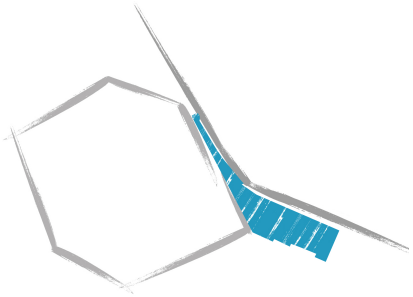
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina

PRU_IP-9a



elaborato 1

relazione illustrativa

Firmato digitalmente da
ELISA IORI
O = COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
C = IT

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

0_premessa

1_inquadramento nel contesto

1.1_inquadramento territoriale e urbanistico

1.2_inquadramento storico

1.3_ caratteristiche socio-demografiche, economiche e ambientali del contesto

1.4_criticità e opportunità

2_valutazione delle alternative localizzative e scelta dell'ambito di intervento

2.1_area dell'ex stabilimento Enocianina Fornaciari in viale IV Novembre

2.2_area dell'ex stabilimento Max Mara (già Calzificio Emiliano) in viale IV Novembre

2.3_porzione di areale ferroviario in via Turri

2.4_area tra via Vecchi, via Sani e piazza Domenica Secchi

2.5_area tra via Ritorni, via Paradisi e via Emilia a Ospizio

3_obiettivi, approccio metodologico e impatti attesi

3.1_obiettivi strategici e approccio metodologico generale

3.2_obiettivi specifici del PRU_IP-9a e impatti attesi

4_illustrazione del PRU_IP-9a "Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina"

4.1_ inquadramento nel contesto della Strategia

4.2_interventi previsti nell'ambito del PRU_IP-9a

0_premessa

La Regione Emilia Romagna, con Deliberazione di Giunta n. 550 del 16/04/2018, ha approvato il “Bando per la Rigenerazione Urbana”, finalizzato a promuovere la rigenerazione degli spazi urbani, il riuso del patrimonio edilizio esistente e il consumo zero di suolo, finanziando progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana promossi dalle amministrazioni pubbliche locali.

Il Comune di Reggio Emilia, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 151 del 13/09/2018, ha approvato la partecipazione al suddetto bando e, contestualmente, la “Strategia per la rigenerazione urbana Stazione – Santa Croce”, riferita a tre ambiti strategici individuati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente e tra loro strettamente correlati:

- il polo funzionale PF4 “Stazione ferroviaria, Centro InterModale (CIM) ed ex Officine Meccaniche Reggiane”;
- l’ambito AR10 “Santa Croce”;
- l’ambito AR9 “Via Emilia, via Turri, Zona Stazione”.

I primi due ambiti - PF4 e AR10 – sono interessati dal PRU_IP-1 "Santa Croce – Area Reggiane", previsto dal POC vigente, nell’ambito del quale è stato attivato,come primo stralcio attuativo del sub-ambito Area Reggiane, il PRU_IP-1a “Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane - Comparto capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini”, approvato in variante al POC nell'ambito del Procedimento Unico Semplificato assentito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 174 del 15/12/2014 e quindi ridefinito dal PRU_IP “Bando Periferie - Area Reggiane / Santa Croce", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 187 del 11/12/2017, che ne ha ampliato il perimetro.

Per il terzo ambito, identificato dal PSC come ambito AR9 “Via Emilia, via Turri, Zona Stazione”, la Strategia per la rigenerazione urbana, intesa come Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale ai sensi dell’art. 34 della LR 24/2017, ha definito quadro conoscitivo, analisi critica, obiettivi strategici, approccio metodologico e impatti attesi e ha delineato un piano d’azione, con indirizzi operativi riferiti a interventi fisici e azioni immateriali, assumendo di fatto valenza di Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) per l’ambito.

La presente relazione richiama brevemente le considerazioni analitiche e programmatiche del suddetto DPQU per l'intero ambito AR9 e definisce i contenuti del PRU_IP-9a "Ambito Zona Stazione – Comparto Area Ex Enocianina", funzionale all'acquisizione dell'area già sede dello stabilimento Enocianina Fornaciari, da tempo dismesso, e a consentirne la trasformazione, con demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione della nuova sede del Comando di Polizia Municipale, oggetto dello studio di fattibilità tecnico ed economico approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 13/09/2018.

1_inquadramento nel contesto

1.1_ inquadramento territoriale e urbanistico

L'ambito da riqualificare AR9 "Via Emilia, via Turri, Zona Stazione" è situato nel quadrante est di Reggio Emilia e si estende per circa 91 ettari. E' delimitato a nord dall'asse ferroviario Milano-Bologna, a sud da via Emilia Ospizio, a est dalle vie Turri e Paradisi e dal tracciato sopraelevato di viale del Partigiano, a ovest da viale Piave, parte della circonvallazione oltre la quale si estende il Centro storico. Si tratta di una parte di città particolarmente delicata e strategica: delicata in quanto caratterizzata da una realtà socio-economica peculiare, complessa e mutevole; strategica in quanto posta a cerniera tra aree a forte valenza strategica e in parte interessate da grandi trasformazioni, avviate e tuttora in corso:

- l'ambito della Città Storica, costituito dal Centro storico cittadino e dalla prima espansione novecentesca;
- il polo funzionale PF4 "Stazione ferroviaria, Centro InterModale (CIM) ed ex Officine Meccaniche Reggiane", snodo per l'accessibilità a livello sovralocale e locale e per l'interscambio ferro-gomma e sede del futuro "Parco Innovazione", polo per lo sviluppo dell'economia della conoscenza, attualmente in corso di realizzazione;
- l'ambito AR10 "Santa Croce", posto a nord della ferrovia in adiacenza al PF4, in cui sono in corso progetti di riuso temporaneo di fabbricati dismessi.

Baricentro dell'ambito è la Zona Stazione e, in particolare, l'asse costituito dalla Stazione ferroviaria centrale, dall'antistante piazzale Marconi e dallo storico viale IV Novembre, collegamento tra Stazione e Centro storico e spartiacque tra due zone dell'ambito che presentano caratteristiche marcatamente diverse: la zona a ovest, funzionalmente gravitante sul Centro storico, caratterizzata da un edificato dei primi del '900 e dai complessi residenziali a impianto libero con fabbricati a torre e in linea realizzati negli anni '60 dalla Cooperativa Architetti e Ingegneri di Reggio Emilia; e la zona est, più eterogenea, in cui si alternano lungo il viale fabbricati produttivi perlopiù dismessi e palazzine residenziali, mentre alle spalle di questi si estendono tessuti residenziali/terziari sviluppatisi prevalentemente tra il secondo dopoguerra e gli anni '80, che nelle parti più a sud presentano

tipologie a media densità e intrattengono relazioni più forti con la via Emilia e il quartiere Ospizio, e per le parti limitrofe alla ferrovia presentano grandi complessi prevalentemente residenziali sorti negli anni '80 e fortemente legati alla zona Stazione.

L'area interessata dal PRU IP_9a "Ambito Zona Stazione – Comparto Area Ex Enocianina" è situata nel cuore dell'ambito da riqualificare AR9, lungo il lato est di viale IV Novembre, asse portante che collega la Stazione ferroviaria centrale a piazza del Tricolore, porta di accesso al Centro storico da est.

Si tratta di un lotto dell'estensione di 4.100 mq circa, a prevalente sviluppo in senso est-ovest, accessibile sia da viale IV Novembre che da via Turri e confinante a ovest con viale IV Novembre, a nord con fabbricati ad usi residenziali, ricettivi e terziario-commerciali, a sud con i fabbricati dell'ex stabilimento Max Mara (già Calzificio Emiliano) oggi in parte utilizzati da una compagnia musicale, a est con un fabbricato residenziale e un garage in struttura. Nelle parti più interne del lotto sorgono i fabbricati dell'ex stabilimento Enocianina Fornaciari, ora dismesso; le relative pertinenze, verso viale IV Novembre, sono sistemate a verde e percorsi di distribuzione interna.

1.2_inquadramento storico

Fino a metà Ottocento l'area presentava caratteristiche rurali, facendo parte delle estese proprietà coltivate che separavano il centro storico dalla vicina Villa Ospizio. La sua edificazione è avvenuta nell'ambito dello sviluppo urbano innescato dalla realizzazione, nel 1859, della stazione ferroviaria: se fino alla fine dell'Ottocento l'attuale viale IV Novembre – allora denominato strada comunale della Stazione - era ancora fiancheggiato da ampie aree verdi e inedificate, a partire dai primi anni del Novecento su entrambi i lati dell'asse viario si sono insediati diversi insediamenti produttivi, che dalla vicinanza alla Stazione traevano notevoli vantaggi in termini di comodità e celerità nella spedizione e commercializzazione dei propri prodotti; tra queste l'azienda vinicola Fornaciari, inizialmente dedita alla produzione di vini e mosti concentrati e in seguito, grazie ai brevetti sviluppati dall'Ing. Aldo Fornaciari, figlio del fondatore Riccardo, anche di enocianina, colorante naturale estratto dall'uva rossa. Lo stabilimento è arrivato, nel momento della sua massima espansione, a occupare un'area di oltre 10.000 mq. A seguito dello smembramento della proprietà tra gli eredi dopo il decesso del fondatore, la parte del complesso industriale dedita alla produzione del colorante ha

proseguito l'attività, estendendola tra l'altro anche al campo farmaceutico. Infine, a seguito della cessazione dell'attività, lo stabilimento è stato dismesso e nel 2016 la proprietà è stata messa all'asta.

L'area oggetto del PRU risulta pertanto situata in posizione baricentrica rispetto all'ambito AR9 ed estremamente vicina alla Stazione centrale e all'antistante piazzale Marconi, importanti snodi in cui, oltre alla linea Milano-Bologna, confluiscono la linea locale Reggio Emilia-Guastalla - che garantisce, tra l'altro, i collegamenti con la Stazione AV Mediopadana e il campus universitario San Lazzaro – e sei linee ad alta frequenza del trasporto pubblico urbano e in cui è possibile l'interscambio ferro-gomma grazie al parcheggio interrato multipiano di piazzale Marconi e al Centro InterModale (CIM) di piazzale Europa, posto a nord dell'asse ferroviario e collegato a piazzale Marconi tramite due sottopassi ciclopedonali. L'area risulta efficacemente servita dalla rete della mobilità ciclabile (v. Schema percorsi ciclopedonali "Biciplan" allegato in calce alla presente relazione).

1.3_ caratteristiche socio-demografiche, economiche e ambientali del contesto

Dal punto di vista socio-demografico l'ambito AR9, prevalentemente residenziale, presenta caratteristiche di grande complessità sotto il profilo socio-demografico. I residenti ammontano a 4.376, pari al 2,5% dei residenti nel territorio comunale. La densità abitativa è nell'ordine dei 6.500 abitanti/Kmq, con punte di oltre 20.000 ab/Kmq nelle aree residenziali edificate in modo più intensivo.

La zona presenta la maggior concentrazione di stranieri in città. Nelle aree a sud della stazione i residenti stranieri ammontano al 51% del totale (contro una media comunale del 16%), con punte del 90% in alcuni complessi residenziali. La provenienza è in prevalenza dal continente asiatico (42% circa) e africano (38% circa); la nazionalità di gran lunga più rappresentata è quella cinese (32% circa). La zona si configura di fatto come area di primo approdo per gli immigrati in arrivo, i quali nel momento in cui le condizioni economiche lo permettono si spostano in altre zone, con un tasso di sostituzione dei residenti che in alcune parti del quartiere tocca punte del 25% annuo.

Rispetto al dato medio cittadino, nell'area si riscontrano percentuali più elevate di persone nella fascia di età 15-44 anni (48% circa contro una media

comunale del 36%), di nuclei unipersonali (55% circa contro una media comunale del 42%) e di nuclei familiari con più di 5 componenti (3% circa contro una media comunale dell'1,7%). La professionalità maggiormente presente è quella operaia (35% circa).

Nell'ambito le dotazioni di verde e servizi (calcolate comprendendo il Centro internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi, che ha anche valenza di servizio di quartiere in quanto ospita una scuola per l'infanzia e una scuola primaria) ammontano a circa 13 mq/abitante, contro una media di circa 66 mq/abitante sull'intero Comune. Sono presenti vari presidi sociali, a partire dal Polo Est dei Servizi sociali territoriali del Comune, situato al margine tra il quartiere Ospizio e la Zona Stazione. In via Turri, nel complesso residenziale più problematico della Zona Stazione, si trovano il Centro di mediazione dei conflitti presso lo Spazio Civico 27/a, il centro di accoglienza per richiedenti asilo al Civico 39 e il Centro sociale e di incontro che riunisce l'Incubatore di Economia Solidale Binario 49 e il presidio socio-educativo territoriale Spazio Raga (v. approfondimenti al paragrafo 3). In piazza Domenica Secchi si trova il chiosco analcolico Cafè Reggio, in cui sono presenti operatori sociali, mentre presso viale IV Novembre vi è il centro di ascolto e incontro Casa Comune.

La realtà economica dell'ambito AR9 ha risentito, nel tempo, di diverse dinamiche negative indotte da congiunture critiche a livello nazionale e da particolari dinamiche locali. Nella seconda metà del Novecento si è assistito alla progressiva dismissione dei principali stabilimenti produttivo-artigianali ricompresi tra viale IV Novembre e via Emilia all'Ospizio, tra cui il Calzificio Emiliano e l'Enocianina Fornaciari.

Negli ultimi due decenni, poi, il mercato immobiliare e le realtà commerciali hanno subito un progressivo declino legato all'andamento delle dinamiche sociali. L'aumento di residenti stranieri ha portato all'instaurarsi di circoli viziosi, con investimenti sempre più scarsi dei proprietari sul patrimonio abitativo e un calo dei valori immobiliari, che va di pari passo con l'aumento delle problematiche sociali e di quelle gestionali, legate a occupazioni abusive e insolvenze. La Zona Stazione si caratterizza oggi per i valori di vendita e di locazione più bassi dell'intero territorio comunale, un grande numero di vendite giudiziarie di immobili e un'offerta commerciale di scarsa qualità, con un elevato numero di negozi e pubblici esercizi gestiti da stranieri e concentrati lungo viale IV Novembre, via Turri e via Eritrea. Diversa è la situazione lungo via Emilia Ospizio, corso urbano principale a connotazione anche abitativa, dove il commercio e le attività artigianali sono di maggior

pregio economico. All'offerta commerciale di vicinato si affianca la polarità commerciale rappresentata dalla medio-grande struttura di vendita alimentare di via Sani.

Dal punto di vista ambientale l'ambito, per la sua collocazione all'interno del consolidato urbano, non presenta elementi delle rete ecologica provinciale e comunale; presenta livelli di permeabilità al suolo medio-bassi e un'esigua dotazione di verde pubblico (circa 2,8 mq/abitante, contro una media di circa 30 mq/abitante sull'intero Comune), con aree verdi di limitata estensione localizzate prevalentemente nelle pertinenze di alcuni servizi: le presenze più consistenti sono date dal Parco delle Paulonie e dal giardino della scuola d'infanzia Elisa Lari, entrambi densamente alberati. Molte viabilità presentano filari semplici o doppi a bordo strada e nelle aree private la presenza di verde – anche pensile, su coperture di interrati – è discreta, così come quella di alberature.

1.4_criticità e opportunità

Una prima criticità è data dalla presenza di numerosi insediamenti produttivi e artigianali dismessi, che rappresentano fonti di degrado urbano e insicurezza e necessitano di azioni di bonifica ambientale in relazione all'inquinamento del suolo e all'eventuale presenza di coperture in amianto. Si evidenziano in particolare gli stabilimenti produttivi dell'ex Enocianina Fornaciari e dell'ex Calzificio Emiliano in viale IV Novembre.

L'elevata densità abitativa, la forte disomogeneità culturale e l'elevato tasso di sostituzione dei residenti hanno poi portato all'accentuarsi di una serie di problematiche di ordine socio-economico. Nei complessi condominiali di via Turri e via Paradisi si sono verificati problemi di convivenza e contenziosi legati al sovraffollamento di alcuni alloggi, al forte turnover degli affittuari, all'occupazione abusiva di alcuni locali accessori e ad altissime percentuali di insolvenza, che hanno portato in molti casi al distacco delle utenze per l'intero stabile. Nell'area si è inoltre rilevato un aumento degli episodi di conflittualità sociale e di microcriminalità. Tutto ciò ha portato a una montante percezione di insicurezza, con conseguente abbandono della zona da parte di molti residenti storici e con l'innescarsi di un circolo vizioso di crescente marginalizzazione e ghettizzazione.

La fragilità e l'instabilità della struttura sociale e economica della Zona Stazione, con la conseguente disaffezione nei confronti del quartiere, hanno

avuto ripercussioni sia sul patrimonio edilizio, con scarsi investimenti dei proprietari nella manutenzione e conseguenti fenomeni di degrado e fatiscenza dei fabbricati, sia sullo spazio urbano, con episodi di uso improprio e degrado degli spazi pubblici e di uso pubblico quali parchi, marciapiedi, slarghi, porticati dei complessi residenziali.

L'ambito, con la grande dinamicità delle diverse aree che lo compongono e con la presenza al suo interno e nelle sue immediate adiacenze della Stazione storica e del CIM, fattori di alta competitività e assoluta specificità, è però anche ricco di opportunità. Riveste infatti un ruolo strategico, configurandosi come porta della città e nodo di interscambio tra ferrovie locali e nazionali, mobilità su ferro e su gomma, mobilità pubblica e privata. La Zona Stazione risulta particolarmente cruciale in virtù della sua collocazione territoriale, in quanto cerniera tra il Centro Storico, i quartieri circostanti della prima periferia cittadina e diverse importanti polarità: il polo delle Ex Officine Reggiane in cui sta sorgendo il Parco Innovazione, la stazione Alta Velocità posta più a nord e il Campus Universitario San Lazzaro posto più a est, entrambi collegati alla stazione centrale tramite la ferrovia locale Reggio – Guastalla. In particolare viale IV Novembre, viale di connessione, è struttura urbana di accesso al Centro Storico e di collegamento con il resto della città.

La presenza di numerosi immobili e aree produttive dismesse che potranno essere oggetto di interventi di trasformazione funzionale e riqualificazione rappresenta un'occasione per attivare processi di rigenerazione urbana e riuso, che abbiano contenuti di innovazione sociale e che rappresentino un volano per la valorizzazione dell'area anche a livello residenziale e commerciale.

La presenza sul territorio di numerose realtà associative, centri sociali, comitati di cittadini rappresenta un'opportunità di presidio territoriale e una preziosa risorsa sociale e culturale in grado di innescare progetti di innovazione sociale, da consolidare e potenziare nei rispettivi ambiti di competenza.

La vocazione commerciale di alcuni assi viari presenti nell'ambito, quali ad esempio viale IV Novembre, rappresenta un fattore di vivacizzazione del fronte strada e una componente fondamentale nell'articolazione funzionale di spazi pubblici e privati ad uso pubblico, contribuendo a garantire condizioni di vivibilità e sicurezza. Tale vocazione può essere potenziata agendo sull'ambito a sud della Stazione ferroviaria che, come evidenziato dal PSC 2011, risulta

idoneo alla realizzazione di interventi di qualificazione urbana e di progetti di valorizzazione commerciale tramite il recupero di aree e contenitori dismessi funzionali anche al rilancio della capacità di attrazione del Centro storico.

La vicinanza con altri ambiti strategici sede di eccellenze della città pubblica, quali il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo, primo nucleo del futuro Parco Innovazione, rappresenta un'altra grande opportunità per l'effetto volano che queste realtà possono innescare anche in ambiti limitrofi.

2_valutazione delle alternative localizzative e scelta dell'ambito di intervento

Punto di partenza per le considerazioni di carattere localizzativo effettuate è la volontà dell'Amministrazione Comunale di portare l'importante presidio rappresentato dal Comando di Polizia Municipale – attualmente situato nella zona ovest della città - nella zona della Stazione, che per le particolarità e le criticità di carattere socio-demografico ed economico che presenta, illustrate ai precedenti paragrafi 1.3 e 1.4, risulta particolarmente delicata dal punto di vista della sicurezza effettiva e percepita, del disordine e degrado urbano e sociale, della conflittualità tra i residenti.

Partendo da questo presupposto sono state individuate e valutate le 5 possibili opzioni localizzative descritte ai successivi paragrafi, ognuna delle quali è stata attentamente valutata da diversi punti di vista: urbanistico, ambientale, della mobilità e dell'accessibilità, delle potenzialità in termini di rigenerazione indotta sul contesto.

A tali considerazioni di carattere generale si sono inoltre affiancate valutazioni di maggior dettaglio, effettuate nell'ambito dello studio di fattibilità tecnico ed economico già citato: per ciascuna delle alternative prese in considerazione è stato infatti sviluppato un possibile schema funzionale e distributivo del fabbricato e delle relative pertinenze, in modo da verificare quanto le diverse aree si prestassero allo sviluppo di un progetto edilizio coerente con gli obiettivi dettati dall'Amministrazione Comunale e funzionale a soddisfare le complesse esigenze del Comando di Polizia Municipale. Per tali aspetti si rimanda alla relazione illustrativa del suddetto progetto di fattibilità, approvato con la citata Delibera di Giunta Comunale n. 152/2018.

2.1_area dell'ex stabilimento Enocianina Fornaciari in viale IV Novembre

Si tratta di un'area ex industriale dell'estensione di circa 4.100 mq, sistemata in parte a verde nelle parti prospicienti il viale e interessata nelle parti più interne dall'ex stabilimento chimico Enocianina Fornaciari, consistente in un aggregato di corpi di fabbrica realizzati in tempi successivi e in modo piuttosto disorganico a partire dai primi decenni del Novecento.

Il complesso, che comprende anche un'unità immobiliare ad uso residenziale, è in parte interessato da una procedura di esecuzione immobiliare. I fabbricati

non risultano vincolati dal PSC e sono stati identificati dalla Regione Emilia Romagna tra gli edifici da bonificare per la presenza di amianto in copertura. La sostituzione del manufatto industriale, quindi, rappresenta un'occasione non solo di riqualificazione e restituzione alla città di un'area dismessa e soggetta a progressivo degrado, ma anche di risanamento ambientale.

Un notevole punto di forza di tale area è la sua accessibilità: il comparto presenta infatti due possibili accessi carrabili, da viale IV Novembre a ovest e da via Turri a nord, oltre a un accesso ciclopedonale da via Chiesi a est. Inoltre la presenza della stazione ferroviaria, in cui convergono linee nazionali e locali, la vicinanza del parcheggio di piazzale Europa e del parcheggio e della velostazione di piazzale Marconi, la convergenza in piazzale Marconi di 6 linee ad alta frequenza del trasporto pubblico locale e di un bus navetta di collegamento a 3 parcheggi scambiatori della prima cintura cittadina, nonché la presenza di un'estesa rete ciclopedonale, rendono la zona altamente e agevolmente accessibile.

Inoltre l'estensione e la conformazione dell'area consentono uno sviluppo progettuale del nuovo fabbricato in direzione prevalentemente orizzontale, preferibile dal punto di vista della funzionalità e versatilità del modello organizzativo degli uffici.

2.2_area dell'ex stabilimento Max Mara (già Calzificio Emiliano) in viale IV Novembre

L'area è contigua a quella di cui al punto precedente, si estende per circa 4920 mq e presenta spazi aperti in parte sistemati a verde sul fronte strada, mentre l'edificato dell'ex stabilimento tessile Max Mara (già Calzificio Emiliano) è localizzato nelle parti più interne.

Anche in questo caso l'area presenta un'estensione e una conformazione atte a consentire uno sviluppo prevalentemente orizzontale del nuovo fabbricato in progetto, nonché una buona accessibilità, in considerazione della vicinanza delle infrastrutture già citate.

Presenta però il limite di avere possibilità di accesso al comparto dal solo viale IV Novembre, con la conseguenza di possibili limitazioni della funzionalità dell'azione della Polizia Municipale in caso di temporaneo blocco di tale viabilità per qualsivoglia motivo. Inoltre si segnala che del complesso fanno parte anche due villini identificati dal vigente PSC alla tav. P7.2 "Tutele

storico-culturali" come architetture del primo Novecento aventi valore tipologico, la presenza dei quali rappresentare può rappresentare un vincolo e un elemento di maggiore complessità in termini progettuali e funzionali.

Infine, nonostante la dismissione dello stabilimento, l'area è in parte utilizzata, in quanto una parte dei fabbricati produttivi è stata concessa dalla proprietà in uso gratuito per la realizzazione del polo culturale "Spazio Icarus", dedicato alla musica e all'arte contemporanea, inaugurato alcuni anni fa con il patrocinio e il sostegno anche finanziario del Comune di Reggio Emilia, in quanto elemento che concorre alla qualificazione, all'animazione e al presidio della zona Stazione.

2.3_porzione di areale ferroviario in via Turri

Si tratta di un'area di circa 1170 mq di estensione, sviluppata longitudinalmente lungo via Turri e ricompresa tra questa e il fascio ferroviario.

L'area, quasi interamente in proprietà di Rete Ferroviaria Italiana (RFI) e per il resto di proprietà privata, presenta diversi elementi di estrema complessità sia dal punto di vista procedurale che da quello progettuale. E' infatti identificata dagli strumenti urbanistici vigenti solo in minima parte come Ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali (ASP3) rientrante nell'Ambito di riqualificazione AR9, risultando per il resto inclusa nel Polo Funzionale PF4 e richiedendo quindi, per la sua attuazione, la revisione del relativo accordo territoriale. L'area risulta altresì inclusa nella fascia di rispetto ferroviaria e limitrofa a fabbricati di servizio della stessa tuttora in uso, con tutti i conseguenti vincoli limitativi della flessibilità progettuale e con la necessità di misurarsi con le problematiche, di non lieve entità, relative al rumore prodotto dall'infrastruttura ferroviaria.

Le verifiche effettuate mostrano come, anche nell'ipotesi di acquisizione e demolizione del fabbricato di proprietà di RFI posto a confine con via Turri – attualmente sede del punto Bicibox per il noleggio e la riparazione delle biciclette - la limitata estensione dell'area obblighi a uno sviluppo del fabbricato prevalentemente verticale, penalizzante per la funzionalità degli uffici; la possibilità di accesso dalla sola via Turri, con i possibili disagi conseguenti a eventuali blocchi anche solo temporanei della stessa, rappresenta un ulteriore elemento negativo.

2.4_area tra via Vecchi, via Sani e piazza Domenica Secchi

Si tratta di un'ampia area di proprietà comunale dell'estensione di circa 4020 mq, ricompresa tra le vie Vecchi a ovest, Turri a nord e Sani a est, e pertanto agevolmente accessibile da diverse direzioni.

L'area è zonizzata nel RUE vigente tra le "aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali" e, in particolare, tra i servizi di quartiere ed è stata recentemente riqualificata con la realizzazione, nella sua parte nord, della piazza intitolata a Domenica Secchi e della struttura che ospita Café Reggio, bar analcolico gestito in collaborazione con operatori dei Servizi sociali del Comune. Questa importante e incisiva presenza, insieme a quella di altri elementi di spicco posti nelle immediate vicinanze (il Parco delle Paulonie posto sul lato opposto di via Sani, la scuola dell'infanzia Elisa Lari e gli impianti sportivi presenti su via Paradisi, gli spazi esterni all'Incubatore di Economia Solidale Binario 49 lungo via Turri, la medio-grande struttura di vendita alimentare posta lungo il lato sud dell'area in questione, il complesso ad usi misti residenziali e terziario-commerciali situato all'angolo tra via Sani e via Emilia a Ospizio), costituisce per la parte est della zona Stazione un importante presidio che l'Amministrazione Comunale intende riconfermare e potenziare, come confermano gli interventi di riqualificazione, previsti dalla citata Strategia per la rigenerazione urbana Santa Croce – Stazione, del Parco delle Paulonie e degli spazi esterni a Binario 49.

La parte sud dell'area presa in esame, ricompresa tra la piazza e la struttura commerciale e sistemata a verde, è stata inoltre individuata, nell'ambito degli studi sul sistema ambientale effettuati in funzione della variante al RUE di prossima adozione, tra le "Connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale" e, in particolare, tra i collegamenti ecologici in ambito urbano, oggetto di particolari attenzioni e tutele. Si tratta quindi di un'area verde da mantenere e, in prospettiva, da valorizzare in sinergia con le altre aree verdi presenti nel contesto.

L'edificazione della nuova sede della Polizia Municipale in tale area è stata quindi giudicata inopportuna in quanto contraria alle politiche di contenimento del consumo di suolo attuate dall'Amministrazione Comunale e lesiva di un sistema di spazi e servizi di grande valenza sociale e ambientale, da riconfermare e potenziare.

2.5_area tra via Ritorni, via Paradisi e via Emilia a Ospizio

Si tratta di un'area dell'estensione di circa 3300 mq ricompresa tra le vie Ritorni a ovest, Paradisi a nord e via Emilia Ospizio (ramo laterale della stessa, privo di denominazione toponomastica specifica) a est.

Sebbene sia presente un sistema di accesso carrabile su tre lati, gli aspetti relativi alla mobilità sono stati giudicati problematici per le caratteristiche inadeguate delle due strade laterali: entrambe presentano dimensioni limitate e immissioni problematiche su via Emilia Ospizio; inoltre nei tratti più a sud si riscontrano promiscuità e interferenze con le aree pertinenziali e a parcheggio dei fabbricati limitrofi. In quanto a sensi di percorrenza, ad oggi via Ritorni è a senso unico in ingresso da via Paradisi nel tratto più a nord e la via parallela è a senso unico in uscita su via Paradisi per l'intera lunghezza. Tali limitazioni, che si giudica opportuno mantenere in quanto consentono di limitare le immissioni su via Emilia a Ospizio e di evitare fenomeni indesiderati di *bypass*, risulterebbero potenzialmente problematiche per le necessità della Polizia Municipale.

Infine, nell'area sono presenti diversi fabbricati tuttora in uso per attività residenziali e terziario-commerciali, nonché la sede della Cooperativa Ravinala, attiva nel campo del sociale e dell'economia solidale.

3_obiettivi, approccio metodologico e impatti attesi

3.1_ obiettivi strategici e approccio metodologico generale

Le criticità e i bisogni rilevati nell'analisi investono tre dimensioni strettamente interconnesse tra loro: quella urbanistico-architettonica, quella socio-economica e culturale e quella ecologico-ambientale.

Rispetto a queste tre dimensioni si individuano i seguenti obiettivi strategici:

1) miglioramento della qualità urbana, sia in termini di spazi aperti pubblici e di uso pubblico che di patrimonio edificato pubblico e privato;

2) aumento della pubblica sicurezza, dell'inclusione e della coesione sociale;

3) miglioramento della qualità ecologico-ambientale e della resilienza del sistema urbano.

La Strategia per la rigenerazione urbana che l'Amministrazione intende mettere in atto si caratterizza per la trasversalità e la forte integrazione e sinergia tra queste tre componenti: qualità urbana, sicurezza, resilienza.

La Strategia per la rigenerazione dell'ambito richiede un approccio integrato, che abbia il suo punto di forza nella trasversalità e nella sinergia tra interventi, azioni, attori pubblici e privati coinvolti. L'attuazione della Strategia rappresenta una grande opportunità di apportare cambiamenti profondi e duraturi nell'ambito, consolidando e rafforzando quanto già avviato in campo urbanistico-edilizio e socio-economico-culturale e integrandolo con il nuovo paradigma della resilienza per l'adattamento ai cambiamenti climatici.

Gli strumenti e le modalità di azione per attuare la Strategia saranno:

- la leva urbanistica, ovvero la realizzazione di interventi di recupero di aree dismesse e loro riconversione per l'insediamento di funzioni strategiche, in grado di innescare il rilancio delle trasformazioni urbane, compresi interventi più minuti di sostituzione e/o recupero edilizio e riorganizzazione degli spazi aperti;

- l'azione normativa, volta a incentivare interventi diffusi di recupero e cura del patrimonio edilizio legati a interventi e/o azioni sugli spazi aperti di prossimità pubblici o di uso pubblico (così da portare ad una riqualificazione e una riappropriazione di tali spazi, che comporta anche un maggior presidio e controllo sociale degli stessi), a introdurre approcci progettuali innovativi basati sull'uso delle componenti naturali – verde e acqua – in chiave

funzionale, come componenti in grado di fornire servizi ecosistemici, e aumentare la resilienza del sistema urbano nell'ottica dell'adattamento al cambiamento climatico;

- la partecipazione per il coinvolgimento attivo di cittadini, comitati, associazioni, soggetti pubblici e privati, per consolidare e sviluppare reti di relazioni sociali e istituzionali forti, in grado di agire in sinergia per potenziare l'efficacia delle azioni messe in campo e far sì che la rigenerazione investa fortemente anche il campo socio-economico e culturale.

3.2_obiettivi specifici del PRU_IP-9a e impatti attesi

Gli obiettivi specifici del PRU_IP-9a si inseriscono pienamente nel quadro più generale della strategia e investono tutti gli obiettivi individuati come strategici.

Dal punto di vista del miglioramento della qualità urbana, il PRU presenta i seguenti obiettivi:

- la rigenerazione di un'area dismessa e inutilizzata, potenziale fonte di degrado;
- la realizzazione, in una posizione urbanisticamente rilevante (viale storico in un'area che si pone come cerniera tra ambiti di grande interesse), di un intervento pubblico qualificante dal punto di vista architettonico e urbano, con aumento della qualità dell'edificato, sistemazione e riordino delle aree esterne;
- un forte radicamento della nuova sede della Polizia Municipale nel quartiere, anche tramite la creazione e/o la riattivazione di connessioni fisiche e di relazioni con le aree circostanti, in diverse direzioni;
- la valorizzazione del parcheggio interrato di Piazzale Marconi attraverso il recupero degli spazi, attualmente inutilizzati, del livello -3 e la loro destinazione al personale della Polizia Municipale.

Il PRU è poi evidentemente incentrato, in modo particolare, sull'obiettivo dell'aumento della pubblica sicurezza, dell'inclusione e della coesione sociale, in quanto:

- porta nel cuore della zona Stazione, particolarmente delicata e critica in quanto a sicurezza e ordine pubblico per i motivi già ampiamente esposti,

un presidio altamente significativo quale quello del Comando di Polizia Municipale, in grado di esercitare un pronto ed efficace controllo diretto della zona, nonché di rappresentare un forte deterrente per fenomeni di microcriminalità e degrado sociale e un elemento rassicurante per i residenti e i frequentatori della zona;

- in virtù delle attività svolte dal Comando, porta a un aumento di passaggio del pubblico in viale IV novembre per l'accesso alla struttura, aspetto che si traduce anch'esso in un maggior presidio e controllo sociale indiretto e, in generale, in un elemento di vivacizzazione della zona.

Per quanto riguarda l'obiettivo del miglioramento della qualità ecologico/ambientale, il PRU si pone i seguenti obiettivi:

- il risanamento dell'area tramite la rimozione dell'amianto, notoriamente presente nelle coperture dei fabbricati dello stabilimento dismesso, previsto in demolizione;
- l'eventuale bonifica dei suoli qualora, a seguito degli studi specifici da effettuarsi, dovessero emergere problematiche di contaminazione;
- la massimizzazione delle superfici permeabili e/o semipermeabili e drenanti, a verde profondo e/o pensile, finalizzate a un'efficace regimazione delle acque e al controllo del microclima locale.

Vi sono poi, naturalmente, obiettivi più specifici legati alla soddisfazione delle esigenze della Polizia Municipale e anche degli utenti che per diversi motivi accedono alla struttura:

- dotare il Comando della Polizia Municipale di una sede più moderna e funzionale, specificamente pensata per corrispondere all'articolazione delle sue funzioni e per consentire un efficace e agevole svolgimento delle sue mansioni, sempre più diversificate e complesse;
- realizzare una struttura edilizia razionale, distributivamente chiara e comodamente fruibile sia per gli utilizzatori principali (gli operatori della Polizia Municipale) che per gli utilizzatori occasionali (pubblico, ecc.), nonché confortevole, energeticamente efficiente e dotata di un'impiantistica avanzata; il tutto in un'ottica di massima flessibilità e adattabilità nel tempo, in funzione delle diverse esigenze che potrebbero manifestarsi in futuro.

Molti dei risultati attesi risultano già implicitamente enunciati negli obiettivi sopra esposti: rigenerazione dell'area con aumento della qualità urbana e architettonica, aumento del presidio diretto e indiretto in zona Stazione con conseguente aumento della sicurezza reale e percepita, vivacizzazione della zona, risanamento ambientale dell'area, miglioramento delle condizioni organizzative e lavorative della Polizia Municipale.

Inoltre si auspica che gli interventi previsti dal PRU contribuiscano, in sinergia con altri interventi e azioni previsti dalla Strategia generale, a innescare processi virtuosi nei tessuti limitrofi, incoraggiando interventi di recupero e rigenerazione di altre aree dismesse o sottoutilizzate, di sostituzione di manufatti obsoleti e oggetto di progressivo degrado, di qualificazione del patrimonio edilizio privato, di insediamento di altre attività qualificanti e rivitalizzanti per il quartiere.

4_illustrazione del PRU_IP-9a “Ambito Zona Stazione – Comparto Area Ex Enocianina”

4.1_inquadramento nel contesto della Strategia

L’ambito su cui si sviluppa la Strategia è già da diversi anni al centro di una serie di interventi che hanno inciso sia sul fronte delle infrastrutture pubbliche e della qualità dell’ambiente urbano, sia su quello dell’innovazione e della coesione sociale. In particolare si sono messi in atto interventi di riqualificazione fisica e cura dei luoghi (riqualificazione di Piazza Domenica Secchi, riordino di Piazzale Marconi) e azioni per la coesione sociale (percorsi di partecipazione con i residenti e le associazioni per rigenerare il quartiere dal punto di vista dell’ordine pubblico e della sicurezza). A fronte di un quadro di interventi già realizzati, gli interventi previsti dalla Strategia, di seguito descritti, intendono rafforzare le politiche fino ad oggi perseguite, agendo sia sull’*hardware* urbano e territoriale che sul *software* rappresentato dalla dimensione socio-economica e culturale.

La Strategia per la rigenerazione della Zona Stazione prevede i seguenti interventi (v. tavola allegata in calce alla presente relazione):

I.1 Realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale in viale IV Novembre, nei pressi della Stazione ferroviaria centrale;

I.2 Realizzazione di un sistema di videosorveglianza di ultima generazione per controllo e presidio del Parco delle Paulonie;

I.3 Rigenerazione ambientale, micro-climatica e funzionale degli spazi aperti attigui all’Incubatore di Economia Solidale (IES) in via Turri;

I.4 Riqualificazione del Parco delle Paulonie come parco aperto, inclusivo, accogliente, rigenerando la qualità urbana e l’immaginario sociale del luogo.

In un’ottica di complementarietà e sinergia con gli interventi sopra descritti, sono inoltre previste le seguenti azioni (v. tavola allegata in calce):

A.1 Inserimento nella variante RUE di prossima adozione di norme finalizzate ad incentivare cambi di destinazione d’uso in Zona Stazione, a fronte di interventi di riqualificazione, attrezzatura e cura di spazi pubblici o di uso pubblico;

A.2 Attuazione delle azioni di cura della città e di cura della comunità previste dal percorso partecipativo "Laboratorio di cittadinanza di Mirabello-Ospizio" e dal relativo Accordo tra Comune di Reggio Emilia, Associazioni e cittadini del quartiere, sottoscritto in data 31/07/2018;

A.3 Proseguimento del progetto "Ricostruzione civica/Doppio Binario", oggetto di Accordo di Programma tra Comune e Regione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2003 e s.m. per l'approccio integrato al tema della sicurezza, con sostegno di progetti di cittadinanza attiva, servizi di mediazione in Zona Stazione e riqualificazione di spazi pubblici;

A.4 Apertura dell'Incubatore di Economia Solidale (IES) nei locali di Binario 49 in via Turri, recentemente riqualificati;

A.5 Proseguimento dell'attività di mediazione sociale e di distribuzione alimentare presso lo "Spazio civico 27/A" in via Turri;

A.6 Proseguimento delle attività di doposcuola, campo estivo, attività sportiva e animazione per bambini e ragazzini a rischio di esclusione e marginalizzazione;

A.7 Inserimento nella variante RUE di prossima adozione di norme finalizzate alla progettazione del verde in chiave funzionale in un'ottica di adattamento al cambiamento climatico, anche tramite l'introduzione dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).

4.2_interventi previsti nell'ambito del PRU_IP-9a

L'intervento principale previsto dal PRU_IP-9a è rappresentato dalla realizzazione della nuova sede del Comando di Polizia Municipale nell'area dell'ex Enocianina Fornaciari; a questo si aggiungono una serie di interventi su aree limitrofe esterne ad essa e su una parte del vicino parcheggio interrato di piazzale Marconi, finalizzati ad ottimizzarne l'accessibilità e la funzionalità.

I fabbricati esistenti saranno demoliti, risolvendo anche la potenziale criticità insita nella presenza di amianto nelle coperture.

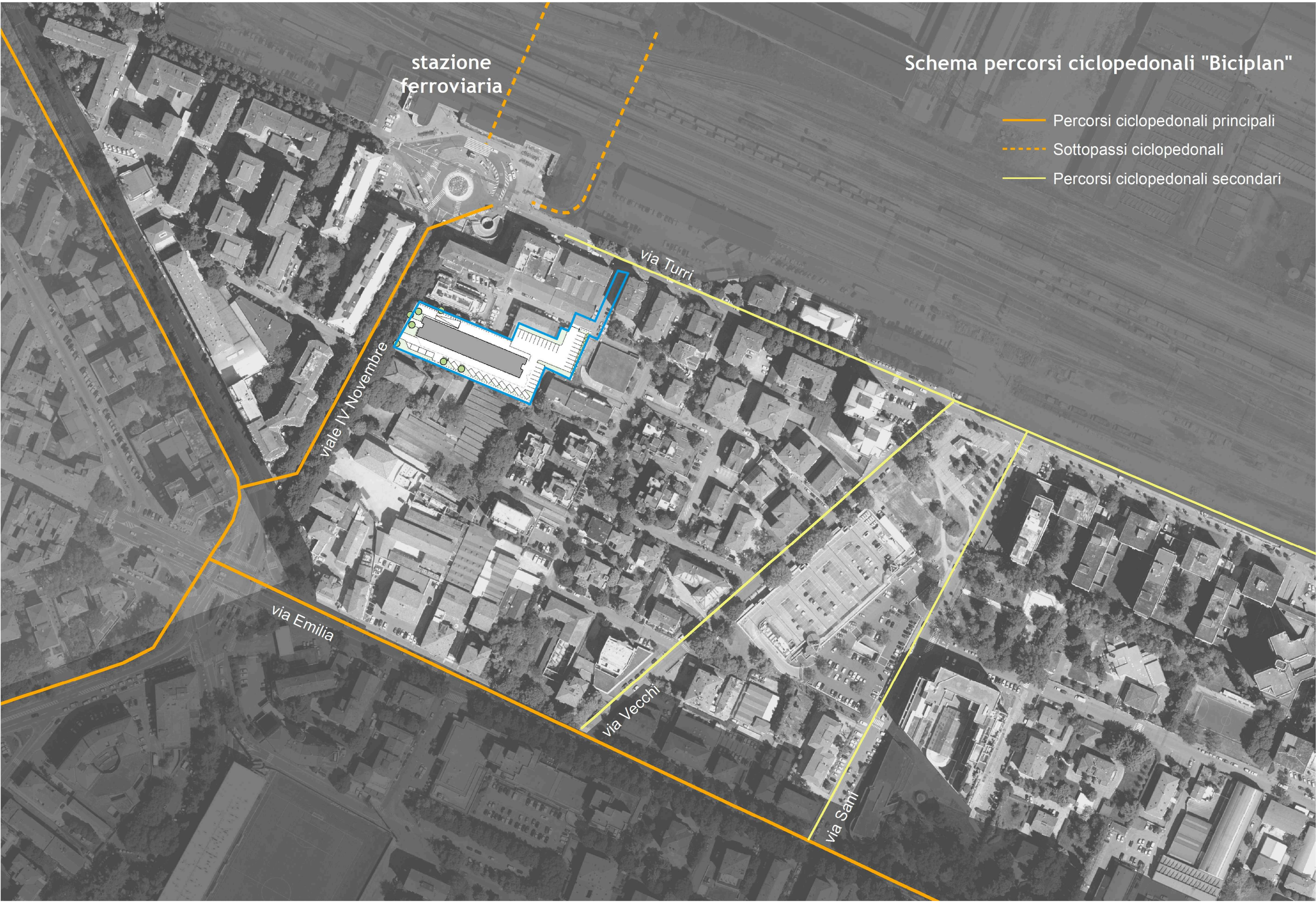
L'intera area sarà riorganizzata con l'edificazione della nuova sede della Polizia Municipale, edificio che lo studio di fattibilità già citato prevede a prevalente sviluppo longitudinale in senso est-ovest, per uno sviluppo in altezza di tre piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato troveranno posto le autorimesse per i mezzi di servizio e spazi accessori quali spogliatoi, deposito,

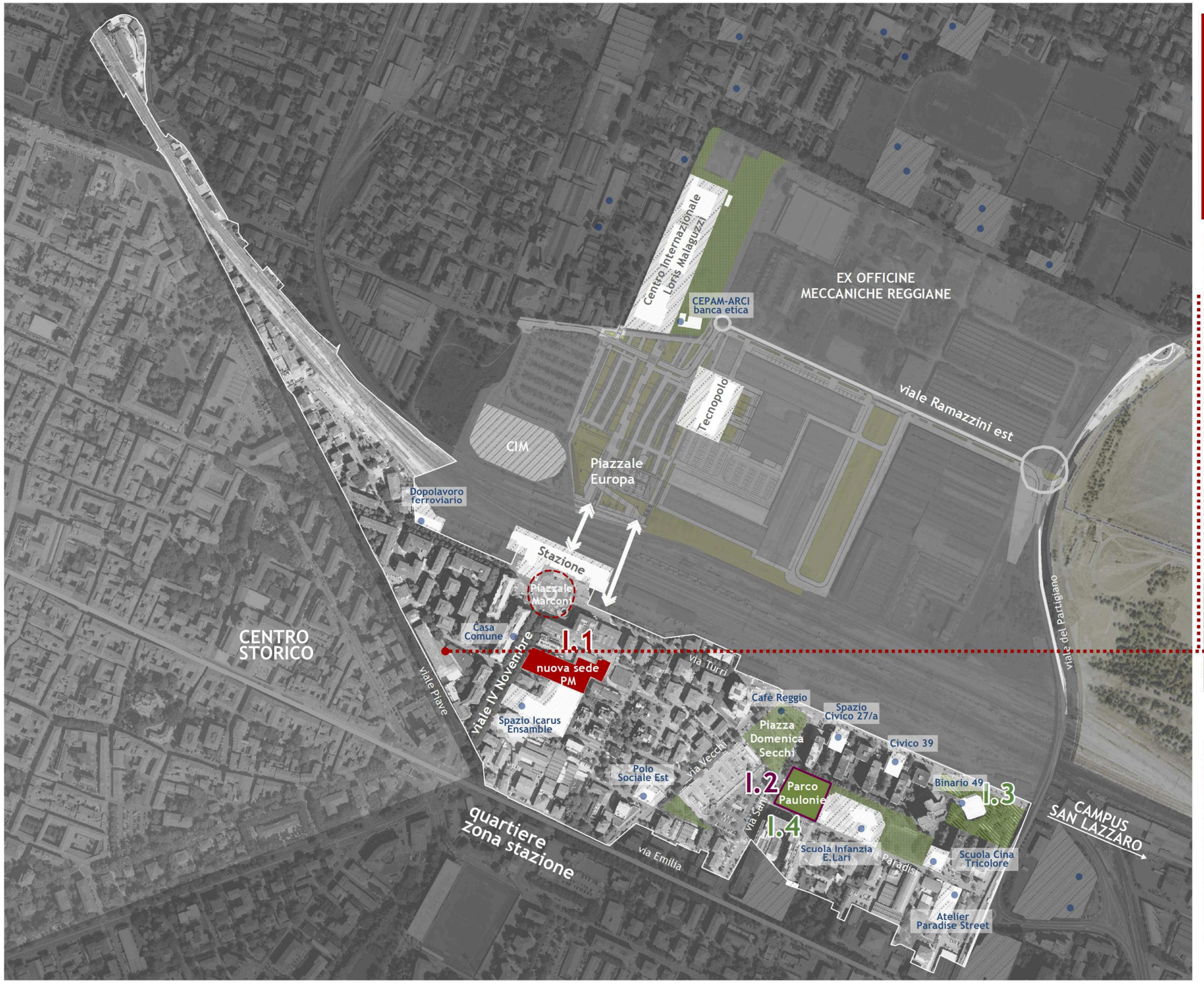
archivio, armeria; al piano terreno, sul fronte principale di viale IV Novembre, sarà posta la reception / front office, mentre le restanti parti al medesimo piano e ai piani superiori saranno destinate a uffici e, in parte, a sale di attesa per il pubblico e spazi di servizio per i dipendenti. Sono inoltre previste due celle di detenzione.

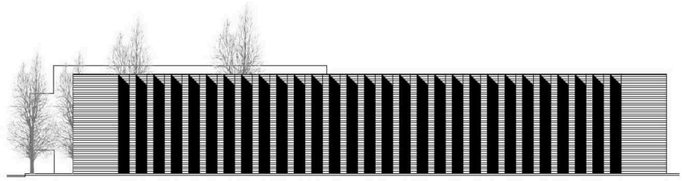
Il progetto prevede la separazione dei flussi relativi al pubblico, ai mezzi di servizio e ai mezzi privati dei dipendenti. Da viale IV Novembre, attraverso le aree esterne sistemate prevalentemente a verde, avverranno l'ingresso e l'uscita dei mezzi di servizio tramite apposita rampa di collegamento all'autorimessa interrata, nonché l'ingresso e uscita degli utenti dal punto di vista ciclopedonale e, limitatamente ai posti auto dedicati ai portatori di handicap, carrabile. Da viale IV Novembre, tramite apposito passaggio con sbarra di separazione rispetto ai posti auto pubblici per disabili, da via Turri, attraverso una diramazione laterale della stessa, e da via Chiesi, attraverso il percorso ciclopedonale esistente, avverranno l'ingresso e uscita dei mezzi privati dei dipendenti per l'accesso ai posti auto, moto e bici dedicati, distribuiti lungo i fronti nord, sud e est del fabbricato. Lungo il lato sud e lungo parte dei lati nord e ovest del lotto sono previste fasce verdi di ambientazione rispetto ai lotti limitrofi.

L'ubicazione dell'intervento consente sia al pubblico che al personale dipendente della Polizia Municipale di utilizzare, a integrazione dei parcheggi pertinenziali, anche il parcheggio interrato di Piazzale Marconi, che è a pagamento con franchigia di 30 minuti. Al personale della Polizia sarà dedicato il livello -3 di tale parcheggio, attualmente inutilizzato, adattandolo per un uso esclusivo da parte degli agenti.

Da quanto sopra descritto emerge come l'intervento, per quanto puntuale e di limitata estensione, consista in una vera e propria rigenerazione urbana, non limitata al comparto, ma capace di interessare aree confinanti e altre aree e strutture limitrofe, intessendo rapporti stretti con il contesto.


Schema percorsi ciclopedonali "Biciplan"
Percorsi ciclopedonali principali
Sottopassi ciclopedonali
Percorsi ciclopedonali secondari
stazione ferroviaria
viale IV Novembre
via Turri
via Emilia
via Vecchi
via Sani





I.1 nuova sede Polizia Municipale

I.2 sistema di videosorveglianza

I.3 spazi aperti attigui a Binario 49

I.4 Parco delle Paulonie

CIM

Piazzale Europa

Tecnopolo

Dopolavoro ferroviario

Stazione

EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE

Stazione

Piazzale Marconi

Casa Comune

viale IV Novembre

via Turri

viale Piave

ex Enocianina

Spazio Icarus Ensamble

CafèReggio

A.5

Spazio Civico 27/a

Piazza Domenica Secchi

via Vecchi

Polo Sociale Est

Civico 39

Parco Paulonie

A.4

Binario 49

via Sani

Scuola Infanzia E.Lari

via Paradisi

Scuola Cina Tricolore

quartiere zona stazione

via Emilia

Atelier Paradise Street

A.1 NORME RUE: INCENTIVARE CAMBI D'USO

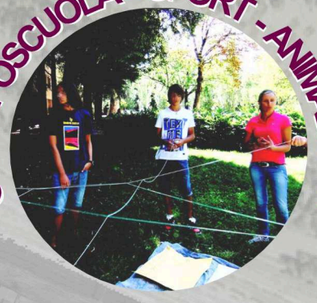
A.2 LABORATORIO di CITTADINANZA

A.3 RICOSTRUZIONE CIVICA/ DOPPIO BINARIO

A.4 APERTURA I E S - BINARIO 49

A.5 SPAZIO CIVICO 27/A - MEDIAZIONE SOCIALE

A.6 DOPOSCUOLA - SPORT - ANIMAZIONE



A.7 NORMA RUE: INTRODUZIONE RIE