

Elaborati di inserimento nella programmazione del POC Proposta di controdeduzione

POC ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 31329/176 DEL 28/10/2013
POC APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 9170/52 DEL 17/03/2014
VARIANTE POC APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 68 DEL 13/04/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016

RUE ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009
RUE APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
VARIANTE RUE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 9602/51 DEL 25/03/2013
VARIANTE RUE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
VARIANTE RUE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 04/05/2015
VARIANTE RUE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015
VARIANTE RUE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 143 DEL 25/07/2016
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 19 DEL 20/02/2017

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1 DEL 16/01/2017
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico
progettazione urbana

valsat

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Marco Barlotti, Maddalena Fortelli
Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani

Aldo Treville

Giovanna Vellani
Claudia Bortolani

ELENCO ELABORATI

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana.....	4
PO.2.1 Relazione Illustrativa.....	6
PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC.....	10
PO.3 Norme tecniche di attuazione.....	14
PO.4 Localizzazione degli interventi.....	18
Planimetria catastale ed individuazione delle proprietà.....	20
PO.4.1 Schede norma degli interventi.....	21
PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico.....	23

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana

3 Uno strumento che mette a sistema le opere pubbliche e i grandi progetti per la città

(omissis)

3.2 LA DIMENSIONE DELL'IDENTITÀ STORICA: IL CENTRO STORICO

Il POC, assieme al Piano strategico di valorizzazione del centro storico e al Programma di Riqualificazione del centro storico (PRU), contribuisce alla messa in atto delle azioni di rivitalizzazione e valorizzazione del cuore di Reggio.

Il percorso di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione della Città storica ha individuato con il PRU e il Piano Triennale degli Investimenti, le opere pubbliche in grado di rilanciare il ruolo strategico del centro storico e di rigenerare la sua espansione novecentesca ai bordi dei viali di circonvallazione.

Riguardo alla valorizzazione della qualità urbana del centro storico e alla sua vocazione culturale-identitaria, procedono gli interventi sul sistema delle piazze e degli edifici monumentali della città, nonché dei luoghi della cultura: fra questi sono stati individuati dalla programmazione urbanistica e finanziaria il completamento dei lavori al sistema museale di palazzo San Francesco (Musei Civici); il consolidamento e il recupero delle pertinenze di Piazza Frumentaria (sede municipale) e la rifunzionalizzazione del piazzale dell'ex Caserma Zucchi che ospiterà la nuova stazione degli autobus urbani e una rimodulazione della sosta automobilistica interna. Altri progetti in itinere interessano l'area ex Stalloni affacciata su via Samarotto, che ospiterà il Museo della bicicletta.

Riguardo alla rigenerazione della città novecentesca e al suo rapporto con il centro storico il Piano Triennale delle opere pubbliche prevede un intervento massiccio sull'accessibilità: sono previste azioni di miglioramento della qualità urbana e della mobilità sul sistema dei viali urbani di connessione - le radiali che dipartono dall'esagono per i centri maggiori della provincia - e dei viali di circonvallazione interna, com'è il caso nel caso di viale Isonzo e degli assi di via Cecati, viale Umberto I, via Makallè - via Sforza e via Emilia Ospizio.

Tra le azioni per la valorizzazione del ruolo strategico del Centro storico si annovera anche l'intervento afferente alla ristrutturazione e all'ampliamento del Palazzo dello sport "Giulio Bigi", opera inserita nello schema Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2016-2018 e nell'elenco annuale dei lavori riferiti all'anno 2016, adottato con delibera di Giunta Comunale ID 255 del 22/12/2015. L'obiettivo dell'intervento è consolidare il ruolo della struttura in oggetto quale luogo di socializzazione e di identità cittadina, perseguendo sia obiettivi di qualità che di funzionalità, quali un maggiore efficientamento energetico ovvero un adeguamento delle strutture alle normative in materia di sicurezza e di barriere architettoniche.

L'importante novità introdotta dal POC fa leva, però, sugli interventi privati di Palazzo Busetti-ex Poste e della ex sede Aci di via Secchi, già citati in precedenza nella parte dedicata agli ambiti di riqualificazione da parte dei soggetti privati. Questi due importanti ambiti di riqualificazione rappresentano infatti interventi volti al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale, alla riqualificazione e integrazione delle dotazioni, allo sviluppo delle attività economiche e sociali, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico. Il loro scopo è quello di favorire uno sviluppo equilibrato della città attraverso un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio, con la contestuale dotazione di eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico - come nel caso dell'ex sede Aci - per attrezzature, verde e spazi collettivi.

(omissis)

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana

3 Uno strumento che mette a sistema le opere pubbliche e i grandi progetti per la città

(omissis)

3.2 LA DIMENSIONE DELL'IDENTITÀ STORICA: IL CENTRO STORICO

Il POC, assieme al Piano strategico di valorizzazione del centro storico e al Programma di Riqualificazione del centro storico (PRU), contribuisce alla messa in atto delle azioni di rivitalizzazione e valorizzazione del cuore di Reggio.

Il percorso di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione della Città storica ha individuato con il PRU e il Piano Triennale degli Investimenti, le opere pubbliche in grado di rilanciare il ruolo strategico del centro storico e di rigenerare la sua espansione novecentesca ai bordi dei viali di circonvallazione.

Riguardo alla valorizzazione della qualità urbana del centro storico e alla sua vocazione culturale-identitaria, procedono gli interventi sul sistema delle piazze e degli edifici monumentali della città, nonché dei luoghi della cultura: fra questi sono stati individuati dalla programmazione urbanistica e finanziaria il completamento dei lavori al sistema museale di palazzo San Francesco (Musei Civici); il consolidamento e il recupero delle pertinenze di Piazza Frumentaria (sede municipale) e la rifunzionalizzazione del piazzale dell'ex Caserma Zucchi che ospiterà la nuova stazione degli autobus urbani e una rimodulazione della sosta automobilistica interna. Altri progetti in itinere interessano l'area ex Stalloni affacciata su via Samarotto, che ospiterà il Museo della bicicletta.

Riguardo alla rigenerazione della città novecentesca e al suo rapporto con il centro storico il Piano Triennale delle opere pubbliche prevede un intervento massiccio sull'accessibilità: sono previste azioni di miglioramento della qualità urbana e della mobilità sul sistema dei viali urbani di connessione - le radiali che dipartono dall'esagono per i centri maggiori della provincia - e dei viali di circonvallazione interna, com'è il caso nel caso di viale Isonzo e degli assi di via Cecati, viale Umberto I, via Makallè - via Sforza e via Emilia Ospizio.

Tra le azioni per la valorizzazione del ruolo strategico del Centro storico si annovera anche l'intervento afferente alla ristrutturazione e all'ampliamento del Palazzo dello sport "Giulio Bigi", opera inserita nello schema Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2016-2018 e nell'elenco annuale dei lavori riferiti all'anno 2016, adottato con delibera di Giunta Comunale ID 255 del 22/12/2015. L'obiettivo dell'intervento è consolidare il ruolo della struttura in oggetto quale luogo di socializzazione e di identità cittadina, perseguendo sia obiettivi di qualità che di funzionalità, quali un maggiore efficientamento energetico ovvero un adeguamento delle strutture alle normative in materia di sicurezza e di barriere architettoniche.

In questo contesto si inserisce anche l'intervento volto alla riqualificazione dell'ex Convento benedettino Ss. Pietro e Prospero ("Chiostri di San Pietro"), opera presente nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2016-2018 e nell'elenco annuale dei lavori riferiti all'anno 2016, adottato con delibera di Giunta Comunale ID 255 del 22/12/2015. In particolare si prevede il ripristino morfologico dello spazio urbano attraverso un intervento di demolizione/ricostruzione con ampliamento volumetrico di un edificio di servizio e la ristrutturazione edilizia di un immobile tutelato. La finalità è quella di consolidare l'identità del luogo, perseguendo obiettivi di qualità e di funzionalità urbana, attraverso l'immissione di trasformazioni capaci di innestare centralità culturali, in linea con i moderni criteri di sostenibilità ambientale, di maggiore efficientamento energetico ed adeguamento delle strutture alle normative in materia di sicurezza e di accessibilità.

PO.2.1 Relazione Illustrativa

1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

L'Amministrazione Comunale ha avviato diversi procedimenti riferiti ad interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico; in particolare si richiamano le specifiche progettazioni volte alla rigenerazione/riqualificazione della città esistente: il PRU "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", relativo alle principali piazze della città storica, già approvato, che comprende la ristrutturazione di Palazzo Busetti; il percorso avviato per la riqualificazione delle aree ex Reggiane sul quale sono in fase di completamento i lavori per l'insediamento del Tecnopolo, con spazi e laboratori per la ricerca avanzata nel campo della mecatronica, delle energie rinnovabili, dell'edilizia sostenibile; il percorso avviato per la riqualificazione del quartiere Mirabello; il PRU del quartiere Compagnoni-Fenulli; i percorsi di riqualificazione relativi al complesso ex San Lazzaro per l'insediamento del polo universitario e il limitrofo PRU dell'area ex Ospizio.

Si richiamano inoltre i percorsi amministrativi in iter per il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche di interesse generale: il percorso di trasformazione urbana e funzionale relativo all'Area Nord ed in particolare quello relativo al Nodo Mediopadano, la realizzazione del Trattamento Meccanico Biologico dei rifiuti nell'area produttiva di Prato Gavassa, ove si ripensa il layout del sistema impiantistico posto al servizio dell'intero sistema di gestione dei rifiuti su scala provinciale; la riqualificazione dell'area che ospita il Polo Ospedaliero delineata dal Piano di Riordino e di Sviluppo nel quale sono stati definiti obiettivi e azioni di prospettiva in riferimento al riassetto dei volumi nell'area - all'insediamento della nuova struttura del CORE, alla riqualificazione del verde e recupero del parco storico dell'ex Spallanzani e dell'asse storico di viale Murri, all'accessibilità e dotazione di parcheggi.

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. Al riguardo si richiama che i procedimenti in corso presentano stati differenziati nel loro iter che possono essere ricondotti alle seguenti tipologie:

- a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :
 - PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane;
 - PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello;
 - PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord.
- b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di uno primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori
 - PRU_ IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova
- c) PRU approvati per alcuni dei quali è necessario valutare una specifica variante al PRU medesimo:
 - PRU_IP-4 Centro Storico - "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini";
 - PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenulli;
 - PRU_IP-6 Ospizio;
 - PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro;

(omissis)

PO.2.1 Relazione Illustrativa

1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

L'Amministrazione Comunale ha avviato diversi procedimenti riferiti ad interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico; in particolare si richiamano le specifiche progettazioni volte alla rigenerazione/riqualificazione della città esistente: il PRU "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", relativo alle principali piazze della città storica, già approvato, che comprende la ristrutturazione di Palazzo Busetti; il percorso avviato per la riqualificazione delle aree ex Reggiane sul quale sono in fase di completamento i lavori per l'insediamento del Tecnopolo, con spazi e laboratori per la ricerca avanzata nel campo della mecatronica, delle energie rinnovabili, dell'edilizia sostenibile; il percorso avviato per la riqualificazione del quartiere Mirabello; il PRU del quartiere Compagnoni-Fenulli; i percorsi di riqualificazione relativi al complesso ex San Lazzaro per l'insediamento del polo universitario e il limitrofo PRU dell'area ex Ospizio.

Si richiamano inoltre i percorsi amministrativi in iter per il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche di interesse generale: il percorso di trasformazione urbana e funzionale relativo all'Area Nord ed in particolare quello relativo al Nodo Mediopadano, la realizzazione del Trattamento Meccanico Biologico dei rifiuti nell'area produttiva di Prato Gavassa, ove si ripensa il layout del sistema impiantistico posto al servizio dell'intero sistema di gestione dei rifiuti su scala provinciale; la riqualificazione dell'area che ospita il Polo Ospedaliero delineata dal Piano di Riordino e di Sviluppo nel quale sono stati definiti obiettivi e azioni di prospettiva in riferimento al riassetto dei volumi nell'area - all'insediamento della nuova struttura del CORE, alla riqualificazione del verde e recupero del parco storico dell'ex Spallanzani e dell'asse storico di viale Murri, all'accessibilità e dotazione di parcheggi.

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. Al riguardo si richiama che i procedimenti in corso presentano stati differenziati nel loro iter che possono essere ricondotti alle seguenti tipologie:

- a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :
 - PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane;
 - PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello;
 - PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord.
- b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di uno primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori
 - PRU_ IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova
- c) PRU approvati per alcuni dei quali è necessario valutare una specifica variante al PRU medesimo:
 - PRU_IP-4 Centro Storico - "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini";
 - PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenulli;
 - PRU_IP-6 Ospizio;
 - PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro;

(omissis)

Infine, i Programmi di rigenerazione urbana delle frazioni e i progetti di riqualificazione del paesaggio in particolare quello relativo alla Cintura Verde che costituisce la principale strategia del PSC per incrementare la qualità ambientale, ecologica e sociale del territorio periurbano. Il programma rappresenta un sistema integrato di aree verdi, che si estendono per 5.000 ettari a corona della città esistente, e si articola attraverso specifici approfondimenti progettuali relativi ai parchi fluviali: Crostolo, Rodano, Modolena e relativi cunei verdi.

Tra le iniziative di interesse pubblico il POC individua, inoltre, due specifici ambiti a Cella e Canali di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per il potenziamento dell'offerta abitativa in affitto a prezzi convenzionati, meglio descritti nel successivo paragrafo che illustra gli interventi programmati dal POC finalizzati al perseguimento delle politiche di Edilizia Residenziale Sociale già indicate dal PSC.

Inoltre sono individuati due modesti ambiti, collocati a Fogliano - via Melissa e quartiere Buon Pastore - via Cecati, in cui viene modificata la destinazione urbanistica da verde pubblico a infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; tali aree erano già individuate nel PRG 2001 come "infrastrutture per la viabilità".

All'interno della programmazione del POC, tra le iniziative di interesse pubblico, si inserisce anche l'ambito del Palazzo dello sport "Giulio Bigi" di proprietà dell'Amministrazione Comunale, nel quale si prevede un intervento di ristrutturazione e di ampliamento del fabbricato esistente, nell'ottica di valorizzazione della struttura sportiva, che ricopre il ruolo di contenitore di servizi presenti nella Città Storica e che rappresenta una risorsa socio-economica del sistema locale.

(omissis)

Infine, i Programmi di rigenerazione urbana delle frazioni e i progetti di riqualificazione del paesaggio in particolare quello relativo alla Cintura Verde che costituisce la principale strategia del PSC per incrementare la qualità ambientale, ecologica e sociale del territorio periurbano. Il programma rappresenta un sistema integrato di aree verdi, che si estendono per 5.000 ettari a corona della città esistente, e si articola attraverso specifici approfondimenti progettuali relativi ai parchi fluviali: Crostolo, Rodano, Modolena e relativi cunei verdi.

Tra le iniziative di interesse pubblico il POC individua, inoltre, due specifici ambiti a Cella e Canali di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per il potenziamento dell'offerta abitativa in affitto a prezzi convenzionati, meglio descritti nel successivo paragrafo che illustra gli interventi programmati dal POC finalizzati al perseguimento delle politiche di Edilizia Residenziale Sociale già indicate dal PSC.

Inoltre sono individuati due modesti ambiti, collocati a Fogliano - via Melissa e quartiere Buon Pastore - via Cecati, in cui viene modificata la destinazione urbanistica da verde pubblico a infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; tali aree erano già individuate nel PRG 2001 come "infrastrutture per la viabilità".

All'interno della programmazione del POC, tra le iniziative di interesse pubblico, si inserisce anche l'ambito del Palazzo dello sport "Giulio Bigi" di proprietà dell'Amministrazione Comunale, nel quale si prevede un intervento di ristrutturazione e di ampliamento del fabbricato esistente, nell'ottica di valorizzazione della struttura sportiva, che ricopre il ruolo di contenitore di servizi presenti nella Città Storica e che rappresenta una risorsa socio-economica del sistema locale.

In programmazione, quale iniziativa di interesse pubblico, si inserisce in POC anche l'ambito del complesso dell'ex Convento benedettino SS. Pietro e Prospero ("Chiostri di San Pietro") di proprietà dell'Amministrazione Comunale, all'interno del quale si prevede un intervento di demolizione e ricostruzione con contenuto ampliamento volumetrico del fabbricato esistente adibito a servizi nonché la ristrutturazione edilizia dell'immobile ad esso adiacente, nell'ottica globale di valorizzazione e riqualificazione funzionale del complesso monumentale, delle aree cortilive e dei corpi di servizio oggetto di intervento.

Tale progettualità riveste un ruolo chiave all'interno del processo di riqualificazione dell'area dei Chiostri di San Pietro, spazio capace di stimolare l'attrattività del territorio e generare ulteriori processi di rivitalizzazione urbana: essa si dimostra uno strumento chiave per poter ridefinire l'identità urbana a partire dalla dimensione culturale, attirando svariate pluralità di soggetti e interessi, disegnando nuovi ruoli e inaugurando rinnovati stili di pianificazione e progettazione.

(omissis)

PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC

2.3 RAPPORTO TRA LA VALSAT DEL POC E LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PUAC

La normativa regionale offre l'opportunità, ove vi siano le condizioni, di attribuire alla ValSAT del POC anche la valenza di valutazione ambientale dei singoli interventi, con particolare riferimento a quegli interventi sottoposti a strumento urbanistico attuativo (PUA) o a specifica Convenzione con il Comune.

Rispetto alle caratteristiche del primo POC del Comune di Reggio Emilia, si ritiene innanzitutto opportuno distinguere tra le previsioni riconducibili a PUA con iter in essere (o comunque ereditati da politiche previgenti) e le previsioni riconducibili a politiche specificatamente messe in campo dal nuovo PSC.

Nel primo caso rientrano tutti i PUA per i quali, in base all'impianto normativo cui fanno riferimento ed alla prassi già in vigore (concordata con l'Autorità competente - la Provincia di Reggio Emilia), lo specifico Rapporto Ambientale facente parte degli elaborati di Piano ha lo scopo non solo di verificarne la sostenibilità ma assume anche la valenza di Rapporto preliminare per la valutazione di assoggettabilità a VAS.

I casi non riconducibili a iter "ereditati", invece, possono essere distinti a loro volta in tre categorie:

1. interventi diretti, riferiti a situazioni puntuali di ampliamento o di nuova edificazione singola;
2. progetti di trasformazione di limitate porzioni del territorio, con dimensionamento contenuto;
3. progetti di trasformazione di porzioni più significative del territorio.

Facendo riferimento ai criteri di sostenibilità che il POC assume, si ritiene che le valutazioni condotte in sede di ValSAT, che integra come detto le valutazioni ed le prescrizioni contenute nelle singole Schede norma degli interventi, possano ritenersi esaustive e fornire quindi tutte le informazioni atte a valutare la significatività degli impatti sull'ambiente dei singoli interventi e del POC nel suo complesso, assumendo dunque valenza di Rapporto preliminare ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Va anche considerato che le citate Schede norma degli interventi sono state redatte per ogni ambito, in materia di analisi conoscitive e vincolistica ambientale e storica, basandosi sui medesimi elaborati e con la stessa ottica delle istruttorie ambientali effettuate negli uffici per i Piani Urbanistici Attuativi.

Così facendo, per tali interventi si prospetta anche una semplificazione dell'iter amministrativo di approvazione ed un contenimento dei tempi e del costo complessivo della pratica.

Quanto espresso al paragrafo precedente è certamente valido per gli interventi di cui ai punti 1. e 2. della partizione riportata qui sopra; per quanto riguarda gli interventi di cui al precedente punto 3., invece, è possibile che data la maggiore complessità ed il maggiore potenziale impatto sul territorio si renda opportuna in fase attuativa una valutazione più nel dettaglio dei potenziali impatti dell'intervento sull'ambito di inserimento dal punto di vista territoriale, infrastrutturale e paesaggistico-ambientale. Nelle singole Schede norma degli interventi viene riportata espressamente l'indicazione degli eventuali approfondimenti che già oggi si ritengono necessari e della fase attuativa in cui gli stessi dovranno essere presentati, come ad esempio valutazioni più di dettaglio relative al sistema di drenaggio delle acque o in termini di bilancio delle emissioni climalteranti. Resta inteso che ogni intervento che si attui tramite PUA dovrà comunque dotarsi di specifico Rapporto di Sostenibilità Ambientale ai sensi della D.C.C. PG.n.20385/260 del 05/11/2007.

Per quanto riguarda l'inserimento in variante al POC, ai fini della sua programmazione, del PRU_IP-1 a "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 -

PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC

2.3 RAPPORTO TRA LA VALSAT DEL POC E LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PUAC

La normativa regionale offre l'opportunità, ove vi siano le condizioni, di attribuire alla ValSAT del POC anche la valenza di valutazione ambientale dei singoli interventi, con particolare riferimento a quegli interventi sottoposti a strumento urbanistico attuativo (PUA) o a specifica Convenzione con il Comune.

Rispetto alle caratteristiche del primo POC del Comune di Reggio Emilia, si ritiene innanzitutto opportuno distinguere tra le previsioni riconducibili a PUA con iter in essere (o comunque ereditati da politiche previgenti) e le previsioni riconducibili a politiche specificatamente messe in campo dal nuovo PSC.

Nel primo caso rientrano tutti i PUA per i quali, in base all'impianto normativo cui fanno riferimento ed alla prassi già in vigore (concordata con l'Autorità competente - la Provincia di Reggio Emilia), lo specifico Rapporto Ambientale facente parte degli elaborati di Piano ha lo scopo non solo di verificarne la sostenibilità ma assume anche la valenza di Rapporto preliminare per la valutazione di assoggettabilità a VAS.

I casi non riconducibili a iter "ereditati", invece, possono essere distinti a loro volta in tre categorie:

1. interventi diretti, riferiti a situazioni puntuali di ampliamento o di nuova edificazione singola;
2. progetti di trasformazione di limitate porzioni del territorio, con dimensionamento contenuto;
3. progetti di trasformazione di porzioni più significative del territorio.

Facendo riferimento ai criteri di sostenibilità che il POC assume, si ritiene che le valutazioni condotte in sede di ValSAT, che integra come detto le valutazioni ed le prescrizioni contenute nelle singole Schede norma degli interventi, possano ritenersi esaustive e fornire quindi tutte le informazioni atte a valutare la significatività degli impatti sull'ambiente dei singoli interventi e del POC nel suo complesso, assumendo dunque valenza di Rapporto preliminare ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Va anche considerato che le citate Schede norma degli interventi sono state redatte per ogni ambito, in materia di analisi conoscitive e vincolistica ambientale e storica, basandosi sui medesimi elaborati e con la stessa ottica delle istruttorie ambientali effettuate negli uffici per i Piani Urbanistici Attuativi.

Così facendo, per tali interventi si prospetta anche una semplificazione dell'iter amministrativo di approvazione ed un contenimento dei tempi e del costo complessivo della pratica.

Quanto espresso al paragrafo precedente è certamente valido per gli interventi di cui ai punti 1. e 2. della partizione riportata qui sopra; per quanto riguarda gli interventi di cui al precedente punto 3., invece, è possibile che data la maggiore complessità ed il maggiore potenziale impatto sul territorio si renda opportuna in fase attuativa una valutazione più nel dettaglio dei potenziali impatti dell'intervento sull'ambito di inserimento dal punto di vista territoriale, infrastrutturale e paesaggistico-ambientale. Nelle singole Schede norma degli interventi viene riportata espressamente l'indicazione degli eventuali approfondimenti che già oggi si ritengono necessari e della fase attuativa in cui gli stessi dovranno essere presentati, come ad esempio valutazioni più di dettaglio relative al sistema di drenaggio delle acque o in termini di bilancio delle emissioni climalteranti. Resta inteso che ogni intervento che si attui tramite PUA dovrà comunque dotarsi di specifico Rapporto di Sostenibilità Ambientale ai sensi della D.C.C. PG.n.20385/260 del 05/11/2007.

Per quanto riguarda l'inserimento in variante al POC, ai fini della sua programmazione, del PRU_IP-1 a "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 -

Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", così come previsto degli art. 22 e 36-sexies della LR 20/2000 e s.m.i., all'interno della procedura attivata del Procedimento Unico Semplificato ai sensi dell'art. 36 octies della LR 20/2000 per l'approvazione dei Progetti Preliminari e dei Progetti Definitivi delle opere previste all'interno del comparto di PRU nonché per l'approvazione delle modifiche degli strumenti di pianificazione territoriale necessari alla loro attuazione (approvazione del PRU_IP-1a in variante alla programmazione del POC, previa stipula di Accordo Territoriale Integrativo), si specifica quanto segue.

Essendo la VAS un processo integrato ed iterativo, in cui vengono individuati sia le pressioni sull'ambiente dovute alle scelte di programmazione sia i risultati di miglioramento ambientale, al fine dell'individuazione di strategie che possano conseguire una maggiore sostenibilità degli interventi, la *VAS_rapporto ambientale del PRU* integra le valutazioni già effettuate nel presente documento e si configura ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante a POC, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

Nel Rapporto ambientale del PRU, l'analisi preliminare atta a determinare la significatività delle ricadute ambientali del primo comparto del PRU in oggetto ha prefigurato sulle componenti strettamente ambientali impatti compatibili, che non ostano alla realizzazione degli interventi previsti ed anzi si evidenzia un impatto positivo specificamente nelle componenti paesaggistiche e di bonifica ambientale, a fronte di incrementi non significativi dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico.

Anche l'inserimento dell'ambito "ACS1-4 Palazzo dello sport Giulio Bigi" in POC, ha comportato la redazione di apposito documento "*ValSAT-VAS e sintesi non tecnica*", in cui sono stati valutati gli impatti sull'ambiente derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti dalla variante.

Tale elaborato costituisce parte integrante delle valutazioni già effettuate nel presente documento ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

(omissis)

Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", così come previsto degli art. 22 e 36-sexies della LR 20/2000 e s.m.i., all'interno della procedura attivata del Procedimento Unico Semplificato ai sensi dell'art. 36 octies della LR 20/2000 per l'approvazione dei Progetti Preliminari e dei Progetti Definitivi delle opere previste all'interno del comparto di PRU nonché per l'approvazione delle modifiche degli strumenti di pianificazione territoriale necessari alla loro attuazione (approvazione del PRU_IP-1a in variante alla programmazione del POC, previa stipula di Accordo Territoriale Integrativo), si specifica quanto segue.

Essendo la VAS un processo integrato ed iterativo, in cui vengono individuati sia le pressioni sull'ambiente dovute alle scelte di programmazione sia i risultati di miglioramento ambientale, al fine dell'individuazione di strategie che possano conseguire una maggiore sostenibilità degli interventi, la *VAS_rapporto ambientale del PRU* integra le valutazioni già effettuate nel presente documento e si configura ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante a POC, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

Nel Rapporto ambientale del PRU, l'analisi preliminare atta a determinare la significatività delle ricadute ambientali del primo comparto del PRU in oggetto ha prefigurato sulle componenti strettamente ambientali impatti compatibili, che non ostano alla realizzazione degli interventi previsti ed anzi si evidenzia un impatto positivo specificamente nelle componenti paesaggistiche e di bonifica ambientale, a fronte di incrementi non significativi dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico.

Anche l'inserimento dell'ambito "ACS1-4 Palazzo dello sport Giulio Bigi" in POC, ha comportato la redazione di apposito documento "*ValSAT-VAS e sintesi non tecnica*", in cui sono stati valutati gli impatti sull'ambiente derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti dalla variante.

Tale elaborato costituisce parte integrante delle valutazioni già effettuate nel presente documento ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

In coerenza con l'inserimento in POC, è stato redatto specifico documento "ValSAT- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica" anche per l'ambito "ACS1-5 Chiostrì di San Pietro", che si configura quale parte integrante delle valutazioni già effettuate nel presente documento ed assume gli effetti di ValSAT relativa alla variante, così come previsto dall'art. 5 comma 6 lettera c della L.R. 20/2000.

(omissis)

PO.3 Norme tecniche di attuazione

INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC

(omissis)

Art. 9 - Interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico

1. IL POC all'elaborato PO.1.2 richiama i principali procedimenti in itinere per i quali l'Amministrazione Comunale ha attivato specifiche progettazioni di iniziativa pubblica anche attraverso il finanziamento pubblico-privato che presentano stati differenziati nel loro iter procedurale e che vengono ricondotti alle seguenti tipologie:

a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :

- PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane
- PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello
- PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord

b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di un primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori

- PRU_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova

c) PRU approvati:

- PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini
- PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenulli
- PRU_IP-6 Ospizio
- PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro

Per i PRU di cui al precedente comma individuati come tipologia a) e b) sono state avviate iniziative progettuali e iter amministrativi per favorire la predisposizione di appositi PUA di iniziativa pubblica i cui contenuti vengono esplicitati nell'elaborato *PO.2.1 Relazione illustrativa* del presente POC e nella Tav. PO.1.2 *"DPQU - Programmi di riqualificazione urbana"*.

I PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello e PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord non sono oggetto della programmazione del presente POC.

Il primo stralcio del "PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane" è inserito nella programmazione del POC, essendosi concluso Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. avente ad oggetto la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto all'uopo denominato *"Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini"*

Tale primo stralcio, denominato con l'acronimo "PRU_IP-1a", è disciplinato da specifica Scheda norma di Intervento nella Tav. PO.4.1

I PRU di cui al precedente comma 1 individuati come tipologia c) risultano già approvati alla data di adozione del presente POC e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art.4.2.2 comma 6) che prescrive di applicare le limitazioni agli usi previste nel PUA approvato fino alla data di scadenza della convenzione. Ne

PO.3 Norme tecniche di attuazione

INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC

(omissis)

Art. 9 - Interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico

1. IL POC all'elaborato PO.1.2 richiama i principali procedimenti in itinere per i quali l'Amministrazione Comunale ha attivato specifiche progettazioni di iniziativa pubblica anche attraverso il finanziamento pubblico-privato che presentano stati differenziati nel loro iter procedurale e che vengono ricondotti alle seguenti tipologie:

a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :

- PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane
- PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello
- PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord

b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di un primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori

- PRU_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova

c) PRU approvati:

- PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini
- PRU_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenucci
- PRU_IP-6 Ospizio
- PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro

Per i PRU di cui al precedente comma individuati come tipologia a) e b) sono state avviate iniziative progettuali e iter amministrativi per favorire la predisposizione di appositi PUA di iniziativa pubblica i cui contenuti vengono esplicitati nell'elaborato *PO.2.1 Relazione illustrativa* del presente POC e nella Tav. PO.1.2 *"DPQU - Programmi di riqualificazione urbana"*.

I PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello e PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord non sono oggetto della programmazione del presente POC.

Il primo stralcio del "PRU_IP-1 S.Croce - area Reggiane" è inserito nella programmazione del POC, essendosi concluso Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. avente ad oggetto la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto all'uopo denominato *"Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini"*

Tale primo stralcio, denominato con l'acronimo "PRU_IP-1a", è disciplinato da specifica Scheda norma di Intervento nella Tav. PO.4.1

I PRU di cui al precedente comma 1 individuati come tipologia c) risultano già approvati alla data di adozione del presente POC e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art.4.2.2 comma 6) che prescrive di applicare le limitazioni agli usi previste nel PUA approvato fino alla data di scadenza della convenzione. Ne

conseguenze che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC.

2. Per i seguenti PRU d'iniziativa pubblica: PRU_IP-4 del Sistema Portante Piazza Della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio, Piazza Trampolini Programma di Riqualificazione Urbana approvato il 16/04/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale PG 5716/93; PRU_IP-6 Ospizio variante al Programma di Riqualificazione Urbana approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 18745 del 09/10/2006.

PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri 7 luglio e Piazza Prampolini :, viene esteso alla ristrutturazione urbana del palazzo ex-Poste, oggetto di trasformazione in un'ottica di riqualificazione complessiva dell'isolato fra via Sessi e la via Emilia, che comprende altresì palazzo Busetti, già oggetto di PRU. E' previsto un mix di usi residenziali e terziari. Disciplina di attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica secondo parametri e prescrizioni individuate nell'apposita scheda norma e con specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000.

PRU_IP-6 Ospizio: Le funzioni previste sono prevalentemente terziario-commerciali e di servizio. Disciplina di attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica secondo parametri e prescrizioni individuate nell'apposita scheda norma e con specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000.

In fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni degli Enti come recepite dal documento di ValSAT/VAS.

3. Il POC individua due ambiti destinati all'attivazione di interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale principalmente destinati ad incrementare l'offerta di residenza in affitto a prezzi calmierati:

- AUC3-3 Cella - ERS
- AUC3-4 Canali - ERS

4. Il POC individua per l'ambito AR E-6 Bagno - via Cartesio la ristrutturazione dell'immobile con possibilità di modifica dell'uso in atto per funzioni terziarie e di servizio.

Fino a quando, attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica o di interesse pubblico non viene definita la nuova destinazione dell'immobile all'interno degli usi previsti per funzioni terziarie e di servizio, di cui all'art. 1.6.1 delle NA del RUE, l'immobile rimane a destinazione per "servizi e attrezzature di interesse collettivo".

5. Nella programmazione del POC è inserito l'ambito ACS1-4 Palazzo dello sport - "Giulio Bigi" per il quale si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, con possibilità di ampliamento volumetrico, attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

6. Ai sensi dell'art. 1.1.5 comma 5 delle NA del RUE, nelle aree cedute all'Amministrazione Comunale per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di PUA approvati possono essere previsti usi differenti rispetto a quanto indicato in convenzione urbanistica, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

(omissis)

conseguenze che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC.

2. Per i seguenti PRU d'iniziativa pubblica: PRU_IP-4 del Sistema Portante Piazza Della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio, Piazza Trampolini Programma di Riqualificazione Urbana approvato il 16/04/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale PG 5716/93; PRU_IP-6 Ospizio variante al Programma di Riqualificazione Urbana approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 18745 del 09/10/2006.

PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri 7 luglio e Piazza Prampolini viene esteso alla ristrutturazione urbana del palazzo ex-Poste, oggetto di trasformazione in un'ottica di riqualificazione complessiva dell'isolato fra via Sessi e la via Emilia, che comprende altresì palazzo Busetti, già oggetto di PRU. E' previsto un mix di usi residenziali e terziari. Disciplina di attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica secondo parametri e prescrizioni individuate nell'apposita scheda norma e con specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000.

PRU_IP-6 Ospizio: Le funzioni previste sono prevalentemente terziario-commerciali e di servizio. Disciplina di attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica secondo parametri e prescrizioni individuate nell'apposita scheda norma e specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000.

In fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni degli Enti come recepite dal documento di ValSAT/VAS.

3. Il POC individua due ambiti destinati all'attivazione di interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale principalmente destinati ad incrementare l'offerta di residenza in affitto a prezzi calmierati:

- AUC3-3 Cella - ERS
- AUC3-4 Canali - ERS

4. Il POC individua per l'ambito AR E-6 Bagno - via Cartesio la ristrutturazione dell'immobile con possibilità di modifica dell'uso in atto per funzioni terziarie e di servizio.

Fino a quando, attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica o di interesse pubblico non viene definita la nuova destinazione dell'immobile all'interno degli usi previsti per funzioni terziarie e di servizio, di cui all'art. 1.6.1 delle NA del RUE, l'immobile rimane a destinazione per "servizi e attrezzature di interesse collettivo".

5. Nella programmazione del POC è inserito:

- l'ambito ACS1-4 Palazzo dello sport - "Giulio Bigi" per il quale si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, con possibilità di ampliamento volumetrico, attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

- l'ambito ACS1-5 "Chiostri di San Pietro" per il quale viene previsto il ripristino morfologico dello spazio urbano attraverso un intervento di demolizione/ricostruzione con contenuto ampliamento volumetrico di un edificio di servizio e la ristrutturazione edilizia di un immobile tutelato, quale progetto di opera pubblica.

6. Ai sensi dell'art. 1.1.5 comma 5 delle NA del RUE, nelle aree cedute all'Amministrazione Comunale per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di PUA approvati possono essere previsti usi differenti rispetto a quanto indicato in convenzione urbanistica, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

(omissis)

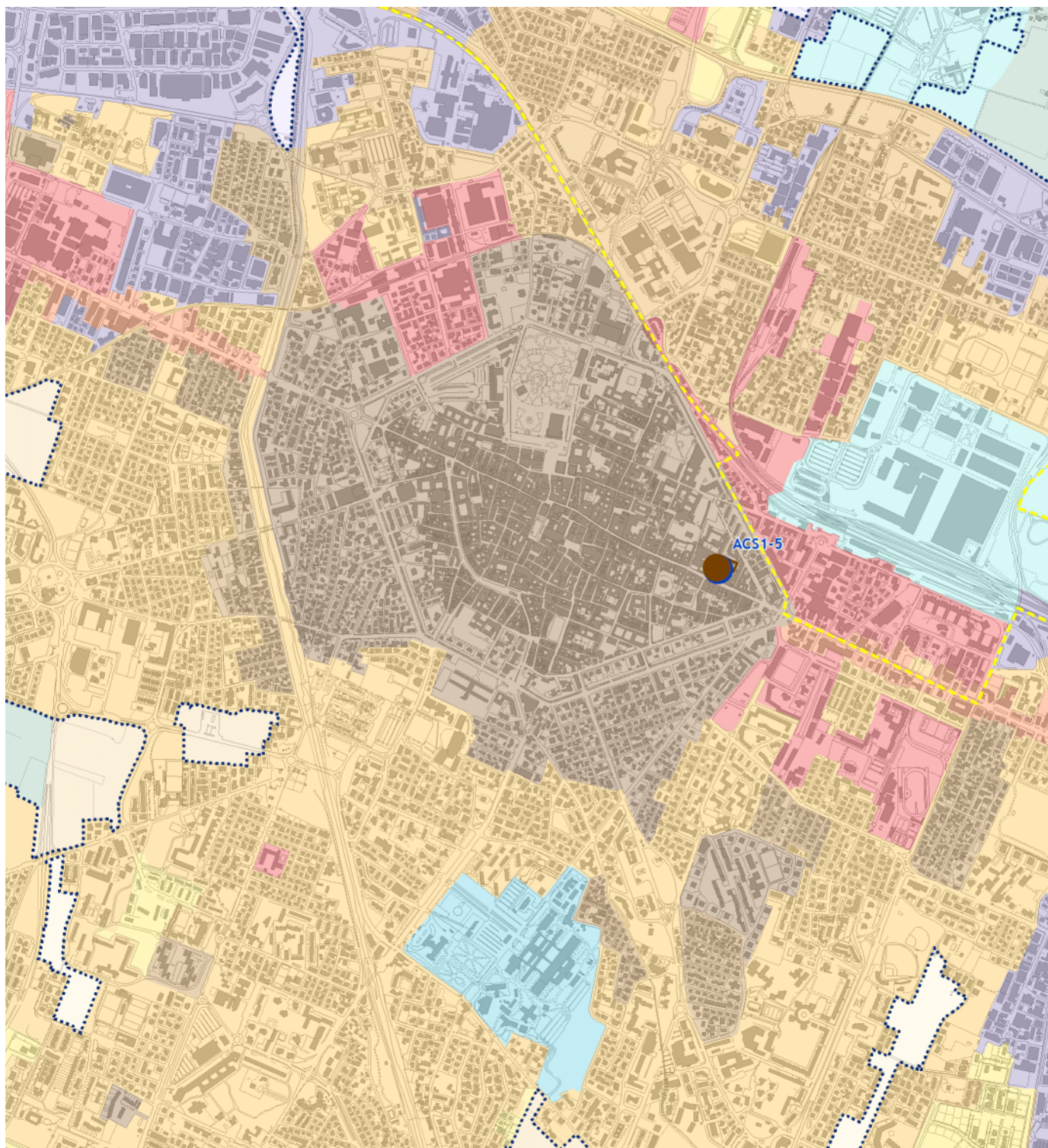
PO.4 Localizzazione degli interventi

interventi del nuovo sistema di pianificazione

interventi di riqualificazione nei tessuti esistenti



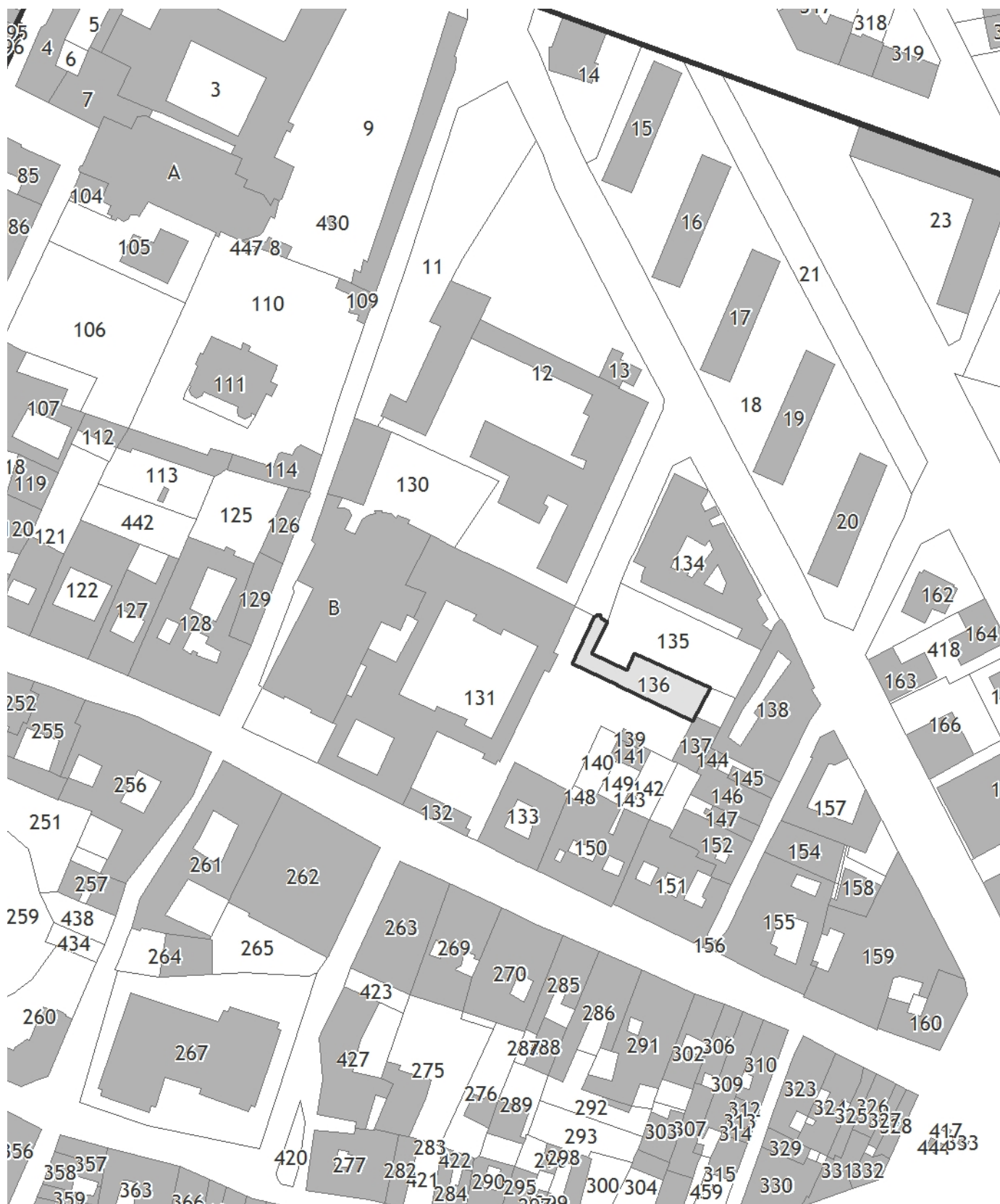
estratto in scala 1:20.000



Planimetria catastale ed individuazione delle proprietà

Codice scheda: **ACS1 - 5 Chiostri di San Pietro**

scala 1:2.000



Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a ottobre 2016

Planimetria catastale ed individuazione delle proprietà

Codice scheda: **ACS1-5**

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE	QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO
135	136	-	-	1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA

Scheda POC ACS1-5

Chiostri di San Pietro



Proprietari/proponenti: COMUNE DI REGGIO EMILIA Foglio: 135 - Mappale: 136

Descrizione

Attuazione di porzione del Centro storico individuata dal PSC come "Porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000", in cui programmare interventi non strettamente conservativi e operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi. _Art. 5.3 NA del PSC

Usi e potenzialità edificatorie

Volume lordo esistente *		2.783 mc circa	ACS1-5
Volume lordo esistente *		2.783 mc circa	Volume lordo esistente oggetto di riqualificazione *
			possibilità di incremento del 30% V, per adeguamenti funzionali connessi agli usi insediabili.
DESTINAZIONE D'USO: Edifici di servizio			USI PREVISTI: Funzioni di servizio e terziarie b2 - Pubblici esercizi b3 - Studi professionali e uffici in genere b4 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo quote limitate b5.1 Artigianato
* volume esistente stimato, da verificare, previo rilievo, in fase attuativa			

Analisi di contesto

Il progetto riguarda la riqualificazione degli edifici di servizio e del fabbricato ad essi adiacente siti all'interno dell'area dei Chiostri di San Pietro, collocati tra la Via Emilia San Pietro e Viale Monte San Michele, a ridosso dei viali di circonvallazione che delimitano il nucleo del centro storico della città di Reggio Emilia. La disciplina degli interventi edilizi previsti dalla Variante al RUE prevede MO, MS, RRC, RE, anche mediante l'eventuale demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici. L'area ricade inoltre all'interno di un ambito in cui il PSC prevede, per motivi di interesse pubblico, la possibilità di azioni qualificanti il tessuto edilizio della Città Storica (di cui all'art. A-7 comma 4 L.R. 20/2000): l'inserimento in POC permette di realizzare la ristrutturazione edilizia afferente l'edificio 1 con incremento volumetrico, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7-ter comma 3 bis della L.R. 20/2000 "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente". Il sedime occupato dalla ricostruzione dell'edificio demolito, si colloca quale recupero morfologico dell'isolato in quanto viene previsto su un "vuoto urbano" esistente (cavedio) che il vigente RUE prevede a ripristino edilizio.

Contributi

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale non previsto

Opere

requisiti per la realizzazione dell'intervento

L'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente prevede la possibilità di ampliamento della struttura per esigenze afferenti agli usi insediati e alle attività connesse. Inoltre il progetto è occasione per :

- a. il miglioramento ovvero adeguamento della struttura esistente alle normative di sicurezza;
- b. la realizzazione di interventi per il superamento barriere architettoniche;
- c. l'efficientamento energetico del fabbricato;
- d. il rinnovo elementi di arredo (quali parapetti, sedute, ecc.);
- e. la maggiore attenzione alla qualità architettonica complessiva.

L'intervento prevede il riordino e la rigenerazione urbana dell'area circostante (via Emilia San Pietro e Viale Monte San Michele), per incrementare il ruolo dello spazio pubblico quale luogo di socialità e fruizione pubblica:

- a. realizzazione di nuova pavimentazione, dotando il nuovo manto stradale della rete di smaltimento delle acque meteoriche e di un sistema di percorso tattile per l'orientamento delle persone non vedenti;
- b. valorizzazione dello spazio aperto attraverso interventi che ne migliorino la continuità fisica e relazionale con il fabbricato esistente.

In fase attuativa dovranno essere presentate la Relazione Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e dalle norme tecniche per le costruzioni e, qualora le opere di progetto prevadano scavi con profondità al di sotto dei 60 cm su areali superiori ai 100 mq, dovranno essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

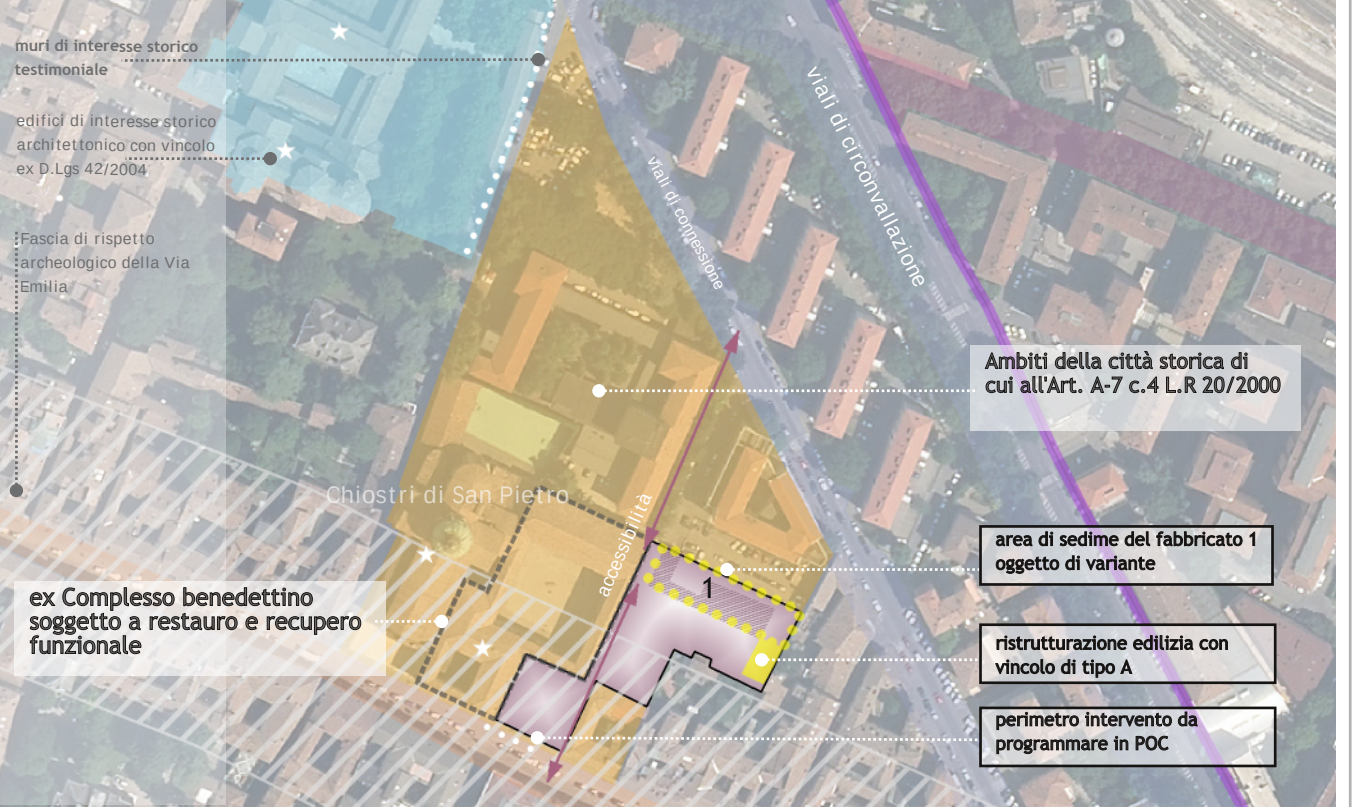
- a. acque reflue: rispettare il principio dell'invarianza idraulica; non alterare la funzionalità della rete di drenaggio esistente; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;
- b. illuminazione pubblica a LED o tecnologie/dispositivi equivalenti ;
- c. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2 che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni climalteranti come da NA del POC.

In fase attuativa dovrà essere presentato il calcolo del bilancio energetico emissioni di CO2 e conseguente alle reali scelte impiantistiche ed edilizie effettuate. Si rimanda ai contenuti della ValSAT legati al presente intervento, in relazione agli aspetti ambientali e urbanistici, a partire da quanto sopra descritto e in accordo con la Valutazione stessa. Per quanto riguarda le dotazioni pubbliche, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere previsti gli standard specifici per l'intervento. L'ampliamento del sedime dell'edificio previsto in demolizione e ricostruzione dovrà ricadere nella perimetrazione individuata dalla presente scheda progettuale (zona definita con puntinato di colore giallo) nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 10 - "Condizioni e prescrizioni" delle Norme tecniche di attuazione del POC.

Condizioni e modalità di attuazione

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento. Il progetto potrà essere anche sviluppato per stralci funzionali.

Schema direttore



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



aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali (art. 3.2.1 NA RUE)



ambiti fluviali strategici e Cintura Verde (art. 3.6 NA PSC)



esistenti



previsti

aree da destinarsi ad attrezzature e verde



sistema dei parcheggi



interscambio modale / accesso alla città



scambiatori esterni / interni



attestamento e accesso diretto al Centro Storico



percorsi ciclabili



linea AV/AC Milano-Bologna e relativa stazione



linea ferroviaria RFI e relative stazioni



sistema ferroviario metropolitano FER/ACT e relative fermate



corridoi infrastrutturali di progetto del nuovo asse della Via Emilia Ovest

estratti in scala 1:20.000



opere inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche
anni 2016/2018

R/895

Restauro e recupero funzionale Chiostri di San Pietro. 2° stralcio

