitanza con la realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione, fermo restando che l'uso degli edifici ed il rilascio del relativo certificato di conformità edilizia e agibilità non potrà avvenire prima del collaudo delle opere di urbanizzazione cui i singoli edifici o gruppi di edifici fanno riferimento, ovvero, in caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo accertamento della funzionalità delle opere a diretto servizio dei fabbricati per i quali sia richiesta l'agibilità, secondo quanto previsto in merito dall'Accordo e quanto verrà recepito in convenzione.

La realizzazione degli stralci delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area è direttamente connessa all'attuazione degli interventi, in funzione sia della posizione del padiglione oggetto di attuazione, che delle risorse finanziarie disponibili, calibrate sulla base della superficie utile realizzabile con l'intervento stesso, secondo lo schema di seguito riportato.

Segue Tabella di ripartizione dei costi delle opere di urbanizzazione generale

TABELLA 2 Quote di ripartizione delle spese per opere di urbanizzazione generale per l'attuazione del PRU San Lazzaro in funzione delle SU esistenti e di progetto			
Finanziamenti	Edifici	Mq di SU di progetto	Ripartizione delle spese di urbanizzazione comuni
Stralcio 1 Vittorio Marchi	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	1.958.163,18
Stralcio 2 Vittorio Marchi	Vittorio Marchi	6.000	1.031.517,03
	TOTALE 2° FINANZIAMENTO	6.000	1.031.517,03
Stralcio 3 Colonia Agricola	Colonia Agricola	600	103.151,70
	Ampliamento Colonia Agricola NC - 1° stralcio	1.760	302.578,33
	TOTALE 3° FINANZIAMENTO	2.360	405.730,03
Stralcio 4 Colonia Agricola	Ampliamento Colonia Agricola NC - 2° stralcio	440	75.644,58
	TOTALE 4° FINANZIAMENTO	440	75.644,58
Stralcio 5 Laboratori di Ingegneria	Laboratori di ingegneria (Ex Porcilaia) NC - 1° stralcio	1.600	223.495,36
	TOTALE 5° FINANZIAMENTO	1.600	223.495,36
Stralcio 6 Laboratori di Ingegneria	Laboratori di ingegneria (Ex Porcilaia) NC - 2° stralcio	1.300	275.071,21
	TOTALE 6° FINANZIAMENTO	1.300	275.071,21
Stralcio 7 Ex Porcilaia	Ex Porcilaia NC	2.100	361.030,96
	TOTALE 7° FINANZIAMENTO	2.100	361.030,96
Stralcio 8 Area Polifunzionale	Connolly	1.000	171.919,51
	Esquirol e Bagni	2.150	369.626,94
	Villino Stuoie	110	18.911,15
	TOTALE 8° FINANZIAMENTO	3.260	560.457,60
Stralcio 9 Istruzione superiore e Donaggio	Donaggio	980	168.481,12
	Ampliamento Donaggio NC	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
Stralcio 10 Area Sportiva	Scuolette	730	125.501,24
	Palestra NC	1.000	171.919,51
	Campi sportivi tennis e calcetto		
	Campi sportivi calcio		
	Campi sportivi basket		
	TOTALE 10° FINANZIAMENTO	1.730	297.420,75
Stralcio 11 Bertolani e Tanzi	Tanzi	1.400	240.687,31
	Bertolani	3.500	601.718,27
	TOTALE 11° FINANZIAMENTO	4.900	842.405,58
Stralcio 12 Morel	Morel	12.500	2.148.993,82
	Copertura corte Morel NC	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	2.683.663,48
Stralcio 13 Area Ausl	Dipartimento di Igiene prevenzione e Sanità		
	Unità di Abitazione e Cura		
	Valsalva		
	Villa Chiarugi NC	400	68.767,80
	TOTALE 13° FINANZIAMENTO	400	68.767,80
	TOTALE MQ	58.110	9.990.242,49

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci sarà programmata dal Soggetto Attuatore, che si impegna ad attuarle subordinatamente all'avverarsi delle seguenti condizioni, al fine di garantire la funzionalità del sistema viario del comparto e del sistema di smaltimento delle acque bianche, secondo quanto in dettaglio definito dall'Accordo, da introdursi qui ad ogni effetto richiamato **(Tav.P5 V)**:

- l'intervento corrispondente alle unità minime di intervento 1.1.9. "Padiglione Tanzi" e 1.1.10. "Padiglione Bertolani" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - stralcio del sub-comparto 1.1 viale di ingresso;
 - sistemazione area parco pubblico;
 - barriere acustiche fronte via Emilia, previa verifica strumentale a seguito del completamento degli interventi;
- l'intervento corrispondente al sub-comparto 1.2 "Area Sportiva" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - sub-comparto 5.6 (dotazioni ambientate area sportiva);
- l'intervento corrispondente al sub-comparto 1.3 "Colonia Agricola" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - stralcio del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuato alla tav. P.5.V;
- l'intervento corrispondente al sub-comparto 1.4, nuove costruzioni dell'Area Laboratori come ampliamento del Dipartimento di scienze e metodi dell'Ingegneria - DISMI è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione (da realizzarsi in due stralci funzionali):
 - stralcio del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuato alla tav. P5.V;
 - sub-comparto 5.2 (dotazioni ambientate sul fronte ferrovia – parte est);
 - sub-comparto 5.4 (dotazioni ambientate cimitero ovest);
- l'intervento corrispondente al sub-comparto 1.5 "Ex-porcilaia" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - stralcio del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuato alla tav. P5V;
 - sub-comparto 5.5 (dotazioni ambientate cimitero nord);
- l'intervento corrispondente al sub-comparto 1.6 "Padiglione Donaggio", unitamente alle unità minime di intervento 1.1.1. "Padiglione Golgi", 1.1.2. "Padiglione Villa Rossi" e 1.1.8. "Padiglione Guicciardi" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - stralcio del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuato alla tav. P5.V;
- l'intervento corrispondente al sub-comparto 1.7 "Padiglione Morel", unitamente all' unità minima di intervento 1.1.13. "Padiglione Villino Svizzero" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - stralcio del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuato alla tav. P5;
 - Rotatoria su via Doberdò, nel caso l'opera non fosse già stata realizzata dai soggetti attuatori del PRU limitrofo Ip6 PRU Ospizio;
 - Rotatoria su via Jenner;
 - Adeguamento Via Jenner;
 - Nuovo accesso Via Jenner;
 - Adeguamento tratto via Emilia;

- Adeguamento Via Sicilia;
- l'intervento corrispondente al comparto 2 "Area Studentato e servizi" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - sub-comparto 5.1 (dotazioni ambientate sul fronte ferrovia – parte ovest già realizzate);
 - stralci del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuati alla tav. P5.V;
 - sub-comparto 5.3 (dotazioni ambientate Vittorio Marchi in parte realizzate);
 - completamento dell'adeguamento tratto via Emilia (Via Amendola da completarsi);
- l'intervento corrispondente al comparto 3 "Area Polivalente" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - stralcio del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuato alla tav. P5.V;
 - adeguamento via Doberdò e realizzazione di parcheggi;
 - demolizione ex Car;
- l'intervento corrispondente al comparto 4 "Servizi sanitari" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - stralcio del sub-comparto 1.1 (Aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi) come individuato alla tav. P5.V;
 - Nuovo accesso AUSL-UAC (già realizzato);

Il rilascio dell'agibilità di tutti i fabbricati sarà altresì subordinato alla realizzazione della rete di smaltimento delle acque bianche funzionale all'edificio.

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

Art.44 Caratteristiche delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria)

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria saranno quelle più precisamente risultanti dai relativi progetti esecutivi sulla base delle indicazioni di massima di seguito riportate per le varie zone e categorie di opere: strade, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali pubblici.

Nelle zone appositamente riservate è prevista la realizzazione del sistema della viabilità carrabile e della mobilità ciclabile e pedonale del PRU.

Le strade ed i percorsi ciclopedonali dovranno avere le caratteristiche dimensionali e la segnaletica prescritte dal Codice della Strada.

I marciapiedi dovranno avere larghezza non inferiore a ml. 1,50 e pavimentazione omogenea.

La realizzazione delle sedi stradali, come definito nelle tavole di Piano e della successive varianti, dovrà avvenire a perfetta regola d'arte, assicurando il corretto deflusso delle acque meteoriche e la stabilità dei manufatti secondo le prescrizioni costruttive indicate dai progetti esecutivi usando la dovuta attenzione progettuale alle problematiche relative alla moderazione della velocità e del traffico.

Il progetto dovrà prevedere la totale assenza di barriere architettoniche

CAPO V Norme finali

Art.45 Varianti

Ogni modifica alle previsioni del PRU sarà assoggettata al procedimento di variante previsto per i PUA, salva diversa disposizione delle presenti Norme.

Art.46 Condizioni idrogeologiche e nuovi interventi

La Relazione di Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, *nonché la Relazione idraulica e idrogeologica* e il Rapporto di Sostenibilità Ambientale e relativi allegati, predisposti per la variante 2017 al PRU, individuano accorgimenti e approfondimenti utili alla fase attuativa con particolare riferimento alle strutture realizzabili nei comparti che prevedono la realizzazione di nuovi fabbricati ed alle modalità esecutive delle ulteriori opere di urbanizzazione. Il progetto edilizio unitario di cui ai summenzionati sub-comparti, nonché le successive elaborazioni progettuali dovranno fare esplicito riferimento alle indicazioni della Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica *e della Relazione idraulica e idrogeologica* qui richiamata.

In particolare in relazione a quest'ultima si sottolineano i paragrafi dal 4.1.1 al 4.1.4 che indicano una serie di misure atte alla riduzione e al contenimento dei danni in caso di fenomeni meteorologici particolarmente intensi che possono mettere in crisi localmente il reticolo secondario di pianura.

Nell'ultimo paragrafo 4.2 "Misure per il rispetto dell'invarianza idraulica" sono invece indicati i criteri per il dimensionamento della rete fognaria e per la realizzazione dei sistemi atti a ottenere l'invarianza idraulica dell'ambito, la cui definizione puntuale viene rinviata alla progettazione idraulica esecutiva.

Art.47 Tolleranze e richiami normativi

Nel caso in cui più precisi rilievi sul posto e/o particolari esigenze tecniche emerse in sede di progettazione esecutiva, lo dimostrino necessario, potranno essere modificate con variazione massime in più, o in meno, del 2% le misure e le quote del presente PRU come desumibili dalle tabelle, dalla tavola P2.3.V, sia per quanto concerne le misure e le quote del PRU, sia la sagoma di ingombro degli edifici, sia l'indicazione dei tracciati viabilistici, sia le delimitazioni relative al verde, ai parcheggi e ai comparti.

Ciò fermo restando l'impianto del PRU e relativa variante e la verifica degli indici di riferimento.

Per quanto non stabilito espressamente dagli elaborati grafici e normativi del presente piano, si rinvia ai dispositivi ed alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, al rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dei Regolamenti specifici approvati per il Comune di Reggio Emilia, nonché al rispetto delle previsioni, degli obblighi e degli impegni contenuti nell'Atto di Accordo.

Art.48 Regesto della Relazione denominata "Linee Guida per la progettazione Approfondimenti analitici e prescrizioni progettuali relativi alle nuove costruzioni, gli spazi aperti, il verde, l'arredo urbano e le opere di urbanizzazione"

Di seguito si riportano le modifiche apportate all'elaborato per allinearle ai contenuti della variante 2017.

Elenco Elaborati:

Nella sezione A.2 Progettazione dei ripristini e degli ampliamenti si aggiunge in Elenco il seguente Elaborato:

A.3.2.3 Ampliamenti: Padiglione Vittorio Marchi - Progettazione definitiva ed esecutiva

Capitolo 1.1.5 L'inizio di un nuovo declino : la prima metà del 900

All'ultimo capoverso si deve elidere la nota 19 in quanto il Padiglione Golgi non é più sede dell'Istituto superiore I.P.S.I.A.

Capitolo 1.1.6 Modifiche, ristrutturazioni e nuove edificazioni: il secondo dopoguerra Antonio Mazza (1956 - 1963) e Piero Benassi (1964-1978)

Al terzo capoverso si deve cancellare la frase in parentesi "Villa Rossi (sede dell' I.P.S. "Sidoli")", in quanto il Padiglione non ospita più tale Istituto.

1.3.3 Interventi non conservativi sull'esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti negli edifici costruiti successivamente al 1945 a seguito di demolizioni di edifici preesistenti e generalmente non rispettosi degli impianti insediativi originari. Tali ristrutturazioni possono essere in diversa misura ispirate a principi conservativi in base alla qualità intrinseca del manufatto e soprattutto del suo rapporto con il contesto.

Sono consentite modifiche sostanziali alla volumetria dell'edificio se funzionali al recupero di aree storicamente libere o al loro utilizzo in conformità alle destinazioni d'uso prefigurate per ogni singolo intervento e nel rispetto delle caratteristiche morfologico-architettoniche del manufatto, nonché al ripristino dell'impianto volumetrico e tipologico originario degli spazi aperti anche parziale se non integrale. In tal caso si prevedono anche ristrutturazioni urbanistiche soggette a pre-progetto unitario.

In alternativa le trasformazioni degli organismi edilizi possono essere ispirate a principi di qualità che consentono di ottenere una architettura caratterizzata da un impianto contemporaneo di alta qualità formale.

Relativamente al fabbricato del dopolavoro è consentita la conservazione o il ripristino della volumetria prevista per usi pubblici a servizio del parco sulla base di un progetto architettonico connesso alla progettazione della adiacente area polifunzionale o del padiglione Donaggio che sia integrato con la progettazione del verde.

Per il Padiglione Vittorio Marchi è consentito prevedere la categoria di intervento della Nuova Costruzione in affiancamento a quella già prevista dal PRU della Ristrutturazione Edilizia, e più precisamente dell'ampliamento della Superficie Coperta esistente; il progetto complessivo comprendente delle dotazioni territoriali in termini di parcheggio e dotazioni ambientate, sarà considerato come pre-progetto unitario afferente l'intervento.

1.3.4 Ripristini e ampliamenti

I ripristini previsti sono Donaggio, Villa Chiarugi e Colonia Agricola. Per Colonia Agricola si prevede una parte di ripristino e una parte in ampliamento legata al volume originario.

Gli ampliamenti sono consentiti nelle aree marginali del complesso in aree originariamente destinate all'attività agricola. Si trovano presso ex-Biffi (area sportiva, prevista una palestra) e presso ex-porcilaia (laboratori di ingegneria, sede Istituto Zooprofilattico).

Per il Morel è previsto un volume aggiuntivo che può configurarsi come ripristino di volumi demoliti o nuove volumetrie, secondo i criteri descritti più dettagliatamente di seguito. La scelta planivolumetrica definitiva sarà frutto di un approfondimento analitico in fase progettuale che, data la complessità del manufatto, non è stato possibile attuare in questa sede.

Mentre i ripristini contribuiscono a ricomporre l'assetto storicizzato del comparto, i nuovi volumi ne sono una estensione. Nella logica espansiva che ha caratterizzato lo sviluppo del complesso si ritiene che l'inserimento delle nuove volumetrie siano un elemento significativo, in una logica di continuità con il sistema di progressive addizioni che ne ha regolato l'impianto.

Per il Padiglione Vittorio Marchi è previsto l'ampliamento della Superficie coperta esistente tramite la copertura della corte interna del manufatto, per realizzare un auditorium- aula scolastica di circa 200 posti al servizio dell'intero campus; opera che risulta coerente con le presenti Linee Guida.

Appartiene alla tradizione del San Lazzaro l'apertura verso scelte architettoniche espressive della contemporaneità. La varietà dei linguaggi riscontrabili è molteplice anche prendendo in considerazione gli edifici demoliti. L'ambizione a presentarsi come struttura di avanguardia si manifestava anche nella scelta del linguaggio per i nuovi padiglioni da costruire: il Besta e il De Sanctis sono stati addirittura oggetto di un concorso di progettazione. Le nuove costruzioni previste possono dunque ispirarsi a questa tradizione per proporre linguaggi contemporanei comunque ispirati ad alta qualità formale e nel rispetto del principio di unitarietà del comparto e di conservazione della memoria storica del luogo.

Le schede relative ai ripristini presentano i seguenti contenuti:

- una sintesi delle previsioni di PRU e un inquadramento territoriale che evidenzia gli assetti definitivi di comparto relativamente alle sistemazioni delle aree comuni e delle dotazioni, finalizzata alla determinazione del sistema di accesso al subcomparto e della collocazione dei parcheggi pertinenziali consentiti
- la raccolta della documentazione storica relativa all'edificio in oggetto in funzione della individuazione del sedime reale dell'edificio demolito e finalizzata al ripristino del volume originario
- un approfondimento del rilievo fotografico relativo all'area in oggetto finalizzato all'individuazione di eventuali incompatibilità della riproposizione del volume originario con il contesto attuale
- una proposta progettuale che evidenzia gli elementi prescrittivi e i criteri per le successive fasi della progettazione.

Le linee guida forniscono indicazioni per l'elaborazione del pre-progetto unitario e dovranno comunque essere integrate da una ricerca storica relativa alle eventuali parti di edificio esistenti da conservare, in merito ai materiali, alle trasformazioni edilizie, all'area di pertinenza del manufatto stesso, ad eventuali progetti previsti e mai realizzati sia relativi all'edificio che ai giardini adiacenti. A tale scopo importanti informazioni sono reperibili nell'Archivio storico del San Lazzaro dove è possibile consultare la documentazione amministrativa dell'Istituto, comprendente anche materiale sui lavori edilizi finanziati.