

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce

Sub-comparto Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane

capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa,

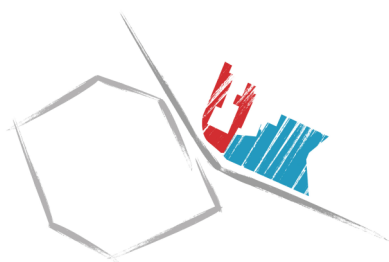
braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15

**PRU\_IP-1a.bis**

Sub-comparto Ambito Santa Croce

via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest

**PRU\_IP-1b**



approvazione

elaborato **2**

norme di attuazione\_(i)

SINDACO

Luca Vecchi

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO

Alex Pratissoli

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO "BANDO PERIFERIE"

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE

Massimo Magnani

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

*progettazione urbana:* Devis Sbarzaglia

Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Elisa Bonoretti, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Giada Grosoli, Daniela Lepori, Marina Parmiggiani, Francesca Saccani, Anna Scuteri, Mariapia Terenziani

*valsat:* Raffaele Fenderico

*coordinamento amministrativo:* Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani



- Premessa Il Programma di Riqualificazione Urbana e il “Bando Periferie” della Presidenza del Consiglio dei Ministri Legge n. 208/2015
- Art. 1 Denominazione e perimetrazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)
- Art. 2 Quadro urbanistico generale
- Art. 3 Atti di accordo, convenzioni urbanistiche ed accordi territoriali
- Art. 4 Valenza ed effetti del PRU
- Art. 5 Descrizione degli interventi, finalità e obiettivi del PRU
- Art. 6 Modalità attuative del PRU
- Art. 7 Inserimento del sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” nella programmazione del POC vigente ed eventuale apposizione del vincolo espropriativo
- Art. 8 Elaborati costitutivi del PRU
- Art. 9 Gerarchia delle fonti - Contenuti e prescrizioni
- Art. 10 Disciplina attuativa del PRU
- Art. 11 Specifiche relative alla disciplina del capannone n. 19 (Tecnopolo)
- Art. 12 Interventi, destinazioni d’uso, indici e quantità di progetto del PRU
- Art. 13 Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali
- Art. 14 Zonizzazione del PRU
- Art. 15 Articolazione degli interventi
- Art. 16 Criteri di progettazione e prescrizioni da soddisfare
- Art. 17 Disciplina delle servitù
- Art. 18 Modifiche al PRU e “pre-progetto”
- Art. 19 Validità del PRU e disposizioni finali



## Premessa - Il Programma di Riquilificazione Urbana (PRU) e il “Bando Periferie” della Presidenza del Consiglio dei Ministri Legge n. 208/2015

1. Il Programma di Riquilificazione Urbana (PRU) disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione (NdA) è denominato “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”; l’elaborazione del PRU fa seguito alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia al “Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riquilificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia”, nel seguito indicato in breve come “Bando Periferie”, approvato con il DPCM del 25.05.2016 e pubblicato sulla GURI n. 127 del 01.06.2016.
2. Iter relativo alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia al Bando Periferie:
  - Legge n. 208 del 28.12.2015 (Legge di stabilità 2016): istituisce il “Programma straordinario di intervento per la riquilificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia, finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti, rivolti all’accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l’inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all’adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati”;
  - Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri del 25.05.2016, pubblicato sulla GURI n. 127 del 01.06.2016: approva il bando che definisce le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riquilificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane, dei Comuni capoluogo di Provincia e della città di Aosta;
  - Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 25.08.2016: dispone l’impegno formale del Comune di Reggio Emilia in riferimento alla partecipazione al “Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riquilificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia approvato con DPCM del 25.05.2016 (GURI n. 127 del 01.06.2016)”;
  - Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri del 06.12.2016, pubblicato sulla GURI n. 4 del 05.01.2017: approva la graduatoria del Programma straordinario di intervento per la riquilificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al DPCM 25.05.2016 e inserisce il progetto del Comune di Reggio Emilia fra i progetti selezionati.
3. Elaborati che compongono il progetto presentato dal Comune di Reggio Emilia al Bando Periferie:
  - Domanda a firma del Sindaco di Reggio Emilia;
  - Allegato A - Relazione generale;
  - Allegato B - Cronoprogramma;
  - Allegato C - Scheda relativa ai soggetti pubblici e privati cofinanziatori;
  - Allegato D - Intese o accordi sottoscritti con soggetti cofinanziatori, comprendenti i relativi PEF e Capitolati di Servizi:
    - Allegato D.1 - “Piano Nazionale per le Città” - Convenzione tra Comune di Reggio Emilia e Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sottoscritta in data 22.01.2015;
    - Allegato D.2 - Accordo tra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;
    - Allegato D.3 - Intesa tra Comune di Reggio Emilia, le società G.S. Self Atletica, BasketReggio, Atletica Reggio e la proprietà, per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;

- Allegato D.4 - Intesa tra Comune di Reggio Emilia, Museo della Meccanica e la proprietà, per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;
- Allegato D.5 - Intesa tra Comune di Reggio Emilia, Associazione centro teatrale MaMiMò e la proprietà, per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;
- Allegato D.6 - Intesa tra Comune di Reggio Emilia, Taekwondo Tricolore Reggio Emilia, Società Cooperativa Sociale Panta Rei e la proprietà, per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;
- Allegato D.7 - Intesa tra Comune di Reggio Emilia, Iren Group, Istituzione nidi e scuole dell'infanzia del Comune di Reggio Emilia e la proprietà, per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;
- Allegato D.8 - Intesa tra Comune di Reggio Emilia, Cooperativa Sociale Anemos e la proprietà, per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;
- Allegato D.9 - Intesa tra Comune di Reggio Emilia, FER e SAFRE per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce;
- Allegato E - Delibere di approvazione dei progetti:
  - Allegato E.1 - Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 25.08.2016 di approvazione della domanda di partecipazione del Comune di Reggio Emilia al Bando DPCM 25.05.2016 contenente anche il Decreto di nomina del Responsabile Unico del Procedimento;
  - Allegato E.2 - Delibera di Giunta Comunale n. 153 del 25.08.2016 di approvazione:
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di messa in sicurezza e recupero funzionale del capannone 15/a;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 15/b e 15/c;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione architettonica e funzionale di aree ed edifici industriali dismessi di via Gioia n. 24;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione architettonica e funzionale di aree ed edifici industriali dismessi di via Gioia n. 22/a;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione architettonica e funzionale di aree ed edifici industriali dismessi di via Gioia n. 22/b;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione architettonica e funzionale di aree ed edifici industriali dismessi di via Gioia n. 22/c;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione e recupero funzionale di aree ed edifici industriali dismessi di via Gioia n. 4;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione e recupero funzionale di aree ed edifici industriali dismessi di viale Ramazzini n. 35;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione e recupero funzionale di aree ed edifici industriali dismessi dell'ex deposito ferroviario di via Talami n. 7;
    - del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione delle aree e strade di proprietà pubblica di viale Ramazzini (ovest), via Gioia, via Veneri (sud) e via Talami;
  - Allegato E.3 - Delibera di Giunta Comunale n. 43917/264 del 23.12.2014 di approvazione dei progetti preliminari e definitivi:
    - di riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17;
    - di riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18;
    - di riqualificazione di piazzale Europa;
    - di riqualificazione di viale Ramazzini est;
  - Allegato E.4 - Determina Amministratore Unico di STU Reggiane S.p.A. n. 5 del 25.05.2015 di rideterminazione dei quadri economici e suddivisione in lotti di intervento e approvazione delle modifiche ai progetti definitivi di: capannone 17, capannone 18, viale Ramazzini e piazzale Europa;

- Allegato F - Dichiarazione del RUP relativa alla conformità urbanistica degli interventi;
- Allegato G - Documentazione grafico/fotografica con quadri economici dei lavori;
- Allegato H - Attestazione del Sindaco in merito alla situazione di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi;
- Allegato I - Dichiarazione attestante l'indipendente funzionalità, fruibilità e fattibilità dei singoli interventi costituenti il progetto generale.

## Art. 1 - Denominazione e perimetrazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)

1. Rientrano nel perimetro del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato **“PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”**, disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione e indicato graficamente nella tavola n. 3, una parte delle aree del Polo funzionale PF-4 **“Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane”**, individuato dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011, una parte delle aree dell'Ambito di riqualificazione AR-10 **“Ambito Santa Croce”**, anch'esso individuato dal PSC e dal RUE, nonché alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talamì, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) contigui e/o collegati a tale Ambito di riqualificazione.
2. Il **“PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”** estende ed integra un primo stralcio attuativo, già approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e denominato **“PRU\_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini”**, relativo ad aree che ricadono all'interno del sub-ambito **“Area Reggiane”**, parte del Polo funzionale PF-4 **“Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane”**.
3. Il **“PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”**, in relazione alle caratteristiche urbanistiche delle aree che lo compongono e agli ambiti territoriali di riferimento (Polo funzionale PF-4 e Ambito di riqualificazione AR-10), può essere suddiviso in due distinti sub-comparti così individuati:
  - il sub-comparto est, in seguito denominato **“PRU\_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15”**, ricade all'interno del sub-ambito **“Area Reggiane”**, parte del Polo funzionale PF-4, e discende direttamente dall'ampliamento e dall'aggiornamento del **“PRU\_IP-1a”** di cui al precedente comma 2 del presente articolo.  
Il **“PRU\_IP-1a.bis”**, che riguarda sia aree pubbliche che aree private la cui riqualificazione risponde ad un interesse pubblico, si estende su una superficie territoriale pari a 148.204 mq (il **“PRU\_IP-1a”**, primo stralcio attuativo dell'area, si estendeva su una superficie territoriale pari a 102.814 mq che è stata poi rettificata, in sede di progetto esecutivo, su una superficie territoriale pari a 102.415 mq).
  - il sub-comparto ovest, in seguito denominato **“PRU\_IP-1b - Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talamì, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest”**, interessa aree ricadenti all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR-10 **“Ambito Santa Croce”**, a cui si aggiungono alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talamì, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) esterni al suddetto Ambito di riqualificazione.  
Il **“PRU\_IP-1b”**, che riguarda perlopiù aree private la cui riqualificazione/riuso risponde ad un interesse pubblico, si estende su una superficie territoriale pari a 62.231 mq.

L'ambito del **“PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”**, perimetrato graficamente nella tavola n. 3 ed identificato catastalmente nella tavola n. 14 **“Inquadramento catastale”** e nella tavola n. 14.1 **“Assetto catastale per fogli e proprietà”**, si estende su una superficie territoriale complessiva pari a 210.435 mq che in fase di progetto esecutivo potrà essere rettificata, ai sensi dell'art. 18, senza che ciò comporti variante al PRU.

## Art. 2 - Quadro urbanistico generale

1. Il PSC e il RUE disciplinano le aree che ricadono all'interno del perimetro del "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", suddiviso in relazione ai distinti sub-comparti che lo compongono ("PRU\_IP-1a.bis" e "PRU\_IP-1b"), nelle seguenti modalità:
  - **"PRU\_IP-1a.bis"**
    - Aree del PRU che ricadono all'interno dei Poli funzionali (PF): all'art. 5.8 del Capo V "Attuazione del PSC attraverso il Piano Operativo Comunale (POC)" le NdA del PSC individuano, ai sensi dell'art. A-15 della LR 20/2000 e s.m.i., 7 Poli funzionali: l'ambito PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", all'interno del quale ricadono le aree del sub-comparto "PRU\_1a.bis", rientra fra tali Poli funzionali e si caratterizza come ambito vocato al potenziamento, riqualificazione e connessione fra l'Area Nord, il quartiere Santa Croce, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e l'area Campo Volo, nonché quale elemento di relazione urbana e spaziale con l'area a sud della stazione ferroviaria storica, il campus universitario di San Lazzaro e il centro storico.  
L'art. 4.4.4 delle NdA del RUE disciplina gli interventi ammessi all'interno dei Poli funzionali in attesa di specifiche previsioni del Piano Operativo Comunale (POC).
  - **"PRU\_IP-1b"**
    - Aree del PRU che ricadono all'interno degli Ambiti da riqualificare (AR): all'art. 5.5 del Capo V "Attuazione del PSC attraverso il Piano Operativo Comunale (POC)" le NdA del PSC individuano, ai sensi dall'art. A-11 della LR 20/2000 e s.m.i., 23 ambiti da riqualificare: l'Ambito AR-10 "Ambito Santa Croce", all'interno del quale ricadono alcune aree del sub-comparto "PRU\_1b", rientra fra tali ambiti da riqualificare e si caratterizza per la compresenza di tessuti residenziali e di tessuti produttivi -in gran parte dismessi- sorti nell'immediato contesto della stazione ferroviaria storica.  
Il Capo 4.3 delle NdA del RUE disciplina gli Ambiti urbani da riqualificare (AR) descrivendo gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse al di fuori della programmazione di POC.
    - Aree del PRU che ricadono nel sistema delle infrastrutture per la mobilità: all'art. 6.7 del Capo VI "Dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità" le NdA del PSC individuano, ai sensi dall'art. A-5 della LR 20/2000 e s.m.i., il sistema della viabilità esistente e di progetto finalizzato ad assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio e alle aree urbane attraverso un sistema di mobilità sostenibile.  
Il Capo 3.1 delle NdA del RUE richiama la disciplina delle dotazioni degli insediamenti, in coerenza con quanto disposto dal PSC.
2. Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) relativo all'Area Reggiane e al quartiere Santa Croce, approvato con DGC n. 20055/285 del 15.11.2011, conferma la strategia prevista per l'intera Area Nord e descritta nel Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale (POC), approvato con DCC n. 5168/75 del 18.04.2011. Il DPQU definisce i principali temi posti a monte del "progetto urbano" di riqualificazione dell'intero ambito da *"recepire all'interno di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU)"*.  
Nella "Relazione illustrativa" (tavola n. 1) del presente PRU si richiama e si esplicita lo "Schema progettuale guida" da perseguire nell'attuazione degli interventi, ancorché realizzati in diversi stralci funzionali attuativi; tale schema urbanistico ha esclusivamente valore di indirizzo programmatico per la redazione dei successivi stralci funzionali attuativi che di volta in volta lo andranno ad approfondire e precisare, anche a seguito delle analisi e dei rilievi conseguenti alla loro elaborazione e in funzione, in particolar modo per il sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", dei risultati del "Piano di caratterizzazione" (tavola n. 9 del presente PRU ed allegato D del PRU relativo al primo stralcio attuativo "PRU\_IP-1a") elaborato ai sensi del DLgs 152/2006 e s.m.i. e dei successivi progetti operativi di bonifica di volta in volta elaborati con riferimento ai vari lotti di intervento.



3. Il POC approvato con DCC n. 9170/52 del 17.03.2014 individua, nella tavola PO.1.2 “DPQU - Programmi di Riqualificazione Urbana”, il “PRU\_IP-1 - Santa Croce - Area Reggiane” che ricomprende al proprio interno sia il sub-ambito “Area Reggiane” del polo funzionale PF-4 “Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane” che l’Ambito di riqualificazione AR-10 “Ambito Santa Croce”.  
Il “PRU\_IP-1 - Santa Croce - Area Reggiane” delinea gli indirizzi di sviluppo dell’area, da attuarsi anche attraverso successivi stralci operativi che specificano le modalità e le condizioni di intervento: il “PRU\_IP-1a”, approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e richiamato all’art. 1 comma 2 delle presenti NdA, rappresenta un primo stralcio attuativo dell’area, che varia, approfondendolo ed integrandolo, il POC; il “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” rappresenta un secondo stralcio attuativo dell’area e prevede, ai sensi dell’art. 22 comma 1 lettera b) della LR 20/2000 e s.m.i., modifiche e integrazioni al POC vigente sia in riferimento al sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” che al sub-comparto “PRU\_IP-1b”. Gli elaborati del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” esplicitano nell’art. 7 delle presenti NdA e nella tavola n. 23, gli elementi che apportano variante alla programmazione del vigente POC.
4. Il primo stralcio attuativo del PRU, denominato “PRU\_IP-1a” e richiamato all’art. 1 comma 2 delle presenti NdA, è stato oggetto di pubblico finanziamento derivante dal “Fondo per l’attuazione del Piano Nazionale per le Città”, stanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; per una più diffusa rassegna degli atti relativi all’accesso a tale finanziamento si richiamano gli Atti di accordo e le convenzioni di cui al successivo art. 3.

### **Art. 3 - Atti di accordo, convenzioni urbanistiche ed accordi territoriali**

1. *Atto di accordo (Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A.)*  
In applicazione degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i. il Comune di Reggio Emilia ha stipulato con Iren Rinnovabili S.p.A. un Atto di accordo ai sensi dell’art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell’art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. (nel seguito indicato in breve come “Atto di accordo”); tale Atto di accordo, siglato il 16.07.2014 (n. rep. 55773), approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e riportato integralmente nella tavola n. 4.2 “Atti di accordo per l’attuazione del PRU”, determina il contenuto e l’assunzione degli impegni presi in carico dai firmatari ed individuati come funzionali all’attuazione dell’intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree e delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto “PRU\_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini”, compreso all’interno del sub-ambito “Area Reggiane”, parte del Polo funzionale PF-4 “Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane”, in conformità a quanto previsto dal Contratto di Valorizzazione Urbana (CVU) e dal Finanziamento Unico di Programmazione (DUP), nonché a quanto di volta in volta disposto dal Consiglio Comunale mediante eventuali Deliberazioni di competenza. L’Atto di accordo definisce le forme della collaborazione in partenariato pubblico privato (PPP) per l’attuazione del “Piano Nazionale per le Città” e dell’Obiettivo n. 10 del DUP, nel più vasto contesto della predisposizione, approvazione e successiva attuazione del primo stralcio del PRU denominato “PRU\_IP-1a”, fruendo del Finanziamento CVU, del Finanziamento DUP e delle risorse patrimoniali e finanziarie messe a disposizione dell’intervento dal partner privato, quale promissario acquirente e futuro proprietario degli immobili compresi nell’ambito del “PRU\_IP-1a”.  
L’Atto di accordo attesta la natura prioritaria dell’interesse pubblico perseguito con l’attuazione dell’intervento e la valenza strategica della riqualificazione dell’Area Reggiane nell’ambito della più vasta azione di rigenerazione dell’intera Area Nord; definisce le cadenze procedurali previste per la conduzione delle fasi inerenti l’elaborazione e l’approvazione dei progetti dell’intervento, nonché per l’approvazione degli strumenti di programmazione e pianificazione; demanda a successivi Atti di accordo integrativi (dei quali definisce le principali linee guida) le intese inerenti la fase attuativa

del “PRU\_IP-1a”; le specifiche di tali Atti di accordo integrativi sono riportate nei successivi commi del presente articolo.

Gli interventi di riqualificazione e rigenerazione descritti nell’Atto di accordo hanno ad oggetto sia opere pubbliche che opere private di interesse pubblico ai sensi dell’art. 5 comma 4 della LR 19/1998 e s.m.i., in particolare:

- Riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini;
- Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza - Innovazione - Creatività;
- Riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18 nell’area delle ex Officine Meccaniche Reggiane;
- Riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17 nell’area delle ex Officine Meccaniche Reggiane.

**2. *Atti di accordo integrativi (Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A.)***

In applicazione degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i. il Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell’art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell’art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., ha quindi stipulato con Iren Rinnovabili S.p.A. una serie di successivi atti, nel seguito indicati in breve come “Atti di accordo integrativi”, che si basano sulle linee guida definite nel primo Atto di accordo (di cui al precedente comma 1) e ne approfondiscono i contenuti al fine di disciplinare la concreta realizzazione del primo stralcio attuativo del PRU, denominato “PRU\_IP-1a”.

Gli Atti di accordo integrativi ad oggi sottoscritti, riportati integralmente nella tavola n. 4.2 “Atti di accordo per l’attuazione del PRU”, sono i seguenti:

- Primo Atto di accordo integrativo, siglato in data 16.02.2015 (n. rep. 55777) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema di Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 42742/175 del 15.12.2014;
- Secondo Atto di accordo integrativo, siglato in data 01.06.2016 (n. rep. 3277 racc. 2270) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema del Secondo Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 99 del 23.05.2016;
- Terzo Atto di accordo integrativo, siglato in data 20.12.2016 (n. rep. 55832) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema del Terzo Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 199 del 19.12.2016;
- Quarto Atto di accordo integrativo, siglato in data 25.07.2017 (n. rep. 4849 racc. 3386) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema del Quarto Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 119 del 24.07.2017.

**3. *Costituzione STU Reggiane S.p.A.***

Con atto notaio Baja Guarienti del 19.02.2015 (n. rep. 1596), registrato in data 20.02.2015 (n. rep. 2318) è stata costituita la società “Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.” in forma abbreviata “STU Reggiane S.p.A.”, società alla quale è demandata l’attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato “PRU\_IP-1a” di cui all’art. 1 comma 5.

**4. *Atto di accordo Bando Periferie (Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A) e Atti di intesa Bando Periferie (Comune di Reggio Emilia e altri soggetti cofinanziatori)***

Il Comune di Reggio Emilia e il principale soggetto attuatore dell’area (STU Reggiane S.p.A.) hanno sottoscritto, in data 29.08.2016, un ulteriore Atto di accordo, finalizzato allo “Sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce”, allegato D.2 al Bando Periferie della Presidenza del Consiglio dei Ministri, richiamato nella premessa delle presenti NdA e riportato nella tavola n. 4.1 “Intese e/o accordi con soggetti cofinanziatori” del presente PRU. In quest’ultimo Atto di accordo (nel seguito indicato in breve come “Atto di accordo Bando Periferie”) si estende anche ad altre aree del quartiere

Santa Croce il possibile ambito di intervento del soggetto attuatore e si regolano gli impegni delle parti in ordine alla realizzazione degli interventi sinteticamente rappresentati nella tavola n. 17 “Individuazione interventi Bando Periferie”.

La tavola n. 4.1 “Intese e/o accordi con soggetti cofinanziatori” del presente PRU raccoglie poi gli atti di intesa sottoscritti con altri soggetti cofinanziatori degli interventi previsti nel “Bando Periferie” e finalizzati a regolare la gestione attuativa del PRU, programmando l’allestimento delle attrezzature e degli spazi, nonché l’avvio delle attività da insediarsi.

5. *Convenzioni urbanistiche (Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A)*

Lo schema di convenzione urbanistica per l’attuazione del presente “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” (tavola n. 4) richiama gli indirizzi e gli impegni presi in carico dai firmatari (Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore STU Reggiane S.p.A.), che estendono ed integrano quanto riportato nei già richiamati Atto di accordo, Atti di accordo integrativi e Atto di accordo Bando Periferie, al fine di disciplinare la concreta attuazione degli interventi previsti nel “PRU\_IP-1a.bis” (per le parti che ampliano il sub-comparto “PRU\_IP-1a”) e nel “PRU\_IP-1b”.

Lo schema di convenzione urbanistica per l’attuazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” (tavola n. 4) consegue le convenzioni in precedenza sottoscritte fra Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore STU Reggiane S.p.A., riguardanti l’area delle “Reggiane”, che per completezza vengono qui richiamate:

- Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. ai sensi dell’art. 120 del DLgs 267/2000 e s.m.i. e dell’art. 6 della LR 19/1998 e s.m.i., siglata in data 23.02.2015 (n. rep. 1605 racc. 1127) e registrata in data 25.02.2015 al n. 2409;
- Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. ai sensi dell’art. 120 del DLgs 267/2000 e s.m.i. e dell’art. 6 della LR 19/1998 e s.m.i., siglata in data 01.06.2016 (n. rep. 3278 racc. 2271);
- Convenzione urbanistica sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. per la realizzazione del primo stralcio attuativo del PRU, denominato “PRU\_IP-1a”, siglata in data 14.07.2016 (n. rep. 55814).

6. *Accordo territoriale e Accordi territoriali integrativi (Comune e Provincia di Reggio Emilia)*

Lo schema di Accordo territoriale integrativo relativo al sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” (Allegato 1 al presente PRU) estende ed integra il precedente Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del “PRU\_IP-1a”, sottoscritto a suo tempo tra Comune e Provincia di Reggio Emilia, relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito “Area Reggiane” del Polo funzionale PF-4 (Schema di Accordo territoriale integrativo proposto dal Comune e trasmesso alla Provincia, in data 17.07.2014, unitamente agli elaborati del “PRU\_IP-1a”, approvato da parte della Provincia con Decreto Presidenziale n. 104 del 10.12.2014 e da parte del Comune con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014).

Gli Accordi territoriali integrativi seguono il primo Accordo territoriale, parte integrante del PSC, approvato da parte della Provincia e del Comune di Reggio Emilia rispettivamente con DGP n. 63 del 01.03.2011 e con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011, che disciplina, ai sensi dell’art. 5.8 comma 5 delle NdA del PSC, lo sviluppo dei Poli funzionali sulla base di uno schema progettuale guida da attuarsi, anche per fasi successive, con la realizzazione dei programmi elaborati in sede di POC.

7. L’Atto di accordo e gli Atti di accordo integrativi per la realizzazione del primo stralcio attuativo “PRU\_IP-1a”, nonché l’Atto costitutivo di STU Reggiane S.p.A. e l’Atto di accordo Bando Periferie (di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo), le convenzioni (di cui al precedente comma 5 del presente articolo), l’Accordo territoriale e gli Accordi territoriali integrativi (di cui al precedente comma 6 del presente articolo) devono intendersi qui integralmente richiamati, come parte integrante e costitutiva delle presenti Norme di Attuazione. Le prescrizioni e le disposizioni degli Atti di accordo, delle convenzioni e degli Accordi territoriali devono considerarsi, ad ogni effetto, prescrizioni e disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

#### Art. 4 - Valenza ed effetti del PRU

1. Il “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” assume valore e produce effetti distinti in relazione ai due singoli sub-comparti che lo compongono: nel sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis”, ai sensi dell’art. 31 comma 4 della LR 20/2000 e s.m.i., il PRU assume il valore e produce gli effetti di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che a sua volta, ai sensi dell’art. 31 comma 2 lettera d) della stessa LR 20/2000 e s.m.i., in considerazione degli interventi previsti e delle caratteristiche dell’area, assume il valore e gli effetti di un Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457; nel sub-comparto “PRU\_IP-1b” il progetto rientra nel POC e si sviluppa, in coerenza con lo schema direttore del PRU che ne definisce l’evoluzione e l’assetto urbanistico da perseguire, tramite la programmazione di interventi edilizi diretti finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente.
2. Le presenti Norme di Attuazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” estendono ed integrano le Norme di Attuazione che disciplinano il “PRU\_IP-1a”, primo stralcio attuativo già approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e relativo a parte delle aree che ricadono all’interno del sub-ambito “Area Reggiane”, parte del Polo funzionale PF-4 “Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane”.
3. Il periodo di efficacia del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” e delle presenti Norme di Attuazione, ai sensi dell’art. 16 comma 5 della Legge n. 1150/1942, è fissato in anni 10 (dieci), con decorrenza dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell’atto di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana.
4. I principali riferimenti normativi che disciplinano la redazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” sono:
  - LR 19/1998 e s.m.i. “Norme in materia di riqualificazione urbana”;
  - LR 20/2000 e s.m.i. “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”;
  - LR 31/2002 e LR 15/2013 e s.m.i. “Disciplina generale dell’edilizia” e “Semplificazione della disciplina edilizia”;
  - NdA del PSC approvato con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e successive varianti;
  - NdA del RUE approvato con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e successive varianti;
  - NdA del POC approvato con DCC n. 9170/52 del 17.03.2014 e successive varianti;
  - Accordo territoriale, di cui all’art. 3 comma 6, parte integrante del PSC, approvato da parte del Comune e della Provincia di Reggio Emilia rispettivamente con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e con DGP n. 63 del 01.03.2011;
  - Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del “PRU\_IP-1a”, di cui all’art. 3 comma 6, sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia;
  - Schema di Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis”, che estende ed integra l’Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del “PRU\_IP-1a”, di cui all’art. 3 comma 6, sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia, (Allegato 1 al PRU);
  - Atto di accordo per la realizzazione del primo stralcio attuativo “PRU\_IP-1a”, di cui all’art. 3 comma 1, relativo alle intese di partenariato pubblico privato e stipulato tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A. ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i., dell’art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., dell’art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. e approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014;
  - Atti di accordo integrativi, relativi alle modalità di realizzazione del primo stralcio attuativo “PRU\_IP-1a”, di cui all’art. 3 comma 2, e siglati tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A. in coerenza con le linee guida dettate dal precedente Atto di accordo, ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i. e dell’art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. (Primo Atto di accordo integrativo n. rep. 55777 del 16.02.2015, Secondo Atto di accordo integrativo n. rep. 3277 racc. 2270 del 01.06.2016, Terzo Atto di accordo integrativo n. rep. 55832 del 20.12.2016, Quarto Atto di accordo integrativo n. rep. 4849 racc. 3386 del 25.07.2017);

- Atto di costituzione della società “Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.” in forma abbreviata “STU Reggiane S.p.A.”, società alla quale è demandata l’attuazione del Programma di Riquilificazione Urbana (PRU) denominato “PRU\_IP-1a” di cui all’art. 3 comma 3.
- Atto di accordo Bando Periferie relativo allo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce (tavola n. 4.1 - D.2), di cui all’art. 3 comma 4, e siglato tra Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore STU Reggiane S.p.A. il 29.08.2016;
- Atti di intesa Bando Periferie siglati tra Comune di Reggio Emilia e soggetti cofinanziatori (tavola n. 4.1), di cui all’art. 3 comma 4, finalizzati all’allestimento e alla gestione delle attività da insediarsi a seguito degli interventi programmati nel “Bando Periferie” di cui al DPCM del 25.05.2016.
- Convenzione urbanistica per l’attuazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” (tavola n. 4), di cui all’art. 3 comma 5, sottoscritta tra Comune di Reggio Emilia e principale soggetto attuatore (STU Reggiane S.p.A.), inerente gli indirizzi e gli impegni presi in carico dai firmatari al fine di disciplinare l’attuazione degli interventi programmati;
- Elaborati, richiamati nella premessa delle presenti NdA, relativi alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia al “Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia” e atti di programmazione, pianificazione e ammissione a tale finanziamento.

#### **Art. 5 - Descrizione degli interventi, finalità e obiettivi del PRU**

1. Il “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” persegue l’obiettivo strategico di rigenerare/riqualificare parte del quartiere storico “Santa Croce” e di sviluppare nel contempo il “Parco della conoscenza, innovazione e creatività” quale volano per promuovere lo sviluppo competitivo del territorio e delle sue imprese, nelle seguenti modalità:
  - nel sub-comparto est (“PRU\_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15”) il primo consolidato nucleo del “Parco della conoscenza, innovazione e creatività” è costituito dai centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo (capannone 19) che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico; la crescita e la sinergia di queste strutture incentiverà altre aziende di eccellenza a collocarsi in quest’area per sviluppare filiere innovative e nuove imprese, con l’obiettivo di generare e implementare nuove idee, al fine di aumentare l’attrattività e la competitività della città e del suo tessuto economico e produttivo;
  - nel sub-comparto ovest (“PRU\_IP-1b - Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest”) il riuso -anche temporaneo- di ambiti produttivi dismessi, sia pubblici che privati, verso funzioni principalmente finalizzate ad ospitare enti e associazioni volte ad offrire servizi di interesse generale (in ambito culturale, sociale, sportivo, ecc...) attiverà nuove dinamiche di innovazione sociale in grado di ri-creare interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali e, più in generale, di sviluppare nuove forme di cittadinanza attiva.
2. Il “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” persegue altresì, in coerenza con gli obiettivi strategici sopra definiti, i seguenti principali obiettivi e interventi:
  - *obiettivi specifici nel sub-comparto est (“PRU\_IP-1a.bis”):*
    - riqualificazione/rigenerazione dell’ambito e miglioramento della qualità ambientale

grazie ad interventi sostenibili che prevedono misure volte a proteggere l'ambiente e la salute umana, prevenendo e/o riducendo gli impatti negativi degli interventi e rimuovendo le conseguenze delle lesioni ambientali arrecate dalle pregresse attività sviluppate nel sito;

- riqualificazione/riapertura di nuove connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata finalizzati ad intercettare e semplificare i flussi a scala extraurbana;
  - realizzazione e razionalizzazione di collegamenti capillari e diffusi per la mobilità ciclo-pedonale a scala urbana verso il centro storico, i quartieri limitrofi (Area Nord, quartiere Santa Croce, area a sud della stazione ferroviaria storica, area Campo Volo) e i punti nodali del sistema "educazione e conoscenza" (Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Tecnopolo, Campus universitario di San Lazzaro, Parco della conoscenza, innovazione e creatività);
  - razionalizzazione e segnalazione, informazione e messa in rete del sistema di connessioni e collegamenti delle emergenze, nonché del sistema della mobilità e degli eventi della città.
- *interventi previsti nel sub-comparto est ("PRU\_IP-1a.bis"):*
- riqualificazione fisica e funzionale di piazzale Europa e sua trasformazione in nuova polarità urbana quale ingresso al "Parco della conoscenza, innovazione e creatività", nuovo fronte nord della stazione ferroviaria storica e nuovo collegamento fra il quartiere e il centro storico della città; riconversione dell'attuale parcheggio (CIM) in un parco innovativo in cui siano compresenti spazi di sosta, la cui fruizione continua sarà incentivata dalla presenza nel quartiere di funzioni differenziate e alternative fra di loro, e funzioni di piattaforma intermodale, finalizzate alla gestione di nuovi flussi e dinamiche di utilizzo, in coerenza con la futura evoluzione del contesto;
  - riapertura, riqualificazione fisica e funzionale del braccio storico di viale Ramazzini, attualmente ricompreso all'interno dell'Area ex Officine Reggiane, quale dorsale delle funzioni e degli spazi pubblici più rilevanti nonché quale boulevard di ingresso, distribuzione e collegamento del quartiere e del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" al sistema viario portante delle tangenziali; l'intervento dovrà essere coerente con gli esiti e le proposte riportate nella "Valutazione trasportistica", allegato di approfondimento B.2 al presente PRU;
  - potenziamento ed ampliamento del ruolo attrattivo svolto dalle polarità esistenti (Centro Internazionale Loris Malaguzzi e Tecnopolo);
  - conferma del Tecnopolo (capannone 19), che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico, quale dotazione territoriale per attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m.i.), oggetto di cessione anticipata rispetto allo sviluppo del PRU, nel più complessivo contesto di riqualificazione dell'ambito in cui è fisicamente e giuridicamente ricompreso, in una prospettiva di ampliamento che ne permetta l'adeguamento funzionale all'interno del più complessivo progetto di riqualificazione e di costruzione del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività". Il Tecnopolo viene confermato quale progetto che per primo ha segnato lo stigma della riqualificazione dell'intera area, caratterizzato come "incubatore" per lo *start-up* e lo *spin-off* d'impresa, con la funzione di mettere in contatto i laboratori di ricerca pubblici e privati con le imprese, trasferire *know-how*, diffondere informazioni tecnologiche e creare quel *network* di relazioni necessarie alla creazione e alla diffusione della conoscenza;
  - riqualificazione architettonica e funzionale dei capannoni 15b, 15c, 17 e 18, adiacenti al Tecnopolo (capannone 19), con interventi coerenti con gli stilemi che hanno caratterizzato il progetto del Tecnopolo stesso, oggi esistente e operativo, prevedendo il recupero e la valorizzazione della struttura industriale esistente (intesa come straordinaria testimonianza della memoria storica del contesto) per la realizzazione di "contenitori" idonei principalmente alla collocazione di centri di ricerca, *start-up* e *spin-off* d'impresa, nuove realtà imprenditoriali produttive, attività legate al terziario avanzato, alla cultura, ai servizi e alla residenza collettiva

non turistica; gli interventi verranno realizzati secondo criteri di sostenibilità ambientale, flessibilità ed efficienza energetica, e saranno strettamente commisurati alle esigenze -anche di ampliamento e/o nuova costruzione- delle attività che vi si verranno ad insediare;

- messa in sicurezza e recupero funzionale del capannone 15a, adiacente al Tecnopolo (capannone 19) e parallelo alla linea ferroviaria Milano-Bologna, con interventi di miglioramento sismico delle strutture esistenti per rendere possibile un utilizzo polifunzionale della struttura, principalmente vocata ad ospitare attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo a servizio del quartiere e dell'intera città;
- risoluzione delle eventuali problematiche ambientali, connesse alle matrici suolo ed aria, in conformità a quanto previsto nei progetti di caratterizzazione e bonifica dell'area nonché alle prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale.
- *obiettivi specifici nel sub-comparto ovest ("PRU\_IP-1b"):*
  - attivazione e sostegno al processo di rigenerazione urbana "collaborativa" del quartiere storico Santa Croce;
  - riuso, anche temporaneo e con interventi di micro-riqualificazione (manutenzioni, messe in sicurezza, adeguamenti funzionali), della città privata, con particolare riferimento alle aree produttive dismesse e agli spazi abbandonati e/o residuali, al fine di attivare nuove forme di innovazione sociale (servizi e processi) in grado di favorire l'interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, aumentare il presidio del territorio, favorire le interazioni interculturali e, più in generale, sviluppare forme di cittadinanza attiva;
  - riqualificazione/riapertura di nuove connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata finalizzati ad intercettare e semplificare i flussi a scala urbana.
- *interventi previsti nel sub-comparto ovest ("PRU\_IP-1b"):*
  - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 24 (che in origine ospitavano una officina meccanica), da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
  - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/a (che in origine ospitavano un fabbricato industriale), da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto ed auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
  - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/b (che in origine ospitavano un fabbricato industriale), da destinare a centro teatrale e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
  - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/c (che in origine ospitavano un deposito), da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche e servizi educativi e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
  - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", dell'ex mangimificio "Caffarri" di via Gioia n. 4 (che in origine ospitava una officina meccanica e dei magazzini), da destinare alla sede di attività sociali e laboratoriali nel campo della sostenibilità ambientale e creatività e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
  - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", dell'ex discoteca "Maffia" di viale Ramazzini n. 35 (che in origine ospitava un fabbricato industriale), da destinare a sede di progetti e servizi per persone socialmente disagiate e/o a altre attività compatibili di interesse collettivo;
  - riqualificazione e recupero funzionale dei fabbricati dell'ex deposito ferroviario di via Talami n. 7 (che in origine ospitava una officina meccanica), con interventi di

rigenerazione un magazzino potrà essere destinato a sede museale per l'esposizione di mezzi ferroviari d'epoca, a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;

- riqualificazione e recupero funzionale delle aree esterne e degli altri magazzini dell'ex deposito ferroviario di via Talami (che in origine ospitavano officine meccaniche e depositi) che potranno essere oggetto di un intervento di rigenerazione finalizzato ad ospitare in via definitiva attività di interesse generale;
- riqualificazione della viabilità di quartiere (via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) al fine sia di risolvere la cesura rappresentata dalla linea ferroviaria verso nord (con la riapertura dell'attraversamento "a raso") che di aumentare la qualità fisica, funzionale, fruitiva e percettiva del quartiere e in particolare dello spazio pubblico che ne costituisce il tessuto connettivo, non solo infrastrutturale, ma anche relazionale; l'intervento dovrà essere coerente con gli esiti e le proposte riportate nella "Valutazione trasportistica", allegato di approfondimento B.2 al PRU, con particolare riferimento alle misure di moderazione e regolamentazione del traffico e alle misure di sistemazione della sede stradale, al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza sia carrabile che ciclopedonale.

## **Art. 6 - Modalità attuative del PRU**

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, sociale ed ambientale definiti dalla LR 19/1998 e s.m.i., nonché dal PSC approvato, la trasformazione delle aree che ricadono all'interno del perimetro del "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" si attua, sia nel sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" che nel sub-comparto "PRU\_IP-1b", tramite interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana definiti dal presente Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).
2. Le modalità attuative dei due distinti sub-comparti che compongono il "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" ("PRU\_IP-1a.bis" e "PRU\_IP-1b") si differenziano in relazione alla tipologia delle aree che ricadono al loro interno:
  - **Modalità attuative del "PRU\_IP-1a.bis"**
    - Ricadono all'interno del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" unicamente aree individuate dal PSC e dal RUE fra i Poli funzionali (PF): l'art. 5.8 comma 5 delle NdA del PSC dispone che lo sviluppo dei Poli funzionali sia definito da Accordi territoriali e che gli interventi previsti siano programmati in sede di POC, anche per fasi successive, sulla base di uno schema progettuale guida.

Il PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane" è già stato oggetto dei seguenti Accordi territoriali, già richiamati all'art. 3 comma 6:

      - Accordo territoriale, parte integrante del PSC, approvato da parte del Comune e della Provincia di Reggio Emilia rispettivamente con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e con DGP n. 63 del 01.03.2011;
      - Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del "PRU\_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini", sottoscritto a suo tempo tra Comune e Provincia di Reggio Emilia e relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito "Area Reggiane" del Polo funzionale PF-4 (Schema di Accordo territoriale integrativo proposto dal Comune e trasmesso alla Provincia, in data 17.07.2014, unitamente agli elaborati del "PRU\_IP-1a", per poi essere approvato da parte della Provincia con Decreto Presidenziale n. 104 del 10.12.2014 e da parte del Comune con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014), così come esteso e integrato dall'ulteriore Accordo territoriale integrativo, riferito al sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" (Allegato 1 al presente PRU).



- **Modalità attuative del “PRU\_IP-1b”**
  - Ricadono all’interno del sub-comparto “PRU\_IP-1.b” aree individuate dal PSC e dal RUE fra gli Ambiti da riqualificare (AR) a cui si aggiungono alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest).  
L’attuazione del sub-comparto, pur basandosi sullo schema direttore del PRU che ne definisce l’evoluzione e l’assetto urbanistico da perseguire e pur rientrando (integrandolo) nel POC, si sviluppa tramite la programmazione di interventi diretti, anche temporanei, finalizzati alla riqualificazione del tessuto esistente.  
Il Capo 4.3 delle NdA del RUE disciplina gli interventi edilizi diretti e le destinazioni d’uso ammesse anche al di fuori della programmazione di POC per le aree che ricadono all’interno degli Ambiti da riqualificare (AR) e, in riferimento agli ambiti AR-9 e AR-10, dispone all’art. 4.3.2 comma 3 che in tali ambiti “*si possono attuare interventi con eventuali cambi d’uso, per attività o funzioni temporanee, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l’Amministrazione Comunale, all’interno di un processo di rigenerazione urbana e sociale con contenuti di interesse pubblico*”. La riqualificazione delle aree del PRU ricadenti nel sistema delle infrastrutture per la mobilità pubblica (via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest), da attuarsi tramite intervento diretto, segue le procedure per la progettazione delle opere pubbliche.

**Art. 7 - Inserimento del sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” e del sub-comparto “PRU\_IP-1b” nella programmazione del POC vigente ed apposizione del vincolo espropriativo**

1. Il Comune, in conformità al quadro urbanistico generale di cui all’art. 2, al fine di perseguire gli obiettivi esplicitati nell’art. 5 con le modalità attuative di cui all’art. 6, inserisce sia il sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” che il sub-comparto “PRU\_IP-1b” nella programmazione del POC (approvato con DCC n. 9170/52 del 17.03.2014), apportando ad esso le modifiche e le integrazioni di seguito sinteticamente riassunte e puntualmente riportate ed esplicitate nella tavola n. 23. Il “PRU\_IP\_1a.bis” e il “PRU\_IP-1b” integrano, modificano e/o sostituiscono i seguenti elaborati di POC:
  - **PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana riferito al POC**  
Il capitolo 3.1 “La dimensione economica: l’Area Nord” si integra, nella parte relativa ai finanziamenti pubblici (Documento Unico di Programmazione (DUP) della Regione Emilia-Romagna e Piano Nazionale Città del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) con l’inserimento di puntuali richiami ai finanziamenti derivanti dal “Bando Periferie” della Presidenza del Consiglio dei Ministri.
  - **PO.2.1 Relazione illustrativa**  
Il capitolo 1.2 “Sintesi delle previsioni del POC” si integra richiamando gli stralci operativi (autonomi e funzionali sotto il profilo delle dotazioni territoriali) che attuano il POC attraverso i sub-comparti del “PRU\_IP Bando Periferie Reggiane/SantaCorce” che intervengono sull’area: il sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” che amplia ed integra il precedente “PRU\_IP-1a” e il sub-comparto “PRU\_IP-1b” che si aggiunge alla programmazione del POC vigente.
  - **PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC**  
Il capitolo 2.3 “Rapporto tra la ValSAT del POC e la valutazione ambientale dei PUA” si integra specificando che la VAS\_Rapporto ambientale (comprensiva di sintesi non tecnica) del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” assume, così come previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., sia in riferimento al sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” che per al sub-comparto “PRU\_IP-1b”, gli effetti di ValSAT relativa alla variante di POC.
  - **PO.3 Norme tecniche di attuazione**  
L’art. 9 “Interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico” delle Norme tecniche di attuazione del POC si integra

richiamando gli stralci operativi (autonomi e funzionali sotto il profilo delle dotazioni territoriali) che attuano il POC attraverso i sub-comparti del “PRU\_IP Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” che intervengono sull’area: il sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis”, che amplia ed integra il precedente “PRU\_IP-1a”, e il sub-comparto “PRU\_IP-1b”, che si aggiunge alla programmazione del POC vigente.

- **PO.4 Localizzazione degli interventi**

L’elaborato grafico PO.4, che raccoglie la localizzazione degli interventi programmati nel POC, si modifica sostituendo la scheda che riporta la localizzazione del primo stralcio attuativo “PRU\_IP-1a” con una nuova scheda che riporta la localizzazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, declinato nei due sub-comparti che lo compongono: “PRU\_IP-1a.bis”, che amplia il perimetro del “PRU\_IP-1a”, e “PRU\_IP-1b”, che si aggiunge alla programmazione del POC vigente.

- **PO.4.1 Schede norma degli interventi**

L’elaborato grafico PO.4.1, che raccoglie le Schede norma degli interventi programmati nel POC, si modifica sostituendo la Scheda norma relativa al primo stralcio attuativo denominato “PRU\_IP-1a” con una nuova Scheda norma che riporta la disciplina del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, declinata nei due distinti sub-comparti che lo compongono: “PRU\_IP-1a.bis”, che amplia ed integra il precedente “PRU\_IP-1a”, e “PRU\_IP-1b”, che si aggiunge alla programmazione del POC vigente.

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

L’elaborato PO.5 è integrato ed aggiornato a seguito delle modifiche derivanti dall’attuazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, declinato nei due sub-comparti che lo compongono: “PRU\_IP-1a.bis”, che amplia ed integra il precedente “PRU\_IP-1a”, e “PRU\_IP-1b”, che si aggiunge alla programmazione del POC vigente.

Nel “PRU\_IP-1a.bis” si conferma la localizzazione delle opere e servizi pubblici e/o di pubblico interesse previste nel “PRU\_IP-1a” e si inserisce la previsione di ulteriori opere e servizi pubblici e/o di pubblico interesse per la cui realizzazione sarà necessario attivare, in fase esecutiva, o eventuali procedure di esproprio o procedure di cessione volontaria in luogo di esproprio.

Nel “PRU\_IP-1b” si evidenziano le aree da destinarsi ad attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali e si individuano puntualmente quelle aree la cui cessione alla Pubblica Amministrazione segue le procedure di cui al Capo 1.7 “Delocalizzazioni” delle NdA del RUE.

- **PO.5.1 Schede di ricognizione delle opere pubbliche da assoggettare a vincolo espropriativo**

L’elaborato PO.5.1 si integra aggiungendo una “Scheda sintetica degli interventi pubblici” nella quali si individuano puntualmente le aree su cui, in fase esecutiva, si attiveranno o eventuali procedure di esproprio o procedure di cessione volontaria in luogo di esproprio.

2. Gli elaborati PO.5 e PO.5.1 del POC, così come integrati con il “PRU\_IP-1a.bis”, assolvono per tale ambito alla funzione di cui all’art. 10 della LR 37/2002 e s.m.i. “Disposizioni Regionali in materia di espropri”.

3. Ai sensi degli artt. 8 e seguenti della LR 37/2002 e s.m.i. e degli artt. 9, 10 e 11 del DPR 327/2001, i vincoli urbanistici finalizzati all’eventuale acquisizione coattiva di aree o beni per la realizzazione di un’opera pubblica o di pubblica utilità sono apposti attraverso il Piano Operativo Comunale (POC) ovvero sua variante, con atto deliberativo che -in tal caso- deve esplicitamente indicare che l’efficacia dell’approvazione del Piano ovvero delle sue eventuali varianti comporta apposizione del vincolo espropriativo.

In conformità a quanto sopra e alle norme ivi richiamate, all’atto della acquisizione di efficacia del provvedimento di approvazione del PRU, in variante al POC ai sensi dell’art. 22 comma 1 lettera b) della LR 20/2000 e s.m.i., sarà possibile attivare, in fase esecutiva,

o eventuali procedure di esproprio o procedure di cessione volontaria in luogo di esproprio, riferite ai beni del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" così come puntualmente identificati nella tavola n. 23 del PRU (con particolare riferimento all'elaborato PO.5.1) così come previsto dall'art. 10 della LR 37/2002 e s.m.i. di cui sopra. L'eventuale apposizione del vincolo espropriativo o l'alternativa acquisizione diretta, da parte del soggetto attuatore, dei beni ricompresi nel "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", è funzionale alla concreta attuazione di quanto previsto dal Programma di Riqualificazione Urbana.

## **Art. 8 - Elaborati costitutivi del PRU**

1. Gli elaborati e le tavole grafiche che compongono il "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" estendono ed integrano gli elaborati e le tavole grafiche relative al primo stralcio attuativo del PRU, già approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 e denominato "PRU\_IP-1a"; l'elenco degli elaborati e delle tavole grafiche che compongono il presente PRU segue indicativamente, per semplicità di lettura e comparazione, la numerazione degli elaborati e delle tavole grafiche relative al primo stralcio attuativo. Nel periodo intercorso fra l'adozione e l'approvazione del PRU, gli elaborati contraddistinti con la lettera (i) sono stati integrati, gli elaborati contraddistinti con la lettera (n) sono stati aggiunti e gli elaborati contraddistinti con la lettera (r) sono stati oggetto di una revisione grafica; gli elaborati non contraddistinti da alcuna lettera finale non hanno subito variazioni.

### **Elaborati**

- 1 Relazione illustrativa\_(i)
  - 1.1 Relazione fotografica
- 2 Norme di attuazione\_(i)
- 3 Perimetrazione PRU e suddivisione in sub-comparti (*elaborato non presente nel PRU relativo al primo stralcio attuativo "PRU\_IP-1a"; questo elaborato sostituisce la "Pronuncia preventiva ex artt. 36 octies e 36 sexies da parte del Consiglio Comunale nell'ambito del Procedimento Unico Semplificato" relativa al primo stralcio attuativo "PRU\_IP-1a"*)
- 4 Schema di convenzione urbanistica\_(i)
  - 4.1 Intese e/o accordi con soggetti cofinanziatori (*raccolta delle intese e/o accordi sottoscritti per il "Bando Periferie" - DPCM del 25.05.2016*)
  - 4.2 Atti di accordo per l'attuazione del PRU\_(n) (*raccolta degli atti di accordo stipulati dal Comune di Reggio Emilia e IREN Rinnovabili S.p.A. per l'attuazione del PRU*)
- 5 Cronoprogramma d'intervento
- 6 Relazione finanziaria
- 7 Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, comprensiva di analisi e approfondimenti di microzonazione
- 8 Previsione di clima acustico\_(i)
- 9 Piano di caratterizzazione ai sensi del DLgs 152/2006 e s.m.i. (*elaborato non modificato rispetto a quello del PRU relativo al primo stralcio attuativo "PRU\_IP-1a", che già analizzava l'intero ambito delle "Reggiane"; elaborato da intendersi integrato con l'Allegato D di cui al comma 2 del presente articolo*)
- 10 VAS\_Rapporto ambientale - Comprensiva di sintesi non tecnica\_(i)

### **Tavole descrittive**

- 11 Inquadramento territoriale
- 12 Inquadramento storico
- 13 Inquadramento urbanistico
- 14 Inquadramento catastale
  - 14.1 Assetto catastale per fogli e proprietà
- 15 Rilievo morfologico-topografico del PRU
  - 15.1 Rilievo edifici esistenti
- 16 Rilievo sottoservizi e reti tecnologiche

### **Tavole programmatiche**

17 Individuazione interventi “Bando Periferie”\_(r) *(elaborato non presente nel PRU relativo al primo stralcio attuativo “PRU\_IP-1a”; questo elaborato sostituisce la tavola “Schema progettuale guida, individuazione delle strategie del programma del sub ambito” in quanto tali argomentazioni sono state inserite e meglio approfondite nella Relazione Illustrativa, tavola n. 1 del presente PRU)*

### **Tavole Prescrittive-progettuali**

18 Ripartizione funzionale\_(r)

19 Profili e sezioni di progetto

20 Progetto del verde

21 Reti tecnologiche e infrastrutturali - linee elettriche, pubblica illuminazione, telefonia

22 Reti tecnologiche e infrastrutturali - acque bianche, acque nere e di prima pioggia

23 Elaborati di inserimento nella programmazione del POC\_(i)

24 Schema dei percorsi ciclopedonali\_(n)

### **Allegati**

1 Accordo Territoriale integrativo del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” *(elaborato riferito unicamente al sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” e sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia, estende ed integra il precedente Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del primo stralcio attuativo “PRU\_IP-1a”; gli allegati A, B, C e D relativi al primo stralcio attuativo “PRU\_IP-1a” non sono qui riportati in quanto, così come meglio specificato nel successivo comma 2 del presente articolo, si intendono richiamati integralmente nel presente PRU)*

### **Approfondimenti**

B.2 Valutazione trasportistica area “ex Officine Reggiane”\_(i) *(elaborato di approfondimento che integra l’allegato B: “Valutazione trasportistica del progetto di riassetto delle aree “ex Officine Reggiane” e CIM” di cui al successivo comma 2 del presente articolo)*

### **Adempimenti VAS**

Dichiarazione di sintesi\_(n)

2. Gli allegati al PRU relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito “Area Reggiane”, denominato “PRU\_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini” e approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014, sono richiamati nella loro funzione di elaborati di approfondimento a supporto del PRU. Gli allegati al “PRU\_IP-1a” richiamati quale parte integrante anche del presente PRU sono i seguenti:
  - A DPQU - Documento Programmatico per la Qualità Urbana - Area Reggiane - Programma di rigenerazione urbana
  - B Valutazione trasportistica del progetto di riassetto delle aree “ex Officine Reggiane” e CIM
  - C Riqualficazione architettonica e funzionale dei Capannoni 17 e 18 nell’area delle ex “Officine Meccaniche Reggiane” PROGETTO DEFINITIVO - Relazione Archeologica e contestuale, Allegato: Carta archeologica dell’area delle ex “Officine Meccaniche Reggiane”
  - D Progetto di riqualficazione dell’area “ex Officine Reggiane” - Presentazione dei risultati del Piano di caratterizzazione
3. Le indicazioni riportate nella “Relazione illustrativa” (tavola n. 1) del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, che richiamano ed esplicitano lo “Schema progettuale guida” da perseguire nell’attuazione degli interventi, così come previsto nell’art. 2 comma 2, hanno unicamente valore di indirizzo programmatico per la redazione dei successivi stralci funzionali attuativi che di volta in volta lo andranno ad approfondire e precisare.
4. Per quanto attiene gli elaborati progettuali di maggior definizione, riguardanti opere infrastrutturali complementari ed accessorie, di rete e di servizio, si rimanda al progetto definitivo e al conseguente progetto esecutivo delle opere.

## **Art. 9 - Gerarchia delle fonti - Contenuti e prescrizioni**

1. Gli interventi da attuarsi e in corso di attuazione nel perimetro del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” sono assoggettati alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, alle previsioni del PSC, del RUE e del POC, alle predisposizioni dell’Accordo territoriale, alle previsioni dell’Accordo territoriale integrativo e degli Atti di Accordo di partenariato pubblico privato, nonché agli altri atti, convenzioni e provvedimenti richiamati nelle presenti Norme di Attuazione. In ipotesi di contrasto tra le previsioni degli atti predetti, si osserverà il seguente criterio di gerarchia, a valere quale principio generale per la interpretazione delle presenti Norme di Attuazione e ferma restando l’applicazione del principio di specialità:
  - disposizioni di legge;
  - disposizioni aventi natura regolamentare;
  - disposizioni del Piano Strutturale Comunale (PSC);
  - disposizioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)
  - disposizioni contenute nell’Accordo territoriale e nell’Accordo territoriale integrativo (Allegato 1 al presente PRU) (art. 3 comma 6);
  - disposizioni contenute nell’Atto di accordo (art. 3 comma 1);
  - disposizioni contenute negli Atti di accordo integrativi (art. 3 comma 2);
  - disposizioni contenute nell’Atto costitutivo STU Reggiane S.p.A. (art. 3 comma 3);
  - disposizioni contenute nell’Atto di accordo e negli Atti di intesa con i soggetti cofinanziatori di cui al Bando Periferie (art. 3 comma 4);
  - disposizioni contenute nelle convenzioni urbanistiche per l’attuazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” (art. 3 comma 5 e tavola n. 4);
  - disposizioni contenute nel Piano Operativo Comunale (POC);
  - disposizioni contenute negli elaborati costitutivi del PRU, con prevalenza degli elaborati normativi rispetto ai contenuti degli elaborati grafici;
  - disposizioni contenute negli elaborati dei progetti preliminari e definitivi.
2. Fermo restando quanto sopra, nel caso in cui i progetti esecutivi propongano diverse distribuzioni di spazi e destinazioni d’uso rispetto a quanto previsto nel progetto preliminare e definitivo, ogni soluzione è considerata congrua, conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PRU dagli strumenti di pianificazione generale, purché siano rispettate le quantità minime di dotazioni territoriali, le potenzialità edificatorie ammesse e le destinazioni d’uso definite nelle presenti Norme di Attuazione; in tal caso le modifiche proposte non sono considerate varianti al PRU.
3. Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del vigente RUE e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Reggio Emilia.

## **Art. 10 - Disciplina attuativa del PRU**

1. Lo strumento previsto per l’attuazione degli interventi è il Programma di Riqualficazione Urbana (PRU), da attuarsi ai sensi della LR 19/1998 e s.m.i. e della LR 20/2000 e s.m.i.
2. L’area soggetta alla disciplina del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” comprende al proprio interno sia immobili (edifici ed aree) di proprietà pubblica che privata, così come indicato della tavola n. 14 “Inquadramento catastale” e specificato nella tavola n. 14.1 “Assetto catastale per fogli e proprietà”.

3. Gli interventi previsti nel “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” sono conformi al PSC, al relativo Accordo territoriale e all’Accordo territoriale integrativo (riferito al sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis”) e non contrastano con le previsioni del DPQU, del RUE e del POC vigente, all’interno della cui programmazione il PRU viene contestualmente inserito, così come previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i.
4. L’atto di approvazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere anche per le aree non interessate da opere pubbliche; l’atto di approvazione del PRU dovrà inoltre contenere l’indicazione delle eventuali espropriazioni, così come specificato nell’art. 7, in conformità a quanto previsto dall’art. 5 della LR 19/1998 e s.m.i. e dall’art. 15 della LR 37/2002 e s.m.i.
5. L’approvazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione del “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” dovrà essere, per la parte relativa al “PRU\_IP-1a.bis”, preliminare o contestuale a quella dei progetti relativi ai fabbricati, mentre per la parte relativa al “PRU\_IP-1b”, trattandosi sostanzialmente di interventi di riqualificazione di urbanizzazioni esistenti e già funzionali, potrà essere contestuale o successiva all’approvazione dei progetti di intervento “a bassa definizione” sugli edifici inseriti in tale ambito.  
Gli interventi edificatori previsti nel “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” potranno essere posti in attuazione per unità fondiaria come specificato all’art. 15 delle presenti Norme di Attuazione.
6. I progetti esecutivi previsti nel “PRU\_IP-1a” (primo stralcio) dovranno essere redatti in conformità al “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture” DLgs 163/2006 e s.m.i. e al DPR 207/2010, mentre i progetti esecutivi (secondo stralcio) previsti nel “PRU\_IP-1a.bis”, in ampliamento al “PRU\_IP-1a”, e nel “PRU\_IP-1b” dovranno essere redatti in conformità al nuovo “Codice dei contratti pubblici” DLgs 50/2016 così come coordinato con il DLgs 56/2017.
7. Tutti gli interventi previsti nel “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” dovranno essere realizzati nel rispetto delle “Norme in materia ambientale” di cui al DLgs 152/2006 e s.m.i.; per quanto attiene la matrice aria gli interventi dovranno in particolare prevedere, quando necessario, opportune opere di bonifica dell’amianto, in conformità alla normativa vigente e in coerenza con gli indirizzi delle autorità competenti in materia ambientale.  
In riferimento al solo sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” si richiama inoltre quanto riportato, in termini di prescrizioni, tempistiche ed attività di monitoraggio, nella tavola n. 9 “Piano di caratterizzazione ai sensi del DLgs 152/2006 e s.m.i.” e nei successivi progetti operativi di bonifica, di volta in volta elaborati con riferimento ai vari lotti di intervento.
8. Si dà atto che ciascuno degli interventi previsti nel “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” è funzionalmente e strutturalmente autonomo rispetto alla totalità dei residui interventi previsti e che pertanto, fermo restando gli obblighi relativi alla realizzazione e alla cessione delle opere di urbanizzazione, una volta approvato il PRU e sottoscritta la relativa convenzione attuativa, i vari soggetti attuatori potranno portare ad esecuzione gli interventi di loro pertinenza in assenza di qualsivoglia condizionamento esterno, derivante da elementi di difficoltà o ostacoli medio tempore insorti, che incidano su immobili o aree ricompresi nel PRU e diversi da quelli in proprietà dei vari soggetti attuatori medesimi.
9. In riferimento al solo sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” si conferma che, in attuazione e in coerenza di quanto previsto all’art. C comma C.5 capoverso C.5.d dell’Atto di accordo di cui all’art. 3 comma 1, siglato il 16.07.2014 ed approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014, e della convenzione urbanistica da stipularsi fra Comune di Reggio Emilia e

soggetto attuatore STU Reggiane S.p.A. (tavola n. 4), è autorizzata, nel rispetto delle previsioni tutte di cui ai sopra citati atti, nonché di cui agli elaborati del PRU, la delocalizzazione su aree, non destinate alla cessione in favore del Comune e da individuare, in una fase successiva, all'esterno del perimetro del PRU, prioritariamente all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4, ovvero in subordine all'interno degli ambiti già pianificati di cui agli artt. da 4.2 a 4.6, nonché di cui agli artt. da 5.4 a 5.8 delle Norme di Attuazione del PSC, della potenzialità edificatoria residua connessa ai fabbricati capannone 17, capannone 18 e capannone 15, nonché della potenzialità edificatoria espressa dalla totalità delle aree interne al "PRU\_IP-1a.bis" che, all'esito della progettazione urbanistica e della relativa attuazione, sia destinata a non essere utilizzata all'interno del perimetro del "PRU\_IP-1a" così come esteso dal "PRU\_IP-1a.bis". Le disposizioni del presente comma 11 non si applicano alla potenzialità edificatoria connessa al capannone 19 (Tecnopolo), disciplinata dal successivo art. 11.

#### **Art. 11 - Specifiche relative alla disciplina del capannone n. 19 (Tecnopolo)**

1. All'interno del perimetro del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" ricade il capannone 19, che attualmente ospita il Tecnopolo e che è stato a suo tempo ceduto in proprietà al Comune di Reggio Emilia, in anticipazione rispetto all'approvazione e all'attuazione del PRU; trovano ad esso applicazione le previsioni e disposizioni tutte di cui all'Atto di accordo n. 55685 stipulato dal Comune di Reggio Emilia in data 23.06.2010 e sottoscritto dallo stesso Comune e dalla Società Fantuzzi Immobiliare S.p.A.

Il Tecnopolo e le sue aree di pertinenza si sviluppano su una superficie territoriale pari a circa 5.698 mq; in fase di progetto esecutivo tale superficie può essere ricalibrata, senza modificarne sostanzialmente le dimensioni e rispettando i limiti previsti dalle presenti Norme di Attuazione, al fine di allineare le delimitazioni di progetto alle effettive perimetrazioni dell'area, così come è stato fatto in attuazione al "PRU\_IP-1a", ricalibrando i 7.069 mq originariamente previsti nel PRU per il Tecnopolo, su una superficie territoriale "esecutiva" pari a 5.938 mq.

Il capannone 19 (Tecnopolo), realizzato e ceduto alla Pubblica Amministrazione in anticipazione rispetto all'attuazione del PRU, rappresenta elemento prioritario e costitutivo della strategia di rigenerazione dell'ambito ed è soggetto alla seguente specifica disciplina.

2. Disciplina del capannone 19 (Tecnopolo)

##### Destinazioni d'uso ammesse nel capannone 19 (Tecnopolo)

Il capannone 19 è classificato tra le "Attrezzature e spazi collettivi" di cui all'art. 6.4 delle Norme di Attuazione del PSC (che richiama l'art. A-24 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i.), quale dotazione territoriale, oggetto di cessione gratuita e anticipata rispetto alla attuazione del PRU e vincolata ad ospitare le destinazioni d'uso previste per le "Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali" di cui all'art. 3.1.2 delle Norme di Attuazione del RUE, integrate con la possibilità di insediare, in attuazione all'Atto di accordo n. 55685 di cui al comma 1 del presente articolo, anche "Attività manifatturiere industriali e artigianali" di cui alla lettera "c1" dell'art. 1.6.1 delle Norme di Attuazione del RUE.

##### Potenzialità edificatorie del capannone 19 (Tecnopolo)

Il capannone 19 ha una potenzialità edificatoria pari a 4.350 mq di Su. Per favorire il processo di rigenerazione e riqualificazione dell'area si conferma, così come meglio specificato nel successivo punto "Meccanismi perequativi e/o di delocalizzazione delle potenzialità edificatorie previste per il capannone 19 (Tecnopolo), che tale potenzialità matura una stessa quantità di Su (4.350 mq.) che è possibile delocalizzare all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4, che rimane in proprietà Fantuzzi o suoi aventi causa, su aree non destinate ad essere cedute al Comune di Reggio

Emilia, all'esterno del "PRU\_IP-1a", come a suo tempo perimetrato.

Fermo restando il rispetto della superficie complessiva (Sc) ammessa nell'intero comparto, le potenzialità edificatorie del capannone 19 possono essere incrementate, per adeguamenti igienico-funzionali della struttura, di una Su aggiuntiva pari al 15 % della Su prevista dal progetto (pari a 4.350 mq). Questa quota di Su aggiuntiva, da destinarsi alla realizzazione, a titolo di esempio non esaustivo, di laboratori e strutture funzionali all'attività del Tecnopolo, è ad uso esclusivo del capannone 19 e delle sue aree di pertinenza e non rientra nel meccanismo di delocalizzazione appena richiamato e valido per i 4.350 mq di Su prevista dal progetto.

#### Modalità di cessione del capannone 19 (Tecnopolo)

Così come specificato nell'Atto di accordo n. 55685 di cui al comma 1 del presente articolo, il capannone 19 è stato a suo tempo ceduto al Comune di Reggio Emilia in forma gratuita e quale dotazione territoriale ("Area per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali") in anticipazione rispetto alla realizzazione del "PRU\_IP-1a", primo stralcio attuativo (qui integrato ed esteso con l'elaborazione del presente PRU) del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane".

#### Meccanismi perequativi e/o di delocalizzazione delle potenzialità edificatorie previste per il capannone 19 (Tecnopolo)

Si conferma nelle presenti norme l'adempimento da parte del Comune di Reggio Emilia di quanto previsto all'art. 1 dei "Patti" contenuti nell'atto pubblico 08.07.2010 n. rep. 125389 così come richiamati anche al punto 20 della premessa dell'Atto di accordo di cui all'art. 3 comma 1, siglato il 16.07.2014 ed approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 ("*...resta inteso tra le Parti, anche ai sensi dell'articolo 30 comma 2 quater della Legge regionale 20/2000 e ferma restando la competenza in materia urbanistica del Consiglio Comunale, che nel momento in cui il PRU "ex Officine Reggiane", destinerà l'immobile attualmente classificato nell'ambito del "Tessuto Produttivo", al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali, attribuendogli congrua destinazione urbanistica, disporrà anche, attraverso meccanismi perequativi o di delocalizzazione all'interno del PRU, la possibilità di utilizzare una potenzialità edificatoria equivalente a quella esistente sull'immobile alla data del trasferimento di proprietà in favore del Comune, per la quota che risulterà sulla base degli indici definiti per il PRU, su aree interne al comparto del PRU "ex Officine Reggiane" in proprietà della società "Fantuzzi Immobiliare S.p.A" o dei suoi aventi causa e non destinate ad essere trasferite al Comune*").

### **Art. 12 - Interventi, destinazioni d'uso, indici e quantità di progetto del PRU**

1. Le modalità attuative a cui ci si è conformati nella elaborazione del "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" sono state declinate in relazione ai principali ambiti territoriali di riferimento (Polo funzionale PF-4 e Ambito di riqualificazione AR-10) cui afferiscono i due distinti sub-comparti ("PRU\_IP-1a.bis" e "PRU\_IP-1b") che compongono il PRU.

Di seguito si riportano i dati assunti nella formulazione delle presenti norme relativi alle seguenti tematiche:

- Categorie di intervento ammesse
- Destinazioni d'uso ammesse
- Indici edificatori
- Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1)

2. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, gli indici edificatori, le quote di parcheggi e le quote di dotazioni territoriali cui attenersi in fase di progetto.



- Categorie di intervento ammesse nel “PRU IP-1a.bis”  
Nell’ambito del “PRU\_IP-1a.bis” è possibile attuare ogni tipo di intervento previsto nel Capo 1.5 delle NdA del RUE.

- Destinazioni d’uso ammesse nel “PRU IP-1a.bis”

Le destinazioni d’uso ammesse nel “PRU\_IP-1a.bis” sono conformi a quelle previste per il Polo funzionale PF-4 dall’art. 5.8 delle NdA del PSC e dal relativo Accordo territoriale, così come specificato nell’Accordo territoriale integrativo (Allegato 1 al presente PRU) sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia.

Le destinazioni d’uso ammesse, nel seguito meglio specificate, sono le seguenti:

- quote di residenza (collettiva, non turistica);
- attività terziarie, culturali e di servizio;
- attività di ricerca, con laboratori, incubatori e *spin-off* di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico, all’innovazione del territorio e dell’economia reggiana;
- attività a servizio della mobilità e dell’interscambio;
- attività produttive compatibili.

Nello specifico il piano stabilisce che nel sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” sia possibile insediare le seguenti funzioni di cui all’art. 1.6.1 delle NdA del RUE:

- funzioni residenziali di cui alla lettera A), limitatamente alla residenza collettiva (non turistica) di cui alla lettera a2;
- funzioni di servizio e terziarie e attività a servizio della mobilità e dell’interscambio di cui alla lettera B), con riferimento alle seguenti attività: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.3, b10.4, b13, b14, b16;
- funzioni produttive manifatturiere e assimilabili di cui alla lettera C), limitatamente alle attività manifatturiere industriali o artigianali di cui alla lettera c1 e limitatamente alle mostre, magazzini e depositi di cui alla lettera c3; la residenza connessa alle attività insediate è ammessa limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), nella dimensione massima di 175 mq di Sc e comunque in misura non eccedente il 20% della Sc dell’unità produttiva.

Le funzioni da insediare dovranno in particolare essere compatibili con il progetto di bonifica ambientale dell’area autorizzato all’interno del procedimento di cui all’art. 242 del DLgs 152/2006 ed essere conformi con la vigente disciplina del Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA).

- Indici edificatori del “PRU IP-1a.bis”

Il “PRU\_IP-1a.bis” si attua in conformità ai seguenti indici e parametri (in linea con i parametri degli Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi ASP-N definiti dal PSC).

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Superficie complessiva (Sc) massima realizzabile  | Sc = 0,4 mq Sc/mq di St |
| - Ripartizione funzionale <small>(Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi)</small> | SVP = 25% St            |
| - Indice arboreo  | A = 30 alberi/ha        |
| - Indice arbustivo  | Ar = 40 arbusti/ha      |

La realizzazione di quota parte di dotazione di opere di U1 e U2 eccedente lo standard minimo sarà funzionale alla dotazione complessiva di U1 e U2 per l’intero ambito ovvero per gli stralci attuativi successivi.

La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| St <small>(Superficie territoriale)</small> del “PRU_IP-1a.bis” | 148.204 mq <sup>(*)</sup> |
|---|---------------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| Sc (Superficie complessiva) massima realizzabile “PRU_IP-1a.bis”<br>(0,4 mq Sc/mq St)   | 59.282 mq          |
| Sc esistente “PRU_IP-1a.bis” (stato di fatto)<br>(5.136 mq C17 + 6.605 mq C18 + 4.405 mq C15a + 10.450 mq C15b e C15c)  | 26.596 mq (**)     |
| Sc in ampliamento ammessa “PRU_IP-1a.bis”<br>(30% Sc esistente stato di fatto)  | 7.979 mq           |
| Sc massima ammessa “PRU_IP-1a.bis”<br>(Sc esistente stato di fatto + 30% Sc esistente stato di fatto = 26.596 mq + 7.979 mq)  | 34.575 mq          |
| Sc ipotetica prevista in attuazione “PRU_IP-1a.bis” (di progetto)<br>(4.861 mq C17 + 8.609 mq C18 + 4.405 mq C15a + 9.722 mq C15b e C15c + 300 mq in Ve)  | 27.897 mq          |
| <hr/>   |                    |
| SVP (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) “PRU_IP-1a.bis”<br>(25% St)  | 37.051 mq          |
| SVP (Verde e spazi pubblici)<br>(mq di St)  | 40.120 mq          |
| SVP (Tecnopolo)<br>(mq di St)   | 5.698 mq           |
| SVP (CIM)<br>(mq di St)   | 14.064 mq          |
| SVP totale prevista in attuazione “PRU_IP-1a.bis” (di progetto)<br>(40.120 mq Verde e spazi pubblici + 5.698 mq Tecnopolo + 14.065 mq CIM)  | 59.882 (***)       |
| <hr/>   |                    |
| Indice arboreo A<br>(30 alberi/ha)  | 445 alberi (****)  |
| Indice arbustivo Ar<br>(40 arbusti/ha)  | 593 arbusti (****) |
| <p>(<sup>1</sup>) La superficie territoriale totale del “PRU_IP-1a.bis”, pari a 148.204 mq comprende al proprio interno la superficie territoriale del “PRU_IP-1a” pari a 102.415 mq (la superficie territoriale del “PRU_IP-1a” era pari a 102.814 mq ed è stata rettificata, in sede di progetto esecutivo, a 102.415 mq).</p> <p>(<sup>2</sup>) Nel calcolo della Superficie complessiva esistente (stato di fatto) non rientra la superficie del Tecnopolo (Su = 4.350 mq).</p> <p>(<sup>3</sup>) La SVP (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) prevista nel progetto di attuazione del “PRU_IP-1a.bis” è pari a 59.882 mq (vedi tavola n. 18) e comprende al proprio interno sia i 40.120 mq di Verde e spazi pubblici di progetto che i 5.698 mq afferenti al Tecnopolo (la superficie territoriale del Tecnopolo era pari a 7.069 mq ed è stata rettificata prima a 5.938 mq in sede di progetto esecutivo del primo stralcio e poi a 5.698 mq in sede di progetto del secondo stralcio del PRU) che i 14.064 mq afferenti il parcheggio scambiatore CIM (la superficie territoriale del CIM era pari a 12.889 mq ed è stata rettificata, in sede di progetto esecutivo, prima a 14.425 mq e poi a 14.064 mq).</p> <p>(<sup>4</sup>) L'indice arboreo-arbustivo potrà essere derogato in fase di progetto esecutivo, in coordinamento e coerenza con il progetto di bonifica ambientale dell'area. La dotazione di alberi potrà essere in parte assolta anche fuori comparto e/o con una equivalente dotazione di arbusti.</p> |                    |
| <p>La superficie complessiva (Sc) massima ammessa nel sub-comparto “PRU_IP-1a.bis”, in fase di progetto esecutivo, è pari alla Sc esistente (26.596 mq) aumentata di una percentuale pari al 30% (7.979 mq), per un totale complessivo di 34.575 mq; tale potenzialità rispetta abbondantemente il limite della superficie complessiva (Sc)</p>   |                    |

massima realizzabile (teoricamente) nel PRU, pari a 59.282 mq (calcolata applicando sulla superficie territoriale (St) del sub-comparto un indice di 0,4 mq Sc/mq St) e pertanto, fermo restando il rispetto di tale limite (59.282 mq); l'elaborazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3, previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di incrementare ulteriormente la superficie complessiva (Sc) ammessa nel sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" (pari a 34.575 mq), a patto che le nuove eventuali superfici vengano realizzate all'interno delle sagome dei volumi ristrutturati.

Le aree destinate a "Verde privato con valenza ecologica (Ve)" ricadenti nel sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", indicate graficamente nella tavola n. 18 "Ripartizione funzionale" e descritte nell'art. 14, maturano le seguenti potenzialità edificatorie:

- l'area Ve a nord del braccio storico di viale Ramazzini, contrassegnata nella tavola n. 18 con un asterisco, fermo restando il rispetto della Sc massima ammessa complessivamente nel sub-comparto, può accogliere una potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) "compresso" pari a 0,12 mq Sc/mq St (in linea con l'indice edificatorio delle "Aree destinate a verde privato" di cui agli artt. 4.2.1 e 4.2.3 del RUE);
- l'area Ve compresa fra il capannone 19 (Tecnopolo) e il capannone 17 non accoglie capacità edificatorie.

Le eventuali quote di superficie complessiva (Sc) non utilizzata in attuazione del "PRU\_IP-1a.bis" sono disciplinate dall'art. 10 comma 9.

Permeabilità: in considerazione della destinazioni previste nell'ambito e del progetto di bonifica ambientale dell'area, deve essere garantita unicamente la permeabilità dei suoli esistente nello stralcio di piazzale Europa; nelle restanti aree l'indice di permeabilità sarà conseguenza del progetto esecutivo che dovrà allinearsi alle puntuali prescrizioni del progetto operativo di bonifica.

- Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) del "PRU\_IP-1a.bis" ed eventuali monetizzazioni

Nel "PRU\_IP-1a.bis" la quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1) è stata effettuata basandosi sulla combinazione di funzioni da insediare e insediabili di seguito descritta; tale combinazione, che assume come presupposto di base un verosimile ed equilibrato insediamento delle destinazioni ammesse nel sub-comparto, deve essere considerata, sia nelle quantità che nella localizzazione, unicamente nel suo valore di indirizzo/stima progettuale e pertanto, al fine di garantire una opportuna flessibilità degli usi insediabili che semplifichi l'attuazione degli interventi, indipendentemente da quanto in seguito schematizzato, sia la verifica delle effettive superfici da destinarsi a parcheggio (P1 e P2) che la loro effettiva localizzazione dovrà essere necessariamente effettuata nella fase esecutiva del Piano, in relazione alle funzioni che concretamente si insedieranno nell'area e alla quantificazione delle dotazioni disciplinate dalle NdA del RUE.

Il calcolo delle quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) fa riferimento, a seconda delle destinazioni d'uso insediate, sia alla superficie complessiva (Sc) che alla superficie utile (Su); la superficie utile complessiva prevista in attuazione del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" è la seguente:

|   |           |
|---|-----------|
| Su (Superficie utile) prevista in attuazione "PRU_IP-1a.bis" (di progetto)          | 20.620 mq |
| (4.076 mq C17 + 7.005 mq C18 + 4.405 mq C15a + 4.834 mq C15b e C15c + 300 mq in Ve) |           |

L'elaborazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3, previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di calibrare le quote da destinare a parcheggi (P1 e P2) in relazione alle reali funzioni insediate e permetterà inoltre, una volta quantificate le superfici in

gioco, di valutarne l'effettiva localizzazione sia all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" che eventualmente all'esterno di esso, sfruttando la possibilità, contemplata nel pre-progetto, di proporre interventi di riuso, anche temporaneo, di aree e/o fabbricati extra-comparto, da destinare ad ospitare parcheggi (P1 e P2) all'esterno del perimetro del "PRU\_IP-1a.bis".

Ai sensi dell'art. 3.1.8 delle NdA del RUE e in virtù dell'elevata dotazione di parcheggi pubblici (P2) presenti nell'area (piazzale Europa, CIM, ecc...) e della contiguità alla stazione ferroviaria e alla stazione dei bus è possibile prevedere nel sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" l'eventuale "monetizzazione", anche parziale, delle dotazioni a parcheggio pubblico (P2).

#### Capannone 17 e capannone 18:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi a seguito degli interventi sugli edifici che ricadono all'interno del perimetro del sub-comparto a suo tempo disciplinato dal "PRU\_IP-1a" (capannone 17 e capannone 18) si aggiornano le modalità di calcolo dei parcheggi utilizzate in riferimento a tale PRU: la quantificazione dei parcheggi non viene infatti più effettuata ipotizzando l'insediamento di esclusive funzioni terziario-direzionali (allora erano quelle di maggior impatto, mentre oggi è possibile insediare in tali capannoni funzioni con maggiori esigenze di parcheggi), ma considerando le effettive funzioni che con buon margine di certezza si insedieranno nei fabbricati (ed assegnando ad esse le effettive superfici impegnate), continuando ad ipotizzare l'insediamento "presuntivo" di funzioni terziario-direzionali negli spazi ad oggi ancora non assegnati.

In continuità con quanto previsto nel "PRU\_IP-1a", qualora tali contenitori vengano destinati ad usi che prevedono il reperimento di minori quantità di dotazioni (ad esempio produttivo manifatturiero e usi assimilabili), gli spazi in eccesso previsti nel presente PRU devono in ogni caso essere mantenuti (all'interno del perimetro del "PRU\_IP-1a.bis" oppure, a seguito della presentazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3, che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione) per essere considerati funzionali all'attuazione di ulteriori e successivi stralci del sub-ambito "Area Reggiane" del Polo funzionale PF-4 (fra i quali rientra anche il "PRU\_IP-1a.bis" per la parte che estende il "PRU\_IP-1a").

Nel caso in cui in fase esecutiva vengano invece introdotti in tali contenitori usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano il reperimento di maggiori quantità di parcheggi rispetto a quelle ipotizzate, come ad esempio attività di formazione e di ricerca (uso b16) o attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), sarà necessario reperire tali ulteriori quote di parcheggi nell'ambito del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" oppure, a seguito della presentazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3, che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni insediate nel capannone 17 e nel capannone 18:

Per funzioni connesse ad attività di alta formazione e ricerca (usi istruzione):

(P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 70 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Per funzioni di servizio e terziarie (usi direzionali):

(P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Per funzioni produttive manifatturiere e assimilabili (usi produttivi):

(P2): 10 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 25 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

### Capannone 17:

| Area interessata | Destinazione    | Su (mq) | Parcheggi pubblici (P2) | Parcheggi pertinenziali (P1) | Totale area parcheggi |
|------------------|-----------------|---------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Capannone 17     | Usi direzionali | 3.748   | 1.499 mq                | 1.499 mq                     | 2.998 mq              |
|                  | Usi istruzione  | 328     | 131 mq                  | 230 mq                       | 361 mq                |
| totale           | /               | 4.076   | <b>1.630 mq</b>         | <b>1.729 mq</b>              | 3.359 mq              |

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), 1.630 mq corrispondono a circa 65 posti auto (P2), 1.729 mq corrispondono a circa 69 posti auto (P1) e 3.359 mq corrispondono a circa 134 posti auto (P2 + P1).

### Capannone 18:

| Area interessata | Destinazione    | Su (mq) | Parcheggi pubblici (P2) | Parcheggi pertinenziali (P1) | Totale area parcheggi |
|------------------|-----------------|---------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Capannone 18     | Usi direzionali | 4.039   | 1.616 mq                | 1.616 mq                     | 3.232 mq              |
|                  | Usi produttivi  | 2.966   | 297 mq                  | 742 mq                       | 1.039 mq              |
| totale           | /               | 7.005   | <b>1.913 mq</b>         | <b>2.358 mq</b>              | 4.271 mq              |

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), 1.913 mq corrispondono a circa 76 posti auto (P2), 2.358 mq corrispondono a circa 95 posti auto (P1) e 4.271 mq corrispondono a circa 171 posti auto (P2 + P1).

### Capannone 15b e capannone 15c:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi a seguito degli interventi sul capannone 15b e sul capannone 15c, che ricadono all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" nella parte che estende il "PRU\_IP-1a", si assume come ipotesi di base l'insediamento "presuntivo" di attività terziarie-direzionali su tutta la superficie utile dei capannoni. L'insediamento di tali attività è ad oggi il più probabile in fase esecutiva e comporta la previsione nel PRU di elevate quantità di parcheggi; per tale motivo si demanda alla fase esecutiva l'effettiva quantificazione dei parcheggi da reperire in funzione delle effettive destinazioni d'uso che verranno di volta in volta assegnate agli spazi del capannone 15b e del capannone 15c. In analogia a quanto previsto per il capannone 17 e per il capannone 18, nel caso in cui in fase esecutiva vengano introdotti nel capannone 15b e/o nel capannone 15c usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano il reperimento di maggiori quantità di parcheggi rispetto a quelle ipotizzate, come ad esempio attività di formazione e di ricerca (uso b16) o attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), sarà in questo caso necessario reperire tali ulteriori quote di parcheggi nell'ambito del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", sfruttando le eventuali "eccedenze" di parcheggi di altri capannoni, oppure, a seguito della presentazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3, che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni ipotizzate nel capannone 15b e nel capannone 15c:

Per funzioni di servizio e terziarie (usi direzionali):

(P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

| Area interessata | Destinazione presunta | Su (mq)  | Parcheggi pubblici (P2) | Parcheggi pertinenziali (P1) | Totale area parcheggi |
|------------------|-----------------------|----------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Capannone 15b    | Usi direzionali       | 4.834 mq | 1.934 mq                | 1.934 mq                     | 3.868 mq              |
| Capannone 15c    |                       |          |                         |                              |                       |

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), 1.934 mq corrispondono a circa 77 posti auto (P2 e P2) e 3.868 mq corrispondono a 144 posti auto (P2 + P1).

#### Capannone 15a:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi per gli interventi sul capannone 15a, che ricade all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" nella parte che estende il "PRU\_IP-1a", si assume come ipotesi di base l'insediamento di attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14). L'insediamento di tali attività a marcata funzione collettiva necessita (fra le funzioni ammesse nel presente PRU) il reperimento delle maggiori quantità di parcheggio e pertanto, al fine di permetterne anche in futuro l'insediamento, nel caso in cui in fase esecutiva vengano introdotti in tale contenitore usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano di minori quantità rispetto a quelle ipotizzate, rimarrà in ogni caso obbligatorio prevedere il reperimento delle superfici in eccesso o all'interno del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", destinando aree a verde permeabile e/o a piazzali in modo da poterle in futuro utilizzare, eventualmente anche con minimi interventi edilizi, per soddisfare le eventuali future richieste di spazi a parcheggio oppure all'esterno del sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", a seguito della presentazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3, che impegni adeguate superfici al fine di garantire la futura funzionalità complessiva dell'insediamento.

In riferimento al capannone 15a, è inoltre ammissibile, ai sensi dell'art. 3.1.6 delle NdA del RUE, una riduzione delle aree destinate ad ospitare parcheggi pubblici (P2) nel caso in cui le funzioni insediate siano caratterizzate da un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio che dovranno comunque, in ogni caso, garantire adeguati standard di funzionalità. La quota dei parcheggi pubblici (P2) connessa alla trasformazione del capannone 15a, nel caso sia destinato ad ospitare attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), può essere ridotta del 30%.

Per quel che riguarda le aree da destinare a parcheggi pertinenziali (P1), in virtù dell'elevato grado di strutturazione dell'area e del suo sistema di accessi e mobilità pubblica, valutando le quantità di parcheggi presenti nell'ambito e la possibilità di un loro utilizzo sfalsato nel tempo, si ritiene coerente calcolare le quote da considerare nel presente PRU utilizzando la metodologia di calcolo (art. 3.1.5 NdA del RUE) riferita alla superficie complessiva (Sc) dell'edificio: tale metodologia di calcolo (25 mq di parcheggio ogni 12 mq di Sc) permette in questo caso di prevedere quote di parcheggi "mediate e verosimili" rispetto al calcolo (art. 3.1.5 NdA del RUE) effettuato basandosi o sulla capienza di pubblico autorizzata (25 mq di parcheggio ogni 3 posti di capienza), che richiederebbe superfici estremamente sovradimensionate (non verosimili), o sulla Sf superficie fondiaria (25 mq di parcheggio ogni 100 mq di Sf), che richiederebbe superfici estremamente limitate.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni ipotizzate nel capannone 15a:

Per funzioni ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (usi ricreativi):

(P2): 70 mq ogni 100 mq di Su - 30% (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 25 mq ogni 12 mq di Sc (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Calcolo della dotazione di parcheggi pubblici (P2) con la riduzione del 30% a seguito dell'applicazione dell'art. 3.1.6 delle NdA del RUE:

- 70 mq ogni 100 mq di Su - 30% = 4.405 (Su) / 100 x 70 - 30% = 3.084 x 0,7 = 2.158 mq

Calcolo della dotazione di parcheggi pertinenziali (P1) riferita alla Sc:

- 25 mq ogni 12 mq di Sc = 4.405 (Sc) / 12 x 25 = 9.177 mq

| Area interessata | Destinazione presunta | Parcheggi pubblici (P2) - 30% calcolati su Su | Parcheggi pertinenziali (P1) calcolati su Sc | Totale area parcheggi |
|------------------|-----------------------|---|--|-----------------------|
| Capannone 15a    | Usi ricreativi        | 2.158 mq                                      | 9.177 mq                                     | 11.335 mq             |

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 NdA del RUE), 2.158 mq corrispondono a 86 posti auto (P2), 9.177 mq corrispondono a 367 posti auto (P1) e 11.335 mq corrispondono a 453 posti auto (P2 + P1).

Quota totale di parcheggi da prevedersi all'interno del sub-comparto "PRU IP-1a.bis":

Nel "PRU\_IP-1a.bis" la quantificazione "presuntiva" della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1), effettuata basandosi sulla combinazione di funzioni insediabili sopra sviluppata in riferimento ad ogni singolo capannone, comporta l'ipotetico reperimento delle seguenti quantità totali di parcheggi:

- Parcheggi pubblici (P2) = 1.630 + 1.913 + 1.934 + 2.158 = **7.635 mq** che corrispondono a circa **305 posti auto** complessivi.

- Parcheggi pertinenziali (P1) = 1.729 + 2.358 + 1.934 + 9.177 = **15.198 mq** che corrispondono a circa **608 posti auto** complessivi.

Nel "PRU\_IP-1a.bis" la quantificazione "presuntiva" della dotazione di parcheggi (P1 e P2) va verificata rispetto alle superfici previste dal PRU, individuate graficamente nella tavola n. 18 "Ripartizione funzionale":

- per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2), a fronte di una esigenza di 7.635 mq (circa 305 posti auto) il progetto di PRU prevede un'ipotetica superficie destinata ad ospitare parcheggi pubblici (P2) pari a 1.749 mq (circa 70 posti auto); tale superficie, di per sé insufficiente, va ampliata considerando nel calcolo un utilizzo "a rotazione" (giustificato dal verosimile impiego sfalsato nel tempo delle funzioni ammesse nel sub-comparto) di quota parte dei parcheggi pubblici del "CIM", che si estendono complessivamente su una superficie pari a 14.063 mq (circa 563 posti auto), a cui si potrebbe ulteriormente aggiungere quota parte dei limitrofi parcheggi pubblici del "CIM ovest", che si estendono esternamente al perimetro del "PRU\_IP-1a.bis", ma in contiguità ad esso, su una superficie pari a 11.500 mq (circa 460 posti auto);
- per quel che riguarda i parcheggi pertinenziali (P1), a fronte di una esigenza di 15.198 mq (circa 608 posti auto) il progetto di PRU prevede un'ipotetica, e sovrabbondante, superficie complessiva destinata ad ospitare parcheggi pertinenziali (P1) pari 16.990 mq (circa 680 posti auto).

Nel rispetto delle esigenze derivanti dalle funzioni effettivamente insediate e di quanto previsto nel presente comma, le superfici destinate nel PRU ad ospitare parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) possono, in fase di progetto esecutivo, essere diversamente calibrate e/o localizzate, senza che ciò apporti variante al PRU.

3. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto "PRU\_IP-1b", le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, gli indici edificatori e le quote di parcheggi cui attenersi in fase di progetto.

- Categorie di intervento ammesse nel "PRU IP-1b"

Nell'ambito del "PRU\_IP-1b" è possibile attuare le seguenti tipologie di intervento, previste nel Capo 1.5 delle NdA del RUE.

B. Tipi di interventi relativi a cambiamenti dello stato fisico (alias interventi edilizi)

B.1 Interventi edilizi "di recupero" di applicazione generale:

Manutenzione ordinaria (MO)  
Manutenzione straordinaria (MS)  
Restauro e risanamento conservativo (RRC)  
Demolizione (D)

B.3 Interventi edilizi di nuova costruzione:

Nuova costruzione (NC), limitatamente per adeguamenti igienico-funzionali e/o strutturali, da attuarsi esclusivamente con interventi di ampliamento degli edifici esistenti, così come meglio di seguito specificato al capoverso “Indici edificatori del “PRU\_IP-1b”

C. Tipi di interventi relativi a cambiamenti dello stato d’uso

Cambi d’uso (CD) temporanei

Cambi d’uso (CD) definitivi, esclusivamente per l’insediamento di attrezzature e spazi collettivi: ambito ex deposito ferroviario di via Talami, da destinarsi ad attività di interesse generale

- Destinazioni d’uso ammesse nel “PRU IP-1b”

Le destinazioni d’uso ammesse nel “PRU\_IP-1b” sono conformi a quelle richiamate nel PSC e nel RUE in riferimento all’Ambito di riqualificazione AR-10 in quanto, ad eccezione di cambi d’uso funzionali all’insediamento di dotazioni territoriali relative alle attività di interesse generale, da insediarsi nelle aree e negli edifici dell’ex deposito ferroviario di via Talami, che si sostanziano come cambi d’uso “definitivi” verso attrezzature e spazi collettivi, le destinazioni d’uso previste (funzioni terziarie e di servizio) si insediano nella forma dell’uso temporaneo, senza sostanzinarsi “definitivamente” come cambi d’uso; così come specificato nelle convenzioni stipulate fra i proprietari degli edifici industriali dismessi e l’Amministrazione Comunale, allegate al Bando Periferie e richiamate nella premessa delle presenti NdA, nel disciplinare le destinazioni d’uso insediabili nell’ambito di riqualificazione AR-10 si fa riferimento in particolar modo a quanto disposto dall’art. 4.3.2 comma 3 del RUE che prevede che in tale ambito *“si possono attuare interventi con eventuali cambi d’uso, per attività o funzioni temporanee, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l’Amministrazione Comunale”*.

Le destinazioni ammesse nel sub-comparto “PRU\_IP-1b” dovranno essere conformi con la disciplina del Piano di rischio Aeroportuale (PdRA) che esclude la possibilità di insediare alcune funzioni (quali ad esempio funzioni a forte concorso di pubblico, attività espositive, fieristiche, congressuali (b.13), attività ricreative, sportive e di spettacolo (b14), ecc...) in quelle aree che interferiscono con le zone di tutela del Piano. Le funzioni insediabili nel sub-comparto dovranno pertanto essere verificate, di volta in volta, anche in relazione alla disciplina del PdRA.

- Indici edificatori del “PRU IP-1b”

Nel “PRU\_IP-1b” sono ammessi interventi “a bassa definizione” che si attuano con la sostanziale riqualificazione e rigenerazione edilizia di strutture esistenti.

E’ possibile ampliare la superficie complessiva (Sc) esistente nelle seguenti modalità:

- gli ampliamenti di Sc interni sono sempre ammessi;
- gli ampliamenti di Sc esterni sono ammessi per un massimo del 5% della Sc esistente e unicamente per interventi di adeguamento igienico-funzionale e/o strutturale;
- su aree ed edifici destinati ad ospitare “attrezzature e spazi collettivi” in cui è previsto l’insediamento di attività di interesse generale (ambito ex deposito ferroviario di via Talami) le potenzialità edificatorie ammesse derivano dalla disciplina delle opere pubbliche.

- Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) del “PRU IP-1b”

Gli interventi di riqualificazione architettonica previsti nel “PRU\_IP-1b” si limitano alla



sistemazione di strutture esistenti; sia nel caso in cui si insedino funzioni temporanee che non configurano l'intervento previsto come un "definitivo" cambio d'uso, sia nel caso in cui si insedino, in via "definitiva", attrezzature e spazi collettivi (ambito dell'ex deposito ferroviario di via Talami da destinarsi ad attività di interesse generale), non è pertanto richiesto il reperimento di quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1).

#### **Art. 13 - Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Il concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori, in virtù delle sostanziali differenze fra le due parti che compongono il "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", si esplicita nelle seguenti modalità:
  - Per il sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", fermo restando quanto disciplinato dall'Atto di Accordo e dagli Atti di accordo integrativi per la realizzazione del primo stralcio attuativo "PRU\_IP-1a", nonché dall'Atto costitutivo di STU Reggiane S.p.A. e dall'Atto di accordo Bando Periferie (di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 3), dallo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" (Tavola n. 4), e dall'art. 11 in merito alla cessione gratuita e anticipata del capannone 19 (Tecnopolo) al Comune di Reggio Emilia, quale dotazione territoriale, trovano applicazione gli artt. 6.2 e 6.6 delle NdA del PSC. Le dotazioni territoriali e le aree per la loro realizzazione, individuate dagli elaborati del "PRU\_IP-1a.bis", sono oggetto di cessione al Comune, nelle forme, nei tempi e con le modalità previsti dalle disposizioni di legge e regolamentari, nonché dagli atti di pianificazione e dagli atti convenzionali.
  - Per il sub-comparto "PRU\_IP-1b", trattandosi sostanzialmente di interventi di riuso temporaneo, non sono richiesti contributi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

#### **Art. 14 - Zonizzazione del PRU**

1. Si riportano di seguito gli approfondimenti relativi alle destinazioni urbanistiche che sono individuate, sia nelle quantità che nella localizzazione (unicamente allo scopo di indirizzo/stima progettuale), nella tavola n. 18 "Ripartizione funzionale" del PRU. Le destinazioni urbanistiche individuate sono di seguito suddivise nelle due parti distinte ("PRU\_IP-1a.bis" e "PRU\_IP-1b") che compongono il PRU.
  - Viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale
  - Servizi e verde pubblico (SVP)
  - Superficie edificabile (Se)
  - Verde privato con valenza ecologica (Ve)

Fermo restando il rispetto delle presenti Norme di Attuazione, sia nel "PRU\_IP-1a.bis" che nel "PRU\_IP-1b", al fine di garantire una migliore funzionalità dell'intervento sono sempre ammesse, in sede di progetto esecutivo, modifiche alle quantità e alle localizzazioni di opere di urbanizzazione e di aree (ad esempio proponendo un diverso disegno della viabilità, dei parcheggi pubblici/privati e del verde di ambientazione stradale o distribuendo in maniera diversa le aree per servizi e verde pubblico e le superfici edificabili, nonché le aree a verde privato con valenza ecologica); tali modifiche, qualora non riducano sensibilmente le quantità previste e/o non determinino sostanziali variazioni del progetto urbanistico, fermo restando il rispetto delle quantità minime richieste e delle quantità massime ammesse dal progetto, non sono considerate varianti al PRU.

2. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", le disposizioni relative alla viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale, servizi e verde pubblico (SVP), superficie edificabile (Se) e verde privato con valenza ecologica (Ve) cui attenersi in fase di progetto.

- Viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale del “PRU IP-1a.bis”

Il sistema di accesso veicolare e pedonale delle unità fondiari edificabili, comprensivo delle aiuole stradali, dei parcheggi pubblici (P2) e della distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione, è ricavato (così come già progettato nel “PRU\_IP-1a”) nella superficie edificabile (Se) e nel verde privato con valenza ecologica (Ve) dell’ambito. Tali aree andranno a costituire le opere di urbanizzazione primaria (U1) dell’insediamento e saranno realizzate a cura degli attuatori del piano a seguito del rilascio dell’autorizzazione edilizia. Le dimensioni indicative e l’andamento delle opere di urbanizzazione sono definite alla tavola n. 18 del PRU. Le aiuole dei parcheggi pubblici saranno allestite a verde, e saranno integrate e meglio definite dal progetto delle opere di urbanizzazione da elaborarsi in fase di progettazione esecutiva. Le caratteristiche morfologiche e funzionali dei parcheggi pubblici (P2) dovranno seguire quanto previsto dagli artt. 3.1.4 e 3.1.7 delle NdA del RUE.

Nel caso in cui si presenti la necessità di incrementare l’area destinata ai parcheggi pubblici (P2) in seguito ad interventi di cambio di destinazione d’uso che comportano aumenti del carico urbanistico, le ulteriori quote da destinare a parcheggi pubblici potranno essere monetizzate così come previsto dall’art. 12, oppure potranno essere ricavate, oltre che in aree di urbanizzazione primaria (U1), anche all’interno della superficie edificabile (Se) e/o del verde privato con valenza ecologica (Ve), oppure essere ricavate, a seguito della presentazione di un “pre-progetto” di cui all’art. 18 comma 3, che garantisca la funzionalità complessiva dell’insediamento, in ambiti esterni al perimetro del PRU.

La quota di verde privato con valenza ecologica (Ve) che può essere destinata alla realizzazione della viabilità pubblica, dei parcheggi pubblici (P2) e dei parcheggi pertinenziali (P1) non può superare il 10% della superficie totale di Ve; le restanti quote di Ve possono essere destinate alla realizzazione di altre tipologie di opere di urbanizzazione primaria.

Nelle fasi esecutive relative a successivi e ulteriori stralci attuativi del sub-ambito “Area Reggiane”, parte del Polo funzionale PF-4, è facoltà dell’Amministrazione, fermo restando il rispetto delle quantità complessive, introdurre modifiche alla localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard di dotazioni del PRU.

- Servizi e verde pubblico (SVP) del “PRU IP-1a.bis”

Queste aree sono destinate ad ospitare servizi e verde pubblico; nell’ambito delle aree destinate a SVP è consentita la realizzazione di “attrezzature e spazi collettivi” di cui all’art. 3.1.2 delle NdA del RUE, la realizzazione di viabilità di interesse generale e di piste ciclo-pedonali; non si considerano aree destinate a SVP i parcheggi pubblici (P2) e la viabilità di servizio agli insediamenti.

Sono computate come SVP le superfici individuate all’interno del “PRU\_IP-1a.bis” come aree destinate a parcheggio pubblico di interscambio con il sistema della mobilità e di attestamento a servizio della pedonalità (CIM), nonché il Tecnopolo (T01).

Le aree cedute all’Amministrazione Comunale o in proprietà della stessa da destinarsi ad “attrezzature e spazi collettivi” sono edificabili e la loro capacità edificatoria è conseguenza dell’opera pubblica il cui progetto si svilupperà facendo riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità per essa previsti. Ai sensi del capo 3.1 delle NdA del RUE le potenzialità edificatorie espresse per la realizzazione di “attrezzature e spazi collettivi” sono da considerarsi aggiuntive rispetto alla capacità insediativa massima prevista per l’ambito d’intervento.

Tali funzioni dovranno essere compatibili con il progetto di bonifica ambientale dell’area, autorizzato all’interno del procedimento di cui all’art. 242 del DLgs 152/2006 e dovranno essere conformi con la disciplina del Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA).

Con specifico riferimento alle superfici da destinarsi alla realizzazione di piazze e/o di

spazi all'aperto fruibili da parte della collettività, si specifica che in fase di progetto esecutivo, in coordinamento con il progetto di bonifica ambientale dell'area, si provvederà a garantirne la sicurezza d'uso (in relazione a tali usi pubblici), e la rispondenza alle vigenti normative.

Le aree destinate a servizi e verde pubblico (SVP) verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale in conformità a quanto stabilito nell'art. 13.

- Superficie edificabile (Se) del "PRU IP-1a.bis"

La superficie edificabile (Se), unitamente al verde privato con valenza ecologica (Ve) di cui al punto successivo, costituisce la superficie fondiaria sulla quale potranno essere attuati i diritti edificatori riconosciuti all'interno del comparto nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione.

- Verde privato con valenza ecologica (Ve) del "PRU IP-1a.bis"

Le aree destinate a verde privato con valenza ecologica (Ve) del "PRU\_IP-1a.bis" sono aree attrezzate prevalentemente a verde (vedi art. 12 e tavola n. 18) nelle quali è possibile realizzare anche la viabilità di servizio degli insediamenti e localizzare, su una superficie massima pari al 10% della superficie totale di Ve, i parcheggi pertinenziali (P1) delle attività insediate, i parcheggi pubblici (P2) e la viabilità pubblica.

Unicamente nell'area Ve a nord del braccio storico di viale Ramazzini, contrassegnata nella tavola n. 18 con un asterisco, è possibile insediare, fermo restando il rispetto della Sc massima ammessa nel sub-comparto, una potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) "compresso" pari a 0,12 mq Sc/mq St (in linea con l'indice edificatorio delle "Aree destinate a verde privato" di cui agli artt. 4.2.1 e 4.2.3 del RUE).

3. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto "PRU\_IP-1b", le disposizioni relative alla viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale, servizi e verde pubblico (SVP), superficie edificabile (Se) e verde privato con valenza ecologica (Ve) cui attenersi in fase di progetto.

- Viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale del "PRU IP-1b"

Il sistema di viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale, riferito all'ambito del "PRU\_IP-1b", non modifica sostanzialmente il disegno esistente; gli interventi ipotizzati prevedono una riqualificazione della viabilità e del verde di ambientazione stradale senza che ciò comporti sostanziali modifiche ai limiti dell'attuale sede stradale.

- Servizi e verde pubblico (SVP) del "PRU IP-1b"

Queste aree sono destinate ad ospitare servizi e verde pubblico; nell'ambito degli interventi di riuso temporaneo previsti nel sub-comparto non è richiesta la cessione di aree da destinare a servizi e verde pubblico.

A seguito di interventi di cambio di destinazione d'uso in via "definitiva", rientrano fra le "attrezzature e spazi collettivi" di cui al Capo 3.1 delle NdA del RUE gli edifici e gli spazi dell'ex deposito ferroviario di via Talami (destinato ad ospitare attività di interesse generale).

- Superficie edificabile (Se) del "PRU IP-1b"

La superficie edificabile (Se) costituisce la superficie fondiaria sulla quale potranno essere attuati i diritti edificatori riconosciuti all'interno del sub-comparto "PRU\_IP-1b", nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione.

- Verde privato con valenza ecologica (Ve) del “PRU IP-1b”

Le aree destinate a verde privato con valenza ecologica (Ve) del sub-comparto “PRU\_IP-1b” sono aree caratterizzate prevalentemente da verde permeabile (prato, arbusti, alberi...); tali aree non esprimono, al di fuori di una specifica programmazione nel POC, capacità edificatorie.

4. Le modifiche considerate nei commi precedenti, così come specificato al successivo art. 18, non rappresentano variante al PRU e sono attuabili secondo le procedure riportate in tale articolo.

#### **Art. 15 - Articolazione degli interventi**

1. L’articolazione degli interventi previsti nel “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” e descritti nell’art. 5 si sviluppa in relazione alle due parti distinte (“PRU\_IP-1a.bis” e “PRU\_IP-1b”) che compongono il PRU.

##### Articolazione degli interventi nel “PRU IP-1a.bis”

Gli interventi previsti nel sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis” potranno avvenire per successivi stralci attuativi, senza interferire con il piano di monitoraggio delle acque richiesto in sede di Conferenza di Servizi per il Piano di caratterizzazione ai sensi del DLgs 152/2006 relativo al sito ex Officine Reggiane (stralcio “PRU\_IP-1a”) nella seduta del 28.10.2014 (prot. n. 16098 e n. 16014 del 14.03.2014).

L’individuazione delle unità fondiari minime di intervento potrà essere modificata in fase attuativa senza che tali modifiche comportino variante al PRU. Eventuali interventi di bonifica della matrice suolo, in conformità a quanto prescritto dagli Enti competenti in sede di autorizzazione dei progetti di bonifica dell’area, dovranno essere attuati e completati in via preliminare e la loro attuazione costituirà condizione per la successiva esecuzione dei seguenti interventi:

- opere di urbanizzazione:
  - braccio storico di viale Ramazzini
  - piazzale Europa
- interventi edilizi:
  - Tecnopolo (capannone 19) già realizzato e disciplinato dall’art. 11
  - riqualificazione capannone 17
  - riqualificazione capannone 18
  - riqualificazione capannone 15a
  - riqualificazione capannone 15b
  - riqualificazione capannone 15c

Fermo restando che dovranno essere realizzate prioritariamente le opere di urbanizzazione funzionali all’intervento, la realizzazione degli interventi potrà avvenire in fasi e tempi differenti, senza necessità di seguire un ordine cronologico predefinito; ove previste, dovranno essere di volta in volta attuate le opere di bonifica previste dai progetti operativi di bonifica autorizzati dagli Enti competenti.

##### Articolazione degli interventi nel “PRU IP-1b”

Gli interventi previsti nel sub-comparto “PRU\_IP-1b” si attuano con ristrutturazioni su infrastrutture e su edifici esistenti ed autonomi; i singoli interventi potranno pertanto essere programmati e realizzati indipendentemente e per successivi stralci attuativi, in fasi e tempi differenti, senza necessità di seguire un ordine cronologico predefinito.

Gli interventi previsti nel sub-comparto “PRU\_IP-1b” sono i seguenti:

- opere di urbanizzazione:
  - riqualificazione della viabilità di quartiere (via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest)
- interventi edilizi:
  - riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici di via Gioia n. 24
  - riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/a
  - riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/b
  - riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/c
  - riqualificazione e recupero funzionale ex mangimificio “Caffarri” di via Gioia n. 4
  - riqualificazione e recupero funzionale ex discoteca “Maffia” di viale Ramazzini n. 35
  - riqualificazione e recupero funzionale ex deposito ferroviario di via Talami
  - riqualificazione e recupero funzionale aree esterne e altri magazzini ex deposito ferroviario di via Talami

Gli interventi di riqualificazione dei capannoni dovranno essere effettuati prevedendo, se necessario, le opere di bonifica della componente aria, in conformità alla normativa di settore vigente e in coerenza con gli indirizzi delle autorità competenti in materia ambientale; gli interventi dovranno inoltre tenere nella dovuta considerazione le norme prescrittive del Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA) che disciplinano le zone di tutela che interferiscono, in particolare nell’area di via Gioia, con il sub-comparto “PRU\_IP-1b”.

#### **Art. 16 - Criteri di progettazione e prescrizioni da soddisfare**

1. Si riportano di seguito i criteri di progettazione e le prescrizioni che gli interventi previsti nel “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” devono soddisfare, suddivisi in relazione alle due parti distinte (“PRU\_IP-1a.bis” e “PRU\_IP-1b”) che compongono il PRU.
2. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto “PRU\_IP-1a.bis”, le disposizioni relative alla sistemazione delle aree esterne, alla disciplina degli accessi e alle misure di sostenibilità ambientale, risparmio energetico e riduzione di emissioni climalteranti cui attenersi in fase di progetto.

##### - Sistemazioni esterne del “PRU IP-1a.bis”

I fronti stradali e le unità fondiari interessate dagli interventi dovranno essere trattati prevedendo soluzioni omogenee, da definirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi dovranno coordinarsi anche con le previsioni e le scelte progettuali delle aree limitrofe già realizzate. Le aree a servizi e verde pubblico (SVP) e le aree a verde privato con valenza ecologica (Ve) del “PRU\_IP-1a.bis”, sia interne che esterne alle unità fondiari, dovranno essere sistemate con adeguate piantumazioni arboree e/o arbustive, privilegiando essenze autoctone.

##### - Disciplina degli accessi del “PRU IP-1a.bis”

La posizione degli accessi carrai e pedonali potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo dei fabbricati e della viabilità pubblica, senza che tali modifiche comportino variante al PRU, fatto salvo il mantenimento del numero totale dei posti auto e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

##### - Misure di sostenibilità ambientale, risparmio energetico e riduzione di emissioni climalteranti (CarbonZERO) nel “PRU IP-1a.bis”

La progettazione dei singoli interventi edilizi e delle opere pubbliche dovranno essere

orientate, in funzione delle soluzioni progettuali ed impiantistiche adottate, al miglioramento della sostenibilità ambientale, attraverso l'adozione di misure di risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, al miglioramento del comfort climatico e alla riduzione/compensazione delle emissioni climalteranti (CarbonZERO), così come meglio specificato ed approfondito nella "VAS\_Rapporto ambientale" (tavola n. 10) del presente PRU.

3. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto "PRU\_IP-1b", le disposizioni relative alla sistemazione delle aree esterne e alla disciplina degli accessi cui attenersi in fase di progetto.

- Sistemazioni esterne del "PRU IP-1b"

I fronti stradali e le unità fondiari interessate dagli interventi di riqualificazione dovranno essere trattati prevedendo soluzioni omogenee, da definirsi in sede di progettazione esecutiva, al fine di dare un'immagine unitaria e coordinata degli interventi.

Le aree connesse alla viabilità (marciapiedi e viali alberati) e le aree a verde privato con valenza ecologica (Ve) del "PRU\_IP-1b", sia interne che esterne alle unità fondiari, dovranno, se possibile, essere sistemate con adeguate piantumazioni arboree e/o arbustive, privilegiando essenze autoctone.

- Disciplina degli accessi del "PRU IP-1b"

La posizione degli accessi carrai e pedonali potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo dei fabbricati e di riqualificazione della viabilità pubblica, senza che tali modifiche comportino variante al PRU, fatto salvo il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

#### **Art. 17 - Disciplina delle servitù**

1. Ove si rendesse necessario, in fase di progettazione esecutiva, per effetto degli interventi sulle opere di urbanizzazione primaria, e con particolare riferimento alla realizzazione di impianti e reti tecnologiche, sia nel sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis" che nel sub-comparto "PRU\_IP-1b", potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità. Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari delle unità fondiari interessate dovranno sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

#### **Art. 18 - Modifiche al PRU e "pre-progetto"**

1. Eventuali modifiche al presente "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un approfondimento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta; gli scostamenti riscontrati in fase esecutiva al perimetro del PRU, che sottende una superficie territoriale complessiva pari a 212.905, suddivisa in due sub-comparti che si sviluppano su superfici territoriali pari rispettivamente a 148.204 mq ("PRU\_IP-1a.bis") e a 64.701 mq ("PRU\_IP-1b"), sono ammessi nel rispetto delle tolleranze previste dal POC (2% rispetto a misure di superficie e 5 m rispetto a misure lineari) oppure, oltre a tali tolleranze, al fine di attestare il perimetro del PRU ad elementi certi e verificabili sul territorio (quali ad esempio canali, capannoni, viabilità, linee ferroviarie, recinzioni esistenti, ecc...).

2. Le seguenti modifiche, così come anticipato nei precedenti articoli delle presenti Norme di Attuazione, non costituiscono variante al PRU e sono realizzabili in sede di progetto esecutivo:
- modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti di cui all'art. 14;
  - modifiche ai passi carrai di accesso, nei limiti di cui all'art. 16;
  - variazioni dell'identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve, nonché delle aree destinate parcheggi (sia pubblici P2 che privati P1) o destinate a servizi e verde pubblico (SVP) della ripartizione funzionale di cui all'art. 14.
- Il progetto esecutivo dovrà evidenziare il dato progettuale modificato, la redistribuzione delle quantità e dei volumi e ri-verificare il rispetto degli indici e parametri generali del PRU.
3. Al fine di garantire la necessaria flessibilità attuativa al sub-comparto "PRU\_IP-1a.bis", in tale ambito si demanda alla fase attuativa (o a sue eventuali e successive fasi evolutive) la possibilità di elaborare un "pre-progetto" che quantifichi le aree in gioco e la loro distribuzione, in particolar modo in riferimento alle potenzialità edificatorie insediabili e alle quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1).
- Il "pre-progetto", soggetto al parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà, nel rispetto della funzionalità complessiva dell'ambito, di intervenire sui seguenti aspetti:
- incrementare, fermo restando il limite della superficie complessiva (Sc) massima realizzabile (teoricamente) nel "PRU\_IP-1a.bis" (pari a 59.282 mq), la Sc ammessa (pari a 34.575 mq), a patto che le nuove eventuali superfici vengano realizzate all'interno delle sagome dei volumi ristrutturati (vedi art. 12 comma 2);
  - calibrare in sede di progettazione attuativa le quote da destinare a parcheggi (P1 e P2) in relazione alle effettive funzioni insediate (vedi art. 12 comma 2);
  - individuare aree e/o fabbricati extra-comparto da destinare, anche con interventi di riuso temporaneo, ad ospitare parcheggi (P1 e P2) all'esterno del perimetro del PRU, garantendo in ogni caso la funzionalità complessiva dell'insediamento (vedi art. 12 comma 2).

#### **Art. 19 - Validità del PRU e disposizioni finali**

1. La realizzazione degli interventi previsti dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle Norme di Attuazione e agli allegati grafici parte integrante del presente "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce".