



Comune di Reggio Emilia

Programma di Rigenerazione Urbana Ex Officine Meccaniche Reggiane - quartiere Santa Croce. Sviluppo del parco innovazione: potenziamento dalla "città pubblica"

Realizzazione della rambla tratto NORD (viale Ramazzini – via Agosti)

CUP: J81I23000230006

Codice progetto: D_47201

Realizzazione della rambla tratto SUD (ferrovia storica - viale Ramazzini)

CUP: J81I23000230006

Codice progetto: C_46401

STAZIONE APPALTANTE

STU Reggiane Spa

Piazza Prampolini, 1 42121 Reggio Emilia

Codice fiscale / P. IVA: 02662420351

R.U.P.

Arch. Massimo Magnani

Area Programmazione territoriale e progetti speciali - Comune di Reggio Emilia

Arch. Elisa Iori

Dirigente Servizio Rigenerazione Urbana

Arch. Maddalena Fortelli, geom. Andrea Anceschi

Dott.sa Giovanna Vellani

**PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53,
COMMA 1, LETT. A) DELLA LR N.24/2017,
PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
DELL'OPERA PUBBLICA DENOMINATA
RAMBLA SUD E RAMBLA NORD
NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA DI
RIGENERAZIONE URBANA EX OFFICINE
MECCANICHE REGGIANE - QUARTIERE
SANTA CROCE**

ELABORATO

RELAZIONE

PREMESSA

L'intervento, in linea con il Programma di Rigenerazione Urbana (PRU) ex Area Reggiane-quartiere Santa Croce (approvato con Delibera di CC del 03/12/18), è parte integrante e dà attuazione al Masterplan (approvato con Delibera di GC del 21/10/21) che prevede la riqualificazione ambientale, fisica, funzionale e sociale di alcune aree e immobili del quartiere e soprattutto delle storiche Officine Meccaniche Reggiane, da destinare in larga parte a parco tematico per l'innovazione, il trasferimento tecnologico e la ricerca industriale (Parco Innovazione).

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PROGETTO

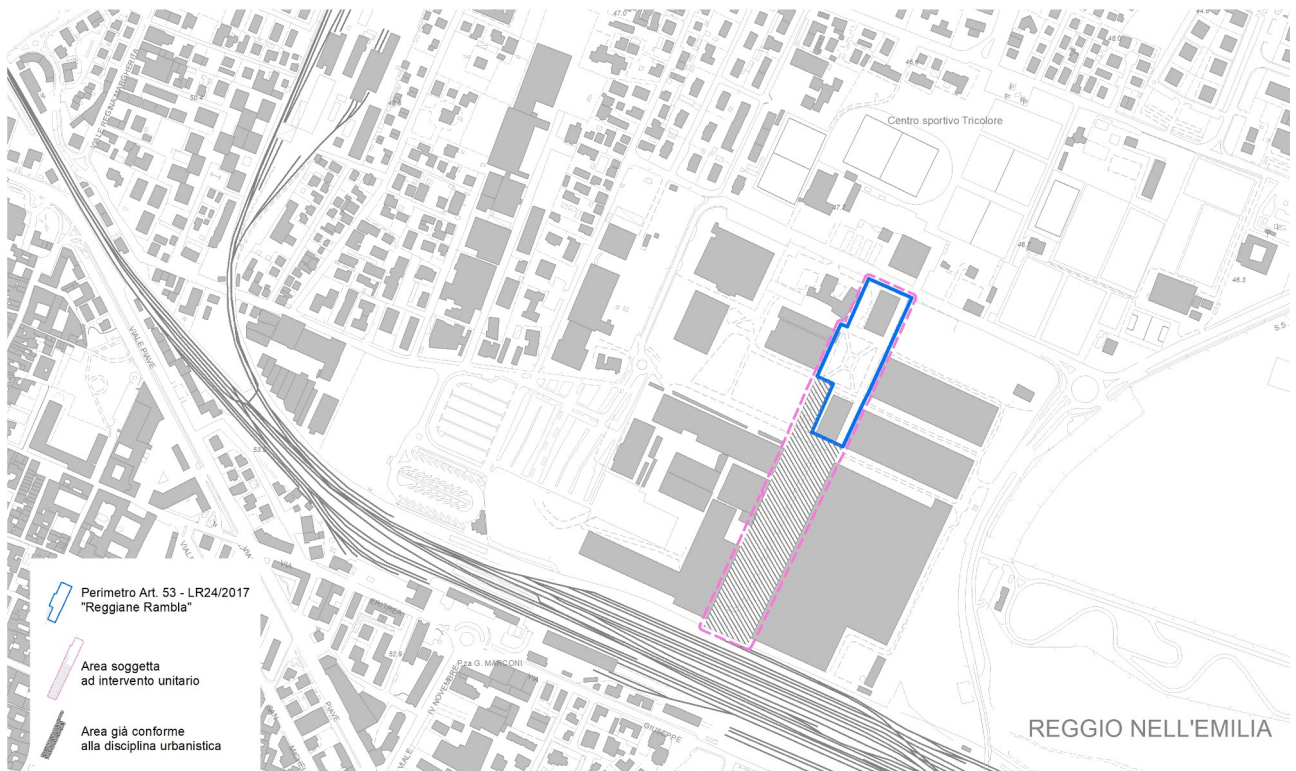
Oggetto del presente procedimento è la realizzazione di un parco lineare a destinazione pubblica e polifunzionale delimitato da due viali laterali, denominato tecnicamente *rambla*, verso via Agosti e dunque verso il quartiere Santa Croce, a completamento del progetto rambla - tratto sud.

L'intervento prevede la trasformazione di una vasta porzione dell'area industriale delle ex Officine Meccaniche Reggiane, destinata originariamente ad area produttiva, successivamente a piazzale logistico e oggi allo sviluppo del Parco Innovazione (un'area caratterizzata dalla presenza di agenti inquinanti, da un elevato grado di impermeabilizzazione e priva di vegetazione) in un parco urbano lineare a destinazione pubblica e polifunzionale delimitato da due viali laterali destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale e pertanto funzionali sia alla accessibilità e fruibilità allargata alle diverse utenze (tenendo conto delle differenze e delle diverse disabilità) delle aree e dei servizi pubblici; sia al collegamento del parco lineare urbano con le strutture e i servizi del Parco Innovazione, con l'adiacente quartiere Santa Croce, con il centro storico e più in generale con la città.

Mentre la realizzazione della *rambla* sud agisce principalmente come struttura urbana di collegamento tra il Parco Innovazione e l'area sud della città (il quartiere Stazione e il centro storico), la realizzazione della *rambla* nord segna un deciso passo avanti, non solo nella connessione tra il Parco Innovazione e il quartiere Santa Croce, ma soprattutto nella sua configurazione fisica e funzionale divenendo insieme all'area sportiva di via Agosti nuova e indiscussa polarità.

INQUADRAMENTO GENERALE

L'intervento si inserisce in un contesto già oggetto di numerose trasformazioni e si sviluppa quale intervento unitario per la costituzione della Rambla di attraversamento, che comprende la zona sud, già conforme agli strumenti urbanistici vigenti, e un area più a nord, oggetto del presente procedimento ex art. 53 - Legge Regionale 24/2017.



INQUADRAMENTO CATASTALE



Inquadramento catastale

- Perimetro intervento unitario
- Perimetro Art. 53 L.R. 24/2017 "Reggiane_Rambla"
- Assetto proprietario**
- Comune di Reggio Emilia
- Base cartografica catastale**
- Limite fogli catastali

Elenco delle particelle ricomprese nell'art. 53 LR 24/2017 "Reggiane_Rambla" e relativi dati catastali

Dati catastali derivati da visure per immobile: situazione degli atti informatizzati al 29 agosto 2024

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE A CONSISTENZA CATASTALE (mq)	QUOTA PROPRIETA'	CODICE FISCALE	DEDENOMINAZIONE PROPRIETARIO
128	92	-	Unità in corso di definizione	ND	1/1	145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
128	94	-	Unità in corso di definizione	ND	1/1	145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
128	110	-	Unità in corso di definizione	ND	1/1	145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
128	202	-	Area urbana	927	1/1	145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
128	203	-	Area urbana	1.045	1/1	145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
136	109	-	Area urbana	3.885	1/1	145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
136	118	-	Area urbana	14.069	1/1	145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA

*): Identifica le particelle catastali ricomprese parzialmente nel perimetro
 ND: dato non riportato in visura

MASTERPLAN

Con l.D. n. 186 del 21/10/2021, la Giunta Comunale ha approvato il masterplan dell'area delle ex Officine Reggiane all'interno del polo di area vasta "Centro intermodale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane" previsto dalla proposta di PUG.

Nella delibera si dà atto che nel corso dell'anno 2020 è stato sviluppato, approfondito e presentato alla Città in forma aperta, un Masterplan dell'Area Reggiane, a rappresentare un documento di indirizzo strategico; il documento di indirizzo integrato dal Masterplan si pone l'obiettivo di estendere all'intero ambito ex Officine Reggiane l'esperienza di rigenerazione già in essere.

Tale Masterplan vede altresì nella qualità degli spazi di relazione uno dei propri elementi fondanti, fortemente orientati alla vivibilità, alla mobilità sostenibile, all'introduzione di importanti aree verdi, prevedendo, accanto allo sviluppo del braccio storico di viale Ramazzini, la realizzazione di una "rambla" centrale, con direzione nord-sud, ortogonale a via Agosti e alla ferrovia Milano-Bologna, che rappresenterà il cardine della rete di mobilità interna dell'Area, ospiterà luoghi di incontro, accoglierà verde pubblico diffuso.

Il "Masterplan dell'Area Reggiane" è stato assunto quale documento di indirizzo che anticipa, rispetto all'approvazione del PUG, e più ampiamente delinea e dettaglia gli elementi di identità funzionale, gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, le linee guida per la trasformazione urbana, il rafforzamento dell'innovazione, le modalità di perseguimento degli obiettivi di crescita intelligente, sostenibile, inclusiva in un quadro condiviso con il Piano Urbanistico Generale.

Il quadro strategico e il disegno urbano delineato dal Masterplan 2020 è stato oggetto, sia nel corso dell'anno 2022 sia nel corso dell'anno 2023, di un aggiornamento condotto lungo due direttrici: (i) la prima indirizzata al potenziamento della vocazione del Parco Innovazione quale piattaforma e driver indispensabile per accompagnare e sostenere l'esigenza di innovazione del sistema economico locale; (ii) la seconda indirizzata al potenziamento del processo di rigenerazione urbana dell'Area delle ex Officine Meccaniche Reggiane e più in generale del quartiere santa Croce, finalizzato a generare inclusione sociale, sviluppo culturale e a promuovere la transizione ecologica.

Le due direttrici strategiche indicate sono tra loro integrate e complementari: esperienze nazionali ed internazionali dimostrano che la realizzazione di parchi a tema simili al Parco Innovazione si è rivelata un'esperienza di successo sul medio-lungo periodo nei soli casi in cui sia stata inserita all'interno di programmi di rigenerazione urbana che abbiano sfruttato questa opportunità per creare un effetto città (ovvero un'operazione di deperiferizzazione dei contesti produttivi) attraverso processi di riqualificazione e valorizzazione facenti leva sulla città pubblica.

Masterplan 2023

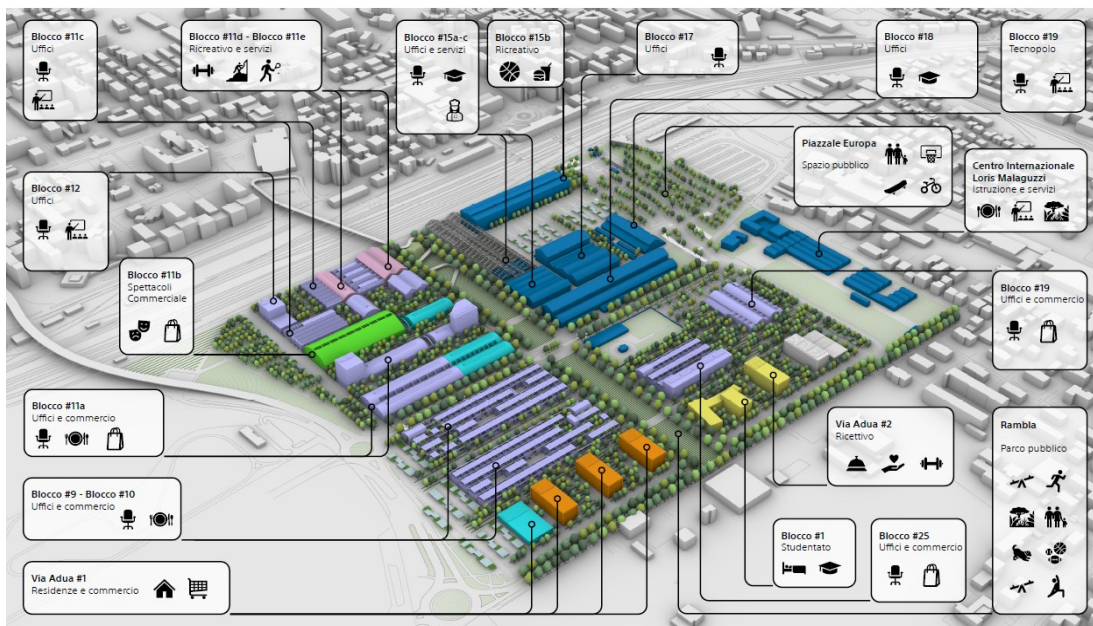


Figura 1: Masterplan 2023

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Sotto il profilo urbanistico e territoriale, le Linee Guida definite dal primo Masterplan 2010 hanno trovato progressiva attuazione attraverso strumenti di pianificazione generale, strumenti specifici, strumenti di pianificazione attuativa, in particolare:

1. il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera 05 aprile 2011 P.G. 5167 I.D. 70 che ricomprende l'Area Reggiane, in conformità al PTCP, all'interno del Polo Funzionale PF4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e Ex Officine Reggiane";
2. gli Accordi Territoriali per l'attuazione dei Poli Funzionali individuati dal PTCP, che definiscono per l'Ambito "Stazione Ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e Ex Officine Reggiane" l'assetto funzionale, la perimetrazione, il dimensionamento, il sistema delle infrastrutture per la mobilità e gli obiettivi di qualità paesaggistica ed ecologica;
3. il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) dell'Area Ex Reggiane, approvato con deliberazione di Giunta Comunale PG 20055 I.D. 285 in data 15 novembre 2011 che contiene "gli obiettivi di riallineamento funzionale e qualitativo di prioritario interesse pubblico" e individua tre azioni e quindici progetti operativi per la loro attuazione;
4. il POC (Piano Operativo Comunale), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 17 marzo 2014 P.G. 9170 I.D. 52, nel cui documento di sintesi viene evidenziato "il percorso avviato per la riqualificazione delle aree ex Reggiane";
5. il Programma di Riqualificazione Urbana denominato "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”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 15 dicembre 2014 P.G. 42894 I.D. 174, recante la disciplina di un primo stralcio attuativo 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”;

6. il Programma di Riqualificazione Urbana denominato “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”, da attuarsi nei due stralci individuati come “1a.bis” e “1b”, in variante alla programmazione del POC, PRU che si affianca, integrandolo e ampliandolo, al “PRU_IP-1a”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 03 dicembre 2018 n. 134 I.D.

La riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica dell’Area Nord della città di Reggio Emilia, coerentemente con gli obiettivi e le strategie individuate da Comune e Provincia, persegue, fra gli altri, il fine strategico di rigenerare l’Area Reggiane e lo storico quartiere Santa Croce, grazie all’attuazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU).

Il “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” fa seguito alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia (DGC n. 154 del 25.08.2016) 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”, in breve “Bando Periferie”, approvato con DPCM del 25.05.2016 (GURI n. 127 del 01.06.2016) e proseguito con il DPCM del 06.12.2016 (GURI n. 4 del 05.01.2017) che approvava la graduatoria dei finanziamenti, inserendo il progetto di Reggio Emilia fra i progetti ammessi a finanziamento, per un importo pari a € 17.811.853.

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”.

Successivamente, con Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. 1826 del 27/10/2023, viene approvato un pre-progetto in coerenza strategica ed operativa con il PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/SantaCroce approvato, che si allinea a politiche ed azioni di sostegno alla mobilità sostenibile operate dalla Legge Regionale 24/2017 e dal PUG vigente. Le modifiche proposte aggiornano lo sviluppo esecutivo degli interventi rispetto alla pianificazione urbanistica, variando l’identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve, nonché delle aree destinate parcheggi e di quelle destinate a servizi e verde pubblico (SVP) rientrando così nelle possibilità consentite dalle norme stesse al comma 2, dell’art. 18 delle Norme tecniche di attuazione, nel rispetto delle quantità, dei volumi, degli indici e parametri generali del PRU_IP- Bando Periferie Reggiane/SantaCroce, rese necessarie per un approfondimento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti, al fine di conseguire soluzioni migliorative,

non riducendo le quantità previste in fase di redazione di PRU e non determinando sostanziali variazioni del progetto urbanistico.

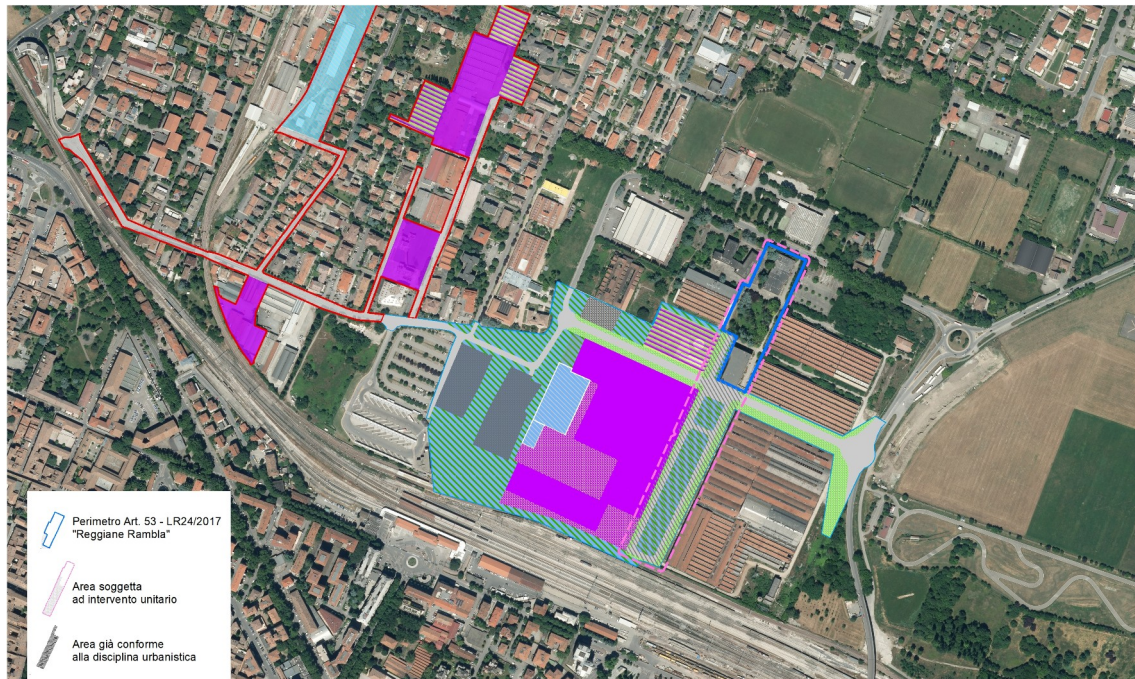


Figura 2: Cartografia di PRU con individuazione della rambla

PIANO URBANISTICO GENERALE

L'intervento ricade nel sistema dei Poli-Funzionali, disciplinato al Titolo 8 degli Indirizzi Disciplinari del Piano Urbanistico Generale.

La disciplina generale per le trasformazioni complesse prevede:

(I) Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

L'attuazione dei Poli funzionali è demandata ad AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53 di cui alla LR 24/2017 che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi dei successivi commi, che individuano Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

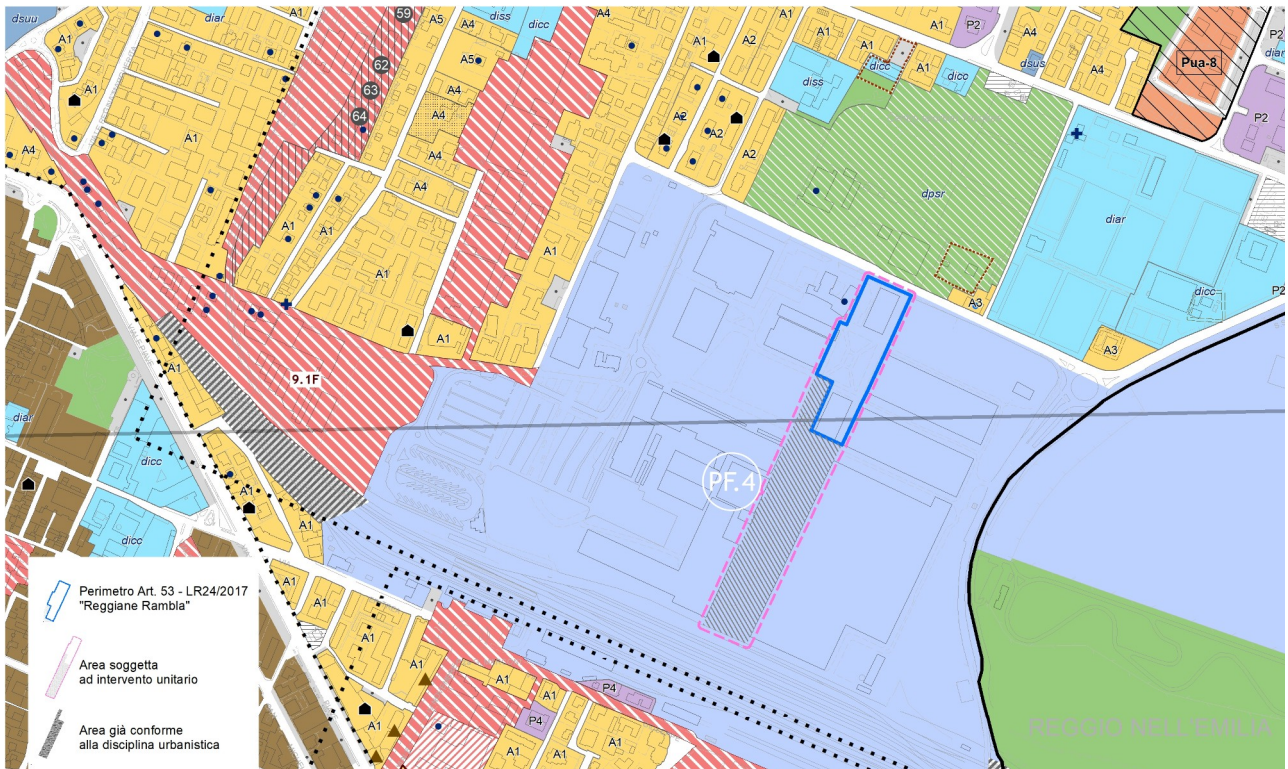


Figura 3: Cartografia di Pug con individuazione della rambla - SQ_D.2.1_Disciplina delle trasformazioni

In particolare, il polo di riferimento è il PF 4: Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane. In esso gli indirizzi disciplinari normano:

PF.4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane

Il Parco Innovazione - uno dei progetti-vettore del più ampio programma Area nord di Reggio Emilia - si basa sull'economia della conoscenza, alimentata dalla contaminazione fra saperi umanistici, scientifici e tecnologici, e sulla sostenibilità, quali fattori di successo sia per lo sviluppo e l'attrattività del territorio, sia per un'ecologia diffusiva, che riguarda la persona e la sua relazione con l'ambiente.

La riqualificazione dell'ambito è stata oggetto di due Programmi di riqualificazione urbana approvati rispettivamente con DCC n. 264/2014 e DCC n. 134/2018. Il progetto Parco Innovazione rappresenta il paradigma della città del futuro; è costruito rigenerando luoghi in cui la storia della meccanica e del lavoro si è intrecciata con la storia della comunità reggiana. Le sfide intraprese con la rigenerazione urbana dell'area sono quelle dell'innovazione, dell'internazionalizzazione, della condivisione della conoscenza e della valorizzazione delle competenze distintive della città: educazione, meccanica-meccatronica, agroalimentare, sostenibilità ambientale. Nel progetto si intrecciano due dimensioni: la rigenerazione urbana e la crescita delle competenze strategiche distintive, su cui la città

ha scelto di puntare per innovare il suo modello economico, sociale e culturale.

Nel 2020 è stato presentato un nuovo documento di indirizzo strategico, proposto dall'Amministrazione, che sviluppa un'ipotesi complessiva sulla programmazione futura dell'area, per estendere la rigenerazione all'intera area delle Ex Officine Reggiane, attrarre investimenti e creare spazi per attività in linea con le finalità strategiche consolidate e con il Parco Innovazione. Il Masterplan delinea una proposta coerente con quanto già è stato realizzato attraverso il Programma di riqualificazione urbana area Reggiane-Quartiere storico di Santa Croce, ovvero: l'apertura del Tecnopolo, la riqualificazione funzionale dei Capannoni 15, 17 e 18, la riqualificazione di strade e spazi pubblici del quartiere, il riuso di immobili dismessi. Un'operazione basata fino ad oggi su importanti investimenti pubblici e privati in sinergia per un obiettivo comune: rigenerare e restituire alla città un luogo di grande valore storico, simbolico ed economico; sviluppare in esso, da sempre luogo di lavoro e avanzamento tecnologico, una economia contemporanea, della conoscenza, della ricerca, dell'innovazione, con il tratto distintivo della sostenibilità. Il Masterplan ha definito le principali vocazioni in termini di funzioni insediabili nell'area e le dotazioni territoriali (servizi) per rendere sostenibile l'intervento. Per quanto attiene l'accessibilità, il Masterplan prevede il passaggio del nuovo tram di superficie, che collegherà i quartieri a sud della città con la Stazione storica e la Stazione AV Mediopadana, e avrà una fermata dedicata all'interno dell'area. Sono inoltre previsti il potenziamento della viabilità esistente, in particolare via dell'Aeronautica, un nuovo sottopasso in via Lama Golese che completerà, assieme alla riapertura del passaggio a livello di viale Ramazzini, i collegamenti con la città storica. Uno dei fondamenti del Masterplan è la qualità degli spazi di relazione, che saranno fortemente orientati alla vivibilità e alla mobilità sostenibile con l'introduzione di importanti aree verdi. Oltre allo sviluppo del braccio storico di viale Ramazzini, è infatti prevista la realizzazione di una 'rambla' centrale all'area che correrà da nord a sud, ortogonale a via Agosti e alla ferrovia Milano-Bologna, per consentire gli adeguati spostamenti interni all'Area, nonché ospitare luoghi di incontro e verde pubblico diffuso.

Indirizzi per la trasformazione

Potranno essere ultimati e approvati i progetti degli interventi previsti nel Masterplan che estende il Parco Innovazione all'intera area delle ex Officine Reggiane. Gli asset di sviluppo del Parco Innovazione appartengono ad ambiti strategici quali:

- il quarto polo scientifico-universitario per il Digitale;*
- spazi per nuove aziende ed Enti afferenti all'economia circolare, l'industria culturale e creativa, la meccatronica;*
- aree dedicate ai servizi per le persone, le aziende e il quartiere;*
- una quota di ospitalità;*
- il museo della storia del lavoro e della meccanica;*

- *infrastrutture e spazi pubblici in grado di rigenerare l'Area non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche sociale e della sostenibilità ambientale;*
- *collegamento in sovrappasso tra il polo funzionale e via Turri.*

Come si deduce dalla normativa di piano, l'intervento della rambla, già previsto dal Masterplan in sede di assunzione del PUG, viene confermato nel Piano approvato e vigente nella sua possibile attuazione.

L'obiettivo è stato quello di estendere all'intero ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane l'esperienza di rigenerazione attualmente in fase avanzata di sviluppo su una sua parte (rilevante ma ancora limitata, identificata dai comparti del PRU_IP-1a e del PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa), in funzione della attuazione di ulteriori investimenti e della contestuale creazione di spazi che siano coerenti con le finalità strategiche poste a base della creazione del Parco Innovazione, attraverso la riqualificazione funzionale di ulteriori Capannoni, la riqualificazione di strade e spazi pubblici, il recupero e il riuso degli spazi mediante l'utilizzo sinergico, in partenariato, di importanti risorse pubbliche e private.

In concreto il Masterplan ha inteso (e questa intenzione, trasferita nel PUG, ha assunto valenza urbanistica) proseguire in un percorso di rigenerazione e restituzione alla Città di un sito di grande valore storico, simbolico ed economico, da sempre luogo di lavoro e di avanzamento tecnologico, mediante lo sviluppo di una economia contemporanea, della conoscenza, della ricerca, dell'innovazione, di una trasformazione urbana in funzione del rafforzamento dell'innovazione, della specializzazione intelligente, dell'internalizzazione, della valorizzazione di progetti di ricerca e di innovazione, dell'accrescimento della responsabilità sociale dell'impresa, della espansione della imprenditorialità sociale, del perseguimento di obiettivi di crescita intelligente, sostenibile e inclusiva.

Conformità urbanistica dell'intervento

ART. 53

In virtù di queste considerazioni, e in ottemperanza agli Indirizzi Disciplinari del Piano Urbanistico Generale di cui al Titolo 8 - *Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC*, si rende necessaria la gestione dell'attuazione del Polo funzionale attraverso l'art.53 (comma 2) di cui alla LR 24/2017 al fine di:

a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;

[omissis]

c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Inoltre, al fine di agevolare l'espressione di parere dell'autorità competente per la valutazione ambientale di cui all'articolo 19, comma 3, la quale esprime il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale, si segnala che l'intervento è in coerenza e in conformità con i requisiti di sostenibilità così riportati nel:

- regolamento edilizio di cui al Capo II Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico in particolare nel rispetto ai requisiti concernenti:

Art. 1 Strade - comma 6 - punto f)

f) in particolare, prevedere la realizzazione a lato strada di aiuole ribassate per la raccolta delle acque meteoriche, piantumate con alberi e arbusti scelti in base a criteri funzionali, per un'efficace ombreggiatura di percorsi ciclopedonali e parcheggi e per un'azione di intercettazione e filtraggio degli inquinanti prodotti dal traffico stradale

Ambientazione

9. Per compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, si dovrà dare valore ecologico alle fasce di rispetto e porre attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale prevedendo, ove realizzabile, fasce filtro o tamponi a lato della carreggiata per la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di minimizzare gli apporti alla pubblica fognatura.

10. Per favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera e mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, si dovrà trattare la fascia di rispetto in maniera confacente alle caratteristiche del paesaggio attraversato, trasformandola in una fascia verde di ambientazione e di filtro, piantumata con essenze atte allo scopo.

11. La componente vegetazionale nelle fasce di ambientazione deve essere progettata considerando da un lato le caratteristiche dei suoli, del clima e dell'esposizione, dall'altro l'eventuale capacità delle fitomasse di agire come guide ottiche per l'automobilista, segnalando a distanza l'andamento del tracciato e rompendo la monotonia.

12. Il tracciato deve essere studiato considerando, per quanto possibile, i confini catastali, così da limitare la formazione di spazi residuali.

13. La progettazione deve minimizzare l'impatto acustico nei confronti dei ricettori, prevedendo quando possibile uno sviluppo in trincea o interrato, ovvero opportune fasce di ambientazione laterali.

- requisiti prestazionali per tutti gli interventi, di cui all'**Allegato A2 Requisiti di qualità urbana paesaggistica ed ecologico ambientale** con particolare attenzione a migliorare la qualità degli spazi insediati e il microclima locale con soluzioni che aumentino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualificano le componenti vegetali degli insediamenti (requisito 5, obbligatorio per tutti gli interventi non soggetti a RIE)

L'area inoltre rientra nei **Tessuti misti a bassa permeabilità e/o con criticità idraulica** così come individuata nell'elaborato **SQ P1 Requisiti prestazionali ecologico ambientali**

Si segnala altresì che si è concluso il procedimento relativo al "Progetto operativo di bonifica del suolo contaminato" riguardante il sito denominato "Ex Officine Reggiane, lotto 2-26", in Comune di Reggio Emilia, che ha esteso il Piano di gestione dei suoli scavati in essere anche ai lotti in oggetto.