



Individuazione della Polarità Strategica della Rigenerazione "PSR02 – EX REGGIANI"

1. Obiettivi di intervento

- La progettazione complessiva dell'intervento deve evidenziare e rafforzare il fondamentale ruolo di cerniera dell'ambito di intervento tra i quattro diversi quartieri ad essa contigui: Monterosso, Redona, Borgo santa Caterina/Finardi e Conca Fiorita. A questo fine deve essere posta particolare attenzione ai percorsi di attraversamento e connessione che garantiscano la permeabilità dell'intero ambito rispetto al contesto territoriale di riferimento;
- Al fine di connettere l'ambito della ex Reggiani con il parco a nord deve essere realizzata una connessione a scavalco della circonvallazione con la conseguente realizzazione di un *land bridge*;
- Oltre ai percorsi verso nord e verso sud vanno rafforzati anche quelli verso ovest, a scavalco della TEB2 verso il quartiere Finardi e verso est, all'altezza di via Galimberti/via Berlese;
- Considerata la futura accessibilità dell'Ambito garantita dalla presenza della nuova linea TEB2, l'area si presta ad accogliere servizi pubblici e di interesse pubblico di rilevanza sovralocale, con particolare riferimento a quelli universitari, motivata anche dal mantenimento di edifici industriali esistenti particolarmente indicati ad ospitare funzioni di questo tipo.

- Dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione dei parcheggi pubblici, la cui dotazione e collocazione dovrà tenere conto della vicina presenza dello Stadio;
- L'edificio a stecca esistente realizzato dall'architetto Bergonzo è da considerarsi meritevole di tutela ed è pertanto soggetto a manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, con eventuale cambio di destinazione d'uso;

2. Disposizioni relative ai parametri edificatori

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente riparametrata ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del Piano delle Regole, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;
- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. Tale indice, riferito alla Superficie territoriale, è da intendersi obbligatorio;
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SI inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;
- Indice di edificabilità territoriale massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,60 mq di SL per mq di ST.

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica e compensazione edilizia di cui all'articolo 7 delle presenti direttive;
- misure di incentivazione di cui all'articolo 8 delle presenti direttive;
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- diritti edificatori iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

L'indice di edificabilità massimo può essere ulteriormente incrementato in relazione alle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 2 delle presenti direttive.

Si applicano le disposizioni in tema di perequazione urbanistica di cui all'articolo 6 delle presenti direttive.

In caso di insediamento di servizi scolastici universitari, per la corrispondente SL trova applicazione quanto previsto all'articolo 7 comma 5 delle presenti direttive.

3. Disposizioni relative alle destinazioni d'uso

Usi esclusi

- Grandi strutture di vendita (C3)
- Logistica (L) superiore a 250 mq di superficie operativa
- Autotrasporti (AU)