

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED  
ECOLOGICO-AMBIENTALE

TAVOLA DEI VINCOLI

**VALSAT**

**VS.7 - SINTESI NON TECNICA**

VINCOLI URBANISTICI

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA  
**ALEX PRATISSOLI**

ASSUNZIONE  
DELIBERA G.C. N. ... DEL .../.../.....

ADOZIONE  
DELIBERA C.C. N. ... DEL .../.../.....

APPROVAZIONE  
DELIBERA C.C. N. ... DEL .../.../.....







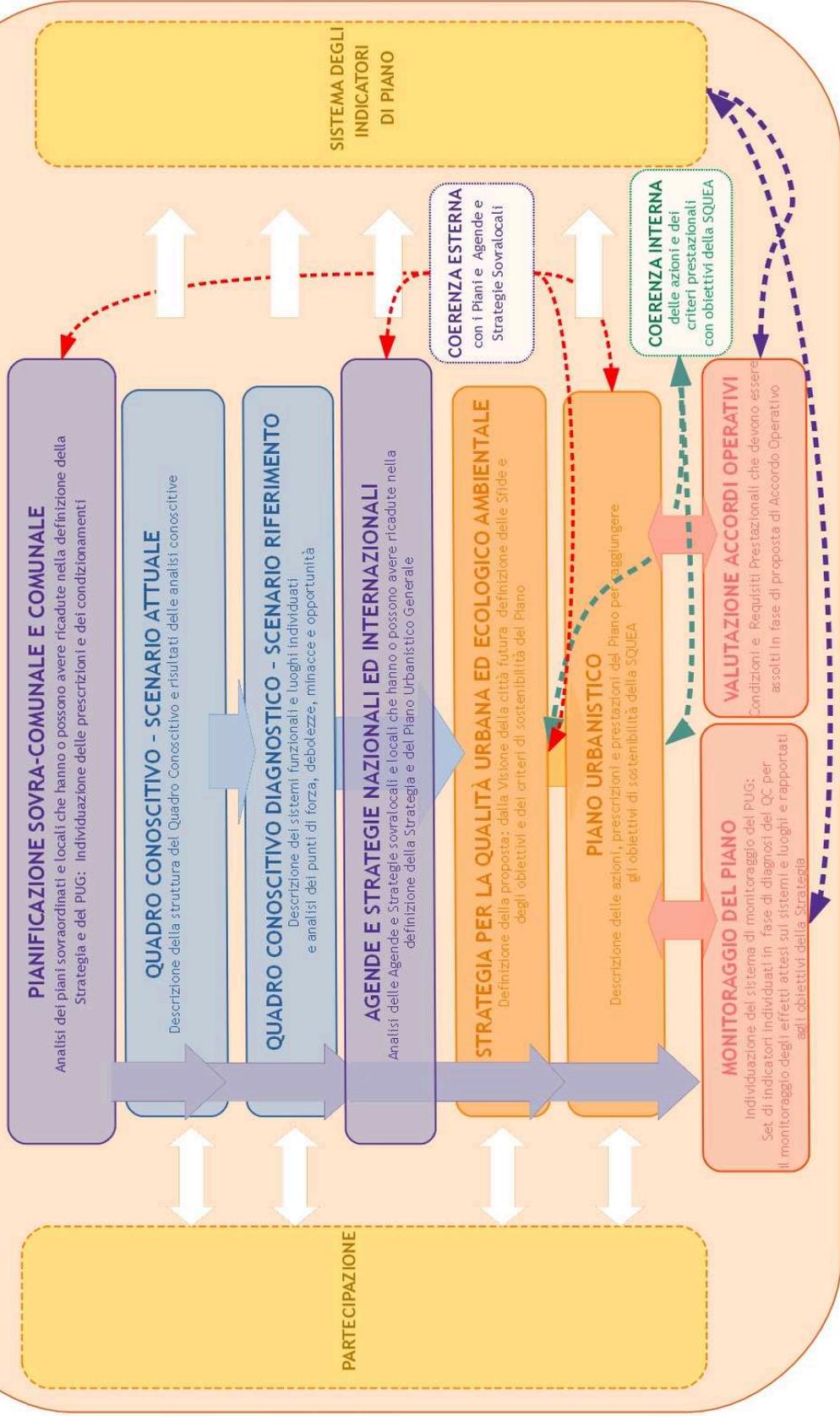
# Documento di ValSAT

ovvero rapporto ambientale e territoriale (art. 18)

*Per favorire la più ampia partecipazione del pubblico e la trasparenza delle scelte operate dal piano, il documento di ValSAT deve contenere un elaborato illustrativo, denominato "sintesi non tecnica", nel quale è descritto sinteticamente, in linguaggio non tecnico, il processo di valutazione svolto e gli esiti dello stesso, dando indicazione delle parti del documento di ValSAT in cui gli elementi sintetizzati sono più analiticamente sviluppati.*

**Approccio Metodologico del PUG e della VALSAT**

Individuazione dei contenuti del "Documento preliminare di VALSAT"; modalità con cui vengono affrontati i temi, le fasi analitiche-valutative e l'individuazione della Strategia per la Sostenibilità Urbana in applicazione alla nuova Legge Regionale 24/2017



## SINTESI NON TECNICA

Scopo del documento è illustrare con linguaggio non tecnico e illustrativo la struttura della ValSAT, i suoi contenuti principali e il processo valutativo che ha portato ad identificare gli obiettivi e le azioni della STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE e a delineare il Piano che disciplina sia gli interventi diretti che quelli di trasformazione urbana complessi.

La VALSAT è strutturata per sezione allo scopo di facilitare e indirizzare la lettura dei contenuti:

**VS.1: La metodologia** assunta per l'elaborazione della Valsat. Si evidenzia che, come richiesto dall'Atto di coordinamento Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale per Piano Urbanistico Generale della nuova L.R. Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 uno degli aspetti più rilevanti che la ValSAT deve affrontare è quello di contribuire a trasformare, il tradizionale quadro conoscitivo, presente negli elaborati di valutazione del piano (Vas come da normativa nazionale) in diagnostico (evidenziando criticità, trend e punti di forza del sistema territoriale da valorizzare e tutelare). La diagnosi è finalizzata a essere da "innesco" per la Strategia del Piano.

**VS.2: Contributi esterni:** parte della ValSAT che analizza le principali Agende Strategie internazionali e locali da considerare nell'elaborazione del PUG e gli strumenti di pianificazione e programmazione le cui indicazioni/prescrizioni devono essere recepite a livello di piano comunale. In tale sezione è trattato il Diario della Partecipazione che descrive come gli abitanti, gli enti proposti, le associazioni di categoria, del mondo agricolo, ambientale etc.. sono state coinvolte nella elaborazione del piano.

Il questionario "**Reggio Emilia, come va?**" è stata la prima tappa di un percorso di ascolto dei cittadini sul tema dell'emergenza sanitaria che ha forzatamente rivoluzionato i programmi di tutti noi: al lavoro, a casa, nel quartiere o nel territorio in cui abitiamo. Sono cambiate le relazioni, la socialità, il nostro modo di percepire la casa e la città, il modo di fare la spesa e di fruire dei servizi, il modo di fare scuola e di lavorare, il bisogno di rete e connettività, ma anche la nostra visione del futuro.

Questo strumento ci è stato utile proprio per comprendere non solo come i cittadini hanno vissuto questo particolare momento, ma anche per ripensare le politiche locali a partire dai nuovi bisogni che l'emergenza ha posto in evidenza.

Il Comune di Reggio Emilia sta pensando al futuro della città: dai bisogni dei quartieri al benessere delle persone, dalla riqualificazione degli spazi pubblici alle grandi sfide urbane, ambientali, sociali ed economiche.

Il questionario "**Reggio Emilia, come ti immagini?**" è una delle tappe del percorso di ascolto del Piano Urbanistico Generale di Reggio Emilia e del processo di coinvolgimento dei cittadini rispetto ai temi della qualità della vita del quartiere. Si è trattato della seconda indagine on-line rivolta a tutti i cittadini della città dopo la prima lanciata durante la pandemia con il questionario "Reggio Emilia, come va?". Il questionario - pensato per gli strumenti di pianificazione - aveva l'obiettivo di comprendere come i cittadini valutano i quartieri e le frazioni in cui abitano, dal punto di vista dei servizi di prossimità e gli spazi pubblici e della qualità dell'abitare, ma anche come considerano i temi dell'ambiente, del paesaggio e dell'agricoltura, gli impatti del clima che cambia e la mobilità.

L'attenzione e la sensibilità dell'amministrazione rispetto al dibattito sugli SDGs ha portato a definire parallelamente alla elaborazione del PUG, un percorso di collaborazione con il centro comune di Ricerca della Commissione Europea. Reggio Emilia si è qualificata come città pilota nell'ambito della seconda fase del progetto URBAN 2030, partecipando ad un confronto sul processo di identificazione e validazione del set di indicatori collegati agli SDGs per le città.

**VS.3: Dal Quadro Conoscitivo alla Diagnosi.** Parte della ValSAT che sintetizza il quadro conoscitivo della città in riferimento a aspetti demografici, dei servizi della città, struttura urbana (suddivisa in abitare, produttivo e commercio), ambiente e risorse naturali, sicurezza territoriale dove sono riportate le tematiche affrontate per tale aspetto: amianto, aspetti idraulici e relativi alla rete di scolo delle acque reflue e di drenaggio urbano, aspetti geologici e di microzonazione sismica che sono contenuti negli elaborati del Quadro Conoscitivo diagnostico. L'analisi ha portato ad identificare i seguenti sistemi funzionali:

- **Città pubblica:** al tal proposito è stata effettuata un'analisi sulla popolazione servita dalla città dei 15 minuti cioè prossima (15 min) a servizi di base e presidi di comunità. Ne è risultato che il 65% della popolazione è servita dalla "Città dei 15". Il PUG all'interno della sua strategia intende rafforzare i servizi di base e i presidi di comunità;

- **Accessibilità:** descrizione della dotazione infrastrutturale e della mobilità sostenibile che il PUG insieme al PUMS vuole rafforzare;

- **Sistema funzionale Ambiente** rappresentato dalle risorse naturali presenti nel territorio e dai tre principali corsi d'acqua in grado di fornire al territorio i servizi ecosistemici. In tale sistema funzionale si è effettuata un'analisi evidenziando le aree che per le proprie caratteristiche fisiche (diversa permeabilità e diversa dotazione arborea) e demografiche (presenza di una percentuale elevata di anziani) sono più vulnerabili alle ondate di calore. Si sono analizzati e sono riportati in questa sezione i principali cambiamenti climatici che la città ha avuto dal 1960 in poi riportando degli scenari di cambiamento al 2050. Il PUG intende rafforzare i servizi ecosistemici, favorire la forestazione diffusa e il miglioramento ecologico dei corsi d'acqua e in particolare del Crostolo, Modolena e Rodano.

- **Sistema funzionale commercio:** che riporta un'analisi dettagliata delle strutture di vendita, dei trend e della loro localizzazione territoriale;

- **Sistema funzionale dell'agricoltura** caratterizzato non solo per la sua vocazione produttiva ma anche per la sua multifunzionalità (presidi agroalimentari, quali latterie e caseifici, aziende che vendono i loro prodotti a km0, i mercati contadini, i punti di incontro REKO, per lo scambio diretto tra produttore e consumatore di prodotti agricoli e l'orticoltura urbana). Tra le attività che le aziende agricole hanno affiancato ai processi produttivi tradizionali vi sono quelle correlate alla ricettività (come gli agriturismi in numero uguale a 15, i b&b, appartamenti turistici, affittacamere di numero 23) nonché alla didattica, come dimostra la presenza delle 11 fattorie didattiche. Il territorio comunale è inoltre attraversato dalla rete di percorsi ciclo-pedonali che strutturano il territorio agricolo e greenways. E' infine da segnalare l'adesione della porzione meridionale del comune alla riserva MAB Unesco. Il PUG intende con le sue azioni attuare la strategia Farm to fork, + 10% rete ecologica in rurale, aumentare la ricettività oltre che sostenere la produzione e l'aumento dell'agricoltura biologica.

- **Sistema funzionale della produzione** che copre circa il 23% di tutto il territorio urbanizzato del Comune di Reggio Emilia. Questo determina l'importanza che questo settore ricopre non solo per il Comune ma anche per un'area più vasta che coinvolge anche i comuni e le province limitrofe.

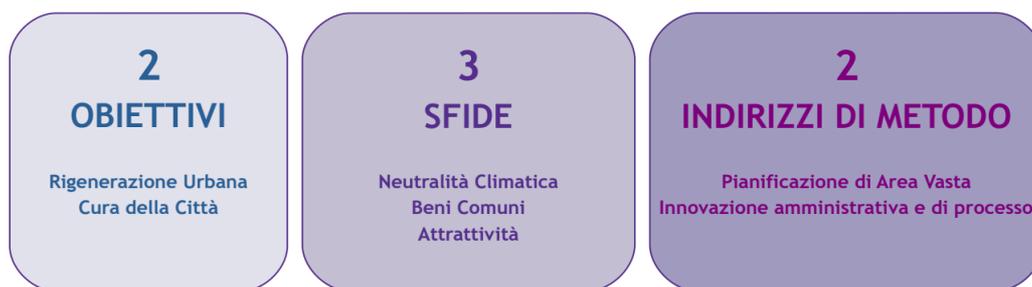
- **Sistema funzionale dell'abitare** dove si riportano le analisi sui tessuti edilizi effettuate sulle diverse parti della città, per tipologie edilizie, densità, efficienza energetica degli edifici e sismica. Il PUG si pone come obiettivi un aumento della % annua di ristrutturazione degli immobili a fini di efficientamento energetico e adeguamento sismico.

Per questi sistemi funzionali è stata effettuata un'approfondita analisi SWOT che ha messo in evidenza i punti di forza, debolezze, minacce e opportunità (fattori esterni che influenzano in negativo o in positivo lo stato complessivo ambientale del territorio).

Il quadro sinottico degli obiettivi e target è riportato nella sezione **VS.6: Obiettivi, azioni, target e indicatori**.

**VS.4: Dalla Vision al Piano:** parte di ValSaT in cui viene descritta la Vision, la Strategia, il Piano e la disciplina. Il PUG intende porsi come modello adattivo e incrementale, finalizzato a creare le condizioni perché la città possa crescere rigenerando se stessa, attraverso la valorizzazione delle proprie eccellenze, l'attrattività di nuove funzioni e competenze, l'approccio pragmatico e sfidante sulle principali criticità a partire soprattutto da quelle ambientali e climatiche, con obiettivi temporali medio lunghi, ma trovando soluzioni che consentano di agire già nel presente. Viene quindi proposto un progetto di città rispetto al quale contestualizzare le aree da rigenerare e identificando come ossatura portante le infrastrutture verdi, blu e grigie: la rete delle infrastrutture della mobilità pubblica; il sistema ambientale (aree verdi, corridoi ecologici, reticolo idrografico, ecc.); la rete dei servizi pubblici e privati.

La Strategia che intende dare forma alla Vision, si articola in:



I due obiettivi che la Strategia si pone sono trasversali a tutte le politiche dell'Amministrazione Comunale e sono rappresentati da:

- **Rigenerazione Urbana:** Intesa come unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, scindendo definitivamente il binomio sviluppo e consumo (consumo di suolo, energia, acqua, pesticidi e fertilizzanti) che ha caratterizzato il periodo del boom demografico ed edilizio.
- **Cura della Città e della Comunità:** intesa come gestione e qualificazione della città pubblica.
- L'obiettivo è infatti prima ancora di creare nuove dotazione territoriali, rendere efficienti, accessibili e polifunzionali quelle esistenti; ma è anche la cura della comunità, dei suoi bisogni e aspettative partendo dalle profonde trasformazioni sociali in atto.

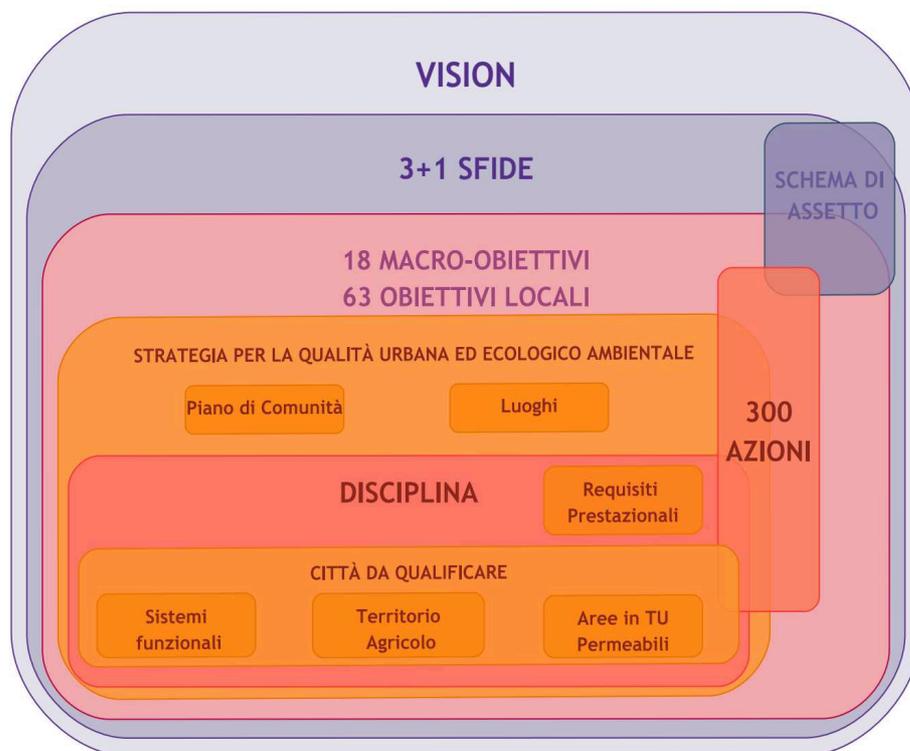
La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale prende forma dalla composizione sinergica di tre anime:

**Piano di Comunità,** Strategia che si declina in un progetto di Comunità per i 5 ambiti territoriali in cui è stata suddivisa la città, che evidenzia le fragilità e vulnerabilità sulle quali intervenire con azioni materiali: rafforzamento dei presidi territoriali, potenziamento dell'accessibilità intra quartiere, rafforzamento della città 15 minuti, e con azioni immateriali riconducibili a: percorsi di condivisione di obiettivi, programmi e progetti partendo dal quartiere come luogo identitario e di appartenenza.

**Gli Standard per la qualità urbana ed ecologico ambientale:** dalla realizzazione di queste tavole si è poi passati alla declinazione normativa dei requisiti prestazionali. (Cap. 10.3.2) che trovano concretezza nella Disciplina al Titolo IV.

**I luoghi della Strategia:** la Strategia individua aree strategiche che inglobano obiettivi e azioni multiple e che costituiscono aree complesse, da approcciare in modo integrato con azioni pubblico-privato. Una Rete di Luoghi della città, complessi e interconnessi, capisaldi del progetto della struttura territoriale in grado di creare connessioni e relazioni materiali e immateriali nella città:

- Area nord: all'interno della quale si snodano i principali poli di area vasta, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città;
- 5 Poli Produttivi Strategici: Parco Industriale Mancasale, Prato Gavassa, Corte Tegge, Zona Annonaria, Villaggio Industriale Crostolo;
- Quartieri urbani della zona est: Zona Stazione, Santa Croce, Mirabello, Ospizio. Ambiti urbani che hanno maggiormente risentito dell'aumento demografico, del cambiamento della composizione sociale e delle dismissioni dei comparti artigianali, in cui occorre ricucire relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rintracciare punti di continuità con la loro storia.
- Assi urbani da rinnovare: la via Emilia, uno degli elementi identitari più forti della città; via Gramsci, viale urbano di penetrazione al centro storico e il Lungo Crostolo, tratto urbano della rete ecosistemica principale della città
- Città storica: snodo principale della rete dei luoghi
- 22 Frazioni del forese: nuclei storici in cui ricostruire vecchi e/o nuovi significati in contesti con un forte e consolidato sistema di relazioni sociali e territoriali
- Reti ecosistemiche urbane: il km bianco (nell'intorno dell'autostrada) e le 3 infrastrutture blu del Modolena, Crostolo e Rodano



Schema esemplificativo della struttura del PUG

**VS.5 Valutazione e monitoraggio:** parte in cui viene descritto il sistema di valutazione delle proposte di trasformazione e degli interventi diffusi cioè attuabili tramite intervento diretto. In questa fase la ValSAT è tenuta a verificare i possibili impatti della disciplina del piano sulla città (sistema ambientale e sociale), e quindi opera:

- una valutazione di coerenza e di efficacia della disciplina del Piano nei confronti del raggiungimento degli obiettivi strategici posti (coerenza interna), dando eventualmente delle indicazioni migliorative;
- una valutazione dei possibili impatti nelle aree previste come aree di riuso e di rigenerazione (aree progetto) ed indica eventuali misure mitigative che dovranno essere considerate nella fase degli Accordi operativi, e valuta ragionevoli alternative che possono adottarsi per una migliore rispondenza agli obiettivi posti.

I parametri di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia riguardano i seguenti aspetti.

- Qualità Urbana (QU)
- Qualità dello Spazio Pubblico (QSP)
- Qualità Sociale (QS)
- Qualità Ecologico Ambientale (QEA)
- Qualità Paesaggistica (QP)
- Qualità Economica (QE)

Per ciascun ambito sono stati definiti dei parametri per la valutazione della sostenibilità globale dell'intervento.

Nella strategia e poi nel Piano (Titolo 9 degli indirizzi disciplinari SQ\_D1) sono individuato 41 ambiti di Riqualificazione e Rifunzionalizzazione che trovano descrizione nelle schede dell' "Album degli Ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato" (Elab.SQ\_L.2)

Il Piano individua prioritariamente 13 **Ambiti di Riqualificazione Strategica** da sottoporre a riqualificazione tramite AO tutti localizzati nei diversi *luoghi* che compongono la *strategia*:

- 9.1A\_ Ambiti di riqualificazione della zona nord prossimi al quartiere storico di S.Prospiero, interessato da profonde trasformazioni infrastrutturali e funzionali;
- 9.1B\_ Ambito dell'Ex Fiera nel polo produttivo strategico di Mancasale, dismesso nella sua funzione originaria;
- 9.1C\_ Ambito CAP-MAPRE-via Filzi-Stazione Santo Stefano nel quartiere storico di Gardena;
- 9.1D\_ Ambito ex Giglio-Conchiglia lungo il tratto ovest della via Emilia, comparto produttivo parzialmente dismesso;
- 9.1E\_ Ambito Mirabello-Melato lungo il tratto est della via Emilia, caratterizzato da importanti attrezzature di interesse pubblico;
- 9.1F\_ Ambito via Talami-via Gioia caratterizzato da impianto produttivi dismessi inseriti nel quartiere Storico di Santa Croce;
- 9.1G\_ Ambito ex casa di riposo nel quartiere storico di Ospizio;
- 9.1H\_ Ex centrale Enel di via Vanini nel quartiere Orologio;
- 9.1I\_ PINQUA-via Turri-Enocianina-viale IV Novembre nel quartiere stazione;
- 9.1L\_ Ex Caserma Zucchi nella città storica;
- 9.1M\_ Ex OPG-ex Omni nella città storica;
- 9.1N\_ Ex carceri di San Tommaso nella città storica;
- 9.1O\_ Poliambulatori via Monte San Michele nella città storica;

e poi sono individuati 28 ambiti da rifunzionalizzare.

**Ambiti di Rifunzionalizzazione urbana** di parti della città con funzioni dismesse o in via di dismissione da recuperare attraverso l'inserimento di funzioni coerenti con il contesto di riferimento, da ripensare e collegare al sistema della città pubblica:

- 9.2/Ua Ca' Paterlini
- 9.2/Ub via D. da Torricella
- 9.2/Uc via della Canalina
- 9.2/Ud via Monte Ventasso
- 9.2/Ue via Stradella
- 9.2/Uf via Gorizia
- 9.2/Ug via Beretti
- 9.2/Uh via Gramsci
- 9.2/Ui via Filarete
- 9.2/Ul viale IV Novembre
- 9.2/Um via Paradisi
- 9.2/Un via Adua
- 9.2/Uo via Merulo-via Cattaneo
- 9.2/Up via Fanti

Le schede, per ciascun ambito, riportano i parametri che serviranno alla valutazione della proposta. Inoltre è stata definita una pesatura legata ai singoli parametri di valutazione, per il singolo ambito, in funzione delle fragilità territoriali e sociali del territorio comunale.

Per i casi in cui la proposta di intervento che soggetta a PdC Convenzionato o Accordo Operativo ricade in aree limitrofe ma differenti da quelle previste nelle schede di ambito dell'elaborato SQ\_L2 il procedimento di valutazione è del tutto analogo a quello precedente quello che differisce è la definizione del grado di rilevanza dei singoli parametri di valutazione.

Tra le possibilità di trasformazione del territorio che sono previste vi è anche quella che riguarda la trasformazione di territorio non ancora urbanizzato per un massimo del 3% dell'attuale TU.

Il Piano Urbanistico Generale fra gli obiettivi cardine che assume vi è quello dell'azzeramento del consumo di suolo e per questo motivo favorisce e incentiva tutto ciò che riguarda la rigenerazione e riqualificazione dei tessuti urbanizzati esistenti. La Legge Regionale 24/2017 molto stringente, rispetto al passato, per ciò che riguarda il consumo di suolo permette comunque per una determinata categoria di interventi (dotazioni pubbliche o attività produttive) il consumo di suolo appunto per un massimo del 3% del TU Comunale.

La procedura di valutazione di questi interventi avviene prima di tutto nel verificare l'ammissibilità della proposta secondo 4 range di valutazione descritti nel capito V.55

E' stato individuato un set di indicatori, alcuni "classici" individuati dagli Istituti e Enti principali di statistica e reportistica ambientale Istat, Ispra, Arpa e altri di Sostenibilità Urbana il cui riferimento è il "Plan de Indicadores de Sostenibilidad Urbana de Vitoria-Gasteiz". Tali indicatori sono divisi in queste sezioni:

#### Struttura Urbana e qualità Urbanistica

- uso efficiente del suolo

#### Spazio pubblico e vivibilità

- spazio pubblico di qualità e vivibile

#### Accessibilità e Mobilità

- mobilità sostenibile, accessibilità a tutti e città di prossimità

#### Complessità urbana e diversità

- continuità e mixité di usi e funzioni

#### Metabolismo urbano

- Città circolare

#### Spazi verdi e biodiversità

- Aumento della biodiversità e conservazione servizi ecosistemici

#### Qualità, coesione e benessere sociale

- affermazione dei valori sociali e inclusione e coesione sociale

#### Globali Warming e Climate Change

- contrasto al riscaldamento globale e adattamento ai cambiamenti climatici

Il monitoraggio degli indicatori individuati servirà a valutare l'evoluzione del contesto e a misurare il contributo del piano alla variazione del contesto e pertanto il raggiungimento degli obiettivi previsti.

**VS.6 Sfide, obiettivi, azioni e indicatori:** quadro sinottico delle sfide, obiettivi e azioni di piano con collegati gli indicatori del monitoraggio.