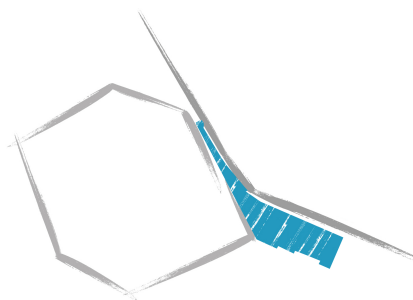


# PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina

PRU\_IP-9a



elaborato 2  
norme di attuazione

SINDACO  
Luca Vecchi

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO  
Alex Pratissoli

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA', INNOVAZIONE SOCIALE, TERRITORIO E BENI COMUNI  
Massimo Magnani

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA  
Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
progettazione urbana: Matilde Bianchi, Francesca Bosonetto  
Andrea Anceschi, Marco Bertani, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Mariapia Terenziani  
valsat: Raffaele Fenderico  
coordinamento amministrativo: Giovanna Vellani  
Cristina Romani

DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE e SPORT  
Roberto Montagnani  
servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport: Ines Melloni, Concetta Tinelli

progetto di fattibilità tecnica ed economica: Arch. Ing. Alberto Manfredini, Ing. Giovanni Manfredini

## Art. 1 \_ CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme di attuazione disciplinano l'attuazione del Programma di Riqualficazione Urbana del comparto denominato PRU\_IP-9a "Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina", consistente in interventi di demolizione, nuova costruzione e realizzazione di urbanizzazioni nell'area posta a Reggio Emilia in Viale IV Novembre, censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Fg. 137, mapp. 46 (ricompreso in parte), 52 (ricompreso in parte), 55, 56, 57, 60, 189 (ricompreso in parte), estesa per complessivi 4.100 mq circa (da verificarsi tramite rilievo).

## Art. 2 \_ ELABORATI DEL PRU

Gli elaborati costitutivi del PRU\_IP-9a sono i seguenti:

### Elaborati

- |     |   |
|-----|---|
| 1   | Relazione illustrativa                        |
| 1.1 | Relazione fotografica                         |
| 2   | Norme di Attuazione                           |
| 3   | Cronoprogramma d'intervento                   |
| 4   | Relazione finanziaria                         |
| 5   | VAS_Rapporto ambientale e sintesi non tecnica |

### Tavole descrittive

- |    |   |
|----|---|
| 6  | Inquadramento territoriale e perimetrazione PRU |
| 7  | Inquadramento storico                           |
| 8  | Inquadramento urbanistico                       |
| 9  | Inquadramento catastale e assetto proprietà     |
| 10 | Rilievo sottoservizi e reti tecnologiche        |

### Tavole Prescrittive-progettuali

- |    |   |
|----|---|
| 11 | Accessibilità, progetto del verde, profili e sezioni  |
| 12 | Reti tecnologiche e infrastrutturali                  |
| 13 | Elaborati di inserimento nella programmazione del POC |

### Art. 3 \_ DISCIPLINA URBANISTICA

L'art. 4.4 delle NA di PSC definisce gli Ambiti da riqualificare (AR) come *“le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono”*.

Tra questi il PSC, all'art. 5.5 delle medesime NA, individua l'ambito da riqualificare “AR9 - Via Emilia, via Turri, Zona Stazione” e stabilisce, tra l'altro, che l'ambito è da destinare ad una opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio.

Il PSC all'art. 4.4 delle NA demanda poi al RUE le modalità di disciplina delle trasformazioni ammesse sugli edifici esistenti in assenza di programmazione del POC.

Il RUE vigente all'art. 4.3.2 comma 2 delle NA stabilisce quanto segue:

*“All'interno dell'AR 9, si possono attuare interventi con eventuali cambi d'uso per le destinazioni ammesse dall'ambito di appartenenza, purchè gli interventi siano compresi in progetti di opera pubblica, di pubblica utilità, di partenariato pubblico-privato, ovvero selezionati attraverso bandi di evidenza pubblica, risultino coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione dell'AR 9 e siano reperite le relative dotazioni territoriali”*.

Il presente PRU\_IP-9a, in variante al POC, riguarda una porzione dell'ambito AR9 per la quale ricorrono le condizioni di cui all'art. 5.5, comma 5, ultimo capoverso delle NA di PSC, laddove si stabilisce che *“Negli ambiti o porzioni di essi, nei quali siano riscontrabili evidenti e rilevanti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio e sociale [...], i parametri edilizi ed ambientali definiti dal PSC [...] sono da ritenersi non vincolanti”*.

Pertanto, in considerazione degli evidenti e rilevanti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio e sociale che si riscontrano nell'ambito, e in particolare nella zona Stazione, si stabiliscono i seguenti dati quantitativi, indici e parametri specifici del PRU:

St = 4.108 mq (\*)

Sc max = 3.100 mq

H max = 4 piani fuori terra

A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

Ip min = 30% Sf

Destinazioni d'uso: b10.1 - Attività di interesse collettivo di tipo civile

Quantificazione parcheggi:

Parcheggi pertinenziali P1 = min 40 mq / 100 mq Su = 826 mq = 33 posti auto

Parcheggi pubblici P2: non sono richieste dotazioni minime

(\*) La Superficie Territoriale (St) del PRU\_IP-9a, e di conseguenza la Superficie complessiva (Sc) massima realizzabile, potrà essere rettificata, in fase di progetto esecutivo, senza che ciò comporti variante al PRU, come previsto dall'art. 10 comma 4 delle NTA di POC.

#### **Art. 4 \_ MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRU**

A premessa di quanto segue, si richiama la Del. G.C. n. 152 del 13/09/2018, con la quale è stato approvato ex art. 23 D.lgs. n. 50/2016 il progetto di fattibilità tecnico ed economico della nuova sede della Polizia Municipale in viale IV novembre nell'ambito del Bando Rigenerazione Urbana di cui alla Del. G.R. n. 550 del 16/04/2018. Con tale provvedimento si è dato mandato agli Uffici competenti di attivare il procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, al fine di pervenire all'acquisizione della proprietà degli immobili interessati dal progetto e di proporre al Consiglio Comunale l'adozione e approvazione di un PRU di iniziativa pubblica, e si è dato altresì atto che successivamente si sarebbe proceduto a redigere il progetto definitivo/esecutivo, da approvarsi con successivi provvedimenti.

Lo strumento attuativo previsto è il Programma di Riqualficazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica, nel caso specifico in variante al POC, da attuarsi, in via prioritaria, tramite gli strumenti di cui agli artt. 4, 5 e 6 della LR 19/1998.

Il PRU viene adottato e approvato ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 comma 1 lett. b), 31 commi 2 e 2 bis, 35 comma 1 della LR 20/2000 e s.m.i. e, ai sensi dell'art. 31 comma 4 LR 20/2000, assume il valore e produce gli effetti del PUA d'iniziativa pubblica.

L'efficacia della delibera di approvazione del PRU comporterà l'apposizione del vincolo espropriativo ai sensi dell'art. 8 L.R. 37/2002 relativamente agli immobili interessati dall'opera pubblica e puntualmente individuati agli elaborati 9 e 15 del presente PRU,

nonché la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste ai sensi dell'art. 31 comma 2 bis LR 20/2000 e dell'art. 15 LR 37/2002.

Il PRU avrà validità di 10 anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione dello stesso da parte degli organi competenti.

Le modalità per l'approvazione e la successiva attuazione del PRU, in successione temporale, sono le seguenti:

- adozione del PRU in Consiglio Comunale;
- rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'autorizzazione ad introdursi nei beni immobili interessati dagli interventi previsti dal PRU, ai fini di predisporre rilievi e verifiche di carattere tecnico e ambientale richiesti per il PRU e utili per le successive fasi progettuali, e effettuazione dei suddetti rilievi e verifiche;
- deposito del PRU per complessivi 60 giorni per la raccolta di eventuali osservazioni e contestuale deposito ai fini del procedimento espropriativo con comunicazioni di avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo e di dichiarazione di pubblica utilità ai soggetti interessati;
- eventuale controdeduzione alle osservazioni pervenute e approvazione del PRU in Consiglio Comunale con conseguente apposizione del vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità, a partire dalla data di efficacia della delibera di approvazione del PRU;
- avvio del procedimento di esproprio;
- sigla del Contratto di Rigenerazione con la Regione Emilia Romagna;
- affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera;
- approvazione della progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera;
- esecuzione dell'opera.

Le suddette fasi dovranno essere effettuate compatibilmente con le modalità e i tempi previsti dal Bando regionale e dal Contratto di Rigenerazione con la Regione sopra citati.

Il procedimento di esproprio avverrà nel rispetto della normativa di cui all'art. 20 e segg. DPR 327/2001 ed in alternativa art. 22 o 22 bis DPR 327/2001, nonché LR 37/2002.

## Art. 5 \_ NORME PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

### 5.1 \_ progettazione architettonica e inserimento nel contesto

La progettazione architettonica del fabbricato in progetto dovrà essere improntata a sobrietà e rigore e presentare un linguaggio architettonico contemporaneo nella configurazione del fabbricato e delle sue parti, nel disegno delle facciate e nella scelta dei materiali.

L'inserimento nel contesto dovrà essere particolarmente curato tramite un'attenta definizione degli allineamenti e un'adeguata progettazione delle aree esterne e dell'edificio, nonché con eventuali richiami ad elementi di pregio presenti nel contesto stesso. Particolare attenzione dovrà essere posta alla relazione architettonico-spaziale dell'intervento con i due fabbricati posti in altra proprietà a sud del comparto di PRU e individuati dal vigente PSC come di valore tipologico.

I fronti di accesso del pubblico al fabbricato dovranno essere preferibilmente privi di recinzioni e prevalentemente sistemati a verde. Potranno invece essere previste eventuali recinzioni e/o barriere mobili a chiusura delle aree esterne pertinenziali non aperte al pubblico. Le eventuali recinzioni e insegne dovranno essere improntate alla massima sobrietà e coordinate, in termini di linguaggio morfologico e materico, con l'intervento e con le preesistenze, con particolare riguardo agli edifici ex industriali limitrofi.

### 5.2 \_ distanze

Per quanto riguarda le distanze, si assume l'indice di visuale libera  $V_l = 0,5$  che si applica al perimetro di PRU e tra edifici prospicienti con fronti finestrati. L'indice  $V_l$  non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde interne al PRU.

### 5.3 \_ altezze

Dai limiti di altezza di cui all'art. 3 sono esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, macchinari esterni, antenne e simili. Tali elementi dovranno essere il più possibile integrati nell'architettura e schermati alla vista dalle aree circostanti.

#### 5.4 \_ caratteristiche prestazionali del fabbricato

L'edificio dovrà rispettare requisiti di razionalità nell'organizzazione e distribuzione degli spazi, agevole accessibilità e elevata fruibilità, flessibilità d'uso e adattabilità a diverse esigenze, elevata efficienza energetica assicurata prioritariamente dall'attenta progettazione dell'involucro e solo secondariamente dagli elementi impiantistici, approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili con auspicabile ricorso, previa apposita valutazione costi-benefici, di impianti solari termici e fotovoltaici, impiantistica avanzata.

#### 5.5 \_ sistemazioni esterne e permeabilità al suolo

Le aree esterne dovranno essere progettate con attenzione a massimizzare la permeabilità del suolo tramite il ricorso a verde profondo e materiali drenanti.

Ai fini del calcolo della permeabilità complessiva, per le aree non a verde profondo dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica relativa alla capacità drenante delle stesse, in modo da consentire l'attribuzione di percentuali realistiche di permeabilità a ognuna di esse.

Ai sensi del già citato art. 5.2 delle NA di PSC, qualora nell'ambito assoggettato al PRU o in porzioni di esso, in aggiunta agli evidenti e rilevanti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio e sociale già noti, si evidenzino anche la presenza di siti contaminati accertati ai sensi del D.lgs.152/2006 e s.m.i., i parametri edilizi e ambientali potranno essere ridefiniti, rispetto a quanto stabilito all'art. 3 delle presenti norme, in considerazione degli interventi di bonifica ambientale da eseguire.

La dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali di cui al progetto di fattibilità dovrà essere verificata, nelle successive fasi progettuali, in termini di quantificazione e disposizione, potendosi considerare, ai fini dell'assolvimento dello standard, i posti auto disponibili nel vicino parcheggio interrato di piazzale Marconi, in parte destinato a uso esclusivo degli operatori della Polizia Municipale e, per le restanti parti, utilizzabile anche dal pubblico diretto alla struttura. Potranno eventualmente essere considerate a tal fine anche eventuali ulteriori aree a parcheggio che dovessero essere individuate nelle immediate vicinanze dell'intervento, a una distanza non superiore di quella tra lo stesso e piazzale Marconi.

Eventuali griglie di aerazione dei locali interrati dovranno essere attentamente inserite nel disegno delle aree esterne.

Dovranno essere previste aree coperte per il deposito di cicli e motocicli nelle quantità previste dall'art. 3.1.4 comma 7 delle NA del RUE.

## 5.6 \_ progettazione del verde in chiave microclimatica

A contorno delle aree cortilive, ovunque possibile, dovranno essere previste fasce verdi di ambientazione rispetto ai lotti confinanti, preferibilmente a verde profondo e, in subordine, a verde pensile su interrato e/o in fioriere fuori terra.

I parcheggi dovranno risultare ombreggiati preferibilmente tramite alberature e, in subordine, tramite elementi artificiali.

Le essenze arboree e arbustive da piantumarsi dovranno essere scelte in base a criteri funzionali (alberature a chioma larga e a rapido sviluppo in funzione dell'ombreggiamento, essenze arboree e arbustive altamente resistenti al caldo e alla siccità e poco esigenti in termini manutentivi, con alta capacità di assorbimento e filtraggio degli inquinanti e bassa o nulla allergenicità, ecc.).

Ai fini del corretto attecchimento e mantenimento delle essenze piantumate dovrà essere predisposto un adeguato impianto di irrigazione a goccia, preferibilmente con acque di recupero dalle coperture e/o dalle aree esterne, previa eventuale disoleazione in vasche di prima pioggia se necessaria.

Dovrà essere attentamente valutata, dal punto di vista botanico e della compatibilità con le soluzioni progettuali adottate, la possibilità di mantenere alcune delle alberature presenti nell'area.

## Art. 6 \_ INTERVENTI EXTRA COMPARTO PREVISTI DAL PRU

Il PRU prevede la realizzazione di opere extra comparto per la riapertura e l'adeguamento, ai fini dell'uso esclusivo da parte degli operatori della Polizia Municipale, del livello -3 del parcheggio interrato di piazzale Marconi, da meglio definirsi nelle successive fasi progettuali.

## Art. 7 \_ SERVITU'

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione definitiva e/o esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sarà istituita una servitù perpetua di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tale comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, la proprietà dovrà 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. 9 \_ MODIFICHE

Eventuali modifiche al PRU, come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.

Le seguenti modifiche non costituiscono variante al PRU e sono realizzabili in sede di progetto definitivo e/o esecutivo:

- rettifiche della St in fase di progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 10 comma 4 delle NTA di POC;
- rettifiche della Sc di progetto all'interno della Sc massima prevista da POC, nell'ottica di una ottimizzazione delle scelte progettuali in fase di progettazione definitivo-esecutiva;
- modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria finalizzate a una migliore funzionalità delle stesse e/o conseguenti al reperimento di parte delle dotazioni necessarie in eventuali altre aree fuori comparto, in aggiunta alla porzione del parcheggio interrato di Piazzale Marconi già individuata a tal scopo;
- modifiche ai passi carrai di accesso conseguenti ad approfondimenti progettuali in fase definitiva e esecutiva;
- variazioni dell'identificazione/distribuzione delle aree a verde profondo nel rispetto della permeabilità minima definita all'art. 3 e tenuto conto delle possibili deroghe ai sensi dell'art. 5.2 delle NA di PSC, di cui all'art. 5.5 delle presenti norme;
- ulteriori variazioni degli indici e parametri di PRU conseguenti all'eventuale individuazione di siti contaminati accertati ai sensi del D.lgs.152/2006 e s.m.i..

Il progetto definitivo e/o esecutivo dovrà evidenziare il dato progettuale eventualmente modificato e riverificare il disegno complessivo del PRU, nonché il rispetto degli indici e parametri dello stesso.

Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista per l'approvazione di varianti ai PRU.

## Art. 10 \_ DISPOSIZIONI FINALI E RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici del PRU. In caso di discordanze tra norme ed elaborati grafici, prevalgono le presenti norme.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del PRU si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto degli strumenti urbanistici e programmatori del Comune di Reggio Emilia.