

Consiglio comunale – Approvata variante urbanistica per la riqualificazione del centro storico. Al via il recupero in project financing dell’Isolato San Rocco, dei palazzi Busetti, Carbone ed ex Cinema Ambra

Il Consiglio comunale ha adottato ieri sera la variante al Prg che dà il via libera al programma di riqualificazione urbana dell’area del centro storico che gravita intorno alle piazze della Vittoria, Martiri del 7 luglio, Prampolini e Casotti, e che comprende alcuni edifici di grande pregio architettonico e dalle grandi potenzialità di sviluppo della residenza, del commercio e della socialità del centro come i palazzi San Rocco, Busetti, Carbone e l’ex cinema Ambra.

“Dopo il bando per il project financing del Mercato Coperto (imminente l’avvio dei lavori), dei parcheggi interrati per residenti e fruitori, l’introduzione in centro storico della possibilità di magneti commerciali fino a 1.500 metri quadrati., la riqualificazione delle piazze e di importanti sistemi dell’esagono – ha detto ieri in Consiglio comunale l’assessore alla Città storica **Mimmo Spadoni** – con l’approvazione del Piano di riqualificazione (Pru), che riguarda i palazzi San Rocco, ex cinema Ambra, Busetti e del Carbone, procediamo ora con gli adempimenti necessari per arricchire il centro con strutture residenziali di qualità e sistemi con caratteristiche di polifunzionalità che contribuiranno ad arricchire l’offerta di abitazioni, servizi e spazi della socialità del centro storico.

Questa operazione di valorizzazione della città storica, condivisa con attuatori privati e associazioni di categoria, è resa possibile grazie a un accordo tra pubblico e privato, attraverso lo strumento del Piano di riqualificazione urbana, uno strumento che ci permette di **realizzare grandi interventi** di promozione della città storica altrimenti difficilmente alla portata dell’Amministrazione comunale, poiché si aggirano intorno ai **50 milioni di euro** e riguardano complessi non solo pubblici ma anche privati”.

“L’Amministrazione comunale – ha proseguito Spadoni – è impegnata come soggetto promotore e attuatore, per quanto riguarda gli interventi pubblici per la riqualificazione, già in corso o compiuta, degli spazi pubblici a cui gli immobili privati sono strettamente connessi. Fra questi, i più rilevanti sono: piazza Martiri del 7 Luglio, piazza della Vittoria, lo Spazio Marco Gerra, piazza Casotti, Mercato coperto, piazza San Prospero (per quanto riguarda l’illuminazione e gli impianti tecnologici a servizio del mercato), piazza e palazzo della Frumentaria, galleria Parmeggiani. I privati sono invece impegnati nella realizzazione di residenze, parcheggi, gallerie e negozi, oltre che nel contribuire, attraverso risorse aggiuntive, alla realizzazione di interventi di riqualificazione di beni pubblici come la galleria Cavour all’Isolato San Rocco, la Sala Verdi e il palazzo dei Musei civici. L’accordo prevede inoltre la concessione, da parte dei privati, di appartamenti in locazione a giovani coppie o studenti”.

I privati sono inoltre impegnati ad ampliare la **dotazione dei parcheggi** a favore delle nuove residenze e attività che qui si insedieranno. Per questo realizzeranno sia posteggi privati interrati nei vari edifici oggetto di intervento.

Al termine di una discussione nel corso della quale sono intervenuti i consiglieri Eboli, Salsi, Poli, Fantini, Riva, Giampaoli, Fornaciari, Monducci, Rangone, il Consiglio ha approvato la delibera con 25 voti a favore (Pd, Italia popolare, Pdc, La sinistra, Verdi, Misto-Idv, Das, Socialisti), 4 contrari (An-Pdl e GdR), 5 astenuti (FI-Pdl, Udc, Lab. Reggio).

I quattro interventi privati – Schede sui contenuti di ciascun accordo

Ex cinema Ambra

Accordo con Sica srl e G.Bedocchi spa.

Motivazioni. **Riqualificazione architettonica** e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono in dipendenza di cogenti valutazioni economiche e della attuale assenza di alternative funzionali a causa dei vincoli strutturali e d'uso, che conduca ad una modifica sostanziale dell'impianto distributivo e planivolumetrico attuale, in modo da favorire nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale. L'intervento sarà occasione per delineare linee di indirizzo rivolte al dialogo con il contesto in termini sia di forma sia di funzione.

Prescrizioni. **Ridisegno delle facciate**, che potrà prevedere anche la realizzazione di terrazze occultate dalla partitura architettonica dei prospetti, ma dovrà comunque ricercare il massimo rapporto con il tessuto edilizio circostante sia in termini compositivi sia di scelte di materiale e cromatiche. **Rifacimento della copertura**, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale. **Accessibilità veicolare** all'immobile che potrà essere prevista esclusivamente da via San Rocco, mediante un unico accesso. **Autorimesse private interrate (30)** in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sia sulle aree pubbliche sia nelle corti private interne.

Impegni. **Realizzazione** sino ad un importo quantificato in 400mila euro, **di un'opera pubblica** individuata nella ristrutturazione e nell'adeguamento impiantistico e funzionale della **Sala Verdi del teatro Ariosto** da destinarsi a sala polivalente con destinazione cinematografica.

Isolato San Rocco

Accordo con Sicie srl.

Motivazioni. **Riqualificazione architettonica** e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono in dipendenza di cogenti valutazioni economiche e della attuale assenza di alternative funzionali a cagione dei vincoli strutturali e d'uso, che conduca a una modifica sostanziale dell'impianto distributivo e planivolumetrico attuale, in modo da favorire nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale. L'intervento sarà occasione per delineare linee di indirizzo rivolte al dialogo con il contesto in termini sia di forma sia di funzione.

Prescrizioni. **Ridisegno delle facciate**, che potrà prevedere anche la realizzazione di terrazze occultate dalla partitura architettonica dei prospetti, ma dovrà comunque ricercare il massimo rapporto con il tessuto edilizio circostante sia in termini compositivi sia di scelte di materiali e cromatiche. **Rifacimento della copertura**, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale. **Accessibilità veicolare** all'immobile, che potrà essere prevista esclusivamente da via San Rocco, mediante un unico accesso. **Autorimesse private interrate (29)** in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sia sulle aree pubbliche che nelle corti private interne.

Impegni. **Realizzazione dei lavori di ristrutturazione** e integrale riqualificazione della **Galleria** e dei **portici dell'Isolato San Rocco** per un importo quantificato in 1.450.000 euro di cui: 900.000 euro a carico di Sicie, 400.000 euro sostenuti dal Comune mediante cessione di locali in proprietà posti all'interno dell'Isolato (ex Sala Mostre in disuso dagli anni Ottanta) e un'altra cifra in fase di trattativa.

Palazzo del Carbone

Accordo con Istituto immobiliare italiano del nord srl.

Motivazioni. Riqualificazione architettonica e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono, come occasione per interpretare in maniera innovativa il recupero di una porzione di tessuto urbano storico, strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione del sistema viario minore del Centro storico, attraverso la conversione di edifici privati a funzioni private di utilità pubblica.

Prescrizioni. **Intervento di recupero e riqualificazione** volto a realizzare una struttura vocata a una destinazione d'uso mista attraverso la compresenza di **usi residenziali, terziari e commerciali**. Recupero del corpo storico a **corte interna** prospiciente via del Carbone quale elemento testimoniale di interesse architettonico e storico. **Mantenimento e restauro della facciata** che prospetta lo spazio pubblico aperto su piazza Casotti. Il **rifacimento della copertura**, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale. **Attività commerciale** estesa il più possibile al piano terra e articolata in stretto rapporto spaziale e funzionale con lo spazio pubblico che circonda il fabbricato. **Accessibilità veicolare** all'immobile prevista esclusivamente da via del Carbone, con esclusione di accessi veicolari da piazza Casotti.

Impegni. Convenzione con l'Amministrazione comunale per un periodo minimo di **10 anni per l'affitto a giovani studenti** del totale degli alloggi derivanti dalla ristrutturazione dell'immobile, indicativamente tra i 15 e i 20.

Palazzo Busetti

Accordo con Bluefield srl.

Motivazioni. **Riqualificazione architettonica** e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono in dipendenza di cogenti valutazioni economiche e della attuale assenza di alternative funzionali a cagione dei vincoli strutturali e d'uso, che conduca a una modifica sostanziale dell'impianto distributivo e planivolumetrico attuale, in modo da favorire nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale.

Prescrizioni. Ricostruzione della porzione del fronte di **palazzo Scaruffi** su via Crispi dovrà ricercare il massimo rapporto con la parte originaria esistente e confinante e più in generale con il tessuto edilizio circostante sia in termini dimensionali e compositivi che di scelte di materiali e cromatiche. Ricostruzione della **porzione del fronte su via Don Andreoli** dovrà ricercare il massimo rapporto con la parte originaria confinante e più in generale con il tessuto edilizio circostante sia in termini dimensionali e compositivi , sia di scelte di materiali e cromatiche. **Realizzazione di una galleria asservita al pubblico passaggio di collegamento tra la via Crispi, la via Don Andreoli e la via Emilia**; sulla Galleria dovranno aprirsi e affacciarsi destinazioni d'uso miste. L'**attività commerciale** dovrà essere estesa, quantomeno, a tutto il piano terra e dovrà articolarsi in stretto rapporto spaziale funzionale con la nuova Galleria e la via Emilia nonché, più in generale, con lo spazio pubblico che circonda il fabbricato. **Autorimesse private interrate (70) su tre piani** in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sia sulle aree pubbliche che nelle corti private interne. L'**accessibilità veicolare** all'immobile dovrà essere prevista esclusivamente da via Don Andreoli, mediante un unico accesso.

Impegni. **Finanziare**, sino a un importo quantificato in 1.400.000 euro, un'opera pubblica individuata nel **completamento dei lavori di restauro e allestimento di palazzo San Francesco sede dei Musei civici.**