



PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
DI REGGIO EMILIA



# Documento preliminare

## Variante a PSC e RUE

razionalizzazione delle previsioni commerciali,  
finalizzata alla valorizzazione della città storica

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO  
**ALEX PRATISSOLI**

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE  
**Massimo Magnani**

COORDINAMENTO GENERALE E RUP  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA  
**Elisa Iori**

### Equipe di progettazione

#### coordinamento urbanistico

progettazione

valsat

elaborazione dati territoriali

#### coordinamento amministrativo

servizio mobilità

servizio sportello

attività produttive e edilizia

consulente per i documenti programmatici e di indirizzo  
MATE Engineering

Marco Bertani

Matilde Bianchi, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani

Aldo Treville, Sara Pedroni

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani

Alessandro Meggiato

Lorena Belli, Edi Colli



## INDICE

1 INTRODUZIONE.....	3
2 POLITICHE E PROGRAMMA DI GOVERNO.....	4
3 SCELTE STRATEGICHE E ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE: DAL PSC AD OGGI.....	5
4 NUOVI SCENARI SOCIO-ECONOMICI E POLITICHE PRIORITARIE.....	8
5 CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	12
5.1 Metodologia.....	12
5.2 Obiettivi generali.....	12
5.3 Descrizione della proposta di variante.....	14
5.3.1 - Contributo economico a favore del piccolo commercio in centro storico. . .	15
5.3.2 - Descrizione degli ambiti interessati dalla proposta di variante.....	16
Città storica (ACS1).....	16
Ambiti di riqualificazione (AR).....	16
Ambiti di riqualificazione delle frazioni (AR-F).....	17
Ambito di riqualificazione della via Emilia (AR-E).....	17
Ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale (AR-M).....	17
Poli funzionali (PF).....	18
Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N1).....	18
Area sud.....	19
Aree in cui prevedere il trasferimento di licenze esistenti.....	19
5.3.3 - Sintesi dalla proposta di variante.....	21



## 1 INTRODUZIONE

Il potenziamento e la valorizzazione del ruolo del centro storico, quale centro commerciale naturale, e la qualificazione della rete commerciale esistente sono tra gli obiettivi strategici prioritari dell'Amministrazione Comunale.

Le trasformazioni del quadro economico-sociale locale hanno determinato rilevanti conseguenze a livello di redditi e comportamenti di acquisto/consumo che impongono come prioritarie azioni di razionalizzazione delle previsioni commerciali di livello sovracomunale e provinciale; di valorizzazione, qualificazione e innovazione della rete commerciale esistente e del commercio di prossimità di quartieri e frazioni e soprattutto del centro storico, elemento di attrattività dell'area urbana e di servizio alla popolazione, che deve sempre più qualificarsi come unico centro commerciale naturale.

In particolare, la valorizzazione del centro storico, quale ambito in cui incentivare e favorire nuove attività ed investire sulla qualità urbana, sta avvenendo attraverso una serie di azioni strategiche:

- l'aggiornamento del Piano Strategico del Centro Storico, volto ad accrescere la qualità urbana e l'attrattività di questo ambito territoriale;
- gli incentivi economici per gli interventi di ristrutturazione edilizia introdotti con la Delibera approvata dal Consiglio Comunale n.195 del 26/10/2015, che ha comportato una riduzione del 50% degli oneri e del 65% del costo di monetizzazione dei parcheggi pubblici per tutte le ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie onerose;
- la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in fase di approvazione, che si pone l'obiettivo di accelerare il processo di rigenerazione, attraverso una serie di modifiche normative finalizzate ad aumentare la dinamicità delle trasformazioni degli edifici esistenti;
- la promozione di un bando nel 2017 per contributi fino al 30% del costo per la riqualificazione della facciata degli edifici.

All'interno di questo quadro unitario di pianificazione strategica e di revisione dei contenuti della strumentazione urbanistica, già avviato dall'Amministrazione Comunale, si inseriscono pertanto le politiche che riguardano l'aggiornamento e revisione e della programmazione commerciale, stabilita in sede di approvazione degli strumenti urbanistici comunali.

## 2 POLITICHE E PROGRAMMA DI GOVERNO

Il programma di governo del territorio e gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale pongono oggi come prioritario il tema della rigenerazione urbana, non solo quale elemento necessario per sancire un differente rapporto tra urbanistica, sviluppo economico e coesione sociale, ma anche come strumento per incentivare la riqualificazione della città esistente e il governo delle trasformazioni del territorio.

Il driver comune della rigenerazione urbana è rappresentato dal “lavoro” inteso in tutte le sue molteplici forme, perché col lavoro, questo territorio, ha costruito nel tempo la sua identità, consolidato relazioni sociali e definito i luoghi fisici nel quale dargli forma.

Il motore della rigenerazione urbana è invece la “città pubblica” intesa sia come patrimonio immobiliare pubblico che come patrimonio immobiliare privato d’interesse pubblico. In questa direzione vanno i progetti di rigenerazione dell’area Reggiane e le esperienze del PRU Città Storica (Palazzo Busetti, Palazzo del Carbone, Chiostrì di San Pietro).

In tale contesto, la *governance pubblica* sollecita *de facto* la costruzione di una rete di relazioni tra attori pubblici e privati, intenzionati ad operare sul territorio, al fine di mettere in atto politiche di sviluppo secondo una visione condivisa ed azioni concordate che costruiscano una cooperazione continuativa, con chiare responsabilità, per il conseguimento degli obiettivi. Il territorio sollecita progetti in grado di qualificare la città ma anche processi interni all’Amministrazione trasparenti ed efficienti. E’ necessaria una applicazione diffusa degli strumenti di e-government, semplificazione normativa e rilancio delle misure anti-crisi per accelerare i processi istruttori, garantire certezza interpretativa e tempi di risposta all’utenza.

L’obiettivo di promozione efficace e concreta delle politiche di rigenerazione del territorio permette ora di declinare le politiche di rigenerazione in due differenti categorie a seconda dell’oggetto sui cui intervengono e definirne di conseguenza obiettivi e strumenti di attuazione:

- rigenerazione urbana di contesti omogenei di città per la quale si individua come driver comune il lavoro e come approccio quello dell’urbanistica incrementale, che introduce un grado maggiore di realismo nei progetti ponendo l’attenzione sul governo delle trasformazioni in atto stimulate dall’insediamento di funzioni attrattive, da realizzarsi attraverso partenariati pubblico privato;
- rigenerazione del patrimonio edilizio diffuso che, a seconda delle funzioni, produttive piuttosto che civili si orienta a strumenti differenti (la semplificazione normativa sull’esempio di Mancasale, piuttosto che le reti di impresa sul modello del progetto Re-build) e si pone l’obiettivo di liberare risorse economiche ed ambientali da reinvestire sul territorio.

### 3 SCELTE STRATEGICHE E ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE: DAL PSC AD OGGI

Il PSC 2011 individua gli indirizzi tesi a governare il passaggio da uno sviluppo quantitativo ad uno sviluppo qualitativo della città, al contenimento dell'espansione urbana, a ridare significato a ampie parti di territorio che nel corso degli ultimi decenni hanno perso identità e qualità della vita e a favorire precisi obiettivi di sviluppo economico locale in risposta ai fenomeni di globalizzazione e di conseguente innalzamento della competizione tra i territori.

Tali obiettivi ed indirizzi strategici sono stati concretizzati all'interno di una visione di città, che annovera 6 strategie e 15 linee di azioni, tese ad nuovo sviluppo qualitativo della città e alla riqualificazione dell'esistente (via Emilia, zona nord, Mancasale, frazioni), alla rigenerazione e valorizzazione di alcuni abiti strategici della città (quali la città storica e i 7 poli di eccellenza) e all'ammodernamento di alcuni settori chiave quali la mobilità, la produzione e l'offerta commerciale.

In particolare su quest'ultimo tema, il Quadro Conoscitivo, elaborato in fase di redazione del PSC 2011, aveva indicato alcune delle principali caratteristiche delle rete commerciale del Comune di Reggio Emilia, tra cui si annoverava:

- la limitata capacità di attrazione della rete reggiana nei confronti della popolazione provinciale ed extra-provinciale e la carenza di grandi strutture non alimentari, che favoriva le evasioni fuori comune e riduceva le gravitazioni in ingresso;
- la capacità attrattiva debole del centro storico, carente sia dal punto di vista di esercizi alimentari di alta gamma, sia di medie strutture specializzate, ma anche di una più ampia rete di shopping qualificato.

Di conseguenza, per evitare ulteriori perdite di competitività, il PSC 2011 evidenziava la necessità di indirizzi nuovi sia per il centro storico sia per le aree esterne contigue, al fine di assicurare uno sviluppo sinergico nelle diverse aree della città, in modo tale da allargare l'attrattività commerciale di questo ambito ed integrarne il mix tipologico e merceologico in un contesto attrezzato, accessibile e qualificato.

Compito della pianificazione commerciale è infatti creare i presupposti programmatici e regolamentari per uno sviluppo equilibrato della rete distributiva, assicurando alla popolazione migliori servizi, per opportunità di scelta fra diverse tipologie di vendita, per maggior articolazione, vicinanza ai tessuti abitativi e qualità dei servizi offerti.

Risulta necessario pertanto stabilire una strategia settoriale di sviluppo, coordinando l'azione di pianificazione urbanistica con la programmazione commerciale, anche in relazione ai nuovi scenari economico-sociali ed orientando la realizzazione di un modello di rete commerciale e sostenibile dal punto di vista territoriale, ambientale e sociale.

In questo quadro, il PSC 2011 tra le linee di ammodernamento della città prevedeva il potenziamento, la diversificazione e la qualificazione della rete commerciale, al fine di rendere più competitivo il territorio locale.

Inoltre evidenziava la necessità di:

- potenziare l'offerta commerciale di grandi strutture in grado di attrarre i consumatori dai comuni limitrofi;
- riqualificare e potenziare l'offerta commerciale del centro storico, inteso come centro commerciale "naturale";
- prevedere iniziative ubicate nei quartieri, per migliorare la qualità di servizio zonale.

Da tali considerazioni erano scaturite alcune valutazioni sulle esigenze di orientamento e di riassetto della rete commerciale per i diversi ambiti territoriali del Comune declinati nello schema strutturale del PSC 2011, in particolare:

- la città storica, con funzione primaria di servizio e di attrazione in campo commerciale, da potenziare e qualificare per la città e per il territorio provinciale, anche con medio-grandi strutture, con una politica dei contenitori che enfatizzi l'idea dell'integrazione di diverse funzioni e servizi, e con il recupero e la valorizzazione di spazi per il piccolo commercio specializzato;
- gli ambiti di riqualificazione come aree idonee per interventi funzionali al rilancio della città storica con Progetti di Valorizzazione Commerciale che, recuperando aree e contenitori dismessi, individuino opportunità e concrete soluzioni di ricucitura del centro stesso potenziandone la capacità di attrazione e la facilità di accesso;
- le aree di attrazione commerciale, a loro volta suddivise in aree con attrazione di livello superiore ed inferiore, dotate di tutti i requisiti di accessibilità e fruibilità necessari a svolgere una funzione di servizio per ampi bacini d'utenza, anche di livello sovracomunale e provinciale;
- le aree di servizio zonali, collocate in zone urbane consolidate e a forte presenza abitativa, con funzione prevalentemente locale di animazione della vita di quartiere e per la fruizione di vicinato, con ruolo di servizio e di connettivo urbano, per un minor impatto ambientale e territoriale, a cominciare dai flussi di traffico, necessariamente ricollegati a grandi magneti commerciali.

Considerando le trasformazioni avvenute dall'approvazione del PSC 2011 fino ad oggi, si nota che la rete commerciale esistente risulta ampiamente diffusa in tutte le zone della città consolidata, delle maggiori frazioni e soprattutto dei quartieri urbani posti sulle grandi direttrici di traffico.

In particolare:

- nella zona sud è stato realizzato un potenziamento dell'offerta, grazie all'insediamento commerciale di una grande struttura alimentare sull'asse di Via Inghilterra, evitando così la concentrazione dei servizi commerciali esclusivamente nella zona nord e l'aggravio sulla viabilità esistente di attraversamento sud-nord, rafforzando dunque l'offerta locale e

intercettando i flussi di traffico esistente di attraversamento e i flussi provenienti dal bacino pedecollinare e della montagna.

- nella zona nord è stato completato il primo stralcio dell'area commerciale di via Samoggia (Sv=4.500 mq NA “Decathlon”). Si sono pertanto realizzati alcuni “magneti” ad attrattività sovraterritoriale, capaci di contenere l’evasione commerciale verso altre province e sviluppare un’area di gravitazione provinciale ed extraprovinciale.
- nella città storica sono state perseguite azioni tese alla riqualificazione, allo sviluppo e all’integrazione delle attività economiche, nonché alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio. Si pensi ad esempio alle recenti trasformazioni previste dalla programmazione POC, che nell’ottica della rigenerazione e della valorizzazione della città storica, quale area in cui incentivare la vivacità commerciale, hanno consentito il completamento e la riqualificazione dell’isolato di Palazzo Busetti, previsto all’interno del PRU IP-4 “Città storica”, prevedendo l’insediamento di una quota di Superficie di vendita destinata ad esercizi specializzati non alimentari.

#### 4 NUOVI SCENARI SOCIO-ECONOMICI E POLITICHE PRIORITARIE

Il mutato scenario economico, demografico e sociale degli ultimi anni indirizza la pianificazione commerciale verso una revisione dell' impostazione originaria che privilegi la qualità piuttosto che la quantità, ovvero che valorizzi gli assetti e potenzi gli adeguamenti zona per zona.

Il commercio in forma tradizionale ha vissuto una situazione critica legata a diversi fattori, tra cui anche la concorrenza sempre più forte delle forme di distribuzione organizzata (ad es. centri e gallerie commerciali). Tale criticità si è acuita a seguito dell'attuale situazione economica che ha ridotto anche i consumi della famiglie. La crisi finanziaria e le conseguenti ricadute sull'economia hanno infatti avuto un impatto significativo sulle attività commerciali, in particolar modo per quelle presenti nel centro storico, la cui rete distributiva nel settore del commercio al dettaglio ha registrato tra il 2011 e il 2013 un calo di imprese, soprattutto nel settore non alimentare, generando numerosi spazi commerciali sfitti ed inutilizzati.

Si è evidenziato infatti un forte scostamento di prospettiva: la realizzazione dei centri commerciali ha generato perdita di competitività dell'offerta commerciale delle aree centrali, favorendo la nascita di modelli di consumo poco sostenibili, sia a livello ambientale che relazionale.

Alla luce di tali trasformazioni di scenario, appare opportuno in questa fase ridimensionare le previsioni in essere e concentrare l'attenzione sui processi di riqualificazione zonale e sul rilancio del ruolo del centro storico; ciò anche in considerazione di un quadro strutturale dell'assetto del commercio in provincia di Reggio penalizzato da alcune criticità presenti da tempo ed aggravatosi con la crisi.

I principali problemi da affrontare nella provincia reggiana in materia di servizi distributivi sono:

- la debolezza, al confronto con le province limitrofe, dell'offerta commerciale provinciale; una debolezza da almeno un decennio attestata come conseguenza di un assetto insediativo che, diversamente dai territori confinanti, vede la presenza in provincia di una sola "città regionale", Reggio Emilia appunto, per di più storicamente penalizzata dalla limitata capacità di attrazione commerciale del suo centro storico, attrazione meno forte di quella delle città limitrofe in competizione con Reggio;
- l'erosione del mercato locale da parte delle realtà commerciali dei comuni di Modena e Parma e anche di quelle, notevolmente attrattive, di Carpi e Sassuolo da un lato e di Fidenza dall'altro; queste mete per acquisti, assieme ai centri e poli commerciali del mantovano, del bolognese, di Milano e delle località turistiche più frequentate, hanno determinato la contrazione delle dimensioni del bacino di consumo provinciale eroso da volumi di evasione per acquisti fuori provincia di notevole importanza;
- la solo parziale capacità competitiva commerciale del Comune capoluogo, per troppi anni affidata ai due centri commerciali maggiori e alle polarità periferiche: un assetto che ha finito per incentivare, specie nelle fasi di crescita abitativa più spinta, comportamenti di consumo poco inclini alla riscoperta del commercio locale e delle attività specializzate del

centro storico.

Queste contraddizioni di lungo termine sono entrate palesemente in una fase critica nel corso degli anni della crisi che dal 2008 attanaglia l'economia globale e in particolare l'economia e la società italiana imponendo una contrazione dei consumi. Inoltre a livello locale reggiano si sta esaurendo negli ultimi anni l'espansione demografica e il flusso dell'immigrazione, mentre il panorama sociale si complica amplificando la domanda di servizi specialistici mirati per ciascuna fascia sociale e limitando fra i consumatori la tendenza dei passati decenni a privilegiare gli acquisti massificati nei grandi centri commerciali.

Il cambio di prospettiva discende da trasformazioni recenti delle abitudini di consumo ma anche da un più generale mutamento delle tendenze demografiche. Si stanno rapidamente esaurendo, specie in provincia, le impennate di crescita di abitanti decretando la fine di un fenomeno che, nel reggiano, è stato tipico di tutto un ciclo espansivo, in particolare nel decennio 2000-2010. L'ultimo biennio interrompe una fase di crescita che ha visto in vent'anni un incremento provinciale di oltre 109.000 abitanti, di cui 38.680 in città.

Questi nuovi scenari mutano le prospettive di mercato, le aspettative dei consumatori e i progetti delle imprese distributive. Un atteggiamento più critico sulle modalità di consumo imposto dalla crisi rende progressivamente più distante dai bisogni dei cittadini un'offerta commerciale basata sui centri commerciali, sulle grandi spese periodiche e sulla mobilità carrabile per acquisti.

Le imprese maggiori del territorio hanno in questa fase posticipato i progetti più ambiziosi di sviluppo concentrandosi piuttosto su iniziative di adeguamento graduale della rete esistente. Imprese commerciali già presenti localmente e imprese non ancora insediate tendono a concentrare l'attenzione su progetti e iniziative mirate volte a presidiare, quasi sempre con proposte di medie strutture di vendita, le aree e direttrici viarie meno servite e gli assi più favoriti dal passaggio e dal traffico veicolare. Non sempre queste aspettative delle imprese sono però coerenti con gli obiettivi generali di qualificazione del territorio e di limitazione degli impatti, in particolare sul traffico e sull'ambiente urbano.

D'altra parte gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale volti a favorire i processi di qualificazione del territorio tendono a dare risposte efficaci alla domanda collettiva di valorizzazione dei luoghi della socialità urbana che si intreccia anche con la riscoperta dei prodotti locali e con il fiorire, in centro storico e non solo, di "format" di servizio innovativi che miscelano vendita, servizi, somministrazione, incontro sociale e culturale. Queste soluzioni appaiono importanti proprio per favorire nel contesto urbano il formarsi di luoghi, a cominciare dal centro storico, che fungano da collante sociale, limitando il pericolo di fratture possibili anche come conseguenza della complessità sociale e composizione demografica.

In particolare appare problematica l'attuale piramide per età che in comune di Reggio segnala sperequazioni notevoli fra una presenza ridotta delle fasce giovanili (con un minimo fra i 15 e i 19 anni) e una dilatazione dei gruppi adulti (massimo fra i 40 e i 44 anni) e di persone oltre gli 80 anni (in particolare di sesso femminile).

Altro aspetto da considerare è la ripartizione della consistenza demografica fra italiani e stranieri: l'elevata quota di stranieri residenti comprende solo una limitatissima presenza di anziani immigrati, mentre nelle classi di età giovanili (15-39 anni) la quota di immigrati è fortissima (28,4%) anche in rapporto alla modesta presenza di italiani, delle classi di età fra i 15 e i 29 anni.

Le asimmetrie nella ripartizione della consistenza demografica per età fra italiani e stranieri, ovviamente da imputare al ruolo di supplenza lavorativa degli immigrati al cospetto di classi di età degli italiani di modesta entità e con scarsa propensione a intraprendere talune delle attività più richieste dal mercato del lavoro locale, crea crescente frammentazione nella domanda di servizi. Tanto più che la popolazione immigrata è quasi sempre portatrice di abitudini di consumo assai diverse da quelle della tradizione locale.

Da notare però che anche la crescita di popolazione immigrata (praticamente raddoppiata negli ultimi dieci anni) si sta esaurendo. Il 2014 segna l'inversione di tendenza a livello provinciale e anche, seppure in misura più contenuta, a livello comunale. Ma i risvolti selettivi in corso avranno come esito una stabilizzazione del fenomeno migratorio aumentando la durata della permanenza degli immigrati residui nel territorio; resteranno le popolazioni migranti più radicate, tendenzialmente più integrate e meno dissimili per comportamenti di consumo dalla generalità della domanda di servizi della popolazione locale; in particolare l'omogeneizzazione di comportamenti riguarderà i numerosi giovani influenzati dall'ambiente scolastico (i componenti della fascia fino a 14 anni sono ormai per un quarto di famiglie immigrate).

In sostanza si profila, in conseguenza del mutato contesto, un quadro di aspettative di servizio assai articolato, molto diverso dalla massificazione dei comportamenti di consumo su cui si era attagliata la rete di vendita negli scorsi decenni.

In questo contesto è necessario condurre efficaci e concrete politiche di promozione e sostegno di azioni di rigenerazione del patrimonio esistente, incentrate sul recupero e sulla rifunzionalizzazione e riattivazione dell'esistente, in particolare con azioni e strategie volte al potenziamento dell'attrattività del sistema centro storico e alla valorizzazione del suo sistema commerciale: la "frenata" nell'incremento del numero dei residenti, le limitate capacità di spesa indotte dalla crisi, ricerca da parte dei consumatori di servizi di zona e prodotti locali, attenzione crescente alla sostenibilità, all'impatto ambientale, all'integrazione fra vendita e servizio (ad esempio nell'alimentare fra acquisti/degustazione/somministrazione) sono i principali fattori da considerare nel ridisegno del sistema commerciale e nella identificazione dei progetti di valorizzazione più efficaci.

Di qui l'esigenza di un ripensamento sia in chiave normativa, per orientare gli investimenti in funzione del rinnovato quadro di esigenze della popolazione, sia a sostegno delle iniziative di valorizzazione intraprese dagli operatori locali zona per zona, strada per strada, soprattutto nel centro storico.

Lo scenario evidenzia in sintesi la necessità di nuovi indirizzi per il territorio, in grado di favorire l'efficacia e la qualità della rete di vendita, in termini di servizio di prossimità e di migliore integrazione con il contesto sociale e ambientale, favorendo la crescita di attività commerciali, a partire dal centro storico in qualità di ambito attrezzato, accessibile e qualificato in cui integrare il mix tipologico e merceologico.

In questo contesto si inserisce la variante commerciale di PSC e RUE ed i progetti di valorizzazione, in particolare dedicati al rilancio del centro storico, finalizzati a migliorare i servizi per la popolazione e a dare nuovo impulso a iniziative economiche e progetti commerciali che possano offrire un contributo significativo al processo di riqualificazione urbana e territoriale che vede l'Amministrazione comunale impegnata su vari fronti, a cominciare dal rilancio della funzione aggregativa del centro storico, affinché tale ambito torni ad essere l'unico centro commerciale naturale, quale fulcro della vita cittadina, riferimento sociale, luogo dedicato agli acquisti, ma soprattutto di appartenenza alla propria città.

## 5 CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

### 5.1 Metodologia

L'analisi dello stato di fatto e delle tendenze recenti, illustrate nel Quadro Conoscitivo, ha evidenziato alcune particolari esigenze di rifunzionalizzazione dell'offerta commerciale che tengano conto della fine del ciclo demografico espansivo, della crisi dei consumi e della frammentazione per specializzazioni e tipologie di servizio delle esigenze dei consumatori.

La presente proposta di variante è stata pertanto elaborata a partire dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e dalle considerazioni preliminari fin qui espresse.

Gli ambiti in oggetto sono stati analizzati in modo tale da garantire previsioni di trasformazione effettivamente rispondenti e compatibili con le reali necessità e con le peculiarità di accessibilità e mobilità urbana dei loro contesti di riferimento, oltre che con le loro caratteristiche ambientali e territoriali. A tal fine si prevede di sottoporre il procedimento di variante a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT).

### 5.2 Obiettivi generali

Dall'esame del Quadro Conoscitivo sono scaturite alcune importanti valutazioni sulle esigenze di riassetto della rete commerciale del Comune di Reggio Emilia.

Gli elementi emersi possono essere così schematizzati:

- città storica, come già previsto dal PSC 2011, deve essere considerato come il perno essenziale per una politica di rilancio del commercio per la città. Risulta pertanto necessario potenziarne la capacità di attrazione, consolidandone e qualificandone la funzione in campo commerciale;
- ambiti di riqualificazione e poli funzionali a corona della città storica (AR e PF), individuati dal PSC 2011 come aree idonee per progetti di valorizzazione commerciale che si saldino alla città storica stessa, sono oggi confermate nella loro vocazione, con un ridimensionamento delle previsioni per favorire e consolidare il ruolo della città storica. E' necessario dunque prevedere che le potenzialità commerciali siano mantenute sotto alla soglia della rilevanza sovracomunale, anche per evitare impatti ambientali e territoriali, con particolare riferimento ai flussi di traffico;
- ambiti di riqualificazione complessi (AR asse storico via Emilia e AR area produttiva di Mancasale), individuati dal PSC 2011 come aree idonee per insediare strutture di vendita non alimentari medio-grandi, devono essere considerati quali ambiti all'interno dei quali la riqualificazione deve privilegiare l'insediamento di funzioni più propriamente legate alla vocazione del contesto circostante (funzioni prevalentemente manifatturiere per Mancasale e

funzioni terziarie e di servizio, ovvero funzioni meno impattanti da un punto di vista viabilistico per la via Emilia).

- ambiti di riqualificazione delle frazioni (AR-F), collocati in zone a forte presenza abitativa, come già previsto dal PSC 2011, devono essere considerate come aree in cui favorire la crescita di attività commerciali, in particolare di piccole e medie dimensioni, che integrino e valorizzino la qualità del territorio, la riqualificazione e l'attrattività, vivibilità e sicurezza.
- ambiti di nuovo insediamento per attività produttive (ASP N1), situati nelle frazioni ed in prossimità dell'asse storico della via Emilia, devono essere considerati come aree in cui perseguire l'insediamento di attività economiche, programmando un'offerta qualificata, anche dal punto di vista degli impatti ambientali e paesaggistici degli stessi, che preveda quote limitate di commercio.

Le politiche intraprese dal PSC 2011 risultano dunque la cornice per effettuare un'azione di revisione delle previsioni, che persegue i seguenti obiettivi:

- crescita di ruolo (in ambito comunale e provinciale), rafforzamento dell'identità e della capacità commerciale e attrattiva del centro storico, per far fronte alla competizione crescente delle polarità integrate di servizio extraprovinciali, qualificandolo come unico centro commerciale naturale;
- ridimensionamento delle previsioni di sviluppo commerciale, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011 in termini di Superficie di vendita (Sv), che privilegi gli interventi di riqualificazione e articolazione del servizio, limitando lo sviluppo all'esterno del centro storico di aggregazioni rilevanti di piccoli esercizi (specie se in forma di gallerie o centri commerciali) e prevedendo anche l'aumento del contributo economico a favore del piccolo commercio in centro storico richiesto alle nuove strutture di vendita;
- riequilibrio dell'assetto della rete commerciale in coerenza con le specifiche vocazioni zonali: potenziare e riconfigurare la rete commerciale delle frazioni in qualità di servizio locale e zonale, ridimensionando le precedenti previsioni, nel rispetto anche delle esigenze di sostenibilità e qualità ambientale;
- potenziamento e qualificazione degli ambiti già destinati a funzione commerciale non alimentare assestati sulla grande viabilità, prevedendo in essi il trasferimento di licenze esistenti;
- valorizzazione del tessuto commerciale esistente, attraverso una sua riqualificazione, miglioramento e adeguamento, rendendo in tale modo più competitivo il territorio e maggiormente accessibile l'offerta commerciale.

### 5.3 Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la riduzione delle potenzialità commerciali fuori dall'ambito del centro storico, in termini di Superficie di vendita (Sv), modificandone al contempo la tipologia, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011: si prevede di stralciare **40.000 mq** di Superficie di vendita (Sv), e contenere la possibilità di realizzare aggregazioni di commercio di vicinato, ovvero gallerie commerciali, che rappresentano il maggior concorrente dell'offerta commerciale insediata in centro storico.

Inoltre, la variante, al fine di perseguire la qualificazione della rete commerciale esistente, individua alcuni ambiti del tessuto consolidato, già a vocazione commerciale, in cui attuare il trasferimento di licenze esistenti, per strutture di vendita di grande dimensione (in una unica struttura di vendita Sv=4.500 mq NA) e risolvere così situazioni di congestione e di localizzazione poco idonea soprattutto per quanto riguarda l'accessibilità e le reti esistenti.

Le strategie individuate per i singoli ambiti oggetto di variante possono essere raggruppate in tre diversi macro-ambiti del territorio comunale:

- area sud: nessuna previsione di nuove espansioni;
- area nord: nessuna previsione di nuove espansioni e riduzione delle potenzialità connesse agli Ambiti di Riqualificazione (AR-F) presenti nelle frazioni e conferma delle potenzialità commerciali degli Ambiti Specializzati per Nuovi insediamenti Produttivi (ASP\_N1). Si individuano inoltre alcuni ambiti, già a vocazione commerciale, in cui prevedere tramite il trasferimento di licenze esistenti grandi strutture di vendita non alimentari;
- città storica: valorizzazione e rafforzamento del ruolo commerciale di questo ambito, prevedendo la riduzione delle superfici di vendita degli Ambiti di Riqualificazione (AR) e dei Poli funzionali (PF) a corona della città storica, oltre alla riduzione della potenzialità previste per l'Ambito di riqualificazione della via Emilia (AR-E) e per gli Ambiti Specializzati per Nuovi insediamenti Produttivi (ASP\_N1) gravitanti su di esso.

Si prevede infine che l'attuazione delle previsioni commerciali avvenga solo a fronte di:

- verifica della capacità trasportistica degli assi viari in relazione all'impatto degli interventi
- aumento del contributo economico a favore del piccolo commercio in centro storico, richiesto alle nuove strutture di vendita.

### 5.3.1 - Contributo economico a favore del piccolo commercio in centro storico

Le leggi regionali, recepite da PTCP e dal PSC, introducono, tra le varie politiche pubbliche la scelta a sostegno del piccolo commercio, dei centri storici e delle località minori oltre alla promozione di Progetti di valorizzazione commerciale (PVC) e di centri commerciali naturali o altri strumenti idonei alla qualificazione e innovazione delle piccole attività commerciali.

Come già effettuato in sede di POC, la scelta dell'Amministrazione Comunale è quella di non far incidere il contributo a sostegno del piccolo commercio sulla quota di oneri prevista, ma che tale contributo sia aggiuntivo agli oneri stessi.

La presente proposta di variante intende aumentare il contributo economico a favore del piccolo commercio in centro storico, richiesto alle nuove strutture di vendita, rispetto a quanto stabilito in sede di POC, all'interno del documento contenente la proposta di criteri per la definizione dei contributi finalizzati al completamento dell'istruttoria delle manifestazioni di interesse nell'ambito della procedura di inserimento in POC ("Allegato A" - Delibera di Giunta Comunale n.62 del 10/04/2013).

La proposta di aumento del contributo economico a favore del piccolo commercio consiste di fatto nel raddoppio rispetto a quanto previsto dall'Allegato A sopracitato.

Nella tabella seguente si evidenziano i valori proposti dalla presente variante, che mantengono la diversificazione a seconda della tipologia di intervento, oltre a quella relativa al settore merceologico (alimentare e non alimentare).

	<b>CONTRIBUTO Allegato A (DGC n.63/2013)</b>		<b>CONTRIBUTO Proposta di variante 2016</b>
<b>Cambio d'uso NON ALIMENTARE</b>	21€/mq SV	<b>x 2</b>	<b>42 €/mq SV</b>
<b>Cambio d'uso ALIMENTARE</b>	28€/mq SV		<b>56 €/mq SV</b>
<b>Ampliamento/Nuovo NON ALIMENTARE</b>	28€/mq SV		<b>56 €/mq SV</b>
<b>Ampliamento/Nuovo ALIMENTARE</b>	42€/mq SV		<b>84 €/mq SV</b>

Inoltre, per quanto riguarda gli interventi a carattere commerciale, il contributo dovuto sarà comprensivo della quota da destinare all'ERS: rispetto al contributo complessivo, dunque, una quota pari al 20% sarà destinato ad ERS, mentre il restante sarà da destinarsi al piccolo commercio, dei centri storici e delle località minori e per la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale (PVC) e di centri commerciali naturali o altri strumenti idonei alla qualificazione e innovazione delle piccole attività commerciali.

### 5.3.2 - Descrizione degli ambiti interessati dalla proposta di variante

Di seguito vengono illustrati e descritti gli ambiti interessati dalla proposta di variante.

Si allega inoltre al presente Documento preliminare la cartografia individuante gli ambiti in oggetto (allegato “*Ambiti interessati dalla proposta di variante: individuazione territoriale*”).

#### Città storica (ACS1)

L'obiettivo è il rilancio del ruolo commerciale del centro storico, in qualità attrattore dell'area urbana e di servizio alla popolazione, favorendo diversificazione tipologica e merceologica. L'obiettivo è pertanto proseguire quanto già avviato con il Piano Strategico di Valorizzazione della Città Storica 2016-2024 e dalla variante al Regolamento Urbanistico Edilizio per l'ambito del centro storico, in corso di approvazione.

La proposta di variante intende pertanto qualificare il centro storico come unico centro commerciale naturale: per perseguire questo obiettivo, è necessario ridurre le previsioni commerciali nel resto del territorio, modificandone al contempo la tipologia ed evitando l'insediamento di gallerie commerciali, che rappresentano il maggior competitor dell'offerta commerciale insediata nel centro storico.

Il consolidamento e la qualificazione della capacità attrattiva della funzione commerciale del centro storico rappresentano dunque azioni volte alla rigenerazione del centro storico e del potenziamento del cosiddetto “effetto città” di questo ambito territoriale.

#### Ambiti di riqualificazione (AR)

Si prevede di limitare le possibilità di insediamento di attività commerciali a strutture di vendita e forme di aggregazione che non assumano una rilevanza sovracomunale ai sensi del PTCP, escludendo la possibilità di insediamento di centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato, aggregazioni di strutture di vendita.

Gli ambiti di riqualificazione interessanti sono:

- AR-4 (Gardenia)
- AR-5 (via Emilia F.lli Cervi)
- AR-8 (Mirabello, ex Polveriera, via Melato)
- AR-9 (via Emilia, via Turri, zona stazione)
- AR-10 (Santa Croce)

La proposta di variante prevede per ciascun ambito AR-4, AR-8, AR-9, AR-10 una riduzione di Sv da 5.000 mq a 3.500 mq, mentre prevede per AR-5 un aumento di Sv da 1.500 mq a 3.500 mq, con un saldo complessivo di **-4.000 mq di Sv**.

La riduzione delle potenzialità commerciali e l'esclusione della possibilità di insediamento di centri commerciali di vicinato per gli ambiti di riqualificazione a corona della città storica persegue pertanto l'obiettivo di aumentare e favorire l'attrattività commerciale dell'ambito del centro storico. Per quanto riguarda l'ambito AR-5 l'obiettivo della variante è quello di consolidarne il ruolo

commerciale: a tale proposito dal punto di vista della mobilità e accessibilità all'area, si dovrà verificare la capacità delle rete esistente e le eventuali esigenze di potenziamento. L'attuazione del comparto dovrà pertanto essere accompagnata da un adeguamento della rete infrastrutturale esistente.

#### Ambiti di riqualificazione delle frazioni (AR-F)

Nella relazione del Piano dei Servizi, redatta per il PSC 2011, si evidenziava da un lato la carenza di commercio di vicinato di alcuni contesti frazionali, dall'altro la presenza di frazioni suburbane inserite dal punto di vista commerciale a pieno titolo nel contesto della città consolidata. Tale quadro rappresenta pertanto un punto di partenza per azioni volte a incrementare la rete commerciale di vicinato, il cui potenziamento può contribuire a dare slancio e vitalità a ciascuna comunità frazionale.

L'orientamento proposto è pertanto quello di prevedere solo medio-piccole strutture di vendita, eventualmente accompagnate da quote limitate di esercizi di vicinato, escludendo comunque la formazione di nuovi centri commerciali. Si intende qualificare la rete commerciale presente nei nuclei delle frazioni in qualità di servizio zonale di prossimità alle comunità, realizzando così nuclei di servizio integrati, secondo il modello policentrico. Si intende pertanto riequilibrare l'assetto territoriale della rete commerciale, sviluppando le specifiche vocazioni zonali ed assicurando un'offerta di qualità, sostenibile dal punto di vista sia sociale che ambientale.

Gli ambiti di riqualificazione interessanti sono:

- AR-6 (Pieve Mirandola - frazione suburbana)
- AR-12 (Roncocesi)
- AR-13 (Cadè)

La proposta di variante prevede per ciascun ambito AR-6, AR-12, AR-13 una riduzione di Sv da 5.000 mq a 1.500 mq, con un saldo complessivo di **-10.500 mq di Sv**.

#### Ambito di riqualificazione della via Emilia (AR-E)

Sull'asse della via Emilia, esterno al centro storico, la proposta di variante prevede superfici di vendita non superiori ai 1.500 mq (strutture di vendita medio-piccole), rispetto agli attuali 2.500 mq (strutture di vendita medio-grandi).

Il sistema del commercio si alleggerisce pertanto di previsioni espansive, escludendo al possibilità di realizzare nuove gallerie commerciali. Infatti, sulla via Emilia le trasformazioni ad uso commerciale dovranno essere orientate verso la realizzazione di medio-piccole strutture e quote limitate di esercizi di vicinato, escludendo la formazione di nuovi centri commerciali.

#### Ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale (AR-M)

Il PSC 2011 individua questo ambito quale polo industriale di rilievo sovracomunale, privilegiando tra le funzioni verso cui orientare la riqualificazione, quelle produttive e manifatturiere.

Con la seconda variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvata a maggio

2015, l'Amministrazione Comunale intendeva favorire e semplificare i processi di rigenerazione dei tessuti produttivi esistenti e dell'ambito da tempo consolidato della zona industriale, incentivando la riconversione dei volumi esistenti verso le mutate esigenze dei moderni sistemi legati alla manifatture ed alla logistica.

Pertanto anche la presente proposta di variante tende confermare il ruolo prevalentemente produttivo-manifatturiero di quest'area, prevedendo estensioni di superfici di vendita non superiori ai 1.500 mq (strutture di vendita medio-piccole), rispetto agli attuali 2.500 mq (strutture di vendita medio-grandi), mantenendo comunque, come già previsto dalle Norme di Attuazione del PSC 2011, la limitazione al solo settore non alimentare.

#### Poli funzionali (PF)

##### Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane"

La proposta di variante conferma il carattere del PF-4, quale luogo della ricerca ed innovazione dentro il contesto più vasto dell'Area Nord e prevede limitazione delle previsioni, escludendo insediamenti a forte potenziale attrattivo e in particolare gallerie di piccoli negozi e centri commerciali. Si prevede pertanto di limitare alla soglia delle strutture e delle aggregazioni di livello comunale (entro i 3.500 mq di Sv) le potenzialità insediative commerciali, con un saldo complessivo di **-1.500 mq di Sv**.

##### Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP N1)

Negli ambiti produttivi di nuovo insediamento presenti nelle frazioni e per quelli che gravitano sull'asse della via Emilia, si prevedono superfici di vendita non superiori ai 1.500 mq, rispetto agli attuali 3.500 mq (in forma di centri commerciali di vicinato), con un saldo complessivo di **-24.000 mq di Sv**.

Tale possibilità di insediamento di strutture di vendita medio-piccole esclude l'insediamento di aggregazioni che acquistino la valenza di centri commerciali di vicinato. Si conferma pertanto il carattere produttivo-polifunzionali di questi ambiti, ridimensionando tuttavia le previsioni commerciali nell'ottica di un'offerta maggiormente qualificata e meno impattante dal punto di vista della sostenibilità ambientale.

Nei restanti ambiti produttivi di nuovo insediamento individuati dal PSC 2011 si consente l'insediamento di aggregazioni di medio piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq di Superficie di vendita complessiva, escludendo la possibilità di insediamento di aggregazioni che acquistino la valenza di centri commerciali di vicinato.

A fronte della caratterizzazione fortemente terziaria dell'asse di via Morandi si propone inoltre di trasformare l'ambito per nuovo insediamento ANS1 collocato in località San Prospero (interessato da PUA Tu-2 del PRG 2001 approvato e non convenzionato) in ambito per nuovi insediamenti produttivi (ASP\_N1), caratterizzato dalla presenza di funzioni produttive, terziarie e di servizio.

### Area sud

Nella porzione sud della città non si prevede nessuna nuova previsione di espansione, confermando quanto stabilito dal PSC 2011 e dalla pianificazione operativa del POC 2014/2015.

### Aree in cui prevedere il trasferimento di licenze esistenti

La proposta di variante individua n.5 ambiti posizionati sugli assi della grande viabilità, già a vocazione commerciale, in cui prevedere la possibilità di insediamento di una unica struttura di vendita non alimentare (fino a 4.500 mq di Sv NA), tramite il trasferimento di licenza già esistente sul territorio comunale.

Di questi ambiti:

- n.3 sono aree assoggettati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del previgente sistema di pianificazione: App 10-13 - San Prospero, PUA-5 - Pieve Modolena, Ti2-47 - via Samoggia;
- n.1 afferisce a ad tessuto Asp3, ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali, sito in via del Chionso;
- n.1 afferisce ad ambito specializzato per nuovi insediamenti (ASP\_N1-20), localizzata lungo via Gramsci, in prossimità della Stazione Mediopadana.

L'obiettivo che persegue la variante è quello di riqualificare urbanisticamente, architettonicamente, qualitativamente l'offerta delle strutture di vendita esistenti, prevedendo la ricollocazione di licenze esistenti, in aree già contemplate dal PRG o dal PSC 2011 come idonee all'insediabilità di strutture commerciali, anche dal punto di vista della sostenibilità territoriale e della specifica accessibilità, anche nell'ottica di un contenimento di utilizzo di suolo e di incentivazione di interventi di rigenerazione dei tessuti e del territori consolidato.

Si incentiva pertanto l'integrazione e la polarizzazione delle attività commerciale di attrazione all'interno di zone o poli già attrezzati, facilitando l'accesso per i consumatori e per ampi bacini di consumo.

La localizzazione di insediamenti di grandi strutture di vendita attraverso il trasferimento di attività esistenti che presenteranno un aumento della superficie utile, dovrà rispondere a requisiti di sostenibilità del nuovo carico urbanistico previsto. La sostenibilità va intesa non solo all'intorno, ma sull'intero quadrante di città. A tal fine si richiede, nelle valutazioni di localizzazione, di rispondere ai seguenti criteri.

L'insediamento dovrà essere collegato con l'accesso principale alla viabilità primaria, anche attraverso adeguamenti alla rete nell'intorno, disincentivando così l'utilizzo della rete locale o delle tratte maggiormente urbanizzate.

Le soluzioni progettuali sui singoli interventi dovranno essere verificate, nella sostenibilità, da un adeguato studio di traffico, la cui area di pertinenza sarà definita di volta in volta in concerto con il Servizio Mobilità.

In particolare si richiede:

- App 10-13 - San Prospero: l'insediamento dovrà prevedere la sua accessibilità principale direttamente sulla rotatoria via città di Cutro - via dei trattati di Roma, attraverso la costruzione di un apposito innesto.
- PUA-5 - Pieve Modolena: la valutazione del carico urbanistico dovrà tener conto della realizzazione del nuovo tratto di tangenziale nord.
- Ti2-47 via Samoggia: si dovrà privilegiare l'accessibilità dal sistema via Morandi - via Piemonte, attraverso interventi finalizzati a proteggere dal traffico aggiuntivo via Samoggia nella parte meridionale, e l'abitato di San Prospero.
- Asp3 - via del Chionso: l'insediamento dovrà migliorare la sua accessibilità dalla tangenziale, attraverso la creazione di un ramo di collegamento tra la Tangenziale e via del Chionso a supporto del carico urbanistico aggiuntivo.

### 5.3.3 - Sintesi dalla proposta di variante

ambiti PSC 2011	PSC 2011 Sv (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE Sv (mq)	saldo
AR-4 Gardenia	5.000	3.500	-1.500
AR-5 (via Emilia F.lli Cervi)	1.500	3.500	+2.000
AR-8 Mirabello, ex Polveriera, via Melato	5.000	3.500	-1.500
AR-9 via Emilia, via Turri, zona stazione	5.000	3.500	-1.500
AR-10 Santa Croce	5.000	3.500	-1.500
AR-6 Pieve Mirandola	5.000	1.500	-3.500
AR-12 Roncocesi	5.000	1.500	-3.500
AR-13 Cadè	5.000	1.500	-3.500
PF-4 Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane	5.000	3.500	-1.500
ASP_N1 collocati nelle frazioni e nei pressi dell'asse via Emilia	3.500 X 12	1.500 X 12	-24.000
<b>TOTALE</b>			<b>-40.000</b>
AR-19 (area produttiva di Mancasale)	2.500 NA	1.500 NA	/
AR-20 (asse storico della via Emilia)	2.500 NA	1.500	/

aree nelle quali è prevista la possibilità di insediamento di grande struttura di vendita NA, solo attraverso trasferimento di licenza esistente

App 10-13 - San Prospero	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	/
PUA-5 - Pieve Modolena	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	/
Ti2-47 - via Samoggia	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	/
Asp3 - via del Chionso	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	/
ASP_N1-20 - via Gramsci	/	4.500 NA <i>unica struttura</i>	/

Per ciascun ambito oggetto di variante (o gruppo di aree omogenee) inserito nella proposta di variante al PSC, si è proceduto all'interno del documento "ValSAT preventiva - rapporto ambientale preliminare" alla verifica delle potenzialità impattanti, quantificando la sostenibilità di ciascuna azione. Le proposte sono state approfondite in modo da meglio evidenziare i possibili impatti sui sistemi sensibili, le componenti impattate e le relative misure di mitigazione o compensazione, al fine di garantire una complessiva sostenibilità degli interventi.

#### > Allegati

Ambiti interessati dalla proposta di variante: individuazione territoriale *Elaborato 1 Planimetria*