



# P1 Relazione illustrativa

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5835/87 DEL 06/04/2009
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 71 DEL 15/05/2017
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 13/11/2017
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 16/07/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 117 DEL 12/11/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 40 DEL 18/03/2019
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 45 DEL 08/04/2019
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 99 DEL 14/10/2019
VARIANTE APPROVATA DALLA G.R. CON DELIBERA N. 2264 DEL 22/11/2019

VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 35 DEL 24/02/2020

SINDACO LUCA VECCHI

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA

ALEX PRATISSOLI

COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

E PROGETTI SPECIALI

Arch Massimo Massani

Arch. Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE

Arch. Elisa lori

#### Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio 2011

SINDACO
GRAZIANO DELRIO

ASSESSORE URBANISTICA ED EDILIZIA

**UGO FERRARI** 

CONSULENTE GENERALE

Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti

DIRETTORE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Arch. Massimo Magnani
COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA
Ing. Maria Sergio
CONSULENTE URBANISTICO
TECNICOOP Bologna

Arch. Rudi Fallaci

#### Equipe di progettazione interna all'Amministrazione

Coordinamento urbanistico	Elisa Iori
Sistema territoriale e accordi territoriali	Moreno Veronese
Sistema insediativo e Piano dei servizi	Maddalena Fortelli
Piano dei Servizi	Paolo Tamagnini
Analisi delle proposte urbanistiche	Marco Bertani
Progettazione urbana	Valeria Spinato
Sistema naturale e ambientale - Valsat	Luca Dall'Aglio, Anna Pratissoli
Sistema del paesaggio	Gianluca Galuppo, Elisa Ferretti
Gruppo di lavoro	Christian Boettger, Francesca Bosonetto, Stella Ferrari, Maria Grazia Gazzani, Giorgia Guarino, Cecilia Lirici, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani
Percorso amministrativo	Giovanna Vellani
	Claudia Bortolani, Deanna Davoli , Antonella Fontanesi, Patrizia Panciroli, Sereno Prodi, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari
Amministrazione dati urbanistici	Mirco Lanzoni
Elaborazione e gestione dati territoriali	Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani

#### Specifici approfondimenti progettuali elaborati con:

Area vasta e poli funzionali	Alex Pratissoli, Moreno Veronese
Sistema della mobilità	Alessandro Meggiato
Città Storica	Massimo Magnani
Area nord	David Zilioli
Offerta del sistema commerciale	Mara Garuti
Energie rinnovabili - Ecoabita	Alex Lambruschi
Regole per la trasformazione	Lorena Belli, Angela Calzolari
	Danielo Pendavalli Luca Cingi Da

Daniele Bondavalli, Luca Cingi, Paolo Pellati, Daniele Pecorini

#### Equipe di progettazione esterna

#### Studi, ricerche e approfondimenti progettuali

Valsat	Maria Rosa Vittadini, Carlo Giacomini
Sistema di area vasta	Piero Cavalcoli
Analisi, proposte urbanistiche e normative	TECNICOOP Bologna
	Rudi Fallaci
	Franco Tinti
	Barbara Marangoni
Piano Tematico della via Emilia	Carlo Quintelli con Enrico Valenti
Sistema storico-architettonico e testimoniale	Walter Baricchi
	Chiara Castellani, Giorgia Lugli, Giorgia Mazzoli
Sistema dell'offerta commerciale	Riccardo Trevisani
Reti ecologiche	Ecosistema - Andrea Serra
Zonizzazione acustica	Studio Alfa S.r.l.

#### Studi e ricerche

Sistema socio-economico Nomisma S.p.a.

Sistema di scolo delle acque reflue

Università di Bologna - DISTART

e di drenaggio urbano Alberto Montanari Studio geologico Intergeo S.r.l.

Rino Guadagnini, Luigi Zarotti, Alessandro Maccaferri,

Gianpiero Tuso, Giorgia Campana

Stefano Castagnetti

Analisi sismica comunale delle aree suscettibili di effetti

ocali

Sistema insediativo ambito della via Emilia

Università di Parma, dipart. di ingegneria e architettura

Carlo Quintelli con Andrea Oliva

Studio sulla viabilità e il traffico dell'area nord

Polinomia S.r.l. Luigi Torrioni, Alfredo Drufuca, Antonio Liguigli

Output cartografici RUE Filippo Formentini

Percorsi di partecipazione e ascolto

Laboratori e interviste Studio APS

Franca Olivetti Manoukian, Marco Brunod, Luisa Sironi

### Hanno contribuito al percorso di elaborazione del piano, numerosi servizi interni dell'Amministrazione Comunale che di seguito si elencano per area e competenza

Direzione generale	Mauro Bonaretti
Gestione e sviluppo delle tecnologie e dei sistemi	Eros Guareschi
informativi	Patrizia Bondavalli
Comunicazione, relazioni esterne e marketing	Nicoletta Levi Sara Ferri
	Jaia i ei i i
Area pianificazione strategica	Massimo Magnani
Università, cultura e Sviluppo economico	Elena Edgarda Davoli
Decentramento partecipazione e processi	Roberto Montagnani
deliberativi	Carla Benatti Elena Margherita Davoli
Politiche per la coesione sociale e la solidarietà	Daniela Scrittore
Politiche per l'integrazione, l'inclusione, la convivenza	Carlo Vestrali
Politiche per la Città Sostenibile	Paolo Azzolini, Laura Degl'Incerti Tocci, Elisia Nardini
Politiche per la sostenibilità ambientale	Laura Montanari
Area servizi alla città	Antonio Russo
Servizi ai cittadini	Alberto Bevilacqua
Gestione dei Tributi Comunali	Claudia Zabaglio, Flavio Ferretti
Area servizi alla persona	Giordano Gasparini, Maurizio Festanti
Unità di progetto sviluppo dei programmi culturali e museali	Elisabetta Farioli
Servizi sociali	Germana Corradini, Annamaria Fabbi
Scuola sport socialità	Luca Fantini
Istituzione nidi e scuole	Paola Cagliari, Aristodemo Sergio Spaggiari
Area ingegneria e gestione delle infrastrutture	Carlo Chiesa
Servizi di Ingegneria	Ermes Torreggiani
Gestione del patrimonio immobiliare	Ines Melloni, Rodolfo Galloni
Per il Piano dei servizi	Elena Orlandini (polo sociale territoriale Città Storica) Alessandra Margini (polo sociale territoriale Nord) Sabina Orlandini (polo sociale territoriale Ovest)
	Chiara Bonazzi (polo sociale territoriale Sud) Aurelia Garziera (polo sociale territoriale Est)
	Circoscrizioni
	Nadia Ferrari, Anna Ottone
Per il percorso di partecipazione e ascolto	Susanna Ferrari, Lisa Baricchi, Paola de Grazia
Per la gestione delle attrezzature e software	Simona Poli, Marco Montanari, Marta Morani, Adele Prandi
informatici	Daniele Bertolini, Alex Bulgarelli, Gianluca Gasparini,
	Lorenzo Paterlini, Massimo Ronchetti
I Jalahawaniana dal miana suhamistiaa X atat	

# L'elaborazione del piano urbanistico è stata coordinata con i seguenti piani settoriali

Piano delle strategie per il centro storico	Studio Agorà - Massimo Casolari, Jacopo di Cristofaro		
Piano della mobilità di area vasta	Servizio Politiche per la mobilità		
Gruppo di lavoro	Università IUAV, Polinomia S.r.l., Politecnico di Milano, TRT S.r.l		
Progetto casa	CAIRE - Cooperativa architetti e ingegneri RE		
Piano del verde	Studio Binini		
Progetti di riqualificazione delle frazioni	Andrea Oliva. Chiara Dazzi. Giovanni Avosani, Moreno Veronese. Roberta Gozzi, Emanuela Rossi. Barbara Stefani, Matteo Serri, Elvira Tannini. Christian Prati, Laura Zaccardi, Alessia Bulgarelli. Andrea Bergianti, Francesco Bombardi. Micaela Finelli, Paolo Ferri, Cecilia Lirici. Luca Galeotti, Gianfranco Bombaci, Matteo Costanzo		
Studio di fattibilità relativo al riassetto urbano e della mobilità dell'area Giglio - piscine Acquatico	Christian Gasparini, Andrea Oliva, Luca Medici, Luca Monti, Lorenzo Rapisarda		

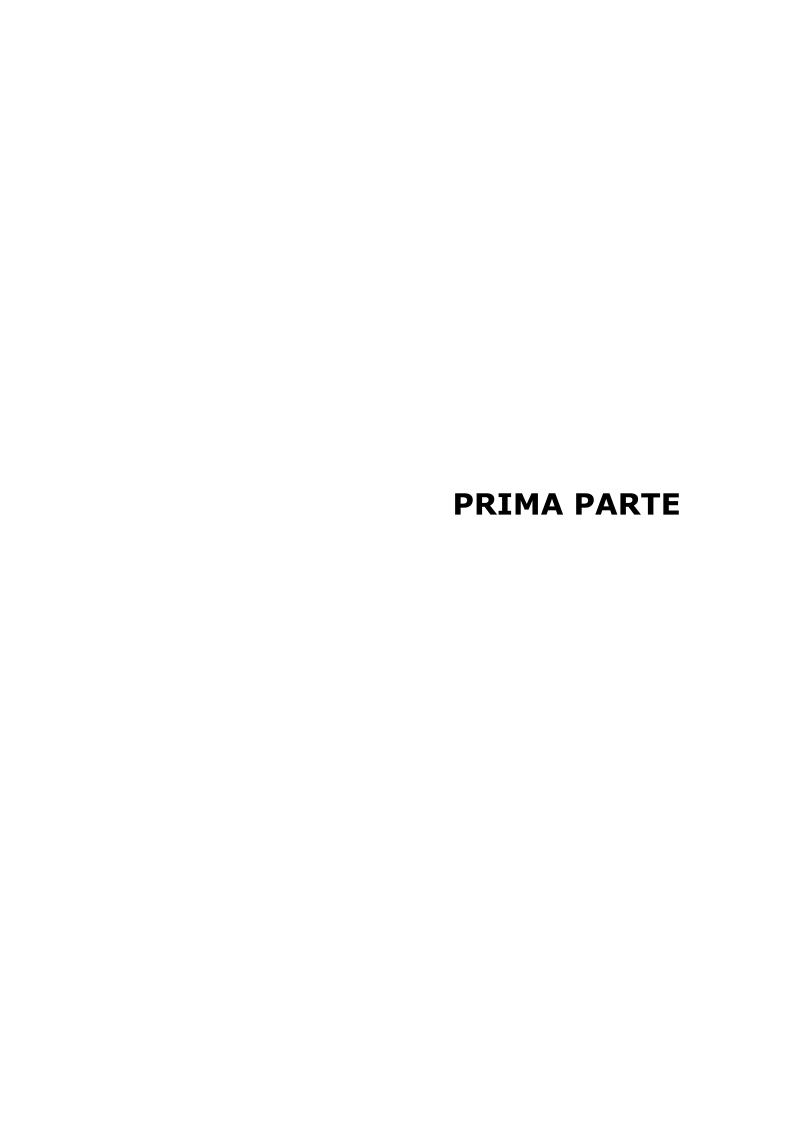
un progetto per la sostenibilità, la qualità e la coesione sociale

# PRIMA PARTE 8

politiche strategiche	-	10
1 - IDEA DI CITTÀ		12
Quattro politiche strategiche che configurano un autentico passaggio culturale: quello da Reggio città nell'Europa a Reggio città europea.		12
1.1 Reggio città della sostenibilità ambientale	15	
1.2 Reggio città capitale sociale	16	
1.3 Reggio città della conoscenza e dell'innovazione	18	
1.4 Reggio città pubblica	19	
1.5 Da Reggio città nell'Europa a Reggio città europea	21	
2 - DISEGNO DI CITTÀ		23
Tre nuove grandezze territoriali che rappresentano fisicamente dimensioni identitarie della città		23
2.1 Città dei significati nuovi	24	
2.2 Città dei significati da ritrovare	25	
2.3 Città dei significati da rigenerare	26	
3 -IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE		27
Premessa		27
3.1 La pianificazione strategica di area vasta		28
Reggio Emilia nella pianificazione sovraordinata	28	
3.2 Scenari infrastrutturali		32
3.3 Il processo di costruzione condivisa del piano		38
Il processo e le anticipazioni del piano	38	
Concertazione istituzionale: la Conferenza di Pianificazione	40	
La partecipazione come metodo di lavoro	41	
contenuti del piano in 6 strategie e 15 linee di azione	4	44
I - LA CITTÀ NON SI AMPLIA, SI TRASFORMA		50
1. Limite all'espansione della città	52	
2. Contenimento della dispersione urbana	56	
II - LA CITTÀ SI TRASFORMA E SI RINNOVA		58
3. Una rete di poli di eccellenza: nell'esistente le occasioni per disegi futuro.	nare il 59	

3.1 Il sistema delle Ville Ducali	62
3.2 Polo universitario ex San Lazzaro	62
3.3 Ex Officine Reggiane, Centro Internazionale "Loris Malaguzzi"	63
3.4 Via Emilia: il polo della cultura e del lavoro – museo Maramotti,	, sede del
consorzio Parmigiano Reggiano e i grandi ambiti di riqualificazione	
circostanti	65
3.5 Polo del tempo libero e dei servizi: il Giglio	65
3.6 Nuove porte di accesso alla città	66
4. Valorizzare la città storica	67
III - LA CITTÀ SI RIQUALIFICA	76
5. Riqualificazione diffusa dei tessuti urbani	78
6. Progetti specifici di riqualificazione: via Emilia, zona nord, frazioni	82
6.1 La Via Emilia	82
6.2 Zona nord	84
6.3 Mancasale	87
6.4 I tre corsi d'acqua	87
6.5 Le frazioni	88
7. Un nuovo modo di costruire ed abitare	89
IV - LA CITTÀ SI AMMODERNA	94
8. Sistema della mobilità	94
9. Luoghi per la produzione	97
10. Offerta commerciale	103
V - LA CITTÀ PUBBLICA SI RAFFORZA	111
11. Azioni per l'edilizia sociale	111
12. Piano dei servizi: una più elevata coesione sociale	114
VI - IL TERRITORIO RICONOSCE E VALORIZZA LE SUE RISORSE	118
13. Opportunità di paesaggi: geografia, storia ed identità dei luoghi	118
14. Salvaguardare il territorio dell'agricoltura	123
15. Potenziare la rete ecologica e la biodiversità	129
Post-fazione: IL PIANO E LA CRISI ECONOMICA	132
SECONDA PARTE 134	
4. INTRODUZIONE: IL DIVERSO RUOLO DEI TRE STRUMENTI	
URBANISTICI NELLA GESTIONE DELLA CITTÀ	136
5. ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO DISCIPLINARE	140
5.1 Le novità in materia di perequazione urbanistica	140
5.2 La disciplina delle trasformazioni	142
5.3 Una unità di misura unificata della superficie edificata e edificabile	· 143
5.4 I numeri del Piano	144

6.	LA DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO		162
	6.1 La città storica (ACS)	162	
	6.2 I nuclei storici delle frazioni e del forese	164	
	6.3 Il restante patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico storico-culturale e testimoniale	e di pregio 164	
	6.4 Le radiali storiche, la Via Emilia	166	
7.	GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI		167
	7.1 Definizione e criteri generali	167	
	7.2 Tessuti omogenei di impianto relativamente recente, frutto di PUA	170	
	7.3 Ambiti consolidati eterogenei di buona/discreta qualità insediativa	171	
	7.4 Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica	171	
	7.5 Prima fascia urbana a nord del centro storico fino alla tangenziale	172	
	7.6 Lotti liberi (e lotti a bassissima edificazione)	173	
	7.7 Singoli lotti ospitanti attività produttive in contesti residenziali	174	
8.	GLI AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE		174
9.	GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE		176
	9.1 Definizione e indirizzi generali	176	
	9.2 La nuova offerta insediativa	<i>17</i> 9	
10	. I POLI FUNZIONALI		180
11	. LE STRUTTURE COMMERCIALI DI ATTRAZIONE		182
12	. GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI		186
	12.1 Ambiti per nuovi insediamenti già previsti edificabili nel PRG	187	
	12.2 Ambiti di nuova previsione finalizzati in prevalenza ac ricollocazioni di volumetrie da rilocalizzare ed interventi di edilizia soci	d ospitare ale 188	
	12.3 Aree già destinate alla realizzazione di spazi pubblici e a collettive e non attuate	ttrezzature 188	
13	. IL TERRITORIO RURALE		189
	13.1 L'articolazione del territorio rurale ai sensi della L.R.20/2000	189	
	13.2 Le esigenze edilizie che si prospettano per le aziende agricole.	192	
	13.3 Criteri per il recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale funzioni non connesse all'agricoltura	anche per 194	
14	. LE DOTAZIONI TERRITORIALI		196
	14.1 Infrastrutture e dotazioni ecologiche nel PSC	196	
	14.2 Obiettivi di qualificazione e sviluppo e alle condizioni di sosteni principali dotazioni di interesse sovracomunale	ibilità delle 196	
	14.4 Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi: gli obiettivi riguardo alle attività produttive	quantitativi 202	
	14.5 Ruolo del POC e del RUE in materia di attrezzature e spazi collett	ivi	





#### 1 - IDEA DI CITTÀ

Quattro politiche strategiche che configurano un autentico passaggio culturale: quello da Reggio città nell'Europa a Reggio città europea.

Reggio, al pari di molte altre città europee, è cambiata. La demografia, la composizione sociale, l'economia, il paesaggio, il territorio sono attraversati da intensi e repentini processi di trasformazione e disegnano volti, luoghi e paesaggi inediti, ai quali dare risposte con un'idea di città per il futuro imperniata attorno al valore del bene comune e declinata secondo una visione serena, sicura e solidale del vivere insieme.

I processi in atto, tipici di una società globalizzata e complessa, se interpretati secondo una concezione della politica come servizio della cittadinanza, portano, dunque, anche l'urbanistica a spostarsi su terreni nuovi: passando dalla regolamentazione dei diritti edificatori e dalla ricerca di efficienze funzionali al disegno di città che, dentro i limiti posti dalla natura, creano occasioni per una socialità più ricca e intensa, per una maggiore fiducia nel futuro, per costruire e vivere le piazze (i luoghi in cui riassumere la centralità dei luoghi identitari) e per un moderno welfare delle opportunità.

Su questo sfondo, dove la velocità dei fenomeni in atto rende impossibile rappresentazioni secondo i canoni dell'urbanistica tradizionale, il Piano Strutturale Comunale ha cercato di tenere insieme e rendere coerenti gli aspetti strategici (una vision che identifichi, in modo non retorico, scenari, politiche, obiettivi e percorsi condivisi) con quelli strutturali (gli elementi portanti del disegno complessivo ), e deve essere capace di dialogare con la comunità reggiana sulla natura dei cambiamenti in atto, sui principali riferimenti per il futuro e sulle difficoltà che si dovranno affrontare. La dimensione partecipativa: l'ascolto, il confronto e la decisione hanno sinora fortemente caratterizzato il mandato dell'Amministrazione comunale, ne sono testimonianza il nuovo Regolamento per le circoscrizioni, il Bilancio partecipato, i Forum sulla mobilità, gli incontri sul centro storico.

Nella fattispecie del PSC il suo percorso partecipativo, anche grazie alle novità introdotte dalla Legge regionale 20/2000 ha rappresentato un'occasione importante per una valutazione condivisa delle dinamiche in atto e della partecipazione alle decisioni programmatiche che ne sono derivate. Il metodo partecipativo e concertativo è parte di una nuova governance in grado di valorizzare le intelligenze, costruire progetti condivisi e favorire una più elevata assunzione di responsabilità da parte di tutti.

I 30 gruppi di lavoro delle circoscrizioni, i 6 laboratori di partecipazione, le interviste a chi opera in osservatori privilegiati, il protocollo d'intesa con i comuni contermini e la Provincia, i concorsi internazionali, le collaborazioni con diverse università, i convegni, i seminari, gli eventi culturali prodotti negli ultimi due anni sono parte di un processo di coinvolgimento e di confronto che ha inteso raccogliere anche attorno al nuovo

strumento urbanistico non solo le voci della città, ma anche alcune delle migliori esperienze europee.

La stessa conferenza di pianificazione e le iniziative ad essa collegate sono state parte significativa del processo di ascolto proseguito fino al momento di adozione del piano e che accompagnerà anche la fase di approvazione del PSC, del RUE e del Piano dei Servizi. Accanto al ruolo primario della Giunta, delle forze politiche, della competente commissione consigliare, quindi sono stati promossi centinaia di incontri coinvolgendo migliaia di cittadini,, le parti economiche e sociali, le circoscrizioni, i comuni vicini, la Provincia e le varie forme organizzate.

Il percorso è stato alimentato da proposte alternative per confrontare scenari e azioni di piano che sono stati argomentati e discussi per offrire nuove prospettive alla nostra città, la quale, analogamente ad altre realtà italiane e europee, oggi vive e percepisce situazioni di insicurezza, frammentazione e incertezza, tipiche di quella che il celebre sociologo anglo-polacco Zygmunt Bauman ha chiamato, con immagine estremamente efficace, la "società liquida".

La scelta di redigere un Piano strutturale comunale analitico, ma al tempo stesso proiettato alla ricerca di scenari di sviluppo condivisi, sta proprio qui: nel tentativo di chiamare la comunità, a ricostruire il significato dei suoi luoghi, col loro linguaggio e con gli elementi distintivi della loro storia e, più complessivamente, a ricostruire quell'effetto città che deve rispecchiare il senso di appartenenza dei cittadini e mantenere (semmai alimentandola) quell'antica relazione tra urbs (la città fisica, gli edifici che ospitano gli abitanti) e civitas (la società, i cittadini), senza la quale la città diventa estranea al corpo civile e irrimediabilmente offensiva e brutta, se non addirittura incomprensibile e inospitale.

Un aspetto nuovo di questa stagione urbanistica risiede nella capacità del Piano Strutturale Comunale di essere contemporaneamente un percorso aperto alla costruzione di scenari di sviluppo e uno strumento per disegnare la città non come un unico luogo, ma come una successione infinita di luoghi, fortemente connessi tra loro ed espressione delle tante identità storiche, culturali, economiche e sociali del territorio. La città luogo di connessione fisica, utilizzando le aree di trasformazione, lo spazio pubblico, i sistemi ambientali come elementi di raccordo e qualificazione del tessuto urbano; luogo di connessione delle conoscenze, mostrando capacità di mettere in relazione, competenze e modelli produttivi con il sapere, la formazione e la ricerca; luogo di connessione sociale, creando nuove polarità, evitando frammentazione e isolamento, con l'attuazione di un innovativo piano dei servizi; e luogo di connessione tecnologica, utilizzando le potenzialità delle reti per migliorare i servizi ai cittadini e ridurre il "digital divide".

Tutto ciò porta a rafforzare e conferire sempre più valore ad una programmazione capace di relazionarsi con le diverse scale di riferimento territoriale, a partire dagli indirizzi del nuovo Piano territoriale presentato dalla Regione Emilia Romagna per arrivare ad un più stretto rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Il PTR (Piano Territoriale Regionale), in particolare, contiene alcuni importanti indirizzi relativi alla creazione di un sistema regionale di funzioni di eccellenza, che indicano nella sussidiarietà, nella governance e nell'incentivo alla cooperazione tra territori un

elemento fondante delle future politiche di pianificazione della Regione Emilia Romagna. Con Bologna che rafforza il proprio ruolo fra le capitali europee, senza che questo sottragga funzioni ad un territorio allargato in grado in ogni sua parte di esprimere eccellenze e vocazioni storicamente consolidate.

In tal senso e come meglio specificato nel capitolo 3.1, Parma, Reggio e Modena possono offrire un contributo essenziale per la costruzione di una regione capace di fare sistema pur assumendo la matrice storica del policentrismo.

Esplorare terreni nuovi per l'urbanistica, nell'ambito del PSC, significa anche non dare per scontata la componente temporale. Troppo spesso, infatti, la desincronizzazione tra chi prende le decisioni e il reale funzionamento delle città ha reso inefficaci, o addirittura inutili, alcune politiche territoriali. In questa ottica l'Amministrazione di Reggio Emilia al fine di perseguire da subito gli obiettivi enunciati nel programma di governo si è dotata di una serie di piani settoriali (il Piano della Mobilità, il Piano del Centro Storico, il Piano del Verde, il Progetto Casa, i Piani Sociali di Zona) che, mettendo in campo competenze mirate, affrontano alcuni aspetti peculiari del "planning" urbano. Da un lato queste progettualità hanno costruito attorno al nuovo PSC un vero laboratorio/archivio; dall'altro hanno permesso di anticipare e testare sul territorio, attraverso progetti puntuali, alcuni dei temi che stanno trovando centralità nel piano, come ad esempio:

- la redazione del masterplan sull'area "Reggiane", i Concorsi Europei di Progettazione e gli interventi per la riqualificazione in centro storico, della Reggia di Rivalta, dell'ex Casa di Riposo, del Centro Internazionale "Loris Malaguzzi", dell'area nord a ridosso della nuova linea dell'Alta Velocità;
- la riorganizzazione ed estensione della rete di piste ciclabili;
- l'intervento puntuale su alcune componenti della mobilità pubblica (nuove linee urbane dei bus e dei minibus) e privata (introduzione di sistemi elettronici di controllo e gestione dell'accessibilità e della sosta in centro storico);
- l'introduzione di numerose novità nel governo delle politiche sociali per la casa;
- l'approvazione di una norma transitoria di tutela degli immobili di valore storico ambientale e testimoniale in attesa degli esiti di una ricerca puntuale su questo patrimonio da tutelare e valorizzare;
- la promozione di un vero e proprio piano dei servizi già in grado di indicare alcune risposte, frutto di un percorso partecipato con le circoscrizioni, ai nuovi bisogni determinatisi con le forti trasformazioni conosciute in questi anni;
- l'approvazione del Programma Poliennale di Attuazione (PPA) che stringe fortemente sul versante della crescita quantitativa e introduce norme più avanzate sulle politiche sociali della casa, su alcuni standard ecologici e sul bilancio ambientale applicato ad ogni piano particolareggiato;
- l'approvazione di un nuovo regolamento edilizio all'interno del quale si è sviluppata l'esperienza reggiana, fra le più avanzate a livello nazionale, sul versante dell'energia e dell'efficienza energetica degli edifici.

Temi che hanno iniziato ad affrontare, fin da subito, le due sfide principali del nostro tempo: la qualità dello sviluppo , la coesione sociale. Accanto a questo è necessario indicazione una prospettiva di qualità e di innovazione nel percorso di fuoriuscita della

recente crisi finanziaria ed economica che ha investito Reggio come gran parte del pianeta, compreso il settore delle costruzioni. Al nuovo piano, e in particolare alla sua componente strategica, è stato affidato il compito di articolare e sistematizzare, rispetto a queste sfide, un'efficace politica di governo del territorio attraverso quattro politiche trasversali che agiscono, a seconda delle differenti peculiarità e vocazioni, sulle componenti strutturali che disegnano la città.

Le politiche trasversali assunte come orientamento di fondo per l'intero lavoro di elaborazione del piano sono:

- 1. Reggio città della sostenibilità ambientale;
- Reggio capitale sociale;
- 3. Reggio città della conoscenza e dell'innovazione;
- 4. Reggio città pubblica.

#### 1.1 Reggio città della sostenibilità ambientale

Il PSC mette al centro un'idea di sostenibilità intesa come rapporto fra economia, territorio, ambiente, e socialità; sostenibilità non come affermazione di un principio ma come assunzione di responsabilità. Una nozione che oltrepassa l'idea di sviluppo sostenibile per abbracciare quella, più olistica e meno antropica, di "equilibrio ambientale".

Al centro della discussione si pone dunque il tema del "limite dello sviluppo" non come freno, ma come ricerca di equilibrio tra "consumi" e "risorse" disponibili, che rilancia sul terreno della sostenibilità, della qualità della vita e dell'equità sociale il che significa: vivere in armonia dentro i limiti posti dalla natura stipulando un patto di solidarietà per uno sviluppo armonico che dia sicurezza per il futuro delle nuove generazioni.

La ricerca di un equilibrio dell'ambiente non può pertanto trovare soluzioni esclusivamente nell'agire dei singoli e, ancor di più, dentro a confini amministrativi, ma è questione da ricollocare come paradigma dello sviluppo economico e sociale capace di condizionare le scelte e gli interventi su una scala territoriale estesa. L'immagine del satellite che fotografa l'area medio-padana come una delle più inquinate in Europa indica, più di ogni dato, più di ogni analisi, come il nostro modello di sviluppo, abbia inciso pesantemente e negativamente sulla sostenibilità ambientale. La dimensione del governo locale deve pertanto pienamente condividere ed integrarsi con altri livelli di governo di scala ampia a partire da quello provinciale e regionale attraverso forme attive di cooperazione. La scala vasta, sino a coinvolgere l'intera pianura padana, è uno dei riferimenti prevalenti per ricercare un equilibrio ambientale, dove collegare opportunità materiali e immateriali di sviluppo qualitativo nel rispetto delle risorse naturali, ambientali e sociali.

Sostenibilità, dunque, non come ripiegamento verso il passato, ma come opportunità per il futuro nostro e delle generazioni che verranno; sostenibilità e strategie ecologico-ambientali come tema trasversale improntato ad orientare la gestione del territorio in grado di invertire le tendenze negative in atto e proporre cambi di prospettiva che

incrociano politiche, su piccola e grande scala: dai singoli cittadini agli accordi internazionali.

Per fare questo servono nuovi osservatori e nuove modalità di contabilità ambientale in grado di favorire la circolazione delle conoscenze e lo scambio delle informazioni, ma servono anche nuove professionalità in grado di analizzare i dati raccolti sull'attuale sistema ambientale, economico e sociale, e pensarne uno diverso, più sostenibile e portatore di innovazione.

Un piano, quindi non per indicare nuovi ampliamenti della città, nuovi consumi di territorio agricolo, come in fondo è sempre avvenuto, ma per proporre la riqualificazione e la trasformazione dell'esistente. La città trova risposte alle sue esigenze di sviluppo sostanzialmente dentro alle attuali previsioni, proponendo un equilibrio dimensionale contenuto e verificato in funzione di un territorio che punta su una maggiore qualità complessiva e non sulla rendita speculativa. L'approccio del PSC, inusuale nel panorama nazionale, è dunque quello di escludere ogni ulteriore rilevante grande area di espansione residenziale in territorio agricolo.

Oltre ai nuovi equilibri quantitativi, il nuovo piano prevede politiche incisive in riferimento al tema della qualità della produzione edilizia introducendo forti innovazioni necessarie per svecchiare e imprimere svolte alla prassi consolidata del "costruire". Migliorare la qualità architettonica, il rapporto con il contesto paesaggistico, promuovere l'utilizzo di fonti rinnovabili, incentivare misure finalizzate al risparmio energetico, e alla bio-architettura sono i criteri assunti tanto nelle nuove costruzioni quanto nella sostituzione degli edifici più obsoleti.

#### 1.2 Reggio città capitale sociale

In questi anni, le parole chiave delle amministrazioni reggiane sono state coesione sociale, integrazione, senso di appartenenza, comunità e diritti di cittadinanza. Si è delineato così un "lessico civile" in grado di rispecchiare, riprodurre e alimentare il patrimonio davvero unico e straordinario di capitale sociale presente in questa realtà territoriale.

In un contesto dinamico e in un momento storico difficile e complesso, Reggio Emilia è riuscita a garantire un sistema di interventi che hanno conservato un buon livello, rispetto a città di analoghe dimensioni, di coesione e tenuta sociale, puntando sulla qualità, la formazione e l'innovazione del welfare, e mostrando la capacità di integrare nella rete pubblica di protezione tutto il vasto e prezioso mondo del terzo settore che del capitale sociale è parte integrante e costitutiva e che ha fatto di questa città un laboratorio ante litteram molto avanzato di welfare mix e di welfare community e di sussidiarietà orizzontale. Lo ha fatto mediante la costruzione di una politica dei servizi di tipo universalistico che ha rappresentato un punto di forza straordinario di questa realtà cittadina e provinciale, tra i motori fondamentali del "modello emiliano".

Per mantenere alta la sensibilità collettiva di fronte alle sfide poste dalle nuove complessità è importante che il piano recepisca le emergenze economiche e sociali più marcate, ormai non più circoscrivibili alle sole situazioni di disagio, come l'aumento delle famiglie monopersonali, di quelle monogenitoriali, l'incremento della popolazione anziana,

l'indebolimento di legami parentali e relazionali, le nuove difficoltà nella ricerca di lavoro stabile per giovani e meno giovani e altrettante chiare e dirompenti problematicità legate ai forti fenomeni migratori, che, se non adeguatamente affrontate, rischiano di incrinare il modello socio-economico e politico fondato sul capitale sociale che ha consentito fino ad oggi alla popolazione reggiana un'elevata qualità della vita.

Va dunque realizzato un lavoro importante di sinergie, con un'attenzione speciale alla costruzione integrata di quel welfare di comunità che è oggi l'unica risposta per riconoscere uguale valore e dignità tanto ai bisogni che alle potenzialità del territorio reggiano e dei suoi abitanti.

Reggio, infatti, sarà in grado di proporre una rinnovata immagine di città aperta, solo se saprà offrirsi come comunità integrata, equa e coesa. In questa prospettiva i principali riferimenti, anche per la definizione del nuovo piano, sono rappresentati dalle politiche per mantenere alti i livelli di solidarietà, cooperazione e collaborazione, che la città ha saputo esprimere in passato. L'obiettivo è quello di non disperdere ma rinforzare quei valori storici, di riferimento per la comunità, che rappresentano il presupposto per le potenzialità competitive del territorio.

Favorire l'integrazione culturale, garantire l'accessibilità per tutti i cittadini alle diverse opportunità di formazione e di educazione al senso civico, promuovere un modello di crescita fondato sulle conoscenze, sui saperi e sulla solidarietà, dunque, sono le sfide per costruire un futuro che sia per tutti e non per pochi, che unisce e non esclude, che integra e non emargina.

Tutto ciò ha comportato, innanzitutto, l'esigenza di indicare nel PSC soluzioni abitative per quelle fasce in aumento anche tra il cosiddetto ceto medio che, per problemi economici, relazionali e culturali hanno necessità di trovare risposte adeguate nei nuovi quartieri e nelle realtà territoriali che si andranno a costruire ex novo o a riqualificare, quali, ad esempio, l'edilizia residenziale e sociale per la realizzazione di dotazioni minime di appartamenti protetti o con facilitazioni relazionali. In secondo luogo la necessità di inventare, ricostruire, consolidare centralità territoriali, costruendo piazze, rafforzando le polarità esistenti e creando e strutturando la città in modo da facilitare azioni di mutuoaiuto o di messa in valore delle risorse informali. Infine il bisogno di costruire, parallelamente al PSC, il nuovo piano dei tempi e orari della città per leggere e interpretare le nuove dinamiche sociali rispetto all'articolazione del territorio onde evitare che l'aspetto materiale, l'infrastruttura urbana, prenda il sopravvento sull'aspetto umano. Scrive in proposito Luc Gwiazdzinski, inventore della notte bianca e fondatore della Maison du temps: "Siamo entrati nel tempo delle città ma continuiamo a pensare, organizzare e gestire i nostri agglomerati europei con gli occhiali di ieri. I tempi cambiano e noi dobbiamo cambiare il nostro modo di vedere! Il tempo è una nuova chiave d'accesso per comprendere le evoluzioni attuali, ma costituisce anche un nuovo angolo di approccio alla gestione della città."

#### 1.3 Reggio città della conoscenza e dell'innovazione

Nell'età globale e postmoderna, dove tutto muta velocemente, il tema dell'innovazione è la chiave per tenere il passo con la modernità. Ciò vale a maggior ragione in una fase di recessione e di forti trasformazioni com'è quella attuale.

Essere in grado di ricollocarsi, pur restando agganciati al proprio territorio, all'interno della società globale, oggi più che mai significa essere in grado di produrre e promuovere qualità nei processi prima ancora che nei prodotti. Su questo tema devono essere declinate le prospettive di ulteriore sviluppo territoriale: innovazione della mobilità e dei trasporti, innovazione nella produzione edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impulso all'elevazione della qualità architettonica....); innovazione nella distribuzione e gestione dei servizi pubblici e privati; innovazione nei processi formativi e nella produzione della cultura locale; innovazione del sistema economico, dei luoghi per la produzione, ecc.

Ciò vuole dire che il tradizionale e pienamente riconosciuto "saper fare" reggiano, diffuso e affermato in diversi campi e su cui si sono sviluppati i punti di forza oggi presenti, non è più in grado di costituire l'unica leva per il futuro. Nella nuova dimensione europea, infatti, nei circuiti globali, flessibili, veloci, aperti al cambiamento, non ci si inserisce in modo duraturo riproponendo traguardi raggiunti né riproponendo stesse formule e modelli del passato che hanno consentito quei traguardi. Approcci innovativi, creativi, sostenuti da un'elevata qualità della conoscenza e dei saperi si rendono necessari per determinare fattori di successo o quanto meno per assicurare avanzate condizioni di partenza.

In tal senso oggi fare "innovazione" significa anche progetto culturale; significa che una media città europea come Reggio Emilia che vuole rimanere nel mercato e reggere la concorrenza deve attrezzarsi per diventare - come scrive Andrea Branzi parlando proprio della realtà reggiana – "un parco tematico dell'innovazione", cioè un territorio dedicato allo sviluppo e alla promozione delle intelligenze dove novità, creatività, rinnovamento delle idee formazione di alta qualità sono gli stimoli, in particolare per i giovani, per scoprire abilità e talenti da riversare nella rete globale per immaginare nuovi prodotti, inventare nuovi servizi, aprire nuovi mercati.

Le forze creative e i talenti, infatti, come accade da tempo nelle esperienze statunitensi ed europee più avanzate (ma anche in alcune realtà asiatiche), vanno considerati come uno dei motori significativi della città, da sostenere e affiancare nella ricerca e nella realizzazione dei prodotti:

- un sistema universitario e dei centri di ricerca cittadini (CRPA, ENIA, REI) sempre più forte, strutturato e qualificato, in stretta relazione con il sistema economico e produttivo locale, che troverà una delle sedi di coordinamento e sviluppo nel nuovo Tecnopolo previsto nel programma di trasformazione dell'area delle Officine Reggiane;
- un supporto all'importante e qualificato sistema di produzione culturale (danza, teatri, biblioteche pubbliche, arte contemporanea, fotografia, Reggio Children) e alle rete internazionale di relazioni che è in grado di mettere in campo;
- una serie di politiche di promozione dell'apprendimento lungo l'intero arco della vita, a complemento di un'attività di eccellenza quale quella del Centro internazionale "Loris Malaguzzi".

Tutto ciò naturalmente sarà possibile a condizione che la città sappia esprimere, in tutte le sue componenti, volontà e tensione sul tema della competitività, attraverso una rinnovata cultura del lavoro capace di affrontare le precarietà e le disuguaglianze, fatta di solide relazioni di alleanze e collaborazioni che rifuggono, ogni illusoria idea di autosufficienza e di privilegi da custodire; una condizione che dovrà essere sostenuta attraverso policies pubbliche con il ruolo di glocal player e di facilitatore, da una parte aiutando l'internazionalizzazione delle imprese reggiane del manifatturiero e, dall'altra, sviluppando azioni (come nell'ambito della formazione e della qualificazione educativa) che incoraggino la produzione nel territorio di figure professionali del terziario avanzato.

#### 1.4 Reggio città pubblica

Alla "società del rischio" e della privatizzazione degli spazi e dei beni pubblici, Reggio Emilia ha risposto con una idea di città pubblica come luogo del confronto, dello scambio, delle relazioni personali, del vivere insieme e in comune, che costituisce l'antitesi dei processi di disgregazione sociale che negli ultimi decenni si sono diffusi in Occidente.

In quest'accezione umanistica, che ricerca l'identificazione tra urbanistica e urbanesimo, tra forma e contenuto, la città deve essere pensata non come un luogo del mero transitare, come lo spazio di un insieme di flussi, ma come un luogo collettivo, politico (da polis) dove trascorrono le esistenze e dove si producono le relazioni, che si vogliono ricche, complete, appassionanti e generatrici di identità tra le persone.

Nel pensare alla Reggio Emilia del futuro il piano ha consapevolezza che la città non è solo un insieme di funzioni, ma è soprattutto un sistema di relazioni.

La trama della città pubblica, la sua offerta per la comunità, rappresenta, infatti, una delle componenti strategiche del piano, perché in essa sono compresi i luoghi in cui si sviluppa la socialità, che garantiscono vivibilità, senso di appartenenza e sicurezza. E' infatti la città pubblica che, più di ogni altra, attribuisce significato e identità laddove assume le connotazioni di una vera centralità per i cittadini. Si tratta della politica trasversale del piano che più di tutte le altre è in grado, parafrasando l'architetto Peter Eisemann, di determinare il senso più profondo dell'architettura, cioè mettere in relazione le persone con lo spazio fisico che le circonda.

La città pubblica è per antonomasia organizzata sullo spazio pubblico aperto che alle diverse scale agisce come elemento di connessione relazionale tra le parti della città e le persone che le abitano. Purtroppo questa componente strutturale e strutturante la città è stata spesso relegata a fondale della progettazione urbana, dimenticando che sono luoghi fisici come le strade, le piazze, i parchi, i cortili, i sagrati che trasmettono la città nel bene e nel male ai suoi abitanti. In questa direzione, e si può dire non a caso, gli investimenti sul centro storico sono stati dirottati in maniera determinante verso la riqualificazione e un nuovo uso dello spazio pubblico aperto, immaginato come un salotto urbano all'interno del quale concentrare iniziative ed eventi culturali, ludici e sportivi secondo un format che ha mirato a trasformare le piazze e le strade in teatri, sale civiche, auditorium per concerti musicali.

La centralità dello spazio pubblico aperto presuppone una continua e diffusa cura della città che si manifesta nell'attenzione alle cose della vita quotidiana, a quelle azioni che si compiono quasi meccanicamente mentre si fruisce e che possono essere il frutto di una forte empatia oppure un segnale di forte distonia con la città stessa. Per evitare questa seconda condizione e favorire il vivere dello spazio pubblico aperto il PSC, affiancato dal Piano dei Servizi, propone di progettare in modo integrato, ricucire fisicamente e culturalmente il diffuso insediamento abitativo, dare valore alle relazioni e agli incontri fra persone, riqualificare gli spazi più a rischio per la coesione sociale e la sicurezza. Inoltre, deve pensare in termini di marketing urbano introducendo concetti che possono apparire non sostanziali, ma che di fatto determinano il godimento quotidiano della città pubblica: la riforma del sistema di arredo urbano pubblico (illuminazione, pavimentazioni, verde, oggettistica, complementi) e privato (piano di valorizzazione delle distese, format cantieri, regolamento edilizio), la manutenzione del patrimonio edilizio.

Naturalmente, Reggio sarà in grado di costruire una rinnovata immagine di città aperta, solo se saprà offrirsi come comunità integrata, equa e coesa. In questa prospettiva i principali riferimenti, anche per la definizione del nuovo piano, sono rappresentati dalle politiche per mantenere alti i livelli di solidarietà, cooperazione e collaborazione, che la città ha saputo esprimere in passato. L'obiettivo è quello di non disperdere ma rinforzare quei valori storici, di riferimento per la comunità, che rappresentano il presupposto per le potenzialità competitive del territorio.

Favorire l'integrazione culturale, garantire l'accessibilità per tutti i cittadini alle diverse opportunità di formazione e di educazione al senso civico, promuovere un modello di crescita fondato sulle conoscenze, sui saperi e sulla solidarietà, dunque, sono le sfide per costruire un futuro che sia per tutti e non per pochi, che unisce e non esclude, che integra e non emargina.

La sfida è alta per un territorio dove emergono, con sempre maggior vigore, difficoltà sul terreno del lavoro e dell'occupazione, segnali di nuove tensioni, insicurezze, paure e frammentazioni. E la sfida non è esclusivamente multiculturale e multietnica, ma anche generazionale e di genere; è rivolta al pericolo delle distanze tra classi sociali e all'emergere di nuove forme di povertà.

In tal senso, la trama della città pubblica, la sua offerta per la comunità, rappresenterà una delle componenti strategiche del piano, perché in essa sono compresi i luoghi in cui si sviluppa la socialità, che garantiscono vivibilità, senso di appartenenza e sicurezza. Attraverso il piano dei servizi si cerca, allora, di fare emergere il tema della qualità della vita e delle relazioni sociali che trovano risposte future nella valorizzazione degli spazi di relazione e nel potenziamento dei servizi pubblici.

#### 1.5 Da Reggio città nell'Europa a Reggio città europea

La città, la dimensione urbana costituisce il paradigma e lo spirito più autentico dell'Europa.

Il nostro continente è innanzitutto uno spazio di città con grandi tradizioni e culture. E' l'Europa dei caffè, di luoghi esterni che la gente riconosce come modalità di vita, come occasione costante di rapporti umani.

E' l'Europa del lavoro e dei diritti sociali, ma anche delle grandi passeggiate, che permettono di vivere la città come un luogo vivo di costante scoperta, che consentono di attraversare il contesto urbano come un'opera in continuo divenire, mai lontana dal sentire di ognuno di noi: "Le città si riconoscono al passo, come gli uomini", ebbe a scrivere Robert Musil all'inizio del '900.

Se muore una città, muore l'Europa. Reggio è una città viva: è una città che difende le sue tradizioni ma sa rinnovarsi per essere sempre più ospitale; è una città che difende l'identità delle diverse lingue, delle diverse religioni, delle sue autonomie sociali; è una città pienamente inserita nei circuiti continentali con le sue eccellenze nel campo dell'offerta produttiva e delle esperienze raggiunte nel campo dell'educazione e dell'assistenza. Per questo oggi Reggio è nell'Europa.

Reggio è nell'Europa, ma non è ancora pienamente città europea nello stile di vita, nel modo in cui i suoi cittadini vivono le dinamiche urbane; Reggio è nell'Europa, ma non è ancora pienamente città europea nella governance, nel modo in cui i suoi attori costruiscono le politiche urbane. Occorre allora rivolgere lo sguardo alle migliori esperienze europee nel campo della mobilità sostenibile, della qualità del costruire, della conoscenza e dell'innovazione, dell'attenzione verso la cura dei luoghi della quotidianità per inserire e promuovere il nostro sistema territoriale all'interno della dimensione europea.

Il territorio, il paesaggio, i beni culturali devono ricomporsi in un unico programma di valorizzazione che identifichi il suo stretto legame con le memorie e le tradizioni del nostro territorio, ma che deve anche essere considerato come una importante occasione di produzione di saperi e di sviluppo economico. Reggio città europea è uno spazio urbano intriso di memoria storica e capace di stare in equilibrio con il paesaggio circostante all'interno di processi che promuovono il patrimonio urbano non solo come bene culturale, ma anche come potenzialità di funzioni per lo sviluppo della città, inserendolo nelle strategie socio economiche, mettendolo a sistema con i principali fattori produttivi e di crescita della città in un qualificato rapporto pubblico/privato in grado di sviluppare la qualità della fruizione, le prospettive di valorizzazione compatibile, la partecipazione imprenditoriale e la cooperazione delle istituzioni sovracomunali.

Sulla rete infrastrutturale, che crea i migliori presupposti affinché Reggio si affermi come nodo strategico di una rete internazionale di scambio e per praticare una mobilità maggiormente sostenibile a livello locale, si innestano opportunità rilevanti. Emblematico è il caso dei "Ponti di Calatrava" divenuti ormai il marchio della reggianità, ma ancor più significativo è il caso della nuova stazione dell'Alta Velocità.

In generale progredire e rafforzare una maggiore "capacità di relazione" internazionale nella rete delle città europee di medio-piccola grandezza, secondo logiche di alleanze e

non di competizione tra territori, è presupposto per offrire una prospettiva di futuro di alta qualità. In tal senso il Piano indica strategie, prospettive e azioni scaturite dal suo corredo di analisi e scenari, e dall'occasione per la nostra comunità di confrontarsi su un'idea di città che attribuisce alla ricerca di equilibrio ambientale, alla messa in valore del capitale sociale, alla valorizzazione delle intelligenze e alla centralità della città pubblica un peso strategico fondamentale per accompagnare compiutamente il passaggio culturale, denso di significati, da Reggio città nell'Europa a Reggio città europea.

#### 2 - DISEGNO DI CITTÀ

# Tre nuove grandezze territoriali che rappresentano fisicamente dimensioni identitarie della città

Complementare e coerente con la componente strategica del piano che elabora l'idea di città è la componente strutturale a cui è affidato il compito di tradurre la vision in scelte progettuali che definiscono il disegno di città. Scelte progettuali che ricercano una qualità urbana fondata sulla riscoperta delle vocazioni e potenzialità delle componenti territoriali che costituiscono la città: il centro storico, i quartieri, le frazioni e la campagna. E lo fanno in primo luogo agendo nel riferimento della "cultura del limite": contro il consumo del territorio, le pressioni sull'ambiente e in favore della riqualificazione dell'esistente. In secondo luogo valorizzando gli aspetti identitari: inventando, riscoprendo e rigenerando parti di città divenute anonime e dormienti, dalle vocazioni smarrite o con nuove attitudini latenti da stimolare.

Le città sono diventate, luoghi di sedimentazione di complessità, e contraddizioni, come ci ha ricordato Zygmunt Bauman "... sono diventate delle discariche dei problemi della globalizzazione..." ma contemporaneamente hanno riaffermato il loro ruolo politicostrategico, soprattutto nella nuova Europa concepita non più come aggregato geo-politico di stati ma come rete di città.

Uno scenario, quello europeo, dove si rafforza sempre più il ruolo delle politiche di riqualificazione delle aree urbane, alle quali, in modo ancora più evidente e generalizzato, si richiede di contribuire allo sviluppo economico, sociale e culturale del territorio.

Per l'Italia "le città costituiscono la carta non ancora spesa per uscire dal declino". Partire, anche a Reggio, dalla città, dalla sua sostanza e dalla sua forma, per proiettarla nella dimensione europea mantenendo un legame profondo con il "patrimonio comune" esistente di architetture, infrastrutture e natura, significa proporre un disegno di città che varia in funzione delle specificità territoriale e degli obiettivi da conseguire.

Obiettivi di tipo strutturale che riguardano la mobilità, la cura e manutenzione, il paesaggio, la qualità del costruire, la tutela del patrimonio, che il piano cala nelle tre nuove grandezze territoriali che rappresentano fisicamente dimensioni identitarie della città:

- 1) città dai nuovi significati;
- 2) città dai significati da ricostruire;
- 3) città dai significati da rigenerare;

e che il piano intende risolvere mettendo al centro il progetto urbano.

I Progetti urbani dovranno, infatti, costituire dei riferimenti essenziali del piano: il momento in cui prendono forma concretamente i processi di rinnovamento dello spazio fisico della città. Essi dovranno definire forme e contenuti di parti rilevanti di città (dall'inquadramento urbanistico, allo spazio pubblico fino all'architettura) e rappresentare la premessa e il cardine per i percorsi di confronto con la cittadinanza.

#### 2.1 Città dei significati nuovi

E' la città da inventare nell'immagine simbolica e nelle funzioni attraverso la trasformazione dell'impianto esistente; di luoghi che saranno valorizzati come poli di eccellenza per divenire i capisaldi del progetto della struttura territoriale:

- la città storica;
- il sistema delle Ville Ducali;
- il polo universitario del San Lazzaro;
- via Emilia. Il polo della cultura e del lavoro collezione Maramotti, sede del Consorzio Parmigiano Reggiano e i grandi ambiti di riqualificazione circostanti;
- ex Officine Reggiane;
- il polo del tempo libero e dei servizi: il Giglio;
- le nuove porte di accesso alla città la Stazione mediopadana della AV-AC, il parco progetti di Calatrava e il casello autostradale e le aree limitrofe.

Il tema trainante è quello dell'innovazione intesa sia come principale leva per innescare processi di qualità di vita tali da valorizzare i talenti già presenti a Reggio e attrarne di nuovi che vogliano lavorare, vivere e crescere a Reggio; sia come nuova condizione strutturante del territorio affinché alcuni settori di eccellenza riconosciuti a livello mondiale (la meccatronica, l'educazione dell'infanzia, il settore agroalimentare, prodotti tipici...) possano sostenere questo processo virtuoso di accrescimento di competenze, di aggregazione di intelligenze e di ulteriore sviluppo.

La valenza strategica della città dei nuovi significati è rafforzata dalla proposta del piano che non la pensa come l'esito di una "sommatoria algebrica" di singoli luoghi, progetti e interventi, ma come sistema che crea connessioni e relazioni materiali e immateriali, nella città.

Una rete di poli d'eccellenza capaci di produrre futuro, nuove identità e valori simbolici per la città. Vere e proprie polarità d'eccellenza, cardini su cui rifondare il disegno della struttura territoriale. Ma anche marchi di nuova qualità urbana, esperienze da emulare e diffondere nel locale e contestualmente porte di accesso e biglietti da visita per proiettare la città nel globale.

In questa prospettiva la città storica svolge il ruolo di snodo principale della rete. E' il crocevia attorno a cui gravitano e attraverso cui dialogano le altre centralità territoriali.

Si materializza così una visione di città, su cui si è fortemente investito negli ultimi anni, che presuppone un centro riqualificato e valorizzato in tutte le sue componenti, con rinnovate capacità di attrazione, in quanto polarità primaria di servizi per il sistema locale; un centro in grado di estendere l'effetto città sia in termini di stili di vita che di aspetti strutturali e funzionali alle cosiddette aree periferiche, lavorando contemporaneamente sulla rigenerazione dello spazio pubblico aperto - le porte di accesso, i viali di circonvallazione e connessione, i corridoi naturalistici, il sistema della mobilità sostenibile - e sulla creazione di un sistema di nuovi poli d'eccellenza tra loro propedeutici e complementari - le grandi aree di trasformazione - che nel loro essere sistema danno origine ad una nuova dimensione identitaria che il piano riassume nella città dai nuovi significati e dei nuovi paesaggi.

#### 2.2 Città dei significati da ritrovare

E' la città da recuperare nell'immaginario collettivo; è la città che rischia di perdersi, la componente più fragile del sistema che richiede interventi di riqualificazione riguardanti:

- l'ambito urbano della via Emilia;
- la zona nord;
- le frazioni;
- la campagna.

Il tema trainante è quello dei nuovi equilibri. Ci si riferisce, infatti, agli ambiti urbani che hanno maggiormente risentito dell'aumento demografico, del cambiamento della composizione sociale e dell'espansione urbana e della congestione del traffico. Sono frammenti o componenti specifiche di città in cui occorre ricucire relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rintracciare punti di continuità con la loro storia.

In questa città dei significati da ritrovare, il piano non si è limitato ad agire attraverso la manutenzione qualitativa dell'esistente, ma ha indicato in modo esteso nuove funzioni, contenuti e contenitori, rafforzando il tessuto connettivo che forma la città pubblica. Il PSC prevede poi azioni di riqualificazione specifica volte a restituire valore identitario ai luoghi, creare spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, creare centralità, restituire il decoro dell'ambiente.

E' complessivamente un processo che mira ad invertire la tendenza al fenomeno dello sprawl (la dispersione della città senza limiti e confini certi in territorio agricolo) e a ridare valore alla "città compatta" e che mira dunque ad arrestare il proliferare di insediamenti sparsi, che creano situazioni insostenibili in termini ambientali e del paesaggio, nonché costi sociali elevati per garantire i trasporti e i servizi necessari.

In tal modo, sarà possibile arrestare il consumo di suolo e salvaguardare il territorio agricolo da nuove espansioni urbane, garantendo la salvaguardia della funzione produttiva agricola. La campagna dovrà essere di pari passo qualificata in quelle che sono le sue caratteristiche paesaggistiche e nelle componenti naturali, oltre che relazionarsi sempre più con il tessuto urbano, in modo da costituire una ambito strategico sia per la qualità dei tessuti urbani di margine, sia per i valori ecologici ed ambientali del territorio.

Particolare rilievo all'interno del piano assumono i nuclei frazionali. Essi devono evolvere da semplici propaggini della città, inglobate o da inglobare nell'indistinta diffusione urbana, a vere e proprie realtà territoriali con specifiche inclinazioni e precisi e riconoscibili codici morfologici.

Si tratta in primo luogo di sistematizzare e mettere in valore le azioni, gli interventi già effettuati e in programmazione in riferimento alla nuova visione culturale contenuta nel Piano che impone il passaggio dal concetto di frazione, intesa come frammento di scarso valore della città, al concetto di ambito urbano con una propria storia da raccontare e un futuro da ridisegnare. Segnando così l'avvio concreto di politiche incentrate sul recupero del nostro patrimonio culturale.

La progettazione urbana delle frazioni, infatti, si presenta come un' opportunità storica per attribuire vecchi o nuovi significati a intere porzioni di territorio comunale, in particolare a quel territorio agricolo che appare oggi in profonda trasformazione, ma dispone ancora, a differenza di molte realtà italiane ed europee, di un forte e consolidato sistema di relazioni con la città e la campagna.

#### 2.3 Città dei significati da rigenerare

E' la città diffusa, densa, ormai definita sia a livello spaziale che a livello funzionale, formatasi attorno ai borghi storici divenuti quartieri, da ammodernare attraverso azioni leggere di gestione e manutenzione qualitativa dei tessuti esistenti senza introdurre destinazioni e volumetrie atte ad aumentare il carico urbanistico e a compromettere la qualità ambientale.

Il tema trainante è quello di una nuova specializzazione. Di fatto siamo di fronte al corpo principale della città del '900, la cosiddetta periferia, cui è stato riconosciuto il valore di tessuto da riconnettere e riqualificare, ma a cui non è stata ancora attribuita una specifica competenza nella città a rete. Il riconoscere identità storica e vocazione attuale e futura di un quartiere rimane dunque ad oggi uno dei punti salienti per definire la riqualificazione dei tessuti urbani del '900. I quartieri, infatti, sono a tutti gli effetti città che va rigenerata e dotata di tutte quelle funzioni che la rendono tale e che deve mirare al superamento del concetto di monofunzionalità (i quartieri dormitorio, la zone industriali, ...) a favore di un'idea di unitarietà e completezza di luoghi del vivere.

La rete dei parchi urbani di quartiere integrata verso l'interno con i viali urbani di circonvallazione e verso l'esterno con le aree naturalistiche e la campagna rappresenta una delle principali risorse per potenziare e mettere in valore questo disegno di città. Rete a cui attribuire un forte ruolo di infrastruttura di connessione e integrazione non solo fra le principali valenze naturalistiche e quelle minori diffuse, ma anche tra porzioni di città. Emblematica è valorizzazione paesaggistica dell'intero tratto urbano del torrente Crostolo, da ripensare come struttura lineare continua e integrata nel reticolo territoriale, come elemento di connessione e di ricucitura della diffusione insediativi all'interno di un sistema più ampio che dalle zone rivierasche del Po conduce sino alle Terre matildiche.

Il bilancio ambientale di sostenibilità territoriale, l'introduzione di norme per il risparmio energetico nel Regolamento Edilizio, l'elaborazione del Piano Energetico Comunale sono, al riguardo, esperienze importanti che vanno consolidate e rafforzate al pari della conservazione e della promozione del patrimonio storico, culturale e naturalistico, risorse di grande valore nell'attuale sistema economico e sociale.

In questa città "normale" occorre riconoscere e mettere in valore la qualità progettuale dell'architettura contemporanea in quanto testimonianza culturale e spinta all'emulazione in una nuova eccezione di paesaggio che non è solo quello naturalistico, ma è quello più complesso e allargato (in coerenza con la nuova Convenzione Europea) che è, per così dire, tracimato al di fuori, e ha invaso in tutte le sue manifestazioni la geografia urbana.

Dentro questa città da rigenerare, dove trova posta una nuova nozione di paesaggio urbano, il piano intende utilizzare gli strumenti di lavoro dell'urbanista giardiniere che, scrive in proposito, Cino Zucchi, "contro lo sviluppo incontrollato della città a macchia d'olio, si potrebbe concepire un'idea di un urbanista giardiniere che, proprio come un floricoltore, intervenga tempestivamente su una realtà parzialmente formata, tagliando qui, sfoltendo là, innestando laggiù un nuovo luogo, con tempestività, umiltà ed esperienza. Solo che al posto di un giardino c'è il tessuto urbano".

#### 3 -IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

#### Premessa

L'elaborazione del Piano Strutturale Comunale si colloca tra due prospettive di riferimento che sono in tensione tra loro e che vanno ugualmente considerate.

Da un lato si è chiamati a proiettare lo sguardo nel futuro, a dare spazio all'immaginazione, a ciò che non esiste e che è da costruire.

Dall'altro è cruciale collocarsi nel presente, nelle condizioni e contraddizioni in cui si vive oggi, perché da queste emergono orientamenti di ciò che avverrà domani, visioni e attese per quello che potrebbe nascere e si potrebbe far nascere.

Il contesto in cui si colloca la costruzione del Piano è importante che sia quindi letto tenendo contemporaneamente presenti una pluralità di dati strutturali forniti da analisi statistiche, demografiche, finanziarie, socioeconomiche, urbanistiche che fotografano assetti e delineano tendenze e al tempo stesso considerando percezioni e valutazioni, che si condensano e circolano tra i cittadini, portatori di vari interessi e varie visioni, attraverso apporti di opinion leader e di gruppi impegnati su particolari questioni.

A volte i due punti di vista coincidono e si rinforzano reciprocamente, a volte emergono singolari discrepanze, che non vanno sottovalutate, a volte si differenziano per la diversa rilevanza che viene attribuita ai dati considerati.

Un confine tra dinamiche oggettive e percezioni, dunque, esile e influenzabile, come si è cercato esplorare e considerare con attenzione, proponendo una possibile sintesi, una visione, un progetto.

#### 3.1 La pianificazione strategica di area vasta

#### Reggio Emilia nella pianificazione sovraordinata

Mantenere alti i fattori di successo di una città come Reggio significa collocarla entro gli scenari globali ed agganciarla ai flussi internazionale della conoscenza.

Ciò sarà possibile se la città saprà proiettarsi, con tutte le sue componenti, con la sua storia ma anche la voglia di cambiare, verso un nuovo ciclo di sviluppo di qualità che il PSC dovrà sostenere anche attraverso più solide alleanze con la regione, la provincia e i comuni vicini.

Nei documenti di accompagnamento al Quadro Strategico Nazionale (QSN) predisposto dal Ministero per le Infrastrutture e i Trasporti (MIT) si afferma, che il Paese "deve mettere in campo la propria competitività, oltre che sulla forza espressa autonomamente dalle città metropolitane, anche sulla base di strategie di sviluppo condivise e sinergiche, di reti di città di secondo livello, per fare massa critica, necessaria a moltiplicare poli e sistemi territoriali di eccellenza sul territorio".

Il Quadro Strategico Nazionale

In altre parole, per contrastare il pericolo che la futura armatura trasnazionale generi selezioni destinate a rafforzare solo alcune gerarchie territoriali, il QSN individua una trama di sistemi territoriali, con caratteristiche di raccordo tra i nodi principaliinfrastrutturali e il territorio interno, fondata su una rete di città di secondo livello, sinergica rispetto a quella costituita dalle città metropolitane.

Rete di città di secondo livello

Il territorio di Reggio Emilia, unitamente al carpigiano ed al distretto delle ceramiche, viene inserito in uno di questi sistemi territoriali (quello riferito agli itinerari trasversali al Corridoio Nord/Sud), denominato Centro Padano di cerniera. Al capoluogo reggiano viene inoltre affidato un ruolo di città leader del sistema così individuato.

Sistema territoriale Centro Padano di cerniera

A sostegno di questa scelta, il Ministero dei Trasporti ha prodotto una indagine finalizzata alla "Valutazione dei potenziali competitivi strategici dei sistemi territoriali italiani". Ne emerge il profilarsi di una condizione centrifuga nell'area medio padana, che ipotizza una ulteriore capacità attrattiva dei poli milanese e bolognese-fiorentino. Il territorio reggiano e parte di quello modenese potrebbero, dunque, a causa delle proiezioni future delle grandi reti continentali e dei macro assetti territoriali, subire gli effetti di questa polarizzazione, con una relativa marginalizzazione.

Valutazione dei potenziali competitivi strategici dei sistemi territoriali italiani Queste proiezioni, per quanto discutibili, obbligano ad un ulteriore slancio del capoluogo reggiano verso una logica di pianificazione di area vasta, ben al di là dei propri confini amministrativi.

L'area metropolitana medio/padana: il quadro regionale

Se il primo riferimento va al quadro pianificatorio nazionale, particolare attenzione meritano anche le diverse condizioni di "metropolizzazione" a cui è soggetto il territorio regionale.

Il progressivo delinearsi di soggettività territoriali, sociali ed economico/produttive che travalicano le realtà locali, ci consentono infatti di descrivere la Regione come composta da tre diverse compagini metropolitane:

- un area centrale a forte connotazione monocentrica, generata dalla progressiva espansione delle energie terziarie e di servizio di Bologna;
- un area orientale lineare di costa;
- un area occidentale policentrica che, facendo perno sull'asse della via Emilia, sviluppa un sistema produttivo ed urbano di rilevante dimensione, non semplicemente deducibile dalla somma delle città a cui fa riferimento: Parma, Reggio e Modena.

Area occidentale policentrica Parma-Reggio-Modena

Il motore produttivo manifatturiero della Regione

In quest'ultimo sistema territoriale:

- che produce quasi la metà della ricchezza del comparto industriale regionale, ed un quinto di quello dell'intero nord-est;
- che ospita il 38% della popolazione regionale con una densità pari a quasi tre volte quella media regionale;
- che è caratterizzato da una alta percentuale di residenti stranieri superiore alla media regionale e pari al doppio della media nazionale;
- che ha registrato una tendenza alla moltiplicazione delle stesse funzioni a livello provinciale, sta registrando significativi episodi di controtendenza (università, mobilità, istituzioni culturali, multiutilities, produzioni tipiche...);

si inserisce la nuova pianificazione del Comune di Reggio Emilia, della Provincia e della Regione con l'obiettivo di identificare i punti da mettere ulteriormente a sistema con le città e i territori mediopadani.

Nuovi stimoli e nuove spinte in questa direzione vengono anche dalle opere infrastrutturali, in corso e previste, destinate a potenziare ed agevolare le relazioni fra i territori che costituiscono questo insieme di culture economiche e territoriali .

Ad una scala ridotta, rispetto a quella precedente, emerge un ulteriore ambito dalla straordinaria potenzialità. Il riferimento è al territorio compreso fra Reggio-Carpi / Correggio-Modena-Sassuolo /

Scandiano, che comprende 920.000 abitanti (il 22% della popolazione regionale) ed un tessuto produttivo e imprenditoriale fortemente dinamico, costituito da oltre 122.000 unità locali.

Dunque, uno dei sistemi economico-sociali fra i più significativi della regione, che necessita di alcune, fondamentali, opere infrastrutturali di cerniera e una azione sinergica sulla formazione, ricerca, trasferimento tecnologico per garantirne una competitività duratura nel tempo.

Scendendo ulteriormente di scala, il PSC del Comune di Reggio dovrà saper dialogare in modo più efficace rispetto al passato anche con l'ambito costituito dai Comuni della Cintura, caratterizzato da una stretta integrazione e interdipendenza degli assetti economici, sociali ed infrastrutturali. Questo territorio:

- si estende su appena il 30% del territorio provinciale, mentre la popolazione insediata corrisponde ad oltre la metà di quella dell'intera Provincia e vi si concentra il 70% delle imprese e degli occupati totali provinciali;
- è interessato da iniziative ed opere di grande rilievo, soprattutto in relazione alla contemporaneità della loro realizzazione. Questo ambito presenta, inoltre, tematiche di interesse comune per il futuro assetto generale del territorio, fra le quali:
- la definizione di poli produttivi sovracomunali;
- la valorizzazione del territorio rurale attraverso la tutela non solo delle eccellenze naturalistiche ed architettoniche, ma anche del patrimonio di risorse diffuse;
- l'integrazione dei servizi;
- la riqualificazione della Via Emilia.

Alla luce di tutto questo, emergono due punti essenziali;

- dotarsi di strumenti di pianificazione in grado di affrontare problematiche e potenzialità che prescindono dai confini amministrativi;
- offrire prospettive per il futuro che vadano oltre la competizione tra territori, ricercando piuttosto alleanze, sinergie e integrazioni fra le rispettive politiche strategiche.

Nell'iter di redazione del PSC è stato possibile imbastire relazioni e sinergie con i percorsi di formazione di altri due importanti strumenti di pianificazione sovraordinata: con la Regione Emilia-Romagna per il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) e con la Provincia per il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Il primo, ai sensi della legge regionale 20.2000, strumento di programmazione del territorio che "definisce gli obiettivi per assicurare lo sviluppo e la coesione sociale, accrescere la

Area vasta come riferimento

competitività del sistema territoriale regionale, garantire la riproducibilità, la qualificazione e la valorizzazione delle risorse sociali ed ambientali" (art.23, comma 1); il secondo, strumento di coordinamento a scala provinciale che "definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali" (art.26, comma 1).

Fra i tra strumenti (PTCP – PTR e PSC) si registra una sostanziale condivisione del quadro strategico di riferimento e delle politiche da attuare per corrispondere a scenari in forte trasformazione. Pur tra le differenti scale e ordini di problemi da trattare, tutti e tre i piani si basano sul superamento dei rispettivi confini amministrativi per rispondere ai temi complessi dell'ambiente, dell'economia, dell'integrazione e della multiculturalità.

Dal punto di vista del PSC è interessante il dibattito proposto dal Piano Territoriale Regionale relativo al passaggio dal policentrismo alla Regione sistema e al peso che avrà la nostra storia policentrica negli scenari futuri.

Ma il contributo vero che può essere desunto dal Piano Regionale riguarda soprattutto il ruolo che intendono esercitare le città e i territori di Parma, Modena e Reggio con le relazioni con la Toscana, Piacenza, Cremona e Mantova.

Serve un salto culturale per rappresentare con efficacia questo ambito, sul piano internazionale come vero e proprio sistema economico, sociale ed ambientale fortemente integrato.

In questo scenario, la complanare alla via Emilia e il potenziamento della ferrovia storica nel raccordo tra le città emiliano-romagnole, sono condizioni essenziali per riproporre un più avanzato equilibrio fra il ruolo trasportistico della via Emilia e il luogo del lavoro e della vita quotidiana che essa continua a rappresentare.

Una città-sistema, dunque, una coalizione di città e territori che costituiranno sempre più una piattaforma logistica europea strategica. Non è un caso che fra le migliori esperienze presenti nei rispettivi territori riguardino progetti condivisi: università a rete di sedi, sistema teatrale, distretti produttivi interprovinciali, accordi sulla valorizzazione del Po e del Parco nazionale dell'Appennino. E' necessario partire da ciò che unisce, mettere in valore le vocazioni, i punti di forza di ognuno, rappresentati in una visione unitaria narrabile nel nuovo scenario globale. Serve individuare alcuni punti non generici sui quali operare congiuntamente, come ad esempio: sistema universitario e dei tecnopoli, sistema aeroportuale e fieristico, meccanica avanzata e prodotti tipici, servizi di eccellenza e infrastrutture comuni, manifestazioni e strutture culturali di alto profilo per migliorare l'attrattività dei territori in rete.

Non si tratta, allora, di rivendicare una centralità di Reggio fra Parma e Modena, ma di mettere in valore, assieme, i punti di forza di ognuno in una visione sistemica.

Superare le storie e i campanilismi non sarà semplice ma la posta in gioco è alta: da sole, ci ricordano dati e ricerche, le tre città sono importanti e riconosciute, ma non avranno mai il rilievo di area metropolitana di valenza europea evidente invece nella rappresentazione integrata.

#### 3.2 Scenari infrastrutturali

Cambiare il modo di muoversi è essenziale per la città. Far convivere diritto alla salute, alla mobilità, alla sicurezza e ad un ambiente vivibile è forse la sfida più complessa per Reggio. Il vasto programma di opere in corso crea migliori presupposti per un salto di qualità in direzione della mobilità sostenibile. Su questo versante, la proposta del PSC scaturisce da un lavoro comune con il Piano Urbano della Mobilità (PUM). Garantendo così la essenziale e forte integrazione fra mobilità e urbanistica. Di seguito si riportano pertanto alcune delle analisi e proposte di natura territoriale e strategica indicate anche nel PUM.

Reggio Emilia è inserita integralmente nel sistema delle relazioni di scala sovra-regionale consolidatosi nell'area padana attorno ai processi di infrastrutturazione ferroviaria prima e autostradale poi.

La conformazione della Provincia, ortogonale alla Via Emilia, ha favorito le relazioni con le aree confinanti (Modena e Parma), in particolare tra i capoluoghi e i comuni di cintura, accrescendo l'importanza di questo sistema territoriale all'interno del contesto regionale e padano.

La collocazione di Reggio ha garantito inoltre alla città e ad una parte della provincia, elevati livelli di accessibilità dal territorio nazionale: questa condizione di relativa centralità è sicuramente tra i fattori di successo del sistema socio-economico locale, improntato com'è ad una elevata apertura ai mercati e agli scambi.

La crescita dell'area urbana tra Reggio e Modena è stata infine rafforzata nel tempo dall'asse del Brennero, che collega ormai stabilmente le conurbazioni pedemontane emiliano-romagnole, il lombardoveneto, il Trentino, il sud Tirolo e il nord Europa, creando condizioni che hanno favorito la saldatura dei diversi sistemi locali. In questa direzione, travalicando i confini provinciali, si sta formando in particolare un sistema urbano tra l'area della media pianura Correggio – Carpi, Reggio, Modena e l'arco pedemontano del comprensorio delle ceramiche, che rappresenta il contesto regionale

Il contesto

che ha visto crescere con maggiore intensità la propria centralità ancora nel corso dell'ultimo ventennio.

Le infrastrutture in corso di realizzazione o progettate da un lato confermano e in parte mutano l'assetto attuale che ha supportato il più lungo e duraturo periodo di sviluppo al territorio reggiano.

Occorre allora analizzare i cambiamenti e confrontarsi con le sfide che questi producono.

#### Rete ferroviaria

L'opera più significativa è rappresentata dalla nuova ferrovia AV/AC Milano-Bologna che raddoppierà la capacità di traffico ferroviario aprendo prospettive migliori sia per le percorrenze regionali, sia per i collegamenti veloci nazionali e internazionali.

Uno scenario che cambia

Nel 1996 la modifica del tracciato iniziale, distante dalla ferrovia storica e dalle città, ha reso possibile un uso più flessibile della ferrovia veloce per le percorrenze nazionali (inter-city) e merci, liberando capacità di traffico regionale sulla linea storica. Negli stessi anni si è deciso di realizzare la fermata in linea (l'unica nella tratta Milano-Bologna), che, integrata adeguatamente con il sistema locale, collocherà Reggio al centro di un bacino di accesso ai collegamenti nazionali e internazionali.

Rete ferroviaria

Gli altri progetti più rilevanti riguardano il rafforzamento di corridoi ferroviari alternativi alla Milano-Bologna, che oggi rappresenta una strozzatura della capacità di trasporto delle merci: la "TIBRE ferroviaria", tra il Porto di La Spezia ed il valico del Brennero e il potenziamento della tratta Parma - Suzzara - Ferrara, che configura una connessione tra il porto di La Spezia e quello di Ravenna (la cosiddetta "cispadana ferroviaria"). Entrambe queste direttrici attraversano il territorio reggiano: la cispadana ferroviaria, in particolare, può diventare un importante sistema alternativo al corridoio Milano-Bologna, potenzialmente capace di connettere due tra i più importanti porti italiani e di rafforzare l'offerta infrastrutturale per il trasporto merci verso il sistema produttivo della provincia di Reggio.

Prit 98

La rete stradale

Il Piano Regionale Integrato dei Trasporti (Prit98) propone un assetto nuovo del sistema dei trasporti, a cui la successiva programmazione provinciale si è adeguata.

Tra le proposte del Prit98, la più rilevante per la provincia di Reggio, è quella del riassetto del sistema infrastrutturale che prevede la creazione di due nuove direttrici est-ovest alternative alla via Emilia, l'asse pedemontano e il sistema cispadano.

La rete stradale

Tale proposta, oltre ad alleggerire il carico di trasporto del corridoio centrale, assolve anche alla funzione di riequilibrio degli assetti insediativi attuali. Questa scelta, realizzata fin'ora in modo frammentario, ha trovato però pieno riscontro nella programmazione della Provincia.

Oltre alla programmazione regionale e alla recente apertura del casello di Caprara e alla realizzazione della 4ª corsia tra Modena e Bologna, vi sono altre proposte che intervengono nell'area emiliano lombarda e che possono avere influenza sull'assetto locale reggiano. In particolare gli investimenti programmati prevedono di proseguire con la 4ª corsia da Modena a Piacenza e della 3ª da Modena a Verona sull'A22, il prolungamento della A22 fino a Sassuolo, il tratto di raccordo tra la A15 e la A22 presso Nogarole Rocca, la nuova autostrada Cremona – Mantova.

L'insieme di queste previsioni fa emergere un assetto nuovo, in grado di modificare le condizioni su cui la provincia di Reggio ha storicamente basato il proprio sviluppo territoriale.

Si prefigurano, infatti, non in piena coerenza con il Prit98, tre nuovi corridoi che attraversano da nord a sud il territorio regionale. L'Autocisa dovrebbe proseguire verso nord, fino collegarsi con l'Autobrennero a Nogarole Rocca, poco a sud di Verona. La A22 del Brennero dovrebbe proseguire verso Sassuolo e oltre verso Lucca, raddoppiando di fatto la direttrice Tirreno-Brennero. Si prevede, inoltre, la realizzazione della nuova Romea, come prolungamento fino a Venezia della strada di grande scorrimento E45.

Tutte le quattro direttrici nord-sud (una esistente e tre in progetto) dovrebbero poi intercettare la nuova autostrada medio padana Cremona-Choggia, già in fase di progettazione nel tratto Cremona-Mantova.

Tra le diverse previsioni, due in particolare possono influenzare significativamente il territorio reggiano: la direttrice nord-sud di connessione tra Brennero e Tirreno e l'autostrada Cremona - Mantova.

L'ipotesi di raccordo tra la A15 della Cisa e la A22 del Brennero verrebbe ulteriormente rafforzata dal completamento del corridoio autostradale tirrenico (asse autostradale Cecina-Civitavecchia), producendo un contesto nuovo nelle relazioni verso il centro sud del paese. Si definirebbe, in sostanza, una nuova ed efficiente direttrice nord-sud che taglia fuori Modena e Reggio, convogliando parte delle percorrenze verso Parma ovest e la valle del Taro. Il corridoio tirrenico sarebbe infatti alternativo alla dorsale A1, in grado di intercettare sia le provenienze dalla Lombardia che quelle dal Brennero.

La seconda previsione assumerebbe invece un significato più strettamente locale, ma forse più insidioso. Il tracciato autostradale da Cremona a Chioggia si configurerebbe infatti come direttrice mediana di pianura da Torino all'Adriatico, in grado di intercettare e di collegare la A15, la A22, la A13 e la futura strada di collegamento tra Ravenna e Venezia. Questa nuova autostrada potrebbe, nel lungo periodo, contribuire a ripartire il carico insediativo che nei cinquant'anni passati ha privilegiato le aree pedemontane, supportate dall'A1 e dall'A4, ma nel breve periodo potrebbe rendere meno qualificante il beneficio previsto dalla Regione Emilia-Romagna nel disegno dell'Asse Cispadano.

Fra le linee di azione del Quadro Strategico Nazionale (QSN), è stata individuata la necessità che il processo di costruzione dei corridoi transeuropei rappresentino anche l'occasione per porre in essere cooperazioni strategiche tra politiche urbane e territoriali, al fine di riorganizzare i sistemi territoriali e le reti di città.

Il miglioramento e il potenziamento della dotazione infrastrutturale, e soprattutto dei grandi corridoi paneuropei e nazionali, devono essere affiancati dallo sviluppo soprattutto delle città medie, chiamate ad accrescere la propria competitività e la propria attrattività, rivisitando e riposizionando le proprie strategie di sviluppo e, quindi, riorganizzando il proprio territorio per appropriarsi dei benefici derivabili dai grandi sistemi infrastrutturali.

Prioritaria attenzione deve essere rivolta a quelle aree del Paese che, attestate in posizioni di "secondo livello" rispetto alle grandi reti infrastrutturali, siano tuttavia ad esse connesse da efficaci infrastrutture di rango nazionale o regionale (esistenti o di progetto), e possano quindi rappresentare i sistemi urbani su cui concentrare gli sforzi necessari a coniugare competitività e coesione. In questo modo potrà essere evitato il sorgere di nuove marginalità, che potrebbero essere generate dal fatto che le grandi armature infrastrutturali sono necessariamente caratterizzate da un basso numero di nodi logistici (passeggeri e merci) coincidenti con i grandi centri urbani e metropolitani.

Per raggiungere questi obiettivi, il QSN individua quelle parti del territorio (definite piattaforme territoriali) capaci di raggiungere i più alti livelli di competitività e di eccellenza nell'offerta territoriale e nella produzione di ricchezza, dove è ipotizzabile si possano concentrare funzioni di eccellenza. Ciò anche nella necessità di pervenire all'individuazione di un numero limitato di opere prioritarie, che impone di selezionare gli interventi in base a criteri di efficacia nell'utilizzo delle risorse.

In questo disegno strategico, il territorio di Reggio Emilia è posizionato fra la piattaforma territoriale definita dall'Asse Ti-Bre e la piattaforma nazionale romagnola (che congiunge il nodo di Bologna con le Marche), ma escluso di fatto dai così detti territori urbani di snodo, che rappresentano le realtà in grado di avere, più di altre, capacità di fungere da commutatori tra i grandi flussi europei e internazionali e i territori locali. Su questi territori-snodo dovrebbe infatti convergere il massimo sforzo di mobilitazione e di integrazione degli investimenti: non solo collegamenti aerei, marittimi, ferroviari e stradali completati con le relative attrezzature della logistica, ma anche reti digitali a banda larga integrate con i centri di eccellenza della ricerca scientifica e tecnologica, reti finanziarie e culturali.

Appare dunque necessario che nell'attuazione dei documenti strategici regionali, a cominciare dal Piano Territoriale Regionale, si verifichino con maggiore approfondimento le conseguenze di una nuova gerarchia degli assetti infrastrutturali ed insediativi dell'area medio padana.

Tutto ciò probabilmente non indebolirà l'economia locale, ma può effettivamente relegare questi territori ad un ruolo diverso da quello attuale nei confronti di Bologna, piuttosto che Verona o Milano.

In ragione di questo presunto "deficit di centralità" il Piano Strategico Comunale non rivendica qualche km di autostrada più vicino a casa, ma indica 2 obiettivi da conseguire assieme alla regione e alle città vicine:

- 1 rafforzare e rappresentare con più forza, la straordinaria piattaforma logistica integrata di livello europeo costituita dalle città sistema Parma-Reggio-Modena posizionate all'incrocio tra l'A1, il sistema Tirreno –Brennero Adriatico, la fermata in linea dell'Alta Velocità e una rete di scali ferroviari anch'essi di rilievo europeo (interporto di PR Dinazzano Cittanova Marzaglia);
- 2 continuare nell'attuazione di quelle opere che favoriscano l'integrazione di Reggio con i principali corridoi infrastrutturali europei (corridoio 1 corridoio 5 e autostrade dell'Acqua) dai quali transiteranno sempre più i grandi flussi di innovazione internazionali. In particolare, oltre alla fermata dell'Alta Velocità e al nuovo Casello autostradale, proseguire con il potenziamento delle tre direttrici Est Ovest (Cispadana Via Emilia Pedecollina) e le tre Nord Sud (asse centrale da Castelnuovo Monti a Mantova, gli assi dell'Enza e del Secchia).

Le tre città, se si limitassero ognuna a rivendicare le propria opera principale, indebolirebbero la forza del sistema e la capacità di intercettare investimenti strategici, tanto privati quanto pubblici. Inoltre, se il potenziamento delle autostrade tende a rincorrere la crescita del traffico senza modificare le tendenze attuali, il forte potenziamento della capacità ferroviaria precedentemente descritto, apre reali possibilità di innovazione nella accessibilità ai centri e nella logica di distribuzione delle funzioni sul territorio. Qualità ed eccellenza, ancora una volta, si devono sviluppare allora attraverso investimenti prioritari nel settore della mobilità su ferro, per dare efficienza alle reti e accrescere, diversificando, l'offerta di trasporto.

In conclusione oltre ad una serie di azioni specifiche sulla mobilità, richiamate in altra parte del documento, Comune e Provincia, devono indirizzare i propri sforzi verso alcuni progetti fondamentali per la trasformazione della mobilità e far convergere Regione e Ministero sulla attuazione degli stessi:

- mettere a sistema, sia sotto il profilo funzionale, sia sotto il profilo gestionale, le strutture logistiche realizzate tra Campogalliano, Marzaglia e Dinazzano; argomento che vede già attivo un tavolo di lavoro comune e lo studio sul Progetto Quadrilatero reggiano-modenese;
- qualificare la funzione logistica dell'area del Po, in relazione allo snodo tra il Brennero e i due mari e allo sviluppo del trasporto fluviale;
- completare la maglia stradale provinciale innervando il territorio reggiano e connettendolo alle infrastrutture di rango nazionale e internazionale, compresa la Via Emilia bis;
- sviluppare il trasporto ferroviario regionale e provinciale, per offrire una alternativa vera per le merci e un volano di traino della mobilità collettiva delle persone;
- attuare attraverso il Piano della Mobilità di Area Vasta la conversione graduale del sistema della mobilità nell'agglomerato di Reggio verso una maggiore sostenibilità, efficienza, integrazione e sicurezza dei modi di trasporto;
- gestire la pianificazione territoriale ed urbanistica in modo da razionalizzare e contenere la domanda di mobilità che deriva di fenomeni dispersivi dello sviluppo urbanistico.

## 3.3 Il processo di costruzione condivisa del piano

## Il processo e le anticipazioni del piano

Negli anni appena trascorsi si è avviato un processo di riforme in attesa dei nuovi strumenti previsti dalla legge 20 del 2000, al fine di ri-orientare lo sviluppo sul terreno più avanzato della qualità e, nel contempo, definire una programmazione che contribuisse a creare un nuovo equilibrio tra la crescita quantitativa e la capacità di tenuta della città sul versante infrastrutturale, dei servizi, dell'ambiente e della coesione.

L'elaborazione del PSC si sviluppa nell'ambito di questo contesto. Ha contribuito, e a sua volta ne è stato influenzato, a orientare scelte di fondo e soluzioni proposte, perché gli approfondimenti in corso di quelle soluzioni sono stati finalizzati a verificarne la fattibilità, la complessiva soluzione dei problemi e concreti impatti di carattere ambientale e sociale.

Le scelte che via via sono maturate durante la predisposizione del piano hanno rappresentato, dunque, punti di riferimento per il governo del territorio suggerendo, in diverse occasioni, di anticipare alcune di quelle scelte per rendere efficaci fin da subito politiche urbanistiche finalizzate ad invertire quelle dinamiche che sottraggono anziché aggiungere qualità e innovazione al processo di trasformazione della città.

Si evidenziano di seguito le principali scelte, anticipate con atti specifici adottati dall'amministrazione comunale, nel corso della predisposizione del piano:

- si sono chiusi, con diverse innovazioni, gli atti amministrativi aperti nella passata legislatura come ad esempio il Piano per la Reggia di Rivalta, l'ex casa di riposo di ex Ospizio, le delocalizzazioni, il Piano del Parco Ottavi, della Acque Chiare, la variante urbanistica per corrispondere alle esigenze di alcune aziende di punta della città (Brevini, Pregel, Burani, Metasystem);
- per alcuni piani particolareggiati sono stati predisposti specifici bilanci ambientali di tipo sperimentale come anticipazione della ValSAT prevista dalla L.R. 20/2000. Dopo un primo periodo di sperimentazione, la procedura è stata resa obbligatoria per tutti i PUA;
- i nuovi luoghi della produzione sono stati sviluppati corrispondendo ai requisiti per le aree ecologicamente attrezzate;
- per evitare i frequenti abbattimenti anche di edifici di pregio, si è introdotta una norma transitoria di tutela degli immobili di valore storico, ambientale e testimoniale risalenti a prima del 1945, in attesa di classificare ogni situazione, sulla base dei

- risultati di una ricerca completata e definirne la loro valorizzazione e tutela nel nuovo PSC/RUE;
- il Programma Poliennale di Attuazione 2006-2010 ha rinviato l'attuazione di circa il 35% delle superfici utili edificabili residenziali e produttive. Inoltre, con una variante normativa di accompagnamento è stato aumentato lo standard ecologico-ambientale (alberi e arbusti) per ogni ettaro di superficie territoriale;
- per le politiche della casa e dell'edilizia residenziale sociale, individuata come una priorità per fasce sempre più estese di popolazione in sofferenza economica e abitativa, è stato predisposto il Piano Casa, e, inoltre, si è prodotta una variante normativa di accompagnamento al PPA che porterà alla realizzazione graduale di oltre 500 alloggi ad affitto calmierato, rendendo obbligatorio il premio di cubatura introdotto dal PRG 2001, ad oggi scarsamente utilizzato;
- con il PPA, per specifico ambito di competenza, si sono sostanziate scelte riferite alle sole aree di trasformazione (interventi preventivi), mentre gli approfondimenti in corso evidenziavano come le previsioni che si attuano per interventi diretti siano quelle che maggiormente generano problemi. Al riguardo e in attesa dei nuovi strumenti di pianificazione, si è proceduto con l'aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale, le cui modifiche hanno promosso innovazioni sulla qualità dell'abitare, dell'ambiente e dell'efficienza energetica degli edifici;
- Progetto Ecoabita: l'esperienza reggiana sull'energia, nata da una collaborazione fra Regione, Provincia, Ministero, Acer e Comune di Bagnolo, università, mondo delle professioni e delle imprese, sta raccogliendo riconoscimenti a livello regionale e nazionale, ed è foriera di ulteriori sviluppi con positive ricadute economiche, ambientali e sociali per l'ambiente, le imprese e i cittadini;
- per le delocalizzazioni di volumetrie legate alla TAV e giudicate incongrue dal PRG, nel novo PSC si mira a superare il limite dei 2 tempi: la decisione di delocalizzare sarà accompagnata, in futuro, dalla scelta di atterraggio delle volumetrie di partenza. Per le delocalizzazioni già decise abbiamo predisposto un bando pubblico per le volumetrie dell'Amministrazione Comunale (bando giudicato anche dal Sole 24 ore innovativo e trasparente), introducendo criteri di qualità che evitino il proliferare di nuovi lotti in territorio agricolo, e quasi tutti a Sud della città;
- abbiamo più volte ricordato che l'area vasta è il nostro nuovo riferimento; molti dei problemi da affrontare (trasporti, poli sovracomunali, paesaggio, agricoltura, politiche ambientali)

- possono trovare risposte efficaci solamente se affrontate a quella scala;
- è stato sottoscritto a tal fine un protocollo d'intesa con la Provincia e i Comuni di cintura per strutturare forme di collaborazione e di confronto.

Si sono richiamati i principali passaggi del lavoro svolto non tanto per proporre un bilancio o un insieme di atti amministrativi, ma per rendere riconoscibile una politica un progetto culturale che mette al centro le due sfide principali per la città: la sostenibilità dello sviluppo e la coesione sociale.

## Concertazione istituzionale: la Conferenza di Pianificazione

La partecipazione e in particolare la concertazione istituzionale sono favorite, innanzitutto, dalla nuova legge urbanistica regionale che individua nella logica della co - pianificazione e nel principio di sussidiarietà gli elementi cardine di un nuovo modello di pianificazione. Al riguardo, la stessa legge individua la Conferenza di Pianificazione come luogo deputato al confronto tra enti.

Il 26.10.2007 è stata avviata la Conferenza di Pianificazione invitando, gli enti territoriali e le amministrazione preposte all'espressione di parere, richiamando così n.45 soggetti. Inoltre per scelta dell'Amministrazione Comunale sono state invitate ai lavori della Conferenza le associazioni economiche e sociali nonché vari soggetti interessati (complessivamente oltre 300). Il 26 di Aprile 2008 si sono conclusi i lavori con la sottoscrizione del verbale conclusivo.

La Conferenza di pianificazione si è svolta attraverso 11 sedute: 4 plenarie e 7 tematiche dove sono stati illustrati e discussi: le analisi, gli obiettivi, le strategie e le azioni formulate dal piano, nonché la preventiva ValSAT; ed è stata, inoltre, occasione per illustrare altri piani e programmi che l'amministrazione ha predisposto, ciò al fine di fornire una visione complessiva delle politiche dell'ente. Sono statti presentati al esempio il PUM, il piani strategico del Centro Storico, il Piano del verde, il piano casa, le azioni per la coesione sociale e l'integrazione, il masterplan Reggiane, ecc...

Per agevolare i lavori della Conferenza sono stati svolti numerosi incontri con i singoli partecipanti: Provincia, Regione, Comuni, Arpa, Ausl, Bonifiche, Associazioni ecc. al fine di approfondire tematiche puntuali trattate nel piano. Sono complessivamente pervenuti n (20) contributi, oltre a quelli relativi agli enti sovraordinati Provincia e Regione Emilia-Romagna.

contributi pervenuti, pur non mancando suggerimenti, punti di vista sottolineature, diversi, rivelano carattere collaborativo ed hanno espresso nelle loro premesse condivisione e lavoro svolto, apprezzamento del sia in riferimento partecipazione e al coinvolgimento scaturito dal processo di piano, sia in riferimento ai contenuti (analisi e interpretazione dei problemi) e alle proposte formulate dal documento preliminare la piano (obiettivi, strategie e azioni).

La necessità di un coordinamento e di una sinergia delle politiche dei diversi Enti che incidono sulla pianificazione territoriale si era già manifestata nelle prime fasi preliminari di predisposizione del Piano, con particolare riguardo per quelle tematiche che oggi l'urbanistica deve affrontare e che non sono più circoscrivibili ad un confine amministrativo ma devono invece abbracciare un contesto territoriale e sociale molto più ampio. La crescente importanza strategica di una pianificazione di "area vasta" in grado di incidere maggiormente su problematiche complesse quali la sostenibilità l'economia, il welfare, la dispersione insediativa, il sistema della mobilità, la qualità urbana e il paesaggio, ha portato nell'aprile del 2007 alla sottoscrizione di un Protocollo d'intesta con i Comuni di cintura e la Provincia.

La finalità del Protocollo di intesa è quella di definire una visione condivisa degli obiettivi strategici che caratterizzano la pianificazione di area vasta, rafforzando un comportamento di co - pianificazione e di programmazione concordata dei propri strumenti urbanistici per strutturare forme di collaborazione e confronto sui temi territoriali e urbanistici comuni.

Protocollo di intesa Area Vasta

#### La partecipazione come metodo di lavoro

Ascolto, coinvolgimento e partecipazione risultano aspetti cruciali nei processi decisionali, per l'individuazione di soluzioni condivise e sostenute da un senso di fiducia verso il nuovo.

In tal senso, l'Amministrazione ha scelto di investire sul decentramento e la partecipazione; ha promosso un processo di riorganizzazione della macchina comunale che propone metodi di lavoro interdisciplinari e maggiormente integrati fra i vari settori; ha accompagnato e caratterizzato i principali progetti strategici con percorsi di partecipazione e coinvolgimento come il nuovo regolamento delle circoscrizioni, il progetto di bilancio partecipato, il Piano Urbano della Mobilità, i Piani Sociali di zona, il Progetto Casa, il Piano Strategico per il Centro Storico, la modifica al Regolamento Edilizio Comunale, il progetto per la reggia di Rivalta, il Mauriziano, il PRU Ospizio, Parco Ottavi, l'area delle ex Reggiane, Acque Chiare, Compagnoni, ed altri ancora.

Partecipazione come strumento di governo dell'Amministrazione La partecipazione ha assunto, dunque, molteplici forme e significati, che riguardano l'informazione e il coinvolgimento di cittadini singoli o di loro rappresentanti, ma anche gli scambi culturali con l'Europa e altre città e nuovi approcci ai problemi che possono arricchire le visioni del futuro, diffondere esperienze, idee, suggestioni, punti di vista diversi.

Per la costruzione e la gestione di un piano, che influisce sul futuro della città e sulla qualità della vita dei suoi abitanti, è apparso cruciale sin da subito - e lo sarà soprattutto nelle fasi attuative - lo sviluppo di un nuovo modo di concepire e praticare il coinvolgimento e la partecipazione.

In un contesto che necessita di una rinnovata governance e modalità diverse per la definizione delle scelte, il PSC ha rappresentato e rappresenterà una straordinaria occasione di sperimentazione in tal senso. Occorre misurarsi con una nuova domanda di partecipazione, disciplinarla senza comprimerla, saperla ascoltare senza rinunciare alla responsabilità della decisione.

Un nuovo metodo di lavoro

Si continuerà, dunque, a promuovere questi processi in cui siano possibili diversi punti di vista, trasmissioni di conoscenze, articolate e trasparenti, negoziazioni per giungere alle necessarie convergenze.

I processi di partecipazione svolti per la costruzione del nuovo piano urbanistico, non sono stati parte di un copione già scritto, ma piuttosto esperienze di vero coinvolgimento nella costruzione di interpretazioni e scenari, in base ai quali sono stati definiti i contenuti dei nuovi strumenti di pianificazione.

Processi avviati per il PSC

Il lavoro si è sviluppato attraverso le seguenti azioni:

- 5+1 percorsi di partecipazione: sono stati istituiti due cicli di laboratori che hanno approfondito e sviluppato riletture, riflessioni e confronti sui dati messi a disposizione ed hanno elaborato ipotesi e proposte. E' stato così possibile affidare a ciascun laboratorio l'approfondimento di un tema/problema specifico. In particolare sono stati trattati alcuni contenuti strategici del piano, attraverso l'approfondimento di casi studio (i poli di eccellenza, i luoghi della produzione, ecc). Dal percorso sono emerse alcune linee guida raccolte in pubblicazioni (parti integranti del quadro conoscitivo) che espongono i contributi dei partecipanti, gli indirizzi condivisi riguardanti specifiche problematiche le affrontate, prefigurando azioni programmatorie come contributo per arricchire le strategie promosse con il PSC;
- interviste a testimoni privilegiati: ai laboratori è stato affiancato un lavoro mirato di interviste ad oltre 20 interlocutori rappresentativi del mondo delle professioni,

dell'impegno sociale, della formazione, dell'innovazione e cultura, in grado di sviluppare, più nel dettaglio, alcune visioni sulla città ed arricchire con le proprie esperienze i dati, il quadro di analisi, le strategie di partenza e gli obiettivi da perseguire. Gli esiti del percorso sono illustrati attraverso apposita pubblicazione, parte integrante del quadro conoscitivo;

- 30 gruppi di lavoro presso le circoscrizioni e gli assessorati del Comune: sono alla base del lavoro svolto per la costruzione del Piano dei Servizi. Attraverso questo percorso con i quartieri e il territorio sono state individuate criticità, carenze e opportunità per diffondere e sostenere una maggiore qualità dell'abitare nei nuclei frazionali;
- interventi di riqualificazione nelle 22 frazioni cittadine affidati a 9 gruppi di giovani professionisti al di sotto dei 36 anni, per far emergere criticità, fabbisogni e opportunità attraverso letture interdisciplinare e la partecipazione dei cittadini. Il lavoro prodotto dai gruppi è parte del percorso di costruzione del PSC e del Piano dei Servizi. L'insieme di questi strumenti ripropongono al centro il tema della ricerca condivisa di una sintesi fra storia identità e trasformazioni; fra campagna, attività agricole e contesto urbano;
- convegni, seminari, pubblicazioni: sin dalle prime fasi del lavoro si è cercato di accompagnare il PSC con iniziative e sedi di confronto;
- Commissioni consiliari, Giunta, Circoscrizioni: sono stati oltre un centinaio gli incontri promossi con i vari livelli istituzionali sui nuovi strumenti di pianificazione - PSC, RUE e Piano dei Servizi;
- ordini professionali, associazioni di categoria, sindacati e cittadini: anche in questo caso sono stati innumerevoli gli incontri promossi da entrambe le parti. In particolare si è sviluppato un intenso lavoro congiunto sulle norme e le scelte più puntuali dei piani.

Riassumendo, sono oltre 200 gli incontri di varia natura promossi dall'inizio dell'iter di costruzione del nuovo PSC e del nuovo RUE, incontri che hanno coinvolto migliaia di cittadini. La costruzione dei nuovi strumenti urbanistici, dunque, si è trasformata in una occasione di confronto vero, non settoriale, sul futuro della città.

Questo spirito e questo approccio, proseguito anche nelle fase fra l'adozione e l'approvazione dei piani, dovrà proseguire anche nella attuazione degli stessi, per monitorarne i risultati, correggere gli eventuali errori e limiti e costruire in modo trasparente e concertato i successivi Piani Operativi Comunali.

contenuti del piano in 6 strategie e 15 linee di azione

#### **Premessa**

Alimentata da una miscela di tendenze economiche favorevoli che hanno portato ad una elevata domanda di mano d'opera da parte delle imprese, dalla qualità e tenuta del sistema del welfare e in particolare delle reti locali di accoglienza, nonché da opportunità abitative tutto sommato ancora agevoli, la città, come del resto la sua cintura, ha vissuto un processo di crescita demografica, per immigrazione dall'interno e dall'estero, di dimensioni eccezionali rispetto ad altre realtà urbane simili. Basti pensare che nel periodo 2001 – 2008, la provincia di Reggio, ha registrato il più alto tasso di crescita demografica (+11,9%) nel contesto nazionale, mentre il Comune di Reggio fa registrare un aumento del 11,1% a fronte, dell'1,7% di Modena e del 5.1% di Parma.

Sistema sociodemografico: residenti

Nel periodo fra il 2000 e il 2005 le famiglie sono cresciute del 9% e la popolazione straniera è raddoppiata, raggiungendo il 10,4% nel Comune Capoluogo e l'8,3% in Provincia (a fronte del 6,2% della Regione Emilia-Romagna e del 4,8% dell'Italia).

Sistema sociodemografico: famiglie e popolazione straniera

Al forte aumento dei nuclei famigliari e dell'immigrazione straniera, ha fatto riscontro una ancor più consistente dinamica della produzione edilizia, che è passata da una media di oltre 1000 nuovi alloggi all'anno negli ultimi 14 anni a quasi 1700 nel quinquennio 2001 - 2006, cosa che colloca Reggio al primo posto in Emilia Romagna e al quarto in Italia per crescita edilizia. A questa forte produzione di mercato fa riscontro, tuttavia, una dotazione di alloggi ERP o a canone sociale tra le più basse della regione (8,5 alloggi per 1.000 abitanti contro i 13,1 della regione), frutto anche di consistenti dismissioni di patrimonio pubblico negli anni scorsi. Ne conseque una situazione abitativa che determina un'offerta che non sempre è adeguata al sostegno dell'attrattività del mercato del lavoro. Ciò, in particolare riferito ad un segmento di popolazione crescente, non più limitato alla sola fascia del disagio sociale conclamato, ma ad un campo vasto di figure sociali: giovani coppie, persone nella fase iniziale dell'inserimento nel mondo del lavoro, lavoratori che devono risiedere a Reggio per periodi transitori, lavoratori interessati da processi di mobilità territoriale. In genere, di tutti gli strati di popolazione meno radicati nel contesto sociale e al contempo indispensabili all'economia locale.

Produzione edilizia

Un ulteriore aspetto che ha progressivamente assunto caratteri di criticità è riferibile al consumo di territorio agricolo, conseguente anche alle straordinarie dinamiche demografie descritte in precedenza. Nel Comune di Reggio Emilia, infatti, il territorio urbanizzato, è cresciuto nell'ultimo decennio di quasi il 30%, anche se una parte importante di questa estensione dell'urbano è dovuta, a

Urbanizzazione della città

Contraddizioni sul versante ambientale del nostro modello di sviluppo Reggio più che altrove, al forte incremento delle aree a verde, a servizi e per infrastrutture. La crescita edilizia è avvenuta inoltre, in buona parte, nelle frazioni attorno al Capoluogo determinando in queste, da un lato, un forte aumento demografico (a metà degli anni '90 solo il 18% della popolazione viveva nelle frazioni, mentre al 2007 risulta essere oltre il 39%) con una conseguente richiesta di servizi ed infrastrutture; dall'altro una trasformazione della loro compagine sociale, un impoverimento dei loro caratteri identitari, e un'alterazione dei valori paesaggistici del territorio rurale.

Tutto questo viene percepito dalla comunità come "fase di radicale e veloce cambiamento", che genera indubbi disagi rispetto a benefici non ancora tangibili e i cui pieni effetti si riveleranno in futuro. Tutto ciò può generare squilibri sempre più accentuati fra la crescita quantitativa della città e crescita qualitativa in relazione alle dotazioni pubbliche e alla infrastrutturazione della città.

Esempio significativo è la zona nord della città interessata dal passaggio della linea AV-AC, dal riordino urbanistico e dal riassetto del sistema delle tangenziali. Importanti opere e cantieri in corso che generano disagi temporanei, rilevanti e reali, che possono offuscare le potenzialità future. Cresce anche la consapevolezza della progressiva difficoltà di mantenere un rapporto equilibrato fra le risorse che la città consuma e il loro rinnovamento: i consumi energetici, il ciclo dell'acqua, il ciclo dei rifiuti, la qualità dell'aria, una mobilità sostenibile. In generale, infatti, si ha la percezione che si stia superando il limite della sostenibilità ambientale a favore di stili di vita fortemente consumistici, che vanno oltre la capacità di rigenerazione delle risorse naturali.

In conclusione si può affermare che, pur prendendo atto dei molti traguardi importanti registrati in questi ultimi anni nei diversi settori, alla crescita quantitativa non ha corrisposto, complessivamente, una analoga crescita qualitativa ed una equa diffusione del benessere.

Al contrario, alcune delle dinamiche in atto, come la profonda e inedita crisi finanziaria ed economica che investe il mondo occidentale, sommate al taglio delle risorse agli enti locali e ad altri fattori ancora, stanno mettendo a dura prova la ricca rete di servizi locali e la socialità elevata che da sempre contraddistingue questo territorio.

Per quanto riguarda la Variante in riduzione, vengono confermate le enunciate strategie e le priorità dell'Amministrazione Comunale per incentivare la riqualificazione della città esistente e per il governo delle trasformazioni del territorio. Esse infatti perseguono, quale obiettivo generale, l'equilibrio tra sviluppo e risorse. Esse sono

Fase di radicale e veloce cambiamento

Esempio: zona nord

Esigenza di rapporto equilibrato tra le risorse e il loro rinnovamento

> Obiettivi del protocollo di Kyoto

finalizzate alla riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione della città e del territorio esistente, anche attraverso una più efficace governance pubblica in grado di sollecitare la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato per condividere risorse economiche e competenze in grado di sostenere le strategie di riqualificazione individuate dal PSC, nonché promuovere l'offerta insediativa all'interno degli ambiti da riqualificare e nella città consolidata.

Le dinamiche in atto nel settore delle costruzioni, anche a seguito della fortissima crisi strutturale che ha investito il settore, stanno ridimensionando la struttura del mercato edilizio e, nel contempo, accelerando il passaggio a nuovi modelli di sviluppo e di produzione incentrati sul recupero e la rifunzionalizzazione dell'esistente.

Per sostenere ulteriormente le politiche di rigenerazione promosse dall'Amministrazione Comunale con il PSC 2011, non secondario risulta essere il sostegno ed accelerazione degli effetti delle dinamiche economiche, di mercato e demografiche che hanno modificato radicalmente la struttura della domanda di aree edificabili o potenzialmente edificabili, associando ad un percorso di selezione mirato alla individuazione dei siti maggiormente idonei allo sviluppo di interventi non intensivi e vocati all'edilizia di qualità, una ulteriore riduzione quantitativa della proposta programmata dal PSC di interventi di espansione edificatoria in territorio rurale. Al fine di comprendere le motivazioni che hanno evidenziato la necessità di porre in atto una variante al Piano Strutturale Comunale, occorre in sintesi ripercorrere le dinamiche degli ultimi anni, che di fatto hanno cambiato repentinamente lo scenario urbano.

Alimentata da una miscela di tendenze economiche favorevoli che hanno portato ad una elevata domanda di mano d'opera da parte delle imprese, dalla qualità e tenuta del sistema del welfare e in particolare delle reti locali di accoglienza, nonché da opportunità abitative tutto sommato ancora agevoli, la città, come del resto la sua cintura, ha vissuto nel primo decennio del secolo un processo di crescita demografica, per immigrazione dall'interno e dall'estero, di dimensioni eccezionali rispetto ad altre realtà urbane simili.

Al forte aumento dei nuclei familiari e dell'immigrazione straniera, ha fatto riscontro una ancor più consistente dinamica della produzione edilizia, collocando Reggio al primo posto in Emilia Romagna e al quarto in Italia per crescita edilizia.

Pur prendendo atto dei molti traguardi importanti registrati in questi ultimi anni nei diversi settori, alla crescita quantitativa della Città non sempre ha corrisposto una analoga crescita qualitativa ed una equa diffusione del benessere.

Al contrario, alcune delle dinamiche in atto, come la profonda crisi finanziaria ed economica che investe il mondo occidentale, sommate al taglio delle risorse agli enti locali e ad altri fattori ancora, stanno mettendo a dura prova la ricca rete di servizi locali e la socialità elevata che da sempre contraddistingue questo territorio.

Il processo di elaborazione del PSC è avvenuto dunque in un contesto ben diverso da quello attuale.

La crisi finanziaria mondiale, con le sue ricadute sull'economia nazionale e locale, nonché le ripercussioni inevitabili sul settore edilizio, si è manifestata nei suoi effetti più problematici.

Dal punto di vista demografico si assiste oggi, per la prima volta, ad un trend negativo, che sta avendo inaspettate ripercussioni anche sulla domanda di determinati servizi pubblici, in particolare quelli dedicati all'infanzia ed alla popolazione anziana.

Il PSC ha indicato da tempo la scelta di riportare i ritmi di edificazione a livelli fisiologici, quasi dimezzando quelli conosciuti sino a qualche anno fa; così come si prevede per i prossimi quindici anni una significativa contrazione dell'incremento demografico e del tasso di immigrazione.

# I - LA CITTÀ NON SI AMPLIA, SI TRASFORMA

Si stanno, quindi, indebolendo diverse delle condizioni essenziali che hanno assicurato i successi della nostra città e della sua economia.

Il nuovo piano urbanistico è pertanto chiamato, per i propri ambiti di influenza, a governare fra l'altro quei fenomeni quantitativi che sottraggono, anziché aggiungere, qualità alla vita dei cittadini e, in prospettiva, competitività al sistema economico e sociale di Reggio, nelle sue relazioni con la dimensione globale, e a indicare nuovi equilibri e nuove coerenze fra una rinnovata stagione di successo economico e la sua sostenibilità territoriale e sociale.

Le condizioni di sostenibilità nel tempo dello straordinario ritmo di sviluppo urbano vissuto in questi ultimi anni dalla città di Reggio vanno valutate su diversi piani:

Sostenibilità dello sviluppo urbano

- quello della sostenibilità ambientale della crescita fisica della città;
- quello della sostenibilità sociale, ossia la capacità dell'organismo-città di assorbire i nuovi immigrati e vincere la sfida del multi-culturalismo senza perdere in coesione;
- e ancora quello della *sostenibilità finanziaria* di un bilancio pubblico fortemente influenzato dal ciclo edilizio che sta subendo una fortissima contrazione.

Ritmi di crescita

Se perdurassero e si assecondassero le tendenze registrate nell'ultimo decennio, la popolazione crescerebbe ancora, nei prossimi 15 anni, di oltre 30.000 abitanti e un quarto di questi sarebbero stranieri.

Questa popolazione genererebbe un fabbisogno stimabile in oltre 18.000 nuovi alloggi; stima che accrescerebbe ulteriormente sino a 25.000 se, per i prossimi 15 anni, se considerassimo semplicemente di replicare la media annua di produzione di alloggi registrata negli ultimi anni, pari a 1.700 unità edilizie.

Una parte consistente di questo fabbisogno sarebbe inoltre ricostituita da domanda a bassa solvibilità: dal 20% al 40% delle nuove famiglie potrebbero infatti essere in condizioni di non trovare un alloggio a costi compatibili con le proprie capacità economiche. Si avrebbe quindi un marcato ampliamento dell'area di disagio abitativo che richiede di essere aiutata con un ventaglio di politiche pubbliche e private attualmente insufficienti a causa di un lungo periodo in cui il Paese ha registrato un ridimensionamento delle risorse disponibili e una erosione del patrimonio abitativo pubblico.

L'elevato tasso di immigrazione, trainato soprattutto dalla domanda di manodopera del sistema produttivo ma anche dalla qualità dei La questione abitativa

servizi sociali, ha rappresentato una risorsa importante grazie alla quale, le imprese locali hanno potuto proseguire un tipo di sviluppo ancora molto labour intensive.

Va considerato però che un territorio, per quanto ricco e dinamico, che aumenti i volumi della produzione attraverso l'incremento di manodopera mediamente poco specializzata alimenta un tipo di immigrazione a bassa qualificazione, vede crescere in proporzione il numero di famiglie relativamente povere e, di conseguenza, deve misurarsi con un gettito fiscale pro-capite decrescente. Un trend di questo genere porta, infine, alla crisi del rapporto fra le entrate comunali e il livello qualitativo e quantitativo dell'offerta di servizi di welfare. Il ritmo di crescita, che peraltro risulta attenuato dagli effetti della recente crisi economica generale, deve ricordare i suoi limiti che sono relativi alla capacità del sistema ambientale di sostenere ulteriori carichi insediativi, alla capacità del sistema dei servizi e delle infrastrutture di rispondere alla nuova domanda e, soprattutto, alla capacità del corpo sociale di reggere incrementi di popolazione straniera senza far sorgere nuovi conflitti e perdere in coesione sociale. Occorre, allora, che l'intero sistema locale - da quello pubblico a quello produttivo e sociale - si faccia carico di perseguire le condizioni di sostenibilità.

Vi sono, quindi, valide ragioni ambientali, sociali ed anche economiche, per promuovere azioni finalizzate a contenere il ritmo dell'espansione demografica e nel contempo a riequilibrare la crescita della "città pubblica" con quella della "città privata".

Riequilibrare la crescita della città pubblica con quella della città privata

Gli strumenti urbanistici non possono, da soli, agire direttamente su fenomeni demografici e sociali che esulano largamente dalla dimensione spaziale e dalle competenze di un Comune. Tuttavia l'urbanistica può dare un contributo, assieme ad altre politiche, soprattutto se coordinate e condivise fra i diversi livelli di governo del territorio.

I nuovi strumenti urbanistici, a partire dal PSC, offrono in tal senso indirizzi e azioni significative in particolare per il perseguimento dei sequenti obiettivi:

- contenere e il ritmo dello sviluppo edilizio residenziale, soprattutto nelle forme della crescita espansiva e diffusa sul territorio, puntando alla trasformazione e riqualificazione della città esistente;
- fornire le risorse e le condizioni per una duratura e più efficace politica per la casa, ben sapendo che anche tale risposta influisce sulla coesione sociale;
- garantire una migliore qualità ambientale degli insediamenti da realizzare in base alle scelte urbanistiche, affinché le trasformazioni sociali ed economiche costruiscano un paesaggio urbano sempre migliore.

Il ruolo degli strumenti urbanistici

Trasformazione e riqualificazione della città esistente

Politiche per la casa

Qualità ambientale

## 1. Limite all'espansione della città

Gli indirizzi dimensionali assunti per il nuovo piano, derivano dalla ricerca di un rinnovato equilibrio fra:

- le esigenze che pone lo sviluppo produttivo e occupazionale in atto, in una prospettiva di 15 anni;
- la necessità di salvaguardare e valorizzare l'identità del territorio, le sue risorse naturali, storico-culturali, sociali e gli equilibri ecologici.

Tutto questo ha fatto si che l'Amministrazione Comunale di Reggio, prima di ragionare sulle opportunità di ulteriore sviluppo urbanistico, abbia assunto l'obiettivo politico di valorizzare l'esistente attraverso azioni di trasformazione e riqualificazione e al contempo arrestare la dilatazione della città grossomodo entro i limiti disegnati dalle previsioni previgenti.

Obiettivo per l'indirizzo dimensionale del piano

La capacità insediativa complessiva del Piano, per quel che riguarda lo sviluppo urbano residenziale, è quindi quella che può trovare spazio principalmente nelle opportunità di trasformazione e riqualificazione, di completamento, di nuova urbanizzazione sostanzialmente all'interno del perimetro definito dalle previsioni del PRG 2001.

Il PSC si costruisce appunto a partire dalle potenzialità di intervento offerte dal PRG, non per confermarle in modo acritico, ma per riconsiderarle e ricalibrarle alla luce delle problematiche che gli primi anni di attuazione del PRG hanno mostrato.

Se per gli ambiti di trasformazione soggetti a Piano attuativo il PSC conferma i diritti edificatori riconosciuti dal PRG alla proprietà del suoli (ma modificandone le condizioni attuative per introdurvi nuovi obiettivi in materia di offerta abitativa sociale), un ripensamento anche più profondo riguarda le regole di gestione di quelle parti di territorio dove gli interventi si attuano per via diretta: la città consolidata e il territorio rurale.

Ci si riferisce a quelle possibilità edificatorie, non quantificate dal PRG in quanto non misurabili ma di significativa rilevanza numerica, costituite dalle possibilità di interventi edilizi diretti in lotti ancora liberi nei tessuti urbani (stimate in oltre 2.000 alloggi) e di interventi edilizi diretti di ampliamento o sostituzione di edifici esistenti a saturazione degli indici di edificabilità nelle zone urbane, nonché da quelli realizzabili nelle zone agricole sfruttando le opportunità offerte dalla normativa vigente che consente estesamente il recupero del patrimonio edilizio rurale, l'ampliamento degli edifici esistenti, la trasformazione di stalle e fienili. Anche se non sono quantificabili,

queste potenzialità ulteriori sono stimabili in diverse migliaia di alloggi.

Complessivamente, nelle possibilità offerte dal PRG hanno un peso molto rilevante gli interventi edilizi diretti e questo aspetto è risultato problematico, poiché si tratta proprio di quegli interventi non governabili nel tempo e sostanzialmente "parassitari" rispetto alla città, in quanto gravano sulle reti infrastrutturali preesistenti e possono essere attuati senza dover assicurare gli standard minimi di legge.

Su questo aspetto con la nuova strumentazione urbanistica (PSC e RUE), si introducono forti correttivi.

Si vuole, in particolare, ottenere un contenimento delle potenzialità di incremento abitativo nel territorio urbano consolidato, attraverso nuove regole che prevedono: la riduzione dell'indice di edificabilità nei lotti ancora liberi, la subordinazione dell'edificazione delle aree libere di maggiori dimensioni all'obbligo di un progetto unitario convenzionato e alla cessione degli standard, e il superamento in linea di massima dell'uso degli indici di densità fondiari quale strumento di governo delle aree edificate, sostituendolo con incentivi e modalità di intervento finalizzate a favorire il rinnovo e ammodernamento del costruito esistente, dal punto di vista strutturale, dell'efficienza energetica, delle dotazioni.

vista unità

Per contro il PSC mette in campo alcune nuove opportunità insediative, ciascuna per corrispondere ad importanti finalità pubbliche come le politiche sulla casa e quelle sulle riqualificazioni dell'esistente.

Estensione della riqualificazione urbana

Limitare e qualificare le

modalità di intervento

diretto

Il PSC, in primo luogo, estende la politica della riqualificazione urbana individuando luoghi significativi di trasformazione: il grande comparto delle officine Reggiane, ma anche altre aree produttive dismesse o eventualmente dismettibili inserite in contesti di tipo residenziale che trarrebbero indubbio vantaggio di qualità dalla trasformazione, quali ad esempio il CAP-MAPRE o l'area dell'ex stabilimento Giglio.

Quota aggiuntiva di edificazione da destinare ad ERS pari al 20% della nuova produzione abitativa

Inoltre, con il PSC, si intende aumentare la dotazione di edilizia residenziale sociale (ERS) fino a poter raggiungere quell'obiettivo minimo del 20% della nuova produzione abitativa che è in procinto di essere introdotto nella legge urbanistica regionale. A questo scopo la quota obbligatoria di ERS viene estesa a tutti i comparti ancora da attuare, anche in quelli ove non era prevista l'edilizia residenziale aggiuntiva; in tutti i futuri insediamenti, oltre alla cessione al Comune di aree per le dotazioni territoriali sarà prescritta la destinazione al Comune di una quota di aree edificabili per l'ERS.

Nei due nuovi ambiti urbanizzabili, di dimensioni ridimensionate con la variante in riduzione, si è optato per una scelta maggiormente incisiva sulla quota da destinare ad ERS: sulla stima degli alloggi potenziali risultanti dalla proposta di variante, il 50% viene destinato ad alloggi per edificazione privata ed il restante ad Edilizia Residenziale Sociale.

Infine la nuova strumentazione urbanistica porta doverosamente a completezza l'applicazione della perequazione urbanistica. Anche nelle aree ove sia presente, ai sensi del PRG 2001, un vincolo di destinazione a funzioni pubbliche (aree quindi preordinate all'esproprio), si procede applicando il criterio della perequazione, ossia attribuendo anche a queste aree un assai limitato diritto edificatorio attuabile su una piccola porzione dell'area stessa, a compensazione della cessione gratuita di gran parte dell'area alla collettività,. In tal modo il ricorso all'esproprio per acquisire gli spazi che servono alla città pubblica resta ancora possibile, ma da strumento ordinario viene relegato a strumento marginale, da utilizzare solo per le grandi infrastrutture extraurbane oppure in caso di inerzia dell'iniziativa privata.

Per quanto riguarda gli indirizzi sul dimensionamento dell'offerta abitativa per i prossimi anni, preme sottolineare il nuovo significato che viene dato a questo tema nel PSC in coerenza della L.R. 20/2000.

Nel caso del PRG tradizionale, per 'dimensionamento' del Piano si intende sostanzialmente la capacità insediativa complessivamente offerta dalle aree individuate come edificabili o trasformabili, espressa dagli indici di edificabilità attribuiti dal PRG stesso. Nel caso del PSC, che non attribuisce diritti edificatori, il dimensionamento assume un significato diverso: esso non necessariamente coincide con la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili, né con i fabbisogni che risulterebbero dalle tendenze demografiche. Esso diventa un indirizzo, un impegno riguardo all'incremento massimo del carico urbanistico, definito tenendo conto delle tendenze demografiche, ma anche e soprattutto in relazione alle valutazioni di sostenibilità complessiva e agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si da, nel quadro della pianificazione sovraordinata e della concertazione con la Provincia e gli altri Comuni dell'area vasta, nonché con le rappresentanze economiche e sociali. Esso assume il valore di una scelta eminentemente politica, una soglia massima che l'Amministrazione si propone di non superare nei POC entro l'orizzonte temporale del Piano, e che comporta, raggiungimento, di ritornare a confrontarsi con gli interlocutori della Conferenza di Pianificazione riguardo alle condizioni di sostenibilità.

Estensione del principio della perequazione urbanistica

Indirizzo dimensionale

Il PSC assume un orizzonte temporale proiettato su un quindicennio. E proprio l'insieme degli obiettivi assunti, che inducono a privilegiare le trasformazioni qualitative della città e a raffreddare il ritmo della sua espansione, e la valutazione delle condizioni di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale della città, hanno portato a definire un indirizzo riguardo al dimensionamento residenziale limitato a **12.000 alloggi** per i prossimi 15 anni, che significa prospettare una produzione media annuale pari a circa **800 alloggi**, di cui 160 per ERS, a fronte dei 1.500 alloggi realizzati in media negli ultimi anni.

Questa è la soglia che si assume per la crescita urbana anche a seguito del positivo confronto avvenuto in sede di Conferenza di Pianificazione.

Al tradizionale dimensionamento del vecchio PRG, si sostituiscono dunque, gli indirizzi dimensionali del PSC, con valore esclusivamente programmatico, da affidare alla successiva attuazione prescrittiva del POC.

Significato del dimensionamento per il PSC

In modo analogo anche i parametri urbanistici e ambientali non sono definiti dal PSC in modo conformativo per ogni singolo comparto, ma sono invece indicati quali condizioni generali, rispettivamente massime e minime, da realizzare nell'attuazione successiva con il POC.

Rispetto a queste previsioni, a fronte delle mutate condizioni al contesto, gli indirizzi dimensionali del piano risultano *de facto* ridimensionati, sancendo dei limiti nella produzione media annuale di molto superiori rispetto alla produzione reale: nel corso del 2013 sono stati presentati 447 PDC; dal 2004 al 2011 si assiste ad una riduzione attorno al 90% dei PDC presentati relativi alle nuove abitazioni ed ampliamenti a destinazione residenziale.

Il PSC favorisce inoltre, un "nuovo modo di costruire" sostenibile, incentiva l'introduzione di nuove tecnologie e sostiene una nuova cultura dell'abitare.

Nuovo modo di costruire

E' necessario sottolineare che gli indirizzi del dimensionamento residenziale sono organicamente collegati nel PSC al dimensionamento della piantumazione di alberature nei nuovi insediamenti, direttamente funzionali al perseguimento degli obiettivi del Protocollo di Kyoto. A 12.000 alloggi corrisponderanno allora circa 60.000 alberi piantumati all'interno dei nuovi insediamenti.

Inoltre, in ragione delle misure regolamentari finalizzate al risparmio energetico e ad incentivare l'utilizzo di fonti rinnovabili, sarà possibile costruire edifici che consumeranno mediamente circa il 60% in meno di energia, con una riduzione del 46% delle emissioni di CO2 rispetto agli edifici costruiti fino ad oggi.

## 2. Contenimento della dispersione urbana

Forma e organizzazione, fisica e sociale, della città incidono sulla Definire il confine degli funzionalità e sostenibilità.

insediamenti urbani

In particolare il fenomeno dello "sprawl", cioè la dispersione di residenze, attività produttive e altre funzioni urbane in territorio agricolo, danneggia il settore agricolo, peggiora la qualità del paesaggio rurale e crea danni ambientali e costi sociali più alti per garantire i servizi necessari.

La città deve avere confini più precisi e il territorio rurale al suo contorno propri connotati produttivi e identitari.

Le azioni individuate dai nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE) sono mirate:

- ad evitare saldature fisiche ai confini comunali, tra frazioni e ambiti urbani;
- a impedire nuovi insediamenti produttivi sparsi;
- alla tutela dei varchi agricoli inedificati lungo le radiali storiche e i nuovi assi viari, evitando nuovi insediamenti in particolare lungo la via Emilia;
- a salvaguardare i residui lembi di aree agricole che si incuneano nella città, ferma restando la possibilità di attuazione delle previsioni vigenti;
- a progettare al meglio l'inserimento paesaggistico delle (poche) infrastrutture che ancora restano da realizzare attraverso adequate fasce di ambientazione.

Uno degli strumenti da utilizzare per favorire la complessa azione di riordino e riqualificazione di parti della città degradate o interessate da previsioni incongrue al contesto, è l'istituto delle delocalizzazioni, che oltre a rendere possibili tali processi, riduce gli ingenti costi di esproprio per la realizzazione di infrastrutture pubbliche.

Le azioni di delocalizzazione, inoltre, non incrementando le superfici edificabili di partenza, non aumentano le volumetrie indicate dagli strumenti di pianificazione.

Gli indirizzi con cui costruire procedimenti di delocalizzazione trasparenti ed efficaci, sono così sintetizzati:

- le nuove delocalizzazioni devono individuare contestualmente l'area di atterraggio;
- l'atterraggio delle delocalizzazioni dovrà avvenire considerando i criteri che seguono, elencati secondo ordine di preferenza:
  - a) nei nuovi ambiti urbanizzabili, individuati allo scopo nel PSC, da attuare preferibilmente attraverso accordi pubblico/privati;

L'istituto delle delocalizzazioni

- b) nella città esistente: negli ambiti di riqualificazione e nelle aree di trasformazione;
- c) nei lotti ancora liberi in completamento con progetto unitario di intervento ed eventuale deroga in altezza;

L'individuazione di nuovi ambiti specificatamente riservati ad ospitare trasferimenti di volumetrie si è rivelata necessaria al fine di rendere efficaci le politiche e gli indirizzi di pianificazione relativi al tema delle delocalizzazione. Gli stessi ambiti, come descritto precedentemente, contribuiscono a rispondere anche al fabbisogno di ERS.

Sempre al fine di limitare la dispersione insediativa, sono previste modifiche significative nella disciplina degli interventi ammissibili nelle zone agricole. Infatti le cospicue potenzialità di incremento di abitazioni e di altre funzioni consentite attraverso il riuso o il rifacimento di edifici esistenti, non solo confliggono con l'esigenza di ridurre l'entità di interventi edilizi non governati che aggravano il carico urbano in zone scarsamente infrastrutturate, ma danneggiano l'identità e la qualità paesaggistica del territorio rurale e configgono con la funzione produttiva delle aziende agricole.

Riduzione delle attuali potenzialità di recupero di edifici nel territorio rurale

A questo fine, si eliminano le generalizzate possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, si ridimensionano in misura significativa le possibilità di recupero e riuso abitativo di edifici non abitativi e non riconosciuti come beni culturali, limitando, inoltre, il numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio (si veda inoltre alla successiva linea di azione n. 14 e al punto 13 della parte II).

Favorire il recupero del patrimonio edilizio di interesse storicoculturale

Viene invece favorito il recupero di tutto il patrimonio edilizio di interesse storico-culturale, costituito in particolare dalle tipologie di corti coloniche tradizionali, secondo metodologie di intervento che assicurino la conservazione dei caratteri architettonici originari senza stravolgimenti.

## II - LA CITTÀ SI TRASFORMA E SI RINNOVA

Con le scelte di PSC, quindi, la città non si amplierà ulteriormente, ma si trasformerà.

La strategia del PSC assume, dunque, politiche incentrate sulla valorizzazione dell'esistente, sulla qualificazione diffusa delle risorse territoriali e sociali, sull'innovazione, sulla riproposizione aggiornata dei valori, delle relazioni e dei caratteri identitari che hanno affermato il "sistema Reggio" nel contesto regionale e in quello europeo e internazionale.

Il nuovo PSC opera essenzialmente sulla città esistente individuandone le innovazioni strategiche necessarie. La città trova quindi le occasioni di sviluppo al proprio interno, salvo che per operazioni circoscritte riferite, come ricordato, all'acquisizione di aree per dotazioni pubbliche, per le opportune delocalizzazioni, per l'edilizia sociale e per la qualificazione delle aree produttive.

In ogni caso si va verso il sostanziale superamento della lunga fase storica dell'espansione urbana, anche attraverso ulteriori misure di accelerazione dei processi che passano dalla forte riduzione dell'entità territoriale dei nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili previsti.

Il potenziamento della qualità della vita sociale schiacciata dalle dinamiche in atto, rappresenta dunque una priorità della comunità, che deve essere in grado di investire in un nuovo senso etico verso la costruzione di una democrazia che è allo stesso tempo inclusiva, perché accoglie, ed esclusiva perché deve avere la forza di imporre il rispetto e la condivisione di questi valori indivisibili che sono innanzi tutto la dignità della persona e il rispetto delle diversità di ogni tipo.

L'innovazione e qualificazione della città si articola in differenti linee di azione a seconda del contesto e degli obiettivi. Perciò nel PSC si individuano:

- i luoghi della città di cui ridisegnare in modo esteso le funzioni e l'immagine attraverso la completa trasformazione dell'impianto esistente;
- altri luoghi da riqualificare con sostanziosi programmi di intervento;
- altri ancora di cui promuovere la manutenzione e l'ammodernamento attraverso interventi leggeri diffusi.

Il PSC pone prima di tutto l'attenzione sulla valorizzazione delle aree a più grande valenza strategica, che verranno qui chiamate *Poli di Eccellenza* (termine a cui si sottende un'accezione più ampia rispetto ai "Poli funzionali" della L.R. 20) e sulle *grandi operazioni di Riqualificazione* (anche queste intese in una accezione più estesa

Rete di poli di eccellenza e grandi operazioni di riqualificazione urbana rispetto agli "Ambiti da riqualificare" della L.R. 20), assegnando a questi il compito di rilanciare e potenziare l'immagine, la competitività, la crescita culturale e sociale della città.

Ma il PSC si occupa anche della città consolidata, ossia non destinata a significative trasformazioni, per fornire al RUE indirizzi che ne agevolino l'ammodernamento diffuso, evitando di incrementarne una densità generalizzata e non governata, migliorando le dotazioni di servizi e incrementando la qualità architettonica ed ambientale. Si occupa, inoltre, anche delle residue quote di crescita degli insediamenti residenziali, già previste nel precedente PRG, al fine di migliorarne la capacità di rispondere alla domanda sociale, e delle quote di crescita degli insediamenti produttivi, per qualificarne la capacità di risposta alle esigenze moderne delle imprese.

La riqualificazione diffusa

Rete di poli di eccellenza, grandi riqualificazioni e crescita residua hanno, quale condizione comune, da un lato l'attenzione alla migliore accessibilità con il trasporto collettivo e individuale, e dall'altro l'attenzione alla sostenibilità ambientale, verificata a priori con la ValSAT, mettendo in luce gli effetti delle trasformazioni e i limiti che ad esse vanno posti.

# 3. Una rete di poli di eccellenza: nell'esistente le occasioni per disegnare il futuro.

Per superare le difficoltà attuali ed assicurare, anche negli anni a venire, i livelli di socialità e competitività che caratterizzano oggi il nostro territorio, senza disperdere i caratteri più distintivi della città, appare indispensabile investire, innanzitutto, in innovazione e sapere. Non bisogna, infatti, correre il rischio di fermarsi, di ripiegarsi su quello che già si possiede, ma riaffermare quello spirito inventivo e creativo che è da sempre patrimonio della nostra città, dei suoi cittadini, delle imprese e del suo ricco capitale umano e sociale.

Innovazione collegata alle persone

Occorre dunque promuovere innovazione, investendo sia in iniziative inedite sul piano tecnologico, sia sul piano di una crescita culturale diffusa e di una rinnovata capacità di intraprendere.

Nel primo caso l'innovazione è collegata alle persone e comporta investimenti sull'università, sui nuovi cittadini; occorre offrire una qualità di vita tale da trattenere i talenti già presenti e attrarre quelli nuovi che vogliano lavorare, vivere e crescere a Reggio. In questo senso, opportunità straordinarie sono rappresentate dalla stazione AV, che accorcia enormemente le distanze con l'Europa, e

Cultura diffusa

più in generale da tutti quei luoghi che il nuovo piano individua come rete di Poli di Eccellenza.

Tuttavia questo non basta. Occorre anche creare le condizioni strutturali affinché alcuni settori di eccellenza riconosciuti a livello mondiale (la meccatronica, l'educazione dell'infanzia, il settore alimentare...) possano sostenere questo processo virtuoso di accrescimento di competenze, di aggregazione di talenti ed ulteriore sviluppo di innovazione. Per fare questo occorre collegare le imprese con il mondo della cultura, la formazione, la preparazione professionale, l'università, la ricerca.

L'innovazione, la propensione al cambiamento e all'adattamento creativo, è anche collegata alla cultura diffusa perché richiede processi complessi di formazione e preparazione professionale, ma anche perché gli ambiti che tradizionalmente sono considerati come "culturali" possono offrire aperture e prospettive, spazi di aggregazione sociale rispetto alla multiculturalità, cooperazioni e scoperte che arricchiscono e permettono di esplorare nuovi orizzonti, nuove modalità di affrontare difficoltà e carenze.

La cultura rappresenta dunque un fattore cruciale per sostenere l'innovazione, come crescita delle capacità di chi abita la città di essere parte attiva e responsabile nelle scelte di governo e di cambiamento, attraverso lo sviluppo di 'capability building' che portano ad investire sulle competenze di ciascuno, a suscitare interesse per apprendere, a costruire senso per la quotidianità della vita e a individuarne la qualità da perseguire.

La dimensione culturale a cui occorre dare importanza è pertanto lo sviluppo di un sapere che è anche saper stare insieme, saper interagire, saper assumersi in termini anche più collegiali delle responsabilità rispetto ad aspetti della propria vita.

Il Piano strutturale comunale definisce rete di poli di eccellenza il sistema composto da alcuni luoghi significativi da rivitalizzare e delle relazioni/connessioni materiali e immateriali che tra essi si sviluppano, in quanto rappresentano i veri motori per uno sviluppo di qualità della città, dove Reggio può rappresentare e fondare la propria idea di futuro. Una rete che offre nuove opportunità di "agganciare il globale" ma nello stesso tempo fortemente radicata e collegata alla città. In questi luoghi a forte valenza storica e simbolica si tratta di ricercare nuovi significati, nuove identità capaci di produrre futuro.

I processi di trasformazione in atto su queste polarità urbane prevedono, in molti casi, l'insediamento di funzioni che rivestono un elevato interesse collettivo, e in grado di attrarre risorse economiche, umane, culturali.

Il termine "polo", vuole proprio sottolineare il fatto che i progetti avviati, in corso o da avviare, dovranno innescare azioni virtuose, le cui positive ricadute, possono coinvolgere non solo le aree limitrofe, ma anche l'assetto complessivo della struttura urbana e territoriale, in quanto potenziali catalizzatori di interessi più ampi.

I 7 Poli di eccellenza

I poli di eccellenza individuati sono:

- il Centro Storico;
- il sistema delle Ville Ducali;
- il polo universitario del San Lazzaro;
- le ex Officine Reggiane;
- Via Emilia: Il polo della cultura e del lavoro museo Maramotti, la sede del consorzio Parmigiano Reggiano e i grandi ambiti di riqualificazione circostanti;
- il polo per il tempo libero e dei servizi:attorno allo stadio Giglio;
- le nuove porte di accesso alla città (la Stazione mediopadana della AV-AC, il parco progetti di Calatrava e il casello autostradale) e le aree limitrofe.

Nell'insieme, questa rete di poli di eccellenza rappresenta una straordinaria occasione per una trasformazione di qualità della città e per la sua riconoscibilità esterna; per valorizzare le peculiarità di Reggio in una dimensione allargata.

La pianificazione e la programmazione degli interventi che riguardano i poli di eccellenza hanno caratteristiche di grande flessibilità, per far sì che le funzioni da insediare e gli usi delle aree circostanti possano essere definiti nel tempo, secondo un processo graduale di approfondimento e di maturazione che non comprima il confronto.

Usi flessibili ed integrati

La qualità architettonica ed ambientale caratterizzerà fortemente i poli di eccellenza affinché possano contribuire in maniera significativa ad innalzare la qualità paesaggistica ed ecologica, del contesto in cui si collocano.

Qualità architettonica ed ambientale

Un aspetto chiave all'attenzione del Piano è quello dell'accessibilità: occorre garantire il potenziamento e la qualificazione dei collegamenti fra i poli, il resto della città, e l'area vasta, sia sul versante delle infrastrutture materiali che di quelle immateriali.

Accessibilità

I poli infatti vengono indicati non solo come *punti* di attrazione, come episodi isolati, ma come una rete di opportunità, un *flusso continuo* di elementi di interesse ed attrazione che dalla Stazione Medio-Padana si snoda verso l'area delle Officine Reggiane e, così via, fino al Centro storico e all'Università e alle prime colline comprendendo il parco del Crostolo e delle Ville Ducali.

Poli come rete di opportunità

Innovazione e riqualificazione

La rete di poli di eccellenza, dunque, capace di imprimere forti processi di innovazione soniche rappresentano un ponte verso l'Europa e viceversa in grado di valorizzare l'intera realtà locale e regionale.

#### 3.1 Il sistema delle Ville Ducali

La riqualificazione del sistema delle ville ducali e del parco-campagna del Crostolo, ambito di straordinario interesse naturalistico, ambientale e storico, prevede alla grande scala di raccordare, attraverso un sistema connettivo verde, il cuore della città edificata al sub-sistema matildico pedecollinare e montano ed a quello della bassa pianura.

Le azioni messe in campo programmeranno:

- il recupero e valorizzazione del sistema delle ville Estensi;
- la conservazione dei caratteri tipici del territorio agricolo;
- il restauro dell'integrità degli ecosistemi (produzioni agricole ecocompatibili, connessione del corridoio ecologico del Crostolo con quelli del Modolena e del Rodano, ecc...);
- l'attenzione alla riconversione degli edifici incongrui;
- la qualificazione e la valorizzazione del Parco del Crostolo;
- l'estensione del parco anche al a nord della città sino ai confini comunali (Parco fluviale lineare).

Per quanto riguarda nello specifico la Reggia di Rivalta, dovranno essere preservate e incentivate le funzioni previste e che attengono:

- alla realizzazione di un luogo di incontro e contaminazione tra antiche e nuove vocazioni;
- alla progettazione di uno snodo di percorsi e connessioni ai diversi livelli territoriali;
- alla creazione di una nuova centralità per la città;
- la qualificazione e la valorizzazione del Parco del Crostolo.

#### 3.2 Polo universitario ex San Lazzaro

Il programma di riqualificazione del San Lazzaro, già avviato, è un progetto urbano complesso, finalizzato ad una molteplicità di azioni che prevedono il coinvolgimento e l'impegno di una molteplicità di soggetti: Provincia, Università, Ausl, Comune, ecc..

Questo complesso storico dovrà contribuire a rafforzare la presenza universitaria a Reggio, raccordandosi con le altre sedi del centro storico (Caserma Zucchi e Chiostri di San Pietro). Così come è necessario procedere nel programma di attuazione del progetto complessivo dell'area, delle infrastrutture e dei servizi previsti, affinché l'ex San Lazzaro possa esprimere pienamente le forti potenzialità previste.

In generale, per quanto riguarda l'Università, si tratta di costruire le condizioni e le premesse affinché possa mettere radici solide nella nostra città con più ricercatori, più studenti e facoltà; ma soprattutto con il rafforzamento di quelli esistenti, ponendosi in relazione con le peculiarità e le eccellenze della città - Centro Internazionale per l'Infanzia, sanità, meccanica avanzata, agro-alimentare, - che richiedono innovazione e ricerca continua per rappresentare, anche in futuro, i punti di forza della città e del territorio.

La riqualificazione ambientale dell'area pone in primo piano il recupero del parco storico, contenuto imprescindibile di quell'unità di immagine spaziale che al S. Lazzaro si configura come relazione tra patrimonio architettonico e verde diffuso.

Il San Lazzaro sarà un polo con funzioni strategiche per la città, parte di quella rete lineare dell'innovazione che passa dalle Reggiane e arriva alla Caserma Zucchi.

Elemento di qualificazione e collegamento con la memoria del luogo sarà il costituendo Museo internazionale della psichiatria.

# 3.3 Ex Officine Reggiane, Centro Internazionale "Loris Malaguzzi"

Il nodo urbano della Stazione ferroviaria "storica" sta già acquisendo progressivamente una valenza particolarmente significativa, soprattutto sul lato nord, grazie al recupero della ex - Locatelli che oggi ospita il Centro Internazionale "Loris Malaguzzi", nuovo polo di attrazione che esalta la vocazione educativa della città ed avvia un progetto imprenditoriale di terziario innovativo.

Il progetto di recupero e trasformazione della vastissima area delle ex-Officine Reggiane (26 ettari) sarà l'occasione per dare a quest'area uno straordinario rilievo urbanistico, con alta qualità ambientale, con nuove funzioni, una elevata attrattività e vivibilità che si estenda all'intero quadrante territoriale. Il master - plan approvato mette al centro del progetto, quale magnete principale dell'area, la nascita di un *Tecnopolo (nel padiglione già nelle disponibilità pubbliche)*, che sarà sede di sviluppo di progetti legati alla ricerca e all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana, guardando anche a relazioni con partner e scenari internazionali. Esso conterrà laboratori, incubatori e spin - off di imprese, con interesse verso programmi di ricerca e sviluppo relativi alla meccatronica, alla bio - architettura, al risparmio energetico e alle

Il cuore dell'intervento: un polo dell'innovazione fonti di energia rinnovabili, e verso relazioni sinergiche con l'Università di Modena e Reggio al San Lazzaro e con il Centro Internazionale "Loris Malaguzzi".

Nelle intenzioni del master - plan, il polo si pone al futuro della città in termini fortemente simbolici, come erede della capacità di innovazione che è stata la forza delle Officine Reggiane; una fucina di idee rivolta alle giovani generazioni, tesa a valorizzare nuovi talenti sia di ricercatori che di giovani imprenditori, che a Reggio Emilia possano trovare la possibilità di realizzarsi, in un contesto di alta qualità di vita e di servizi.

L'area delle Reggiane ha in se straordinarie potenzialità per connettere dal punto di vista infrastrutturale la zona nord della città con il Centro Storico, il piazzale della stazione storica. E', infatti necessario riunire in un unico sistema integrato i diversi interventi previsti in tema di accessibilità e mobilità, utilizzando anche forme diversificate (sia dal punto di vista delle strutture che del loro utilizzo).Il baricentro di questo sistema diventa Piazzale Europa, che dovrà essere ripensato come piattaforma logistica, come nuovo nodo di interscambio urbano, dotato di servizi per il pubblico, spazi di sosta. Con il rafforzamento dell'attuale viabilità esterna sarà possibile istituire zone 30 in tutto il quartiere di Santa Croce. Il progetto del polo dovrà produrre anche un' estesa riqualificazione ambientale e degli spazi pubblici dell'intero quartiere di Santa Croce

Il master-plan prevede inoltre di estendere l'effetto città oltre i confini dei viali di circonvallazione, per riconnettere i quartieri a nord e a sud della ferrovia, porre in relazione l'area con il contesto sociale, economico e urbanistico circostante, superando le barriere storiche, fisiche e psicologiche costituite dalla ferrovia e dalle mura perimetrali.

Particolare attenzione viene posta verso la salvaguardia della memoria e dell'identità di quest'area così importante nella storia della città, sia riproponendo la struttura urbanistica dell'area, sia prevedendo la conservazione e restauro dei complessi di edifici industriali di maggiore interesse testimoniale. Si prevede anche una sede museale che possa anche valorizzare l'esperienza industriale delle Officine Reggiane e di Reggio nei diversi comparti produttivi.

Riguardo alle altre destinazioni d'uso si prevede il mix di funzioni tipiche degli insediamenti di terziario avanzato, con una forte integrazione delle funzioni pubbliche e private; la quota di residenza dovrà essere intesa come opportunità di una presenza costante di persone nell'area e di non desertificazione nelle ore notturne, e sarà indirizzata in particolare ad ospitare studenti e ricercatori, a cui offrire un'elevata e innovativa qualità dell'abitare.

Estendere l'effetto città

La memoria

Mix funzionale

## 3.4 Via Emilia: il polo della cultura e del lavoro – museo Maramotti, sede del consorzio Parmigiano Reggiano e i grandi ambiti di riqualificazione circostanti

Nell'ambito delle politiche relative alla riqualificazione rivitalizzazione della via Emilia, si individua un ambito specifico che presenta una serie di peculiarità, di opportunità ed elementi di valore architettonico e testimoniale nonché esigenze di riordino urbanistico ed edilizio. Il contesto è caratterizzato da uno snodo viario nord-sud ed est-ovest di primario interesse, funzioni commerciali importanti (Meridiana) e il nuovo quartiere di qualità del Parco Ottavi (1.500 alloggi). Il polo ricomprende il recente complesso denominato "Volo", (intesto come nodo di scambio della mobilità pubblico privata per il settore est della città), la sede del Consorzio del Parmigiano Reggiano (progettata dall' arch. Canali nel 1977), la sede storica del Gruppo Max Mara (recentemente destinata a Museo di arte contemporanea che ospita la collezione della Famiglia Maramotti), l'ambito di riqualificazione urbana denominato "Conchiglia", e infine le aree produttive limitrofe a nord della via Emilia.

Su tale ambito, il PSC definisce un perimetro entro il quale riconoscere e valorizzare le preesistenze di maggiore qualità ed interventi di riqualificazione urbana e funzionale per le restanti aree, che presentano elementi di degrado urbano e obsolescenza edilizia, il cui recupero e riqualificazione avviene con operazioni di trasformazione urbana. Esso può costituire un'opportunità per la zona, per la via Emilia e per la città intera.

Ulteriore obiettivo riferito alle aree da riqualificare, è quello di migliorare le condizioni ecologico-ambientali, la permeabilità, il risanamento, la qualità edilizia e il controllo del carico urbanistico, sottraendo alcune delle aree ricomprese nell'ambito dalla possibilità di procedere con interventi edilizi diretti, in assenza di un piano urbanistico preventivo dei singoli sub ambiti.

## 3.5 Polo del tempo libero e dei servizi: il Giglio

L'ambito dello stadio Giglio è già oggi una realtà importante per la città e la zona. E' il polo dello sport, del tempo libero e dei servizi; un'area nella quale sono previste funzioni integrate in grado di fornire articolate proposte a scala territoriale: attività sportive, sociali, terziarie, ricreative.

Il progetto a scala urbana dovrà prevedere il riassetto generale della viabilità, dell'accessibilità ferroviaria e ciclabile interna ed esterna

all'area e la messa in rete del sistema dei parcheggi esistenti e previsti.

La progettazione delle aree a verde dovrà essere un elemento di qualità dell'intervento e diventare parte integrante di un ampio progetto di valorizzazione del paesaggio dell'area nord della città.

Infine dovrà essere completata e riqualificata la gamma di servizi e funzioni previste.

## 3.6 Nuove porte di accesso alla città

Si tratta di un'area cruciale a nord della città che conterrà un complesso straordinario di opere, funzioni, nuove opportunità e segni territoriali e architettonici unici. Essa è costituita e caratterizzata da:

- la fermata medio-padana della linea AV-AC e l'interscambio con la Metropolitana di superficie;
- il nuovo casello autostradale;
- la fiera;
- il parco progetti a firma di Santiago Calatrava;
- la formidabile accessibilità dalle grandi infrastrutture stradali, autostradali e ferroviarie; l'agevole collegamento con il centro storico e con le altre polarità;
- la rete di mobilità pubblica di collegamento con il centro storico e le altre polarità.

La posizione strategica, l'estensione, la concentrazione e rilevanza delle funzioni insediate e insediabili, assegnano a questa area un ruolo a scala nazionale e internazionale, connotandola quale punto di snodo per l'intero ambito provinciale e regionale.

In particolare, il progetto per la Stazione ferroviaria Mediopadana a Reggio Emilia rappresenta la principale e occasione per collocare anche simbolicamente la città in un contesto europeo. La sua immagine, assieme ai ponti di Calatrava, caratterizzeranno il nuovo volto di Reggio nel mondo.

Essa rappresenta la porta di accesso privilegiata al territorio reggiano e, in quanto tale, dovrà rappresentare a chi arriva e a chi transita gli elementi d'interesse di Reggio Emilia: la sua cultura, l'economia, l'ingegno, le tradizioni.

Le porzioni di territorio ad essa collegate (la zona nord della città, il polo produttivo di Mancasale, la Fiera, ecc...), che in questi ultimi anni hanno subito mutamenti tanto veloci quanto profondi, sono ripensate, nel nuovo piano della città, con l'obiettivo di cogliere appieno le potenzialità offerte da questo quadrante.

In particolare, è strategica l'individuazione delle vocazioni, delle funzioni e delle caratteristiche delle aree immediatamente adiacenti alla stazione e al casello, che presentano le condizioni infrastrutturali e logistiche per ospitare funzioni di rango metropolitano e regionale, fra le quali funzioni direzionali di servizio e commerciali di attrazione provinciale e sovraprovinciale. La carica strategica di quest'ambito è, infatti, ulteriormente rafforzata, sia dalle evidenti potenzialità di collegamento con l'area vasta, sia dal collegamento al sistema ferroviario locale, attraverso la metropolitana di superficie.

La zona nord della città

La stazione mediopadana dell'AV

La definizione dell'assetto insediativo e funzionale delle aree richiamate, dovrà corrispondere al significato che questo luogo può assumere, per lo sviluppo dell'intera città. La progettazione e trasformazione di queste aree deve porsi in relazioni con gli altri poli di eccellenza, per generare quella sinergia di funzioni, indirizzi qualitativi ed ambientali necessari alla città.

Occorrerà quindi potenziare e qualificare i collegamenti fra le funzioni insediate nella zona nord, il centro storico e il resto del territorio, ponendo particolare attenzione affinché il tracciato autostradale-/ferroviario non rappresenti, di fatto, una barriera fisica. In particolare, per garantire una stretta connessione con il centro storico, occorre generare una forte connessione ferroviaria, stradale e ciclabile fra questa zona e il centro stesso.

La rete di collegamento con i poli e la città storica

La nuova stazione offre anche nuove importanti prospettive per la valorizzazione del quartiere fieristico.

Fiera

L'attenzione alle problematiche ambientali e paesaggistiche deve, in questo contesto, emergere con forza. Nell'ambiente piatto della pianura le nuove architetture sono un segno a forte impatto e creano un nuovo paesaggio, la cui identità deve essere sostenuta dal rapporto con la parte storica della città.

Un nuovo paesaggio

La qualità progettuale di queste opere impone, inoltre, una coerenza urbanistica, paesaggistica e architettonica degli interventi che si realizzeranno nel contesto circostante.

### 4. Valorizzare la città storica

Reggio Emilia ha provato ad affrontare questa problematica complessa, che dipende anche da fattori e fenomeni tipici della globalizzazione e pertanto esterni alla città, con la redazione di un Piano Strategico di valorizzazione del centro storico. Un piano-processo che, intraprendendo un percorso condiviso con gli attori pubblici e privati e superando la logica degli interventi specifici all'interno dei singoli perimetri di zona, ha dato corso ad ha cercato di descrivere e analizzare le criticità e le potenzialità di questa specifica porzione del territorio urbano individuando quattro

Piano strategico per il centro la città storica

I problemi da affrontare tematiche prioritarie d'indagine attorno alle quali concentrare la discussione:

#### 1. Relazioni città territorio

1. Relazioni cittàterritorio

Il centro storico ha relazioni non completamente strutturate con il resto della città e del territorio: è un sistema urbano tendenzialmente autoreferenziale, racchiuso all'interno dei viali di circonvallazione, che vive un difficile e contraddittorio rapporto con tutto ciò che sta "fuori". Esso manca di connessioni strutturali e funzionali con la prima periferia storica, le nuove aree d'espansione e più in generale con il sistema territoriale cui fa capo, non riuscendo così ad esprimere il suo naturale ruolo di polarità d'area vasta in grado di generare e attrarre valore.

#### 2. Mobilità

Il centro storico non ha ancora completamente risolto i problemi riquardanti l'accessibilità e la sosta dei suoi fruitori, siano essi operatori commerciali o fruitori generici: completamente definita la gerarchia degli spazi pubblici secondo aree e percorsi pedonali, ciclabili e strade carrabili; la mobilità pubblica, concentrata solo su alcune direttrici di penetrazione attraversamento, non è funzionale allo sviluppo e all'estensione dell'effetto città; il sistema informativo e segnaletico installato lungo lo sviluppo del suo perimetro (viali di circonvallazione) e in particolare in prossimità degli accessi, rivela un livello di comunicazione caotico; la mobilità delle merci, nonostante l'elettrificazione dei veicoli, necessita ancora di forti investimenti per adeguarsi a standard logistici e modelli d'uso europei.

2. Mobilità

## 3. Qualità urbana

Nel centro storico la La morfologia del tessuto urbano e la valenza culturale del centro storico, più che altrove, fanno emergere maggiormente gli episodi di perdita di qualità urbana, con situazioni di degrado della città pubblica e in particolare dei suoi spazi aperti. Inoltre si riscontrano, soprattutto nelle aree marginali, problemi di manutenzione del patrimonio edilizio privato e carenze nell'organizzazione degli elementi di arredo urbano e funzionali sia pubblici che privati. La cura della quotidianità in tutte le sue sfumature dalla manutenzione alla gestione dei luoghi risulta, dunque, insufficiente.

3. Qualità urbana

## 4. Funzioni, polarità e servizi

Il sistema delle funzioni e delle relazioni è concentrato in una ristretta zona centrale del tessuto urbano, percepita come unico ambito di pregio, attrattivo e accogliente. Per contro esistono ampie

4. Funzioni, polarità e servizi

Motivazione delle scelte di fondo zone marginali non qualificate o ancora irrisolte sia dal punto di vista strutturale, sia rispetto agli usi pubblici (polarità attrattive e servizi) e privati (residenza e servizi ad essa connessi, commercio, ...). Complessivamente la fruibilità delle funzioni, delle polarità e dei servizi è condizionata sia dalla disorganizzazione strutturale dei suoi ingressi, privi di segnalazione e informazione delle funzioni presenti, sia dalla mancanza di una campagna informativa e promozionale pubblica e privata che metta in gioco il centro storico come sistema urbano d'eccellenza: polifunzionale nei modi e nei tempi d'uso, complementare e in stretta sinergia con il suo territorio.

L'obiettivo del Piano Strategico è dunque quello di condensare e dare "senso" a quell'idea di città, tra le espressioni più alte della civiltà occidentale, ma presuppone anche, sviluppando questi concetti, di estendere a oltre il limite fisico del centro storico, oltre i viali di circonvallazione, l'effetto città, lavorando essenzialmente sulla riqualificazione della città pubblica, sull'integrazione di servizi, funzioni, sulla creazione di nuove polarità che si rapportano in maniera propedeutica con il centro.

Estendere l'effetto città

In questo percorso che tende ad ampliare e diffondere la percezione di vivere in città anche per chi abita e lavora vicino ai viali di circonvallazione e nei quartieri che vi si affacciano, le tematiche della valorizzazione urbana prevedono uno scenario strategico di sviluppo nel quale il centro storico svolge un doppio ruolo:

- attrattore, in quanto polarità primaria di servizi per il sistema locale;
- diffusore, in quanto centralità del territorio per la riqualificazione e valorizzazione delle aree periferiche e del sistema territoriale d'area vasta che gravita sulla città.

Lo stesso ambito normativo del "centro storico", nel quale gli interventi edilizi sono ordinariamente finalizzati alla conservazione qualitativa e al restauro, è stato dunque esteso non solo al suo perimetro tradizionalmente inteso (i viali di circonvallazione) ma più compiutamente alla "città storica", comprendente anche la prima espansione novecentesca oltre i viali e i nuclei storici delle frazioni.

La qualità della vita nel centro storico di Reggio Emilia - indubbiamente connessa al valore intrinseco del suo patrimonio storico, artistico e culturale nonché alla vitalità del suo tessuto sociale e commerciale - oggi più che mai dipende dalla capacità di mettere in campo una strategia, concertata e condivisa, in grado di riconferire a questa specifica realtà urbana la sua naturale vocazione di polarità di interessi e centro di relazioni all'interno di quell'ambito socio-economico e territoriale complesso, esteso ben oltre i confini comunali, riconoscibile come sistema d'area vasta.

Finalità da perseguire

Il paesaggio urbano storico-culturale racchiuso nel centro storico non è solo patrimonio da proteggere ma anche potenziale polarità e insieme di funzioni e servizi territoriali. Per conservarlo e porlo in prospettiva dinamica all'interno delle azioni imprenditive della comunità, occorre che sia fruibile, integrato alla realtà contemporanea, parte del sistema "produttivo" del benessere locale e abbia come esito una rete di progetti integrati che coinvolga la città in una manutenzione permanente a manifesto di un sistema economico sano, nel quale sia possibile investire e intraprendere.

Per porre in atto questo modello locale di sviluppo sostenibile il Piano Strategico prevede un'analisi dettagliata dei contesti urbani e un rilievo critico delle risorse e delle potenzialità territoriali impostata su tre assi strategici:

- PROMUOVERE IL PATRIMONIO URBANO non solo come bene culturale, ma anche come potenzialità di funzioni per lo sviluppo della città;-
- GESTIRE LE RISORSE CULTURALI NELLE STRATEGIE SOCIO ECONOMICHE mettendole e a sistema con i principali fattori produttivi e di crescita della città;-

Obiettivi strategici del Piano Strategico del centro storico

- QUALIFICARE IL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO per sviluppare la qualità della fruizione, le prospettive di valorizzazione compatibile, la partecipazione imprenditoriale e la cooperazione delle istituzioni sovracomunali;

Per far si che il centro storico possa svolgere il ruolo di polarità d'eccellenza del territorio, il Piano Strategico rielabora gli indirizzi di mandato sotto forma di obiettivi strategici suddividendoli in:

Obiettivi strategici rispetto all'esistente:

- PROMUOVERE IL PATRIMONIO: dare impulso all'offerta complessiva del sistema urbano centro storico in termini di prodotti, servizi e funzioni, attraverso un piano di comunicazione e azioni coordinate di marketing culturale e di prodotto in grado di: promuovere e mettere a sistema il patrimonio monumentale pubblico e privato; dare impulso al centro storico quale polarità capace di promuovere la città e il territorio nel suo complesso all'interno di circuiti turistici e di prodotto; creare gerarchia e coordinamento nella comunicazione; riorganizzare e ammodernare il sistema informativo.
- RIQUALIFICARE IL SISTEMA URBANO: restituire qualità fisica e relazionale alla città pubblica attraverso progetti, opere, strumenti normativi e azioni puntuali in grado di: salvaguardare, riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici aperti esistenti; incrementare l'utilizzo dello spazio pubblico per eventi, spettacoli, manifestazioni di carattere culturale, promozionale, ludico e sportivo; favorire l'uso dello spazio pubblico aperto da parte delle attività commerciali e

artigianali in sede fissa; decongestionare e razionalizzare le funzioni che esercitano il maggiore impatto sull'equilibrio morfologico e strutturale; aumentare la dotazione di aree pedonalizzate; accrescere in termini quantitativi e qualitativi la presenza di operatori commerciali.

Obiettivi strategici rispetto agli scenari futuri:

- IMPLEMENTARE I SERVIZI: investire sulla capacità del centro storico di essere polarità attraverso la qualificazione degli spazi pubblici aperti, la riorganizzazione dell'accessibilità pubblica e privata, la dotazione tecnologica, il recupero e riuso di grandi contenitori pubblici e privati in grado di: favorire l'insediamento di nuove polarità con funzione di rigeneratori urbani; contrastare il fenomeno in atto di delocazione da parte dei servizi esistenti; potenziare il sistema di "Piazza della Vittoria\_Martiri del 7 Luglio" connotandolo come zona specialistica per funzioni urbane e territoriali d'area vasta.
- INCENTIVARE L'USO RESIDENZIALE: incrementare la funzione dell'abitare in centro storico attraverso l'intervento indiretto (realizzazione degli obiettivi del Piano Strategico di valorizzazione del centro storico) e diretto del pubblico (bandi, sgravi fiscali, interventi edilizi) coadiuvato da investimenti privati in grado di: favorire la residenza di studenti e giovani coppie; riqualificare il patrimonio edilizio pubblico e privato; esercitare un controllo sociale delle aree problematiche e in fase di degrado.
- FAVORIRE NUOVE ATTIVITÀ: stimolare l'ammodernamento e la conversione delle attività esistenti e incentivare l'ingresso di nuove attività attraverso strumenti normativi o azioni puntuali (piano delle distese, piano dei pubblici esercizi,...) contributi, progetti di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di: identificare sottosistemi urbani unitari (via Emilia e laterali, corso Garibaldi, aree mercatali,...) cui attribuire il ruolo di centri commerciali naturali; incrementare il mix funzionale: negozi, artigianato, terziario avanzato, professioni; introdurre la medio-piccola distribuzione all'interno dei grandi contenitori dismessi o sottoutilizzati pubblici e privati; facilitare la nascita di soggetti pubblico-privati volti al coordinamento di azioni per la promozione delle attività commerciali.
- RIORGANIZZARE LA MOBILITÀ: ammodernare e razionalizzazione la mobilità delle persone e delle merci attraverso l'introduzione di sistemi tecnologici di controllo e gestione del sistema della sosta e dell'accessibilità, il potenziamento del sistema della mobilità pubblica, la ridefinizione degli strumenti normativi esistenti e l'introduzione di nuove azioni a favore della mobilità sostenibile in grado di: liberare gli spazi pubblici aperti dalla presenza delle auto in sosta e transito; aumentare le dimensioni delle attuali aree pedonali

e a traffico limitato; trasformare i viali di circonvallazione da infrastruttura viaria e struttura urbana; creare una gerarchia di percorsi: veicolari, ciclabili e pedonali; proteggere e chiudere fisicamente al transito delle auto percorsi e aree evitando la promiscuità di flussi e usi; riorganizzare la mobilità delle merci lavorando sull'organizzazione logistica; qualificare sia a livello strutturale che a livello informativo gli accessi dai viali di circonvallazione.

L'interazione tra le finalità da conseguire (6 obiettivi strategici) e i problemi da affrontare (4 tematiche prioritarie d'indagine) porta alla definizione di uno scenario strategico di sviluppo che prevede azioni d'intervento in centro storico su 2 distinti livelli:

- MARKETING URBANO: per riorganizzare la qualità urbana del patrimonio storico-artistico-culturale e più in generale degli spazi aperti (piazze, strade, porte, portici, gallerie, verde pubblico).
- NUOVI OBIETTIVI STRATEGICI: fra i quali migliorare la fruibilità e implementare i servizi e le funzioni a supporto della residenza sulla base di quattro sottosistemi urbani nei quali intervenire secondo logiche settoriali, riferite ad un unico sistema di progetti integrati:
  - viali di circonvallazione\_viali di connessione: ambito urbano in cui devono trovare risposta i temi della mobilità e della connessione percettiva, funzionale e strutturale tra il centro storico e il resto della città, tra un dentro e un fuori, puntando sull'estensione dell'effetto città attraverso la riqualificazione e la restituzione di significato alla città pubblica.
  - Via Emilia: ambito urbano in cui devono trovare risposta i temi della crescita quantitativa e della riorganizzazione qualitativa delle attività commerciali; caposaldo da cui partire con azioni di riqualificazione architettonica e funzionale da estendere senza soluzione di continuità alle strade laterali e di seguito alle attuali aree marginali.
  - zona nord: ambito urbano di maggiore valore aggiunto, rispetto a tutto il centro storico. Siamo, infatti, di fronte ad un'area di grande capacità attrattiva, di enorme valore di interscambio (flussi e relazioni) economico, sociale e culturale non solo per il centro storico, ma anche per l'intera città e più in generale per il sistema d'area vasta nella quale occorre implementare i servizi, mettere a sistema gli interventi realizzati e in fase di realizzazione e instaurare rapporti funzionali e strutturali con gli altri sistemi urbani.
  - zona sud: ambito urbano a forte connotazione residenziale dove occorre concentrare politiche pubbliche e private per favorire l'abitare raggiungendo un alto livello di qualità diffusa ed una buona dotazione di servizi, risolvendo il problema

dell'accessibilità e della fruibilità e riqualificando il patrimonio edilizio.

Le priorità individuate dal programma di governo hanno richiesto da subito di intervenire tempestivamente alla riqualificazione del sistema urbano centro storico, individuandolo come un ambito specifico in particolare stato di sofferenza all'interno della più vasta e articolata dimensione territoriale e culturale della città storica.

Il lavoro è stato guidato da uno piano-processo, il Piano Strategico di valorizzazione del centro storico: strumento direttore in grado contenere gli aspetti programmatori (costruzione di una "vision" che identifica scenari, politiche, obiettivi e percorsi chiari e condivisi) e gli aspetti strutturali (elementi portanti del disegno complessivo che prendono forma e sostanza da progetti, strumenti e azioni).

Ripercorrendo le tappe di questo cammino da un lato emergono le azioni che sono state rivolte a promuovere le potenzialità latenti e inespresse e, contestualmente, a risolvere fattori di crisi espliciti e dichiarati; dall'altro le azioni messe in campo per sviluppare scenari futuri e nuove prospettive a medio termine.

Le prime hanno introdotto il concetto di cura della città, di attenzione alla quotidianità del vivere lo spazio pubblico aperto, lavorando in particolare:

- alla riforma del sistema di arredo urbano pubblico (Illuminazione, pavimentazioni, verde, oggettistica, complementi) e privato (piano di valorizzazione delle distese, format cantieri, regolamento edilizio);
- alla manutenzione del patrimonio edilizio, anche in questo caso pubblico e privato, erogando contributi a fondo perduto e svolgendo costanti interventi volti alla rimozione dei graffiti.

Inoltre hanno contribuito in maniera determinate ad un nuovo uso dello spazio pubblico che, riqualificato e liberato dalla presenza delle auto, si è configurato come un salotto urbano da riscoprire, all'interno del quale concentrare iniziative ed eventi culturali, ludici e sportivi secondo un format che ha mirato a trasformare piazze, strade, cortili ed edifici monumentali in luoghi teatrali, sale civiche, auditorium per eventi e spettacoli (Restate, OST, FE, ESC: notte bianca, notte del cinema, illuminare, ...) nonché in occasioni per la promozione dell'arte e dell'architettura contemporanea e per l'introduzione di nuove tecnologie (wi-fi, bluetooth, comunicazione dinamica con schermi al plasma, ...)

Infine si sono indirizzate alla riorganizzazione della mobilità, accessibilità e sosta per i diversi utenti con particolare attenzione ad azioni di estensione, controllo e tutela delle aree pedonali e a traffico limitato (dissuasori oleodinamici, "pilomat", telecamere per il

controllo della ZTL, informazione a messaggio variabile) e azioni strutturali per la mobilità pubblica (rafforzamento delle linee del Minibù con l'introduzione della terza linea e bike - sharing);

Le seconde sono intervenute ad un livello di progettazione architettonica e di programmazione urbana volta a rafforzare i sistemi urbani portanti individuati nel Piano Strategico Valorizzazione del centro storico: via Emilia, zona nord, zona sud e viali di circonvallazione, attribuendo ad ognuno di essi una valenza strategica da sviluppare rispetto agli scenari futuri. Da qui gli interventi per estendere la qualità urbana e la capacità attrattiva della via Emilia, luogo deputato più di ogni altro allo sviluppo delle attività commerciali, lungo tutto il suo sviluppo lineare e al "sistema a pettine" dei vicoli che la intersecano (riqualificazione Porta Santo Stefano, Via Emilia all'Angelo e Santo Stefano, Via Emilia San Pietro, Via Guidelli, Andreoli, Della Volta, Dell'Aquila,... e restauro Mercato Coperto e Chiostri di san Pietro); da qui gli interventi di riqualificazione degli spazi aperti della zona sud, vocata alla destinazione residenziale (Piazza Fontanesi, Parco Cervi, Via Panciroli, Via Guido Da Castello, ...); da qui la riqualificazione di Piazza Martiri del 7 Luglio, sulle quale e intorno alla quale si concentra il Programma di riqualificazione urbana (PRU) in grado di metterle a sistema interventi pubblici (riqualificazione di Via Nobili, Via Allegri, Galleria Parmigiani, Sala Verdi, Musei Civici, ) e privati (riqualificazione Isolato San Rocco, ex cinema Ambra, ex Cinema Boiardo, Palazzo Busetti); e sempre da qui l'inizio di un percorso progettuale mirato a trasformare i viali di circonvallazioni da arteria di scorrimento ad anello di accesso al centro e di connessione con il resto della città.

Le azioni, i progetti e i piani futuri si articolano su linee d'azione differenti, ma al contempo propedeutiche e complementari tra loro che riguardano il proseguimento e completamento del lavoro svolto negli anni precedenti all'interno del centro storico e l'estensione dell'effetto città lungo i viali di circonvallazione e connessione ad esso in modo da interessare anche quella parte del territorio comunale definito come prima periferia.

Il completamento del lavoro all'interno del centro storico si indirizzerà verso azioni per la comunicazione e valorizzazione del sistema urbano con particolare attenzione al supporto del sistema commerciale (piano di valorizzazione commerciale in ambiti puntuali del centro storico, logistica leggera, riorganizzazione della mobilità merci, mobilità elettrica, piani di comunicazione,...) e ad incentivare la crescita nuovi servizi e attività anche attraverso riutilizzo dei grandi contenitori pubblici e privati.

Contemporaneamente verranno messe in campo azioni volte alla tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio

**pubblico e privato** attraverso incentivi, contributi, progetti, piani, regolamenti relativi al riordino urbano (chioschi, pubblicità, insegne, distese, dehors, ...) e alla realizzazione di servizi per la residenza.

L'estensione dell'effetto città lungo ed oltre i viali di circonvallazione prende inizio da un percorso progettuale mirato a trasformare i viali di circonvallazioni da arteria di scorrimento ad anello di accesso al centro e di connessione con il resto della città attraverso azioni volte alla riqualificazione degli spazi pubblici aperti: porte di acceso (Porta San Pietro, Garibaldi, Brennone, Santa Croce) viali di circonvallazione e di connessione (Viale Umberto I, Via Emilia Ospizio, Via Cecati,...); alla trasformazione in poli d'eccellenza di importanti aree dimesse, sottoutilizzate o dalle potenzialità inespresse, che insieme al centro storico dovranno divenire nel prossimo futuro e i capisaldi su cui fondare il disegno della città; alla rigenerazione di porzioni di città connesse fisicamente, socialmente ed economicamente con il centro storico interessate, nel tempo, da processi di uso e trasformazione che hanno generato squilibri ed hanno interrotto o reso impossibile la costruzione di relazioni strategiche e strutturali.

# III - LA CITTÀ SI RIQUALIFICA

Sempre di più il concetto di "elevata qualità della vita", associato da più parti al nostro territorio, assume forme e significati diversi per quartieri, comunità, etnie, condizioni economiche. Cominciano, cioè, ad essere evidenti i confini rigidi tra compagini sociali eterogenee e si manifestano i segnali di un cambiamento che rappresenta una novità storica, per una città che si è sempre qualificata per essere riuscita a garantire un elevato benessere alla cosiddetta classe media.

Non si tratta solo di un impoverimento economico, ma anche di un deterioramento del tessuto solidale della città, che assume toni crescenti nel confronto con la situazione passata.

L'arrivo massiccio di "nuovi reggiani", che ha determinato un incremento demografico senza precedenti, viene visto come cambiamento dirompente per le condizioni collaudate della convivenza sociale tradizionalmente acquisite. La percezione diffusa è quella di perdere quel capitale sociale costruito faticosamente negli anni. La mescolanza delle culture, delle etnie, rappresenta, in tal senso, una prova inedita alla tenuta della comunità reggiana e al contempo una opportunità per far evolvere la nostra società verso modelli maggiormente integrati nella realtà europea.

La rapidità con la quale si è trasformato il tessuto sociale ha portato anche ad un aumento del senso di insicurezza, che diviene limitazione della libertà di aggregazione e socialità.

La questione va posta, allora, proprio per la cultura della nostra comunità, in termini più ampi rispetto alla semplice "repressione". L'obiettivo è quello di integrare persone e culture diverse cercando di rivitalizzare quei canali di comunicazione sociale e con il territorio che col tempo si sono ostruiti e in parte perduti.

In questo scenario, è importante non vengano meno quei tratti identitari locali che sono l'attenzione alla partecipazione, al protagonismo della gente, ai luoghi di democrazia partecipata, agli spazi di ascolto reale delle persone; senza tuttavia che questo rappresenti un ostacolo alla nostra capacità di valutazione e risoluzione di contesti mutati rispetto al passato.

Il potenziamento, anche per il futuro, della qualità della vita sociale pressata e scossa dalle dinamiche in atto, rappresenta dunque una priorità della comunità, che deve essere in grado di investire in una nuova tensione etica verso la costruzione di una democrazia che è allo stesso tempo inclusiva, perché accoglie, ed esclusiva perché deve avere la forza di imporre il rispetto e la condivisione di questi valori indivisibili che sono innanzi tutto la dignità della persona e il rispetto delle diversità di ogni tipo.

Senso di insicurezza

Integrazione di persone e culture diverse

Potenziamento qualità della vita sociale

Il ruolo dell'urbanistica

La dimensione urbanistica deve allora tutelare i luoghi della socialità e impedire o contrastare forme di chiusura, di frantumazione di interessi per sollecitare tensione alla concertazione, alla condivisione che è nel cromosoma reggiano.

Nella consapevolezza che un piano, è più in generale l'urbanistica, non va caricata di significati impropri, è emersa l'esigenza di misurasi con le problematiche sociali, conosciute ed emergenti. Al riguardo le strategie di riqualificazione dell'esistente riferite nello specifico alle componenti fragili del sistema (riconosciute in ragione delle criticità fisiche e sociali emerse negli studi di analisi e illustrate nel quadro conoscitivo) offrono significative piste di lavoro per estese compagini della città. E senza dimenticare che alla leva urbanistica e all'attività progettuale l'Amministrazione comunale potrà eventualmente associare l'utilizzo di altre leve, quale quella di una possibile modulazione della fiscalità locale che favorisca le operazioni di riqualificazione.

Il PSC assume, dunque, il tema della qualificazione e trasformazione della città esistente come strategia trasversale e prioritaria, anche in relazione alle iniziative per nuovi insediamenti (che riguardano prevalentemente il pregresso ereditato dal PRG 2001), limitando così l'uso di nuovo territorio agricolo. La strategia di riqualificazione della città è declinata nel PSC attraverso azioni che, pur rivolgendosi ai medesimi obiettivi, assumono significati e caratteristiche specifici rispetto ai contesti di riferimento.

Affidata al RUE la strategia di trasformazione diffusa e leggera dell'esistente, attraverso misure indirizzate a non introdurre nei tessuti destinazioni e volumetrie atte ad aumentare il carico urbanistico e a compromettere la qualità ambientale, il PSC promuove iniziative di trasformazione dell'esistente, che complessivamente riguardano oltre il 13% del territorio già urbanizzato.

Gli ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano e definiti dal piano "ambiti di riqualificazione strategica" riguardano ampie porzioni di tessuto urbano, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione.

Oltre a questi ambiti localizzati, che possono dare luogo ad operazioni di trasformazione importanti ma circoscritte, il PSC individua alcune azioni di qualificazione di ben più ampio respiro, che riguardano sistemi strutturati della città, da riqualificare attraverso programmi articolati di interventi di recupero, di valorizzazione delle strutture esistenti, di sostituzione ove occorra.

Si tratta, dunque, di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere; successivamente di costruire le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici, interventi privati, interventi misti, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le responsabilità che ognuno è chiamato ad assumersi.

Ogni intervento, anche se parziale e localizzato, deve essere colto come un'occasione per far convergere, attorno al progetto territoriale e di comunità che si persegue, le intelligenze e le risorse di una pluralità di soggetti pubblici e privati.

In particolare il PSC propone:

- la riqualificazione dell'ambito insediativo della Via Emilia lungo tutto il suo percorso che interessa il territorio comunale al di fuori del centro storico, come uno degli elementi identitari più forti della città,
- la riqualificazione della *zona nord* intorno a S.Prospero, interessata da profonde trasformazioni;
- la riqualificazione del polo produttivo di Mancasale, con l'obiettivo di dotare questa zona delle caratteristiche che connotano le aree ecologicamente attrezzate, con particolare attenzione alle nuove tecnologie e al mix funzionale legato all'innovazione tecnologica;
- la riqualificazione dei tre corsi d'acqua che attraversano il Comune, sia in termini naturalistici, per rafforzarne le valenze in termini di corridoi ecologici (in particolare per il Modolena e il Rodano) sia in quanto elementi qualificanti del paesaggio urbano (in particolare per il Crostolo);
- la riqualificazione dei *centri abitati delle frazioni* per consolidarne l'identità e la capacità di rafforzare il senso di comunità.

L'insieme di queste operazioni coinvolgono aree di riqualificazione graduale della città esistente pari ai 2/3 delle operazioni urbanistiche previste dal PSC.

## 5. Riqualificazione diffusa dei tessuti urbani

Anche la città consolidata, ossia quelle parti di città dove non si prevedono significative trasformazioni, necessita di un'attenzione maggiore che in passato.

Nel complesso, la città consolidata presenta una qualità variabile da discreta a buona a ottima, in fatto di impianto urbanistico e di dotazioni di spazi pubblici, pur con distribuite situazioni locali di carenza (ad es. trama viaria angusta, carenza di parcheggi....) o di 'sofferenza' (ad es. da traffico).

Via Emilia

Zona Nord

Polo produttivo di Mancasale

Corsi d'acqua

Frazioni

Ambiti urbani consolidati Nel contempo appare da considerare prevalentemente 'satura' in termini di rapporto fra carico urbanistico, dotazioni e capacità dei sistemi a rete (viaria, fognature...) e dei servizi.

Tuttavia la regolamentazione previgente ha consentito e consente addensamenti edilizi senza contropartita in termini di cessioni di aree per la città pubblica, che non giovano al mantenimento delle condizioni di equilibrio.

Si evidenziano esigenze di interventi pubblici puntuali e diffusi di manutenzione e miglioramento degli spazi collettivi; da questo punto di vista il Piano dei Servizi indica le azioni da intraprendere per volgere verso un diffuso miglioramento della qualità e vivibilità urbana.

Ma soprattutto si è individuata l'esigenza di una maggiore regolamentazione degli interventi privati, che da un lato favorisca l'ammodernamento del patrimonio edilizio e anche la sua sostituzione con nuovi edifici a maggiore efficienza energetica, ma dall'altro eviti o limiti maggiormente la possibilità di incremento del carico urbanistico.

Regolamentazione degli interventi privati

La città esistente è stata indagata sotto diversi profili: origine e trasformazione storica, caratteri di impianto (ovvero le caratteristiche dei lotti e della rete stradale), caratteri tipologici, analisi funzionale, analisi degli spazi pubblici, presenza del verde privato, dotazioni infrastrutturali, stato dei corpi idrici e sistema di scolo delle acque.

Analisi dei tessuti della città esistente

Potenzialità e criticità

Le analisi così condotte sono state sintetizzate in 14 schede di ambito (contenute nel quadro conoscitivo, parte integrante del presente piano), da cui sono emerse considerazioni sulla qualità e sulle principali criticità:

- molti edifici di interesse storico non sono tutelati;
- presenza di quartieri di interesse storico e di qualità per l'impianto urbanistico;
- frequenti casi di sostituzione di edifici esistenti con aumento di carico urbanistico;
- qualità architettonica mediamente al di sotto delle aspettative; l'edificato recente presenta una dotazione in termini di servizi (parcheggi, verde...) buona o accettabile;
- l'edificato meno recente, dei primi decenni del dopoguerra, presenta sovente edilizia obsoleta in termini impiantistici e di efficienza energetica e, qua e là, carenza di servizi di vicinato (verde, parcheggi);
- situazioni localizzate di minore salubrità ambientale a causa dell'affaccio su strade trafficate o contiguità ad impianti produttivi.

Obiettivi della riqualificazione

Gli obiettivi individuati per migliorare le criticità così evidenziate sono, in sintesi:

- incrementare i servizi;
- rafforzare le identità locali;
- potenziare i luoghi che presentano connotati di centralità locale nella periferia e nelle frazioni;
- migliorare le condizioni di salubrità ambientale;
- rinnovare il patrimonio edilizio obsoleto, ma evitando incrementi significativi del carico urbanistico rispetto agli equilibri consolidati.

Le conseguenti azioni da mettere in campo prevedono:

- la buona manutenzione diffusa degli spazi pubblici e delle reti;
- l'incremento degli spazi a verde e per parcheggi di vicinato ove questi siano carenti;
- la tutela degli edifici di interesse storico-tipologico che costituiscono testimonianze di - diverse correnti stilistiche – decò, liberty, ventennio e archeologie industriali, etc...-; distribuite nei tessuti urbani;

Azioni da mettere in campo

- il miglioramento dell'accessibilità reciproca dei quartieri con la rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- incentivi mirati alla sostituzione degli edifici tecnologicamente obsoleti con nuovi ad alta efficienza energetica.

Il territorio comunale consolidato esterno alla città storica è quindi stato articolato in ambiti omogenei differenziati in relazione alle caratteristiche e alle azioni specifiche da perseguire negli interventi pubblici e privati.

Articolazione degli ambiti urbani consolidati

A) Insediamenti unitari di particolare qualità progettuale e testimonianza culturale, ovvero i due quartieri di 'Rosta Nuova' e 'Villaggio Architetti', che rappresentano una testimonianza culturale nello sviluppo della città del dopoguerra e sono caratterizzati da brani urbani a cui è diffusamente riconosciuta una spiccata identità e qualità urbanistica e architettonica.

Insediamenti unitari di particolare qualità progettuale e testimonianza culturale

Questi quartieri sono stati considerati come elementi che fanno ormai parte della città storica; per essi si prevede la salvaguardia dell'impianto urbano e la manutenzione degli immobili.

**B)** Tessuti omogenei e recenti generati da piani particolareggiati. Sono gli insediamenti frutto di piani attuativi unitari, di iniziativa pubblica o privata, caratterizzati da una progettazione omogenea con buone dotazioni di spazi collettivi di base: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e talvolta ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc..

Tessuti omogenei e recenti generati da piani particolareggiati. Per questi tessuti si prevedono interventi in linea con i parametri progettuali con i quali sono stati costruiti. L'indirizzo generale è di limitare gli interventi alla "manutenzione qualitativa" e alla conservazione attiva senza incrementi di carico urbanistico.

# C) Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità urbanistica

Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità urbanistica

Sono tessuti che, pur cresciuti in modo eterogeneo, presentano una dotazione di spazi collettivi di base e di reti di urbanizzazione buona o discreta.

Sono qui compresi anche quegli interventi edilizi che emergono nel contesto urbano per qualità tipologica e ambientale (ville con parco, edifici con ampia dotazione di verde pertinenziale, ...).

Per questi ambiti si prevede il sostanziale mantenimento degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali, salvo consentire gli adeguamenti fisiologici opportuni in relazione alle diverse tipologie. Per gli edifici di più vecchia costruzione, si individueranno le modalità per favorire gli interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione, in modo da ottenere edifici pienamente adeguati alle prestazioni oggi richieste dal punto di vista energetico e antisismico; per gli edifici. L'iniziativa pubblica sarà rivolta a colmare eventuali carenze localizzate (ad es. di spazi di sosta e di verde di vicinato), e alla manutenzione e ammodernamento delle reti e dei servizi

# D) Tessuti con parziali limiti di funzionalità

Sono tessuti che evidenziano alcuni limiti di impianto (ad es. carenze nella dimensione delle strade, negli spazi pedonali e per la sosta, nel verde di vicinato), o limiti di qualità ambientale (la contiguità con insediamenti produttivi, l'affaccio su strade molto trafficate). In questi tessuti sono da progettare interventi pubblici localizzati per migliorarne, ove possibile, le dotazioni carenti. Saranno incentivati gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici purché estesi su aree più ampie del singolo lotto e sulla base di un progetto unitario che contempli il miglioramento delle dotazioni urbane ed ecologiche. In via ordinaria, gli interventi previsti si limiteranno alla manutenzione e all'integrazione funzionale dell'edificato esistente.

**E)** Tessuti eterogenei della prima fascia a nord del centro storico, E' una porzione urbana circondata da aree dove sono previste estese ed importanti trasformazioni (ex-Reggiane, Gardenia...) destinate a cambiare il volto della città; di conseguenza, anche nelle porzioni non direttamente investite dagli ambiti di riqualificazione/trasformazione potranno manifestarsi tensioni immobiliari e prospettive di interventi di trasformazione diffusa che è opportuno governare in sede di POC. Anche qui, in via ordinaria, gli interventi previsti si limiteranno alla manutenzione e all'integrazione funzionale dell'edificato esistente.

Tessuti con parziali limiti di funzionalità

# 6. Progetti specifici di riqualificazione: via Emilia, zona nord, frazioni

### 6.1 La Via Emilia

I nuovi strumenti di pianificazione (PSC e RUE) propongono una progressiva riqualificazione dei tessuti che si sono sviluppati nel tempo, al di fuori del centro storico, ai lati della via Emilia, sfruttandone la accessibilità privilegiata oggi non più riscontrabile a causa dei fenomeni di congestione del traffico e di un disorganico sviluppo insediativo.

Questo asse storico ha raggiunto nel tempo, in particolare negli ultimi venti anni, un grado di decadimento preoccupante, dovuto al traffico e al conseguente inquinamento acustico e atmosferico, alla crescita di ulteriori insediamenti, alla disomogeneità, alla scarsa qualità architettonica degli edifici che vi si affacciano, alla banalizzazione del paesaggio. Ne deriva in generale, e sotto molteplici aspetti, anche funzionali, un abbassamento dell'abitabilità dell'insediamento lungo strada secondo il denotato dell'attestamento conurbativo.

Nonostante ciò la Via Emilia è ricca di simboli, significati, valori identitari da recuperare. E' necessario, allora, attenuare la pressione del traffico, conservare e valorizzare quanto resta dei valori paesaggistici e storici, a cominciare dalla continuità del tracciato e dalla sua riconoscibilità, sui quali occorre innestare nuovi valori sociali e funzionali ed una forte progettualità pubblica. Inoltre, riconoscendo anche i fattori di una potenzialità coerente alla natura dei luoghi e in sintonia con la fisiologia viva della Via Emilia, si tratta di innescare azioni trasformative in chiave sistematica, capaci di produrre una chiara caratterizzazione morfologica e funzionale dello spazio attraversato. In questo senso sarà necessario lavorare sui caratteri specifici di ogni segmento della Via Emilia, secondo una riconoscibilità per tratte longitudinali, comprensive dell'articolato insediativo e funzionale dei luoghi, da cui ricavare quei fattori prevalenti, funzionali e tipo-morfologici, che stanno alla base dei criteri di caratterizzazione in grado di indirizzarci verso coerenti e non modellistiche logiche di intervento.

E' anche per questo che le Amministrazioni Comunali sostengono a Reggio, da anni, innanzitutto la scelta di una viabilità alternativa, una Via Emilia bis che sottragga alla via Emilia storica la parte maggiore del traffico pesante; il completamento della nuova arteria, a cui si aggiungerà l'effetto distributivo di una linea ferroviaria utilizzata in regime di metropolitana, è il presupposto di ogni potenzialità di riqualificazione, di recupero dei valori originari e della socialità degli

Viabilità alternativa

spazi. Ma convertire la Via Emilia alla funzione di strada locale e interquartiere, senza per altro tradire la propria natura di asse storico regionale, significa anche ripensare l'intero sistema funzionale cresciuto ai suoi lati, modificando le destinazioni e, ove occorra, le tipologie degli aggregati insediativi, degli spazi, degli edifici. Un'attenzione particolare andrà poi data al sistema di intersezioni che segnano i rapporti della strada consolare con il territorio attraversato, confermandone il ruolo di cerniera, pur in un regime mutato di accessibilità e di logiche insediative capaci di interpretare la valorizzazione funzionale degli snodi infrastrutturali.

Le azioni messe in campo comprenderanno interventi pubblici sulla sede stradale e le sue pertinenze per la fruibilità pedonale e ciclabile e incentivi a progetti privati di valorizzazione delle strutture urbane lungo l'asse viario storico, con interventi che, a seconda dei casi, saranno di restauro, di recupero, di sostituzione. Interventi che dovranno rispondere soltanto alla condizione di non aumentare sostanzialmente il carico urbanistico della zona e di migliorarne la qualità ambientale.

Per le poche porzioni non ancora urbanizzate, ove la strada apre scorci visuali verso la campagna, l'obiettivo è quello di salvaguardare questi varchi residui, anche per la loro valenza di "vuoti" tra un centro urbano e l'altro, che permettono la lettura della successione dei nuclei di urbanizzazione storica. Un aspetto questo che caratterizza la natura territoriale di una strada dall'intercalato tra città e campagna come sintomatica di una struttura culturale ancor prima che insediativa ed ambientale. Al riguardo il Piano prevede misure riferite a diversi livelli di tutela della percezione del territorio agricolo contenute, oltre che negli elaborati P4.2 e P4.2.1, nella tavola P8 del piano: l'elaborato individua i "Varchi di visuale dalla viabilità principale", che costituiscono aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive dalle principali arterie, tra cui in primis la via Emilia. In tali ambiti la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata al mantenimento dei caratteri percettivi complessivi e delle profondità di visuale, oltre che una particolare attenzione progettuale all'impatto percettivo dei nuovi interventi. Il rispetto di tali criteri deve essere dimostrato attraverso uno studio paesaggistico che illustri le modificazioni che gli interventi previsti potrebbero determinare sulla percezione dall'asse viario di riferimento.

I varchi dalla via Emilia, esito dello studio paesaggistico finalizzato alla stesura del Piano, sono da considerare delle invarianti alla trasformazione.

Il nuovo piano, quindi, prevede politiche, indirizzi e azioni progettuali differenziate per quelle parti di territorio ricomprese all'interno della prima fascia edificata affacciata all'asse storico (definita "ambito

Contenimento del carico urbanistico

Politiche e indirizzi differenziati aderente"), per le quali sono disciplinate azioni più puntuali, e per una più larga (definita "ambito allargato"). Al riguardo si rimanda all'elaborato P 4.2 del piano.

In particolare, per gli insediamenti ricompresi all'interno dell'ambito allargato lungo la via Emilia si è reso necessario contenere il carico urbanistico, caratterizzando e qualificando le funzioni presenti e migliorando la qualità ambientale. In tal senso il piano individua specifiche azioni, relative a previsioni urbanistiche del PRG 2001 non attuate, che seguono:

- possibili delocalizzazioni e ricollocazione volumetrica di previsioni che determinerebbero un carico urbanistico aggiuntivo rilevante e una nuova accessibilità sulla Via Emilia, difficilmente sostenibile dall'attuale asse storico già fortemente congestionato;
- interventi di razionalizzazione e riordino delle funzioni presenti e previste, in particolare a previsioni residue non attuate a destinazione produttiva e polifunzionale;
- applicazione di procedure attuative preventive limitando così le modalità di attuazione diretta per lotti ancora liberi consistenti.
- razionalizzazione, riordino e, ove possibile, soluzioni alternative per la viabilità di penetrazione agli insediamenti.

Per quanto attiene invece gli insediamenti ricompresi all'interno dell'ambito aderente, gli indirizzi del piano si concentreranno sul progetto di riqualificazione dell'asse stradale e dei suoi snodi, degli affacci degli edifici e degli spazi prospicenti. Il progetto di riordino dell'asse stradale e delle sue pertinenze dovrà riferirsi alla regolazione e moderazione del traffico, alla rifunzionalizzazione dello spazio pubblico, al suo attrezzamento (illuminazione, segnaletica, insegne, alberature, opere del verde, spazi commerciali e dei pubblici esercizi) in modo da creare le condizioni per favorire l'incontro, la socializzazione, le attività commerciali. Così conseguendo, nel tempo, molteplici ritrovate ragioni per ri - abitare la città della Via Emilia. Al riguardo si rimanda all'elaborato P 4.2.1 del piano e all'elaborato P5 Piano dei servizi.

### 6.2 Zona nord

L'ambito urbano tra l'autostrada e la tangenziale nord è interessato da importanti trasformazioni, quali la realizzazione delle nuove porte di accesso alla città (il nuovo casello autostradale e la nuova stazione AV), lo sviluppo di nuovi quartieri direzionali e terziari di importanza urbana e sovraprovinciale. Al suo interno sono anche presenti: la frazione di San Prospero Strinati, Mancasale, Santa Croce. E' qui, più che in ogni altra parte della città, che sono in atto trasformazioni

Favorire le relazioni tra la zona nord e il resto della città importanti dell'identità e delle funzioni esistenti. Si avverte quindi un forte disagio, e una crescente percezione di veloce cambiamento e perdita dei caratteri originari.

Le azioni messe in campo nella fase preliminare di lavoro riguardano approfondimenti di analisi e l'individuazione di primi scenari progettuali relativamente:

- al sistema della mobilità: si è reso necessario sviluppare proposte viabilistiche (descritte in sintesi nel cap. III par. 4.8 Il sistema della mobilità) ad una maggiore scala di dettaglio rispetto a quella di competenza del PUM di Area Vasta, attraverso lo sviluppo di una specifica "Analisi di impatto del nuovo assetto urbanistico del comparto nord della città" (allegata al Quadro Conoscitivo) in relazione a diverse ipotesi di assetto viabilistico e circolatorio nel comparto medesimo;
- alla progettazione paesaggistica unitaria dell'area nord, attraverso uno specifico approfondimento, il Focus progettuale di paesaggio "Zona nord porte di accesso alla città", contenuto all'interno dell'elaborato P8.2. Il Focus esprime i suoi esiti progettuali sottoforma di un "masterplan unitario" che, lavorando in modo prioritario sui temi degli spazi pubblici (percorrenze ed aree verdi), della percezione e delle funzioni prevalenti, disegna un quadro unitario per le trasformazioni previste nell'area, al fine di inserirle in un contesto paesaggistico caratterizzato da riconoscibilità e qualità;
- alla valorizzazione dell'area intorno allo Stadio Giglio: il progetto "Riassetto urbano e della mobilità dell'area Giglio" si basa su una lettura degli elementi infrastrutturali, funzionali identitari e di flusso dell'intera area nord per arrivare a definire: connessioni tra le centralità esistenti e previste; una rete di elementi paesaggistici che riordina e gerarchizza gli spazi aperti ed edificati; tessuti urbani riconfigurati a partire da una maglia territoriale basata sulle polarità urbane esistenti e su quelle latenti.

Le azioni di riordino urbanistico dovranno favorire le relazioni tra la zona nord e il resto della città, agevolando la permeabilità tra le varie zone e il superamento delle barriere infrastrutturali, attraverso una rete di collegamenti ciclo-pedonali efficienti e il potenziamento del trasporto pubblico. Si tratta di costruire un nuovo paesaggio urbano e nuove condizioni di attrattività attraverso un valido mix di funzioni, una maggiore attenzione al verde, all'arredo e alla qualità architettonica ed edilizia, una adeguata diversificazione dei flussi di mobilità ciclabile in particolare.

Al riguardo, l'elaborato P8.1 individua l'area come uno dei 'focus' progettuali specifici, attraverso il quale si affronta il tema della

progettazione di *nuovi paesaggi urbani*. Tale ambito territoriale, per la sua complessità data dalla compresenza di molteplici temi rilevanti (identità, percezione, connettività ecologica, qualità urbana, fruibilità), si configura come un caso emblematico per l'applicazione del metodo di lettura, interpretazione e progettazione del paesaggio adottato dal Piano.

Il Focus affronta una lettura sovrapposta dei temi individuati e si struttura su una serie di livelli di approfondimento strettamente correlati tra di loro:

- implementare la qualità del paesaggio urbano mediante un progetto unitario degli spazi pubblici, ed in particolare delle aree verdi pubbliche, di cui si approfondiscono le valenze, il valore ecologico e di connessione per i quartieri, la città storica e il territorio agricolo;
- consolidare e rigenerare le centralità esistenti (San Prospero Strinati, Mancasale e Santa Croce) e attribuire nuovi significati (simbolici, funzionali ed estetici) alle nuove centralità (Giglio, Fiera, Stazione TAV, Casello Autostradale);
- progettare la percezione dagli assi autostrada-alta velocità e tutelare le emergenze percettive, già individuate come "caposaldi paesaggistici" ed in particolare le nuove architetture del 'Parco Calatrava' in rapporto soprattutto alle percorrenze principali;
- riqualificare il sistema Rodano-Canale di Reggio, per il potenziamento dei valori ecologici e naturalistici, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica dell'ambito strategico di paesaggio (parco fluviale lineare); verificare la fattibilità di realizzare un parco agricolo nel cuneo verde di via Petrella-Cirenaica;
- riqualificare e connotare funzionalmente gli assi di penetrazione alla città, ed in particolare via Gramsci, che dovrà acquisire la valenza di viale urbano, attraverso il ripensamento degli spazi pubblici, delle connessioni lente, del verde diffuso e della caratterizzazione funzionale dei diversi tratti;
- potenziare la mobilità alternativa, attraverso interventi mirati ad interconnettere i quartieri con il centro città e con il territorio agricolo periurbano, in sicurezza dalle auto;
- via Petrella: mantenere il carattere attuale di questa strada rurale che costituisce l'asse di demarcazione tra la città e la campagna, destinandola alla fruizione e al tempo libero (agricivismo).

### 6.3 Mancasale

Il grande ambito produttivo di Mancasale, che per importanza e consistenza è certamente collocabile fra gli "ambiti per attività produttive di rilievo sovraprovinciale" ai sensi della L.R. 20, presenta oggi condizioni insoddisfacenti per diversi aspetti: carenza di servizi alle imprese e ai lavoratori, scarsa qualità degli spazi pubblici (strade, parcheggi, aree verdi) e privati (piazzali, depositi di materiali), elevata densità edilizia, problematiche di scolo delle acque, impermeabilità dei suoli.

Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale

La zona produttiva sarà anche completata marginalmente, ma specialmente dovrà puntare su una riqualificazione che, confermandone la destinazione produttiva, stimoli l'adeguamento delle imprese in direzione delle nuove tecnologie e di un mix funzionale anche terziario, e contestualmente l'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi in direzione della condizione di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata. La prossimità della zona, sia con la Fiera, sia con il nuovo polo della Stazione AV Mediopadana, dovrà inoltre essere da stimolo per sviluppare possibili sinergie e integrazioni fra le rispettive aree.

Area produttiva ecologicamente attrezzata

Per le specifiche azioni di pianificazione e di programmazione si rimanda al cap. 9 della parte III della presente relazione, 'Gli ambiti specializzai per attività produttive'.

## 6.4 I tre corsi d'acqua

La riqualificazione ambientale e paesaggistica dei tre corsi d'acqua del Crostolo, del Modolena e del Rodano e delle relative pertinenze comporterà azioni distribuite nel tempo e diversificate in rapporto al contesto, urbano, di margine e rurale e alle differenti valenze presenti o da ripristinare e valorizzare: valenze paesaggistiche, valenze urbane, valenze ecologiche, opportunità di fruizione. Per mantenere una coerenza di insieme è opportuno dotarsi di un progetto-quadro e di linee guida, che potranno avere poi attuazione graduale inserendo nel POC specifici progetti esecutivi, per successive fasi di intervento.

Il PSC propone di potenziare il sistema delle acque, convertendolo ad una maggiore valenza ambientale, in conseguenza anche del ruolo strategico che esso acquista all'interno della rete ecologica.

Si intende procedere parallelamente nel miglioramento delle componenti ambientali-ecologiche e delle caratteristiche paesaggistiche del territorio. A tal fine, la Tavola 8 "Opportunità di paesaggio" individua gli "Ambiti fluviali strategici", come ambiti prioritari, all'interno dei quali intervenire con progetti specifici di valorizzazione e di rinaturazione, anche in fasi successive.

Nella fase di redazione del piano sono già state avviate specifiche attività di approfondimento analitico e progettuale a cui si rimanda, in particolare riferite a *Focus progettuali* per i sistemi del torrente Modolena e del Rodano - Acquechiare :

- a) Il Focus progettuale del Modolena affronta il tema della costruzione di un nuovo ambito di paesaggio di valenza naturalistica, che significa potenziare o ricostruire un sistema di segni in grado di disegnare un'identità territoriale riconoscibile. Il Focus propone quattro strategie progettuali, da approfondire in fase attuativa:
  - potenziare il sistema delle acque: realizzazione di sistemi forestali semi-naturali lungo tutto il corso dei principali corsi d'acqua;
  - riconoscere le specificità territoriali, attribuendo maggiore significatività al paesaggio agrario;
  - migliorare la funzionalità ecologica;
  - realizzare una efficiente rete di fruizione del paesaggio (vie del paesaggio).
- b) L'approfondimento progettuale relativo all'ambito fluviale strategico del Rodano Acquechiare si focalizza sulla valenza di tali assi come elementi di connessione, sia ecologica che fruitiva. Il rapporto di stretta correlazione con l'urbano determina una serie di problematiche connesse al superamento di infrastrutture, tema che viene approfondito in modo specifico dallo studio.

# 6.5 Le frazioni

La riqualificazione dei nuclei frazionali ha come obiettivo quello di trasformare ciascuno di essi in vere e proprie realtà urbane immerse nel verde, quali documenti storici vivi e pulsanti del nostro territorio agricolo, e nel contempo efficaci a rispondere con il loro sistema dei servizi ai bisogni dei cittadini che le abitano.

Le azioni e gli interventi da programmare e disciplinare dovranno puntare su:

- le centralità: valorizzazione dell'impianto urbanistico della frazione e qualificazione degli spazi pubblici, per ricavare luoghi di aggregazione, di connessione sociale e urbana;
- la rete dei servizi: riorganizzazione delle attrezzature pubbliche e private, e in particolare quelle che manifestano criticità;
- le connessioni e la viabilità: sistema di mobilità leggera (piste ciclabili, pedonali...) per i collegamenti tra le centralità esistenti e di progetto, sia all'interno di ogni singolo nucleo abitato, sia fra diversi centri abitati; nonché l'individuazione di

Le centralità

La rete di servizi

Connessioni e viabilità

misure e infrastrutture per scaricare i flussi di traffico pesante dai centri frazionali:

- le valenze ambientali: fruibilità del territorio rurale circostante, valorizzazione dei coni visivi verso la campagna.

Ambiente

Con la programmazione di un sistema di interventi mirati si cercherà di assicurare ai nuovi cittadini di questi centri migliori servizi e opportunità, con l'obiettivo di costruire un nuovo e radicato senso di comunità.

I nuovi strumenti di pianificazione (PSC e RUE) hanno affrontato la complessità di tale progetto all'interno del Piano dei Servizi, che si configura come una parte strategica del processo di pianificazione.

Il PSC ha rappresentato, infatti, una opportunità per approfondire la quantità ma soprattutto la qualità dei servizi offerti, effettuando ricerche specifiche su quartieri, ville, frazioni, per focalizzare i problemi e i bisogni dei cittadini, con grande attenzione alle difficoltà e alle opportunità che la prospettiva di sviluppo di una comunità sempre più multietnica comporta. Per questo è stato elaborato un vero e proprio Piano dei Servizi, come parte integrante del nuovo piano urbanistico, frutto del coinvolgimento di oltre 30 gruppi di lavoro costituiti e promossi dalle Circoscrizioni. All'analisi dello stato di fatto dei servizi presenti è seguita una lettura interpretativa del territorio, attraverso un percorso condiviso e partecipato che ha riguardato i 57 ambiti nei quali il comune è stato suddiviso. Questa seconda fase del lavoro è risultata fondamentale per definire l'identità fisica a e sociale di ogni quartiere e frazione, al fine di valorizzarne le specifiche potenzialità e criticità. Si tratta di un processo complesso che ha visto impegnata l'Amministrazione per oltre due anni e mezzo, con l'obiettivo di realizzare un quadro conoscitivo il più possibile aderente alla realtà del territorio, in grado di stimolare e supportare esplorazioni progettuali orientate ad un miglioramento dell'assetto e della vivibilità di ogni frazione e quartiere, nonché rafforzare la socialità, la qualità urbana, il senso di appartenenza e di sicurezza di ciascun luogo. In altre parole, di definire o ridefinire le identità dei territori assieme alle persone che, quei territori, li vivono.

Piano dei Servizi e partecipazione

### 7. Un nuovo modo di costruire ed abitare

Il Piano Strutturale ha, fra i propri obbiettivi, la ricerca di una elevata qualità diffusa della città nella sua complessità, di cui la qualità dell'alloggio e dell'abitare è sicuramente un tassello fondamentale.

Le attività umane sono, infatti, caratterizzate da una crescente dipendenza dagli spazi chiusi: nelle aree ad economia avanzata l'uomo passa mediamente il 90% della propria vita in casa, in ufficio,

a scuola, in fabbrica, e l'aria che respira è fino a tre volte più inquinata di quella esterna.

La casa, intesa nel senso più ampio del termine, ha sempre avuto, e a maggior ragione ha assunto oggi, un peso estremamente rilevante tra i bisogni primari dell'uomo ed in questo senso la sua qualità, è in grado di incidere fortemente sulla qualità complessiva della vita e il senso di appartenenza ad un luogo e ad una comunità.

D'altra parte, l'attività edilizia, è uno dei settori industriali a più alto impatto ambientale per gli effetti derivanti dal consumo di territorio, per l'altissimo consumo energetico (pari ad oltre il 30% dell'energia prodotta complessivamente), per le emissioni in atmosfera ad esso connesse, e per il sempre più diffuso utilizzo di materiali di origine petrolchimica.

Per affrontare questo contesto, divenuto nel tempo insostenibile, occorre promuovere una architettura che sappia rapportarsi in maniera equilibrata con l'ambiente, che sia pensata per le necessità dell'uomo e che sia capace di soddisfare i bisogni delle attuali generazioni senza limitare, con il consumo di risorse e la produzione di inquinamento, quelli delle generazioni future.

Enormi sono quindi le opportunità di riequilibrio ambientale offerte dall'utilizzo di un diverso modello produttivo nel settore edilizio, ecologicamente orientato.

Esistono anche importanti aspetti sociali che inducono a muoverci con decisione sui temi della sostenibilità applicata all'abitare, come strumento di risparmio economico e miglioramento del comfort e sicurezza per le famiglie.

La sofferenza abitativa riguarda, infatti, un numero sempre più elevato di famiglie, e trova ragione anche nella straordinaria crescita registrata nella spesa media per utenza energetica domestica, aumentata del 40% in un decennio, dei quali oltre il 30% solo dal 2005 al 2006.

Garantire, dunque, alloggi con bassi sosti di gestione rappresenta uno degli elementi essenziali per la definizione di una efficace politica abitativa rivolta alle fasce di popolazione più debole.

Vi è inoltre la necessità di rispondere ad una trasformazione del tessuto sociale, che vede a Reggio crescere il numero di anziani con più di 75 anni (pari al 10% della popolazione) e, in particolar modo, gli anziani soli (pari a circa il 6% dell'intera popolazione), con necessità, in termini di sicurezza e comfort, che non trovano risposte soddisfacenti negli attuali standard abitativi.

Oggi è possibile, non certo per effetto di esasperazioni tecnologiche, ma grazie ad un uso corretto dei materiali e delle conoscenze a disposizione, disciplinare percorsi progettuali che consentano di ridurre i costi di gestione dei luoghi dell'abitare, rendendoli anche maggiormente favorevoli alla vita dell'uomo e del suo ambiente.

Questo complesso di attenzioni non può che essere il frutto di ricerche fortemente interdisciplinari e interconnesse e di una radicale rilettura della prassi progettuale e costruttiva che si è andata a consolidare negli ultimi 20 anni.

Da un lato sarà allora necessario accompagnare e favorire una graduale riconversione dell'industria edilizia verso prodotti più efficienti e sostenibili; dall'altro il rispetto dell'ambiente, la sostenibilità dello sviluppo e la salvaguardia della salute, devono diventare elementi fondanti di una nuova cultura del progetto e della pratica edilizia, che rimetta l'uomo e la natura al centro del proprio operare.

Per Reggio questi obiettivi devono rappresentare non più solo l'eccellenza, ma lo standard da imporre in ogni nuova costruzione o ristrutturazione. A maggior ragione alla luce delle esperienze importanti maturate nel recente passato, dove il parternariato fra il settore pubblico e quello privato è stato in grado, con il progetto di certificazione energetica degli edifici ECOABITA, di promuovere innovazione, ricerca e divulgazione, determinando una vera e propria rivoluzione energetica nel settore edilizio. L'effetto combinato delle novità introdotte dall'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici della Regione Emilia Romagna e dal progetto ECOABITA, riducono infatti di oltre il 60% i consumi energetici dalle abitazioni e le emissioni di CO2 rispetto allo standard edilizio post L.10/1991.

Il nostro territorio ha, dunque, grazie soprattutto a questa esperienza, creato le condizioni strutturali e culturali per proporre un ulteriore salto di qualità attraverso linee di azione prioritarie che di seguito vengono richiamate:

- estensione del campo di applicazione della certificazione energetica degli edifici agli altri fabbisogni di energia, oltre a quelli già computati relativamente alla climatizzazione invernale e alla preparazione dell'acqua calda sanitaria. In particolare, vista la costante crescita della domanda di energia per la climatizzazione estiva, si ritiene prioritario introdurre un indice di prestazione energetica per tali consumi;
- promuovere l'utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità;

- valorizzare l'uso delle fonti rinnovabili di energia, in particolare solare termico, fotovoltaico e geotermico in un processo di crescente integrazione rispetto ai metodi convenzionali di progettazione e costruzione degli impianti;
- potenziamento ed ottimizzazione della rete di teleriscaldamento alimentata da sistemi cogenerativi;
- favorire l'uso efficiente delle risorse idriche, riducendo i consumi di acqua potabile, recuperando inoltre, per usi compatibili, le acque meteoriche provenienti dalle coperture;
- favorire il riutilizzo e il riciclaggio dei manufatti e materiali edili, con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti;
- incentivare l'utilizzo della domotica al fine di migliorare la qualità della vita e la sicurezza nella casa e negli ambienti di lavoro, risparmiare energia e ridurre i costi di gestione, nonché semplificare la manutenzione e l'utilizzo della tecnologia domestica;
- promuovere specifiche forme di risparmio energetico e comfort negli ambienti di lavoro, in linea con l'idea più generale di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, attraverso l'utilizzo, ad esempio, di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore";
- predisporre uno specifico progetto di quantificazione, monitoraggio e rendicontazione della riduzione delle emissioni di CO2 derivanti dall'applicazione delle misure esposte, attraverso una validazione di tali procedure ai sensi dei più significativi standard internazionali oggi impiegati (ISO 14064-2, EU ETS, IPCC), in modo da avere un riscontro preciso rispetto alla reale incidenza che avranno queste scelte sulla sostenibilità complessiva del settore edilizio, nel rispetto anche degli obblighi conseguenti al Protocollo di Kyoto e all'impegno unilaterale dell'UE.
- favorire anche nuove modalità di finanziamento, di realizzazione e di gestione degli alloggi (banca etica autocostruzione iniziative di auto aiuto alloggi protetti patronato sociale ecc.).

In conclusione, la sostenibilità nell'edilizia nei prossimi anni sarà al centro di molte politiche, su piccola e grande scala: dalle scelte dei singoli cittadini, fino agli accordi internazionali.

Un tema complesso, caratterizzato da una notevole interdisciplinarietà, che dovrà fare i conti con i mutamenti climatici,

la sicurezza energetica, il declino delle fonti fossili, le crescenti difficoltà economiche nella gestione degli immobili, le nuove esigenze discendenti dalle modifiche delle composizioni famigliari ed altro ancora.

Abbiamo bisogno di ripensare il nostro modo di costruire fabbriche, case, uffici; di progetti integrati tra forma, struttura, tecnologia; di coniugare architettura, ambiente, energia.

Abbiamo bisogno di introdurre una nuova cultura dell'abitare, non solo la propria casa ma anche il territorio e la città.

Su questi temi sono chiamati in causa gli enti locali, il mondo delle imprese, fino alle responsabilità individuali e gli stili di vita di ognuno di noi.

Il pubblico, in particolare, deve essere in grado di stimolare il protagonismo e l'interesse di ogni categoria coinvolta nel processo edilizio: dalle banche alle agenzie immobiliari, dai tecnici progettisti alle imprese edili, dai fornitori alle E.S.Co, fino agli utenti finali. Solo attraverso il coinvolgimento diretto dei protagonisti del settore, infatti, è possibile trasformare un progetto ambizioso di rilettura sostanziale del nostro modo di progettare e costruire gli edifici in una straordinaria occasione di sviluppo economico, culturale e sociale per l'intero territorio.

# IV - LA CITTÀ SI AMMODERNA

### 8. Sistema della mobilità

La dispersione territoriale delle residenze e dei posti di lavoro e le opportunità derivanti da un territorio ricco e accessibile hanno straordinariamente moltiplicato le occasioni di mobilità e gli scambi con i comuni della cintura e con gli altri capoluoghi di provincia, rendendo la mobilità una delle principali criticità della attuale struttura urbana e una questione da affrontare necessariamente a scala dell'area vasta.

La dimensione dei problemi ha quindi richiesto un lavoro di concertazione con gli enti che governano il territorio ad un livello più ampio di quello comunale: Provincia, Comune e Agenzia per la mobilità hanno così avviato un processo all'interno del Piano Urbano della Mobilità di area vasta che ha tracciato le prospettive di lungo periodo delle infrastrutture e dei trasporti dell'ambito territoriale.

Piano urbano della mobilità di area vasta

Progetti di scala vasta

I progetti specifici individuati dal Piano Urbano della Mobilità di area vasta per l'intera area reggiana, sulle cui motivazioni ci siamo già soffermati al capitolo 2.1.3 (scenari infrastrutturali), sono i seguenti:

- mettere a sistema le strutture logistiche tra Campogalliano,
   Marzaglia e Dinazzano, all'interno dello studio sul Progetto
   Quadrilatero reggiano-modenese;
- qualificare la funzione logistica dell'area del Po;
- completare la maglia stradale provinciale, innervando il territorio reggiano e connettendolo alle infrastrutture di rango nazionale e internazionale, rispettando, comunque, i criteri della sistematica ambientazione con la piantumazione di alberi ed arbusti e con il rimodellamento dei terreni circostanti, in funzione ecologica e paesaggistica;
- sviluppare il trasporto ferroviario come alternativa per le merci e volano per la mobilità collettiva delle persone;
- attuare, attraverso il Piano della Mobilità di area vasta, la conversione del sistema della mobilità nella città di Reggio verso una maggiore sostenibilità, efficienza, integrazione e sicurezza dei modi di trasporto;
- gestire la pianificazione territoriale ed urbanistica in modo da razionalizzare e contenere la domanda di mobilità, influenzata anche da fenomeni dispersivi dello sviluppo urbanistico.

Da questi obiettivi di carattere generale il Piano Urbano della Mobilità di area vasta ha conseguentemente individuato specifiche linee d'azione e progetti per il comune capoluogo:

Linee di azione per il

comune capoluogo

- mobilità ciclistica: il bicipiano, rete di percorsi ciclabili funzionale e interconnessa con altre modalità di trasporto;
- trasporto collettivo: aumento della velocità commerciale, realizzazione di corsie preferenziali, messa a sistema delle varie modalità di trasporto, completamento del CIM;
- regolazione della sosta e degli accessi;
- viabilità e infrastrutture: completare l'anello delle tangenziali, migliorare l'efficienza trasportistica della grande viabilità, scaricare il traffico dalla circonvallazione, dalla Via Emilia storica e dalle altre viabilità interne all'area urbana, risolvere le condizioni puntuali di inefficienza dei nodi della viabilità urbana, sviluppare progetti di moderazione del traffico nella viabilità interquartiere;
- qualità e sicurezza nelle strade: creazione di zone 30.

Mobilità e urbanistica sono dunque fortemente integrate e presentano politiche comuni finalizzate al contenimento e alla modifica strutturale della domanda di mobilità.

Mobilità e urbanistica

Fra le politiche condivise che vengono perseguite con il nuovo piano, vi sono in particolare le seguenti:

- frenare la dispersione urbana e realizzare "città più compatte", laddove è presente una efficiente rete di trasporto pubblico;
- individuare aree "car free" ben servite dai trasporti e non dalle auto:
- collocare le attività industriali e commerciali che generano i maggiori spostamenti solo in corrispondenza dei nodi fra le grandi infrastrutture;
- progettare e costruire nuove infrastrutture non assediate dallo sviluppo urbanistico;
- pianificare la nuova residenza solo in prossimità del trasporto collettivo, dotando al contempo gli insediamenti residenziali di zone 30.

Nell'ambito delle infrastrutture si confermano quelle già pianificate e si propongono alcune novità:

- prevedere la via Emilia bis in affiancamento massimo alla ferrovia storica;
- verificare l'ipotesi di un nuovo casello autostradale tra Modena e Reggio;
- aggiungere due parcheggi scambiatori esterni a Rivalta e fra Codemondo e Cavriago;
- demandare ad una successiva fase di approfondimento tecnico-progettuale la precisa localizzazione delle principali

Progetti specifici

infrastrutture programmate dal PUM di area vasta e recepite dal PSC, fa cui: la tangenziale di Fogliano, la tangenziale di Bagno, la via Emilia Bis, il completamento dell'anello delle tangenziali, il tratto reggiano della variante alla via Emilia in direzione Modena. In particolare, per quanto riguarda la tangenziale di Fogliano, occorrerà porre la massima attenzione in relazione alle potenziali ripercussioni sulla rete viaria esistente (via Martiti di Cervarolo);

- Accesso all'area Reggiane: l'ipotesi di itinerario per l'accesso all'area ex-officine Reggiane è stata puntualmente verificata all'interno dello studio "Analisi di impatto del nuovo assetto urbanistico del comparto nord della città" (allegato al Quadro Conoscitivo), realizzato come approfondimento specifico delle previsioni strategiche del PUM di area vasta. La soluzione proposta è quella di collegare l'area con la rotatoria posta all'incrocio fra viale del Partigiano e via Agosti. L'itinerario dovrebbe utilizzare in uscita dalla rotatoria citata la via Marro, per poi sottopassare il cavalcavia di viale del Partigiano nel varco esistente fra la massicciata del cavalcavia e l'Autostrada. Gli approfondimenti effettuati, quindi, hanno condotto ad escludere l'ipotesi di studio contenuta nel PUM, relativa ad una nuova viabilità in affiancamento alla ferrovia fra il comparto Reggiane e San Maurizio. Nell'intervento di riqualificazione e valorizzazione del polo funzionale ex-officine Reggiane, devono inoltre essere predisposte politiche di regolazione della domanda relativa agli spostamenti generati/ attratti dai nuovi insediamenti previsti, in modo da garantire una preponderanza degli accessi con mezzo pubblico: l'area infatti si colloca in posizione ottimale per poter sfruttare la presenza sia della stazione ferroviaria che del CIM. In questa ottica risulta fondamentale anche la scelta dimensionamento e regolazione dell'offerta di sosta, come elemento decisivo nella regolazione della domanda;
- vengono individuati i seguenti nodi ed assi infrastrutturali che necessitano di una riqualificazione e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente anche attraverso successivi approfondimenti progettuali: Via Inghilterra - Via Chopin; Via Marx (SP70); superamento delle barriere infrastrutturali nei nodi di via Roma - via Gramsci e piazzale Europa - viale Ramazzini - via Lama Golese; zona Giglio; abitato di Case Vecchie di Pieve.

L'ambito nord della città è interessato da rilevanti trasformazioni del territorio e delle funzioni esistenti, quali la realizzazione delle nuove porte di accesso alla città, lo sviluppo di quartieri residenziali direzionali e terziari di rilevanza urbana e sovraprovinciale. La

posizione strategica, l'estensione, la concentrazione e rilevanza delle funzioni insediate e insediabili, assegnano dunque a questa area un ruolo a scala nazionale e internazionale, connotandola quale punto di snodo per l'intero ambito provinciale. Si è quindi reso necessario sviluppare proposte viabilistiche ad una maggiore scala di dettaglio rispetto a quella di competenza del PUM di area vasta (che si configura come strumento strategico), attraverso lo sviluppo di una specifica analisi di impatto del nuovo assetto urbanistico in relazione a diverse ipotesi di assetto viabilistico e circolatorio nel comparto.

Le principali valutazioni che emergono da tale studio<sup>1</sup> sono le sequenti:

- l'accessibilità alle aree in adiacenza al casello (ovvero il parcheggio scambiatore e l'area commerciale con attrazione di livello superiore) è garantita dalla doppia connessione con via Lincoln, mentre il collegamento con via dei Gonzaga all'altezza della rotatoria immediatamente a sud del sottopasso della A1 deve essere configurato in modo da funzionare come viabilità secondaria di accesso senza assumere il ruolo di by-pass della rotatoria del casello negli spostamenti est-ovest o un ruolo da "complanarina" alla A1;
- la viabilità interna alle aree del casello deve garantire la massima efficienza rispetto all'itinerario di collegamento con il parcheggio scambiatore, anche attraverso una corretta gerarchizzazione dei nodi/rotatorie previsti nel comparto;
- è opportuna una ulteriore "protezione" dal traffico di attraversamento nord-sud del quartiere residenziale di via Samoggia e di Via Gramsci, favorendo al contempo, per tali spostamenti, il ruolo primario di Via Morandi e dell'asse attrezzato Reggio-Bagnolo;
- per l'area del Giglio è necessario il completamento dell'itinerario di via Tegani fino alla grande rotatoria di via Morandi.

# 9. Luoghi per la produzione

Nel territorio reggiano il sistema economico e produttivo è da sempre fattore decisivo nella produzione di ricchezza, di posti di lavoro, di socialità e democrazia. La cultura del lavoro è componente essenziale della nostra identità. Un ruolo rilevante, in tal senso, spetta a quella molteplicità di imprese, di media e piccola dimensione, che hanno saputo superare il primo impatto con la competizione delle economie emergenti (a più basso costo della manodopera), per imporsi sui mercati internazionali attraverso l'alta qualità dei prodotti,

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> "Analisi di impatto del nuovo assetto urbanistico del comparto nord della città"

l'innovazione, e supplendo alla modestia della loro massa critica con la capacità di fare sistema, sia a scala regionale che internazionale.

Il sistema imprenditoriale industriale reggiano ha così continuato a dimostrare, anche in questi anni, caratteri di grande solidità, radicamento territoriale e propensione all'export, che hanno determinato a loro volta un rafforzamento del mercato creditizio ed una progressiva domanda locale di servizi alle imprese e di servizi avanzati.

L'espansione del tessuto imprenditoriale (avvenuta in primo luogo per aggregazione attorno a soggetti leader e per progressiva diffusione di logiche di gruppo) e della base occupazionale, non ha tuttavia modificato i tratti essenziali della struttura economica locale, contraddistinta ancora da una vocazione di tipo produttivo manifatturiero.

Solidità, radicamento territoriale e propensione all'export

Anche per le attività terziarie (in particolare per il commercio) si è assistito, negli ultimi anni, ad un importante processo di crescita, quanto, se non superiore, a quello consolidato nel secondario. La provincia ha così recuperato parte del divario che esisteva dal punto di vista quantitativo, all'inizio degli anni novanta, nei confronti delle province limitrofe di Parma e Modena.

Vocazione di tipo produttivo manifatturiero

Nonostante l'elevata propensione all'export, un ulteriore dato significativo è rappresentato dal forte radicamento al territorio dimostrato da queste realtà imprenditoriali, in ragione anche di una rete locale di fornitura di livello mondiale. Contrariamente a quanto avviene nella maggior parte delle città, anche vicine alla nostra, a Reggio infatti il sistema produttivo continua a richiedere spazi e ad attirare nuova manodopera non solo nei comuni della cintura ma anche e in particolare nello stesso capoluogo, che rappresenta, in buona misura, il motore economico della provincia e svolge il ruolo di centro servizi e centro finanziario per l'area vasta.

Il ruolo del Capoluogo

All'elevato tasso di occupazione (intaccato solo dalla recente situazione di crisi economica generale) e alla nascita di nuove imprese fa riscontro, tuttavia, il perdurare di caratteristiche più problematiche come: la bassa specializzazione e scolarizzazione di una mano d'opera non locale; la difficoltà di un tessuto produttivo in forte crescita a trovare personale qualificato; la crescita limitata del prodotto lordo pro-capite. Tutto questo, assieme alla citata crisi finanziaria ed economica internazionale, che avrà inevitabilmente ripercussioni anche sul piano sociale, fa intravedere possibili limiti nella capacità di replicare, anche nel futuro, l'attuale modello dell'economia reggiana.

Le contraddizioni dello sviluppo

Un rinnovato sviluppo economico

In tal senso, pare prioritario orientare lo sviluppo economico verso modelli maggiormente consapevoli dei costi sociali ed ambientali prodotti, in grado di valorizzare l'identità della città ed i suoi valori cardine, di investire maggiormente sulla professionalità, la conoscenza e l'innovazione. Occorrerà, in particolare, accompagnare le imprese manifatturiere verso processi di terziarizzazione dell'industria, sostenendo la loro capacità ad inserirsi in filiere internazionali, conservando le radici nel locale garantendo collegamenti infrastrutturali efficienti ed insediamenti industriali caratterizzati da servizi moderni e innovativi da concentrare in pochi luoghi strategici.

Qualificare i luoghi della produzione

Nel nuovo piano per la città, la pianificazione delle aree produttive è orientata a favorire e sostenere la competitività delle imprese a scala globale, con riferimento sia alle grandi aziende, sia al tessuto diffuso di medie e piccole imprese leader nel loro settore.

Lo stesso sistema produttivo richiede di qualificare i luoghi della produzione, attraverso una maggiore qualità e vivibilità degli spazi del lavoro; un potenziamento delle relazioni con gli ambiti urbani; una maggiore presenza di servizi sia alle persone che alle imprese; una multifunzionalità di usi (ricreativi, commerciali, direzionali ...) congrui con quelli produttivi; una elevata dotazione ed efficienza delle infrastrutture tecnologiche; standard ambientali di maggiore qualità.

Aree produttive ecologicamente attrezzate

La Regione Emilia-Romagna ha indicato con la formula delle "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (acronimo APEA) il sistema di requisiti a cui deve rispondere una moderna offerta insediativa, adeguata alle esigenze che pongono le aziende produttive.

La realizzazione di una APEA comporta tuttavia investimenti sia economici che organizzativi rilevanti e non ovunque praticabili. Gli obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale devono trovare un giusto equilibrio con il costo di acquisizione delle aree e realizzazione delle opere. In tal senso occorre promuovere politiche pubbliche e innovazioni disciplinari per il contenimento della rendita fondiaria e i costi di insediamento.

Per ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e il consumo di territorio, il Comune, la Provincia, assieme alle Associazioni di categoria, hanno concordato sulla necessità di individuare un numero limitato di aree a valenza strategica sovracomunale, sulle quali investire in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali, indirizzandole sui requisiti di APEA.

D'altra parte, le imprese manifatturiere reggiane chiedono ancora nuovi spazi per potenziare e ammodernare le proprie sedi. Anzi, in controtendenza rispetto alle delocalizzazioni all'estero, si registra a Reggio il fenomeno di industrie che richiedono nuove aree per ricollocarsi o per ampliarsi entro i confini comunali. Questo è un importante segnale, non solo della solidità del tessuto imprenditoriale cittadino, ma anche del virtuoso rapporto che si è stabilito con la rete di relazione pubblica e privata espressione del territorio.

Il PSC individua, in coerenza con le Norme di Attuazione del PTCP, i seguenti ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale:

- Mancasale in qualità di ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale;
- Prato Gavassa in qualità di ambito di sviluppo di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale
- Corte Tegge in qualità di ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale

per la loro collocazione ottimale rispetto alle grandi infrastrutture, per la loro collocazione meno conflittuale di altri rispetto alla tutela delle principali risorse ambientali e paesaggistiche, per il loro rilievo dimensionale, e infine, relativamente ai primi due, in quanto offrono opportunità per ospitare ulteriori insediamenti, sia in aree già urbanizzabili secondo il PRG 2001 e non ancora attuate, sia, eventualmente, in aree aggiuntive, nel caso si dovessero manifestare in futuro ulteriori esigenze, soprattutto per ospitare volumetrie derivanti da delocalizzazioni. Queste assieme aree, riqualificazione di quelle esistenti, dovranno dunque essere in grado di garantire risposte alle imprese locali che necessitano di nuovi spazi per innovare i propri processi produttivi, razionalizzare la logistica, migliorare l'immagine, qualificare le condizioni di lavoro e di sicurezza.

Per l'ambito consolidato di Mancasale si individua l'opportunità di una sua riqualificazione anche in ragione delle trasformazioni e delle nuove infrastrutturazioni che interessano la zona nord della città. trasformarsi L'ambito dovrà in progressivamente Area Ecologicamente Attrezzata garantendo: un miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e le persone; un dei servizi di trasporto pubblico locale; la potenziamento qualificazione dei servizi alle imprese e ai lavoratori; una maggiore efficienza energetica e la promozione dell'uso di fonti energetiche alternative e rinnovabili; l'ottimizzazione del ciclo dei rifiuti; la gestione integrata del ciclo idrico; il miglioramento dell'immagine complessiva degli insediamenti in termini di riordino urbanisticoAmbiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale edilizio, di qualità architettonica, di opere di mitigazione e ambientazione paesaggistica, attraverso adeguate dotazioni ecologiche e ambientali; di miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento e del contesto.

Per questo ambito il PSC prevede inoltre l'inserimento di ulteriori limitati ambiti di sviluppo così come ridimensionati nella variante in riduzione.

Per quanto riguarda la possibilità di ulteriore sviluppo verso nord, nella fascia compresa fra il Torrente Rodano ad est e la nuova viabilità primaria per Bagnolo ad ovest, area dove si trovano già alcune attività produttive, si è ritenuto più opportuno ripristinare il territorio agricolo, cancellando le previsioni di espansione prospettate, al fine di garantire una efficace connessione ambientale sul canale Tassone, in coerenza con i corridoi primari planiziali della rete ecologica provinciale.

La zona industriale di Mancasale presenta inoltre condizioni particolarmente favorevoli per l'inserimento di nuove funzioni logistiche e precisamente:

- il collegamento diretto con il nuovo casello autostradale di Reggio, mediante la variante della SP3, che permette ai mezzi commerciali un accesso alla zona industriale senza impegnare la viabilità urbana;
- la prossimità con la linea ferroviaria Reggio-Bagnolo, che potrebbe consentire una sua agevole raccordabilità ferroviaria, in particolar modo in previsione dell'ampliamento a nord della zona industriale stessa;
- l'esistenza di unità produttive consolidate che in genere richiedono funzioni di supporto al trasporto su gomma (autoparchi, officine, depositi/magazzini ecc.) integrative rispetto a quelle direttamente assolte da queste ultime.

L'area immediatamente a nord della stazione AV, destinata dal PRG 2001 a "Piattaforma logistica" presenta una serie di controindicazioni di ordine urbanistico e funzionale. Inoltre non trova corrispondenza nella programmazione di scala sovralocale (PTCP, PRIT98, Piano Nazionale dei Trasporti e della Logistica), per cui viene diversamente destinata come parte del Polo funzionale delle Porte della città".

La possibilità in futuro di realizzare nell'ambito di Mancasale uno scalo ferroviario ed una adeguata piattaforma logistica va posta in relazione alla quantità di materiale da movimentare e allo sviluppo della rete di scali ferroviari come Dinazzano, Guastalla e Cittanova Marzaglia.

A scala comunale è dunque di maggior interesse la predisposizione di una o più aree da dedicare a funzioni miste di autoparco e centro di

Mancasale

distribuzione urbana, per le quali non sono necessarie superfici di ampie dimensioni.

Per quanto riguarda invece la possibilità di sviluppo in direzione sudovest, nell'area libera interclusa fra Via dei Gonzaga, Via Occhino, l'Autostrada e il nuovo Casello, si prevede di insediarvi aziende di eccellenza, produttive e terziarie, ponendo una particolare cura al paesaggio, l'architettura e all'innovazione tecnologica. La progettazione del luogo deve essere vista in sinergia con le aree già urbanizzabili a ridosso del casello e soprattutto come occasione per ampliare in modo consistente il bosco urbano già realizzato poco più a sud.

Per l'ambito di sviluppo Prato - Gavassa, che fin dalla sua nascita si caratterizza come APEA, vengono individuati ulteriori aree di nuovo insediamento a nord dell'asse autostradale al fine di: favorire la saturazione delle zone intercluse tra le previsioni già in essere negli strumenti di pianificazione urbanistica dei Comuni di Reggio e Correggio; perseguire una progettazione unitaria ed una piena integrazione delle reti ed infrastrutture di servizio, razionalizzando le dotazioni territoriali da realizzarsi e gli spazi per servizi comuni fino a raggiungere la gestione unitaria dell'ambito.

Prato - Gavassa

La particolare qualità di queste due aree produttive dovrà evidenziarsi anche dal punto di vista paesaggistico ed ecologico, realizzando al loro contorno fasce di verde, anche boscato, sia per qualificarne l'inserimento paesaggistico nel territorio rurale della pianura, sia per riconnettere segmenti della rete ecologica.

I progetti presentati dall'Amministrazione Comunale per la candidatura degli ambiti produttivi di Mancasale e Prato - Gavassa ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla Regione Emilia Romagna rappresentano un primo importante contributo al lavoro di programmazione e costruzione delle due APEA. In particolare vengono approfonditi in tali studi gli aspetti concernenti la produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili ed assimilate, come opportunità non solo in termini di sostenibilità ambientale, ma anche di competitività economica ed efficienza di approvvigionamento.

Con l'obiettivo di invertire, in prospettiva, la tendenza alla proliferazione degli insediamenti produttivi nel territorio, non si intende precludere la possibilità di riqualificare le altre aree produttive della città, o di corrispondere alle esigenze di

ampliamento o di consolidamento delle imprese già insediate nel territorio. Al contrario il PSC e il RUE considerano pienamente queste esigenze, pur considerando, per tutte le aree produttive di rilievo comunale, il quadro dei diritti sanciti dal PRG 2001.

#### 10. Offerta commerciale

Il potenziamento, la diversificazione e qualificazione della rete commerciale sono fattori necessari per rendere più competitivo il territorio locale a fronte della capacità concorrenziale crescente delle aree di servizio presenti (e programmate) in regione e fuori regione.

Un commercio competitivo, ben articolato per zona, tipologia e merceologia e con elevata capacità di servizio, può contribuire al generale sviluppo dell'economia, al miglioramento della qualità della vita dei cittadini. Inoltre anche lo sviluppo del turismo può trarre notevoli vantaggi da una rete commerciale qualificata e competitiva, in grado di contribuire alla capacità di attrazione del territorio sia valorizzando gli spazi urbani e i prodotti di eccellenza, sia offrendo polarità integrate di servizio in sintonia con le aspettative di un pubblico che oggi tende sempre più a far coincidere gli spostamenti per acquisti con i momenti di svago e relax.

In sede di approvazione del PSC 2011 sono state effettuate alcune considerazioni sull'offerta commerciale presente sul territorio comunale e sulla sua articolazione, che posso essere considerate come base di partenza per effettuare una riflessione sulla rete commerciale che ponga in atto strategie per la sua valorizzazione e qualificazione.

La città offre una buona articolazione delle strutture miste di mediogrande e grande dimensione, collocate in prevalenza lungo le direttrici di accesso al centro dalla periferia. Sono stati inoltre realizzati nella prima cintura urbana alcuni interventi di riorganizzazione dell'offerta commerciale ancorati alla presenza di medio-piccole strutture di vendita.

Tuttavia la città presenta ancora una limitata capacità di attrazione nei confronti della popolazione provinciale ed extra-provinciale, tanto che i cittadini dei comuni limitrofi compiono quote importanti di acquisiti fuori provincia, in particolare per i settori non alimentari.

La rete commerciale tradizionale del centro storico presenta una capacità attrattiva debole: il percorso shopping più qualificato valorizza solo un breve tratto centrale della Via Emilia e poche altre strade limitrofe, mentre in larga parte del centro e attorno alla stazione prevale un'offerta di modesto livello; inoltre sono carenti gli esercizi alimentari di alta gamma e manca l'apporto attrattivo di medie strutture specializzate. Il semplice mantenimento delle condizioni di fatto esporrebbe sia i centri commerciali periferici nella

Centro storico

loro attuale configurazione, sia soprattutto il centro storico, a ulteriori perdite di capacità competitiva.

Il centro storico deve migliorare la propria capacità di attrazione ovviamente in particolare per quanto riguarda le attività istituzionali, i servizi e le attività culturali, ma anche attraverso un rinnovamento e un potenziamento del proprio profilo commerciale e di servizio. E nel contempo, fuori dal centro storico ma in forte sinergia con esso, la città dovrà dotarsi di un magnete commerciale di livello superiore, capace di sviluppare un'area di gravitazione provinciale ed extraprovinciale.

Si pongono, dunque, esigenze ed indirizzi nuovi, sia per il centro storico sia per le aree esterne contigue, in grado di allargare la capacità di attrazione del centro storico, integrandone il mix tipologico e merceologico in un contesto attrezzato, accessibile e qualificato. Ciò per favorire il potenziamento e la diversificazione dell'offerta del centro cittadino al fine di assicurare uno sviluppo sinergico del commercio nelle diverse aree della L'Amministrazione ha quindi come obiettivo primario riqualificazione e il potenziamento dell'offerta commerciale del centro storico quale unico centro commerciale "naturale" da realizzarsi attraverso la recente previsione della possibilità insediamento di esercizi con superficie sino a mq 1.500; la razionalizzazione e il miglioramento della rete distributiva delle aree commerciali esterne.

Nel contempo occorre superare una troppo ristretta capacità di attrazione sovracomunale della rete commerciale del Comune di Reggio, oggi ancorata essenzialmente ai vicini comuni dello stesso ambito sovracomunale (distretto). Oltre questo bacino di riferimento, la capacità della rete distributiva di attirare fruitori e di fornire servizi è limitata e non appare oggi in grado di reggere la competizione con le città limitrofe né in termini di grandi strutture, né quanto a capacità di attrazione del centro storico.

Tra i principali problemi da affrontare in materia di servizi distributivi vi è infatti la debolezza, al confronto con le province limitrofe, dell'offerta commerciale reggiana; 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.

In particolare occorre allargare il bacino di riferimento per il commercio del centro storico che oggi ha una forte influenza solo sulla città e sui comuni limitrofi, mentre soffre la competizione di Parma, di Carpi e di Modena (e dei grandi outlet) nei confronti dei

comuni più distanti; d'altra parte i centri commerciali con ipermercato reggiani hanno ormai 15 anni e faticano a reggere il confronto con le aggregazioni di strutture commerciali e di servizio e con i centri commerciali sorti in anni successivi, che sono più integrati e complessi.

Inoltre gli insediamenti con medio-grandi strutture alimentari, concepiti a suo tempo come magneti, oggi tendono a riconfigurarsi per il servizio locale e non devono diventare, in prospettiva, un modello ripetitivo diffuso nel territorio comunale anche perché rischierebbero di essere troppo piccoli per reggere una competizione di area vasta e troppo grandi rispetto alle esigenze di quiete e qualità ambientale delle aree residenziali. Il ruolo di servizio locale e zonale può essere sviluppato con medio-piccole strutture e attraverso insediamenti e aggregazioni di rilevanza comunale.

Infine è da sottolineare l'esigenza di supplire in modo organico e razionale, quindi, in forma integrata e attraverso localizzazioni idonee per attirare bacini d'utenza sovracomunali, alla carenza nel comune di Reggio Emilia di grandi strutture non alimentari. Questa carenza limita la capacità di attrazione/competizione e penalizza tutto il commercio locale, favorendo le evasioni fuori comune e fuori provincia e, soprattutto, riducendo le gravitazioni in ingresso.

Da tali considerazioni, erano emerse le scelte di sviluppo attuate dal PSC 2011, inserite in un quadro infrastrutturale integrato con i diversi sistemi di accessibilità (carrabile, ciclopedonale, trasporto pubblico locale) in grado di stabilire connessioni efficaci fra i diversi luoghi della città, che si articolavano sulle seguenti direttrici:

- a livello locale, nei quartieri e nelle zone di sviluppo urbano, consentire iniziative commerciali che possano svolgere un ruolo sociale e di servizio zonale;
- riqualificare urbanisticamente, architettonicamente, qualitativamente l'offerta dei centri commerciali esistenti, anche eventualmente, prevedendo la ricollocazione di talune strutture ad attrattività sovracomunale, in aree già contemplate dal PRG come idonee all'insediabilità di strutture commerciali;
- potenziare l'offerta nell'area sud della città al fine di limitare gli attuali flussi di traffico dovuti ad un'offerta che si concentra prevalentemente a nord;
- contenere l'evasione commerciale verso le altre province anche attraverso la previsione di strutture extralimentari monomarca ad attrattività sovraterritoriale;
- portare a più stretta coerenza e integrazione fra le scelte urbanistiche e procedure autorizzative per il commercio, ai fini di una efficace attuazione delle strutture programmate.

Le scelte operative individuate dal PSC 2011 sono differenziate in rapporto a tre diversi ambiti del territorio comunale: l'ambito nord, l'ambito sud e il centro storico.

**Ambito nord:** il polo funzionale che comprende le aree poste a ridosso della nuova Stazione AV e quelle intorno al nuovo casello , la zona di via Filangeri e fieristica e le aree connesse, presenta le condizioni ottimali per ospitare grandi strutture commerciali capaci di determinare attrazioni di area vasta e di mobilitare l'interesse di consumatori di passaggio. Gli aspetti attuativi troveranno la loro definizione ottimale con apposito accordo territoriale. Da un forte magnete di strutture fra loro integrate, collocato in quest'area strategica, ci si attende un recupero della capacità competitiva della rete commerciale comunale nel contesto provinciale e regionale.

Ambito nord

**Ambito sud:** per evitare la concentrazione dei servizi commerciali esclusivamente nella zona nord con un inevitabile aggravio sulla viabilità esistente di attraversamento sud-nord, è utile il potenziamento dell'offerta nell'area a sud, con strutture tali, per posizione e dimensione, da rafforzare l'offerta locale e intercettare i flussi di traffico esistente di attraversamento sud-nord e i flussi provenienti dal bacino pedecollinare e della montagna.

Ambito sud

Centro storico: il costituirsi di eventuali polarità di attrazione commerciale esterne all'area centrale deve accompagnarsi al rafforzamento del ruolo commerciale del centro storico. A tal fine, si è coerentemente ritenuto di anticipare alcune azioni tese alla riqualificazione, allo sviluppo e all'integrazione delle attività economiche, nonché alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio attraverso l'adozione di specifica variante urbanistica al PRG. Si sono perseguiti tali obiettivi ampliando le possibilità di insediamento commerciale nella Città Storica, nel rispetto dei vincoli imposti dalla peculiarità intrinseca dei luoghi sotto i vari profili storici, artistici, culturali.

Qualificazione commerciale del centro storico

Con la variante sopraccitata si è, in particolare, prevista, nel rispetto di una serie di condizioni, l'insediabilità, delle seguenti funzioni terziarie commerciali: medio piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv sino a mq. 1500, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, nonché la possibilità di insediamento degli usi commerciali anche ai piani superiori.

Si è parallelamente proceduto alla modifica dei criteri di rilascio delle autorizzazioni per le medio piccole strutture di vendita da ubicarsi in centro storico, consentendo il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture contestualmente al rilascio del titolo edilizio. Ciò al fine di favorire l'insediamento di esercizi che per qualità dell'offerta e dimensioni incrementino l'attrattività commerciale della città storica.

L'incentivazione nel cuore del centro storico di operazioni complesse di recupero (Isolato San Rocco, ex cinema, mercato coperto, ...) in cui ospitare interventi integrati, così come la previsione del possibile insediamento di medio-grandi strutture innescheranno il rinnovamento della rete commerciale.

Con il PSC si indicano ulteriori linee di azione nella direzione di valorizzare l'integrazione del commercio del centro storico con quello dell'intera città.

- individuazione ai margini del centro storico, sia sul lato interno che esterno dei Viali di circonvallazione di occasioni di recupero e trasformazione di complessi ampi, in cui rendere possibile l'inserimento di centri di servizio comprensivi di attività commerciali piccole e medie, con l'obiettivo di integrarne il mix tipologico e merceologico delle attività già presenti;
- creazione di una connessione efficace fra i percorsi commerciali del centro e le grandi strutture in essere e prospettate a nord attraverso la progettazione del nodo cruciale costituito dall'area attorno alla Stazione Centrale e dalle ex Officine Reggiane; la spina dorsale di questo collegamento si identifica nella metropolitana di superficie Reggio Bagnolo, che collega le due stazioni ferroviarie, con fermata intermedia, appunto, presso le strutture commerciali dell'insediamento del "Giglio".

Considerando le trasformazioni avvenute dall'approvazione del PSC 2011, 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 esistenti 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.

Tuttavia, per un quadro complessivo dell'offerta commerciale, oltre alle recenti trasformazioni, è necessario prendere in considerazione lo scenario economico, demografico e sociale degli ultimi anni, che essendo mutato, indirizza la pianificazione commerciale verso una revisione dell'impostazione originaria, privilegiandone la qualità piuttosto che la quantità, ovvero valorizzando gli assetti e potenziando 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 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 dalle criticità sopra-evidenziate, che non solo risultano presenti da tempo ma che risultano aggravate dalla crisi, che ha imposto una contrazione di consumi. E' infatti 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, la ricerca da parte dei consumatori di servizi di zona e prodotti locali, l'attenzione crescente alla sostenibilità, all'impatto ambientale, all'integrazione fra vendita e servizio sono i principali fattori da considerare nel ridisegno del sistema commerciale e nella identificazione dei progetti di valorizzazione più efficaci.

Pertanto, a partire dalle considerazioni effettuate in sede di approvazione di PSC, e prendendo atto delle successive trasformazioni del quadro economico-sociale locale, che hanno determinato rilevanti conseguenze a livello di redditi e comportamenti di acquisto/consumo, si rende prioritario attuare una revisione della programmazione commerciale e dei suoi contenuti, previsti all'interno della strumentazione urbanistica. Vi è infatti 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 patire dal centro storico in qualità di ambito attrezzato, accessibile e qualificato in cui integrare il mix tipologico e merceologico.

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

 valorizzazione, qualificazione e innovazione della rete commerciale esistente (elemento di attrattività dell'area urbana e di servizio alla popolazione);

- 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;
- razionalizzazione delle previsioni commerciali, 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 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;
- 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.

Compito della pianificazione commerciale è infatti creare i presupposti programmatici e regolamentari per uno sviluppo equilibrato della rete distributiva, assicurando alla popolazione migliori servizi, opportunità di scelta fra diverse tipologie di vendita, 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, orientando la realizzazione di un modello di rete commerciale sostenibile dal punto di vista territoriale, ambientale e sociale.

# V - LA CITTÀ PUBBLICA SI RAFFORZA

## 11. Azioni per l'edilizia sociale

La larga diffusione della abitazione in proprietà, che costituisce un tratto specifico del nostro paese nel panorama europeo, ha comportato una progressiva marginalizzazione del mercato dell'affitto, sia quello 'privato' sia quello 'pubblico', che si sono entrambi ristretti quantitativamente e si rivolgono ormai a nicchie particolari della domanda (studenti, esigenze transitorie...). In queste condizioni, con un ciclo edilizio trainato anche da ragioni di investimento, non è affatto detto che un'elevata produzione edilizia sia in grado di rispondere alla divaricazione che si sta creando fra i fabbisogni effettivi e le caratteristiche di prezzo dell'offerta di mercato.

Le condizioni di difficoltà all'accesso della casa si allargano sempre più ad un campo vasto di figure sociali

Marginalizzazione del

mercato

dell'affitto

Le condizioni di difficoltà all'accesso tendono a non limitarsi alla fascia del disagio sociale conclamato, ma si allargano ad un campo vasto di figure sociali. Non si tratta solo di famiglie a reddito particolarmente basso e degli immigrati extracomunitari, si tratta anche di domande generate da: giovani coppie, persone nella fase iniziale dell'inserimento nel mondo del lavoro, lavoratori che devono risiedere a Reggio per periodi transitori, lavoratori interessati da processi di mobilità territoriale; in genere tutti gli strati di popolazione meno radicati nella realtà locale e pur indispensabili all'economia locale. Inoltre avanzano domande legate a nuove complessità, come l'aumento di famiglie monogenitoriale, l'aumento di popolazione anziana, l'indebolimento di legami parentali e relazionali, le nuove difficoltà di lavoro stabile per i giovani, ecc.

Per affrontare positivamente la questione abitativa ed evitare un suo serio aggravamento che si preannuncia possibile, occorre intervenire soprattutto sul mercato dell'affitto, agendo con misure 'congiunturali' di sostegno alle famiglie diretto (fondo sociale per l'affitto) e indiretto (strumenti di garanzia e di intermediazione), ma soprattutto intervenendo in modo strutturale per ampliare e consolidare tale mercato.

D'altra parte non è pensabile di riproporre una politica per la casa quantitativamente significativa attraverso un flusso stabile di risorse pubbliche nazionali come è stato fino agli anni ottanta.

Oggi è la strumentazione urbanistica che ha l'onere di fornire alla collettività una parte significativa delle risorse per rispondere alla domanda di edilizia residenziale sociale, attraverso l'acquisizione gratuita di aree edificabili, ovvero l'obbligo ai soggetti privati attuatori delle trasformazioni urbane di realizzare quote di abitazioni rivolte alla domanda sociale, in particolare quote di abitazioni

Il ruolo della strumentazione urbanistica destinate in modo permanente o duraturo all'affitto a canoni calmierati.

L'obiettivo di una significativa nuova offerta di alloggi in affitto rientra fra quelli perseguibili attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica.

Già il PRG 2001 aveva previsto in molti ambiti di nuovo insediamento o di trasformazione urbana la possibilità di realizzare una quota di edificazione aggiuntiva da destinare ad abitazioni per l'affitto convenzionandone la gestione con l'Amministrazione comunale.

Con l'approvazione del PPA 2006-2010 è stato compiuto un nuovo passo rendendo obbligatoria in ogni nuovo comparto la realizzazione di questa quota di edilizia sociale ovvero, in alternativa, la cessione al Comune delle aree necessarie per attuarla. Sono state inoltre messe in campo dall'Amministrazione Comunale alcune iniziative volte ad aumentare l'offerta sia pubblica che privata di edilizia residenziale a canoni moderati individuando interventi di medio periodo diretti ad alleviare la tensione abitativa e conseguentemente a calmierare i prezzi, sia sul mercato delle locazioni che sul mercato delle compravendite immobiliari. In particolare è stato istituito un Fondo di garanzia ed Fondo per l'affitto; ma si sono anche realizzati importanti progetti di recupero (PRU Compagnoni, Mascagni, Stranieri, Foscato) e riqualificazione del patrimonio ERP esistente.

Con il PSC si è voluto compiere ulteriori passi nella direzione individuata dalle più recenti pratiche urbanistiche, considerando l'edilizia residenziale sociale (ERS) come una dotazione da assicurare in ogni nuovo insediamento, attribuendo direttamente all'Amministrazione Comunale una quota di diritti edificatori per pubblica finalità, da collocare nelle aree da urbanizzare o trasformare, e affidandone la realizzazione agli stessi soggetti attuatori degli interventi privati, ovvero procedendo tramite bandi ad evidenza pubblica.

L'obiettivo che si vuole raggiungere è quello di destinare all'edilizia sociale il 20% dell'intera nuova produzione di abitazioni nelle aree di trasformazione, ossia quello che è il target attualmente proposto a livello regionale nel quadro della revisione della L.R. 20/2000 che inquadra l'edilizia residenziale sociale all'interno del sistema dei servizi pubblici, al pari degli standard classici quali il verde, i parcheggi...

L'offerta del piano per la *residenza sociale può raggiungere l'entità di circa 2200 alloggi,* circa il 20 % dell'indirizzo assunto riguardo al dimensionamento del piano, di cui:

PRG e PPA

ERS come dotazione territoriale

L'offerta del PSC

- circa 500 alloggi possono essere realizzati nei comparti già approvati ma ancora non attuati, attraverso l'applicazione non obbligatoria dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq;
- circa 600 alloggi deriveranno dalle opportunità di riqualificazione degli ambiti strategici e frazionali della città esistente e dei poli funzionali;
- circa 1000 alloggi deriveranno dall'attuazione dei comparti previsti dal PRG 2001 inseriti in PPA o demandati al POC;
- circa 100 alloggi deriveranno dalle previsioni residenziali inserite dal PSC e relative alle due aree per ERS e delocalizzazioni di Fogliano e Pratofontana come risultanti dalla proposta di ridimensionamento territoriale in variante;

La nuova ERS del PSC, aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori attribuiti alla proprietà dei suoli, sarà realizzata in tutti i nuovi insediamenti sulle aree che saranno cedute gratuitamente al Comune per l' ERS, insieme alle aree per le Dotazioni Territoriali, con il risultato innovativo di essere distribuita capillarmente in tutte le nuove trasformazioni urbane. All' ERS di proprietà pubblica, realizzata su aree pubbliche con finanziamenti pubblici, si affiancherà l' ERS di proprietà privata convenzionata, realizzata su aree pubbliche cedute in diritto di superficie, o anche su aree private, i cui livelli di affitto saranno convenzionati secondo le esperienze già realizzate a Reggio Emilia applicando le quote di edilizia sociale aggiuntiva previste nel PRG 2001.

Il Comune si riserva la possibilità di distribuire le quote di ERS nei diversi comparti d'attuazione anche in proporzioni differenziate in relazione alle diverse condizioni urbanistiche da valutarsi in sede di POC.

Se un uso 'avanzato' e attivo della strumentazione urbanistica costituisce oggi la condizione prima per produrre le risorse per l'edilizia sociale, tuttavia per ampliare l'offerta in affitto occorre anche operare su un ampio ventaglio di politiche: la messa in campo di nuovi operatori, istituzionali, privati o misti; la messa a punto di nuove formule finanziarie, anche attraverso una più estesa concertazione e coinvolgimento dei diversi attori interessati; l'utilizzo della leva fiscale (ICI), ecc.

Una nuova stagione di politiche per l'housing sociale richiede approcci intersettoriali e visione integrata.

Da un lato essa si confronta da sempre con la ricerca di soluzioni che consentano di abbassare i costi di costruzione e di gestione, oltre che di contenere il tributo alla rendita fondiaria; ma sempre più spesso si confronta anche con la ricerca di nuove soluzioni tipologiche, in

ERS pubblica e privata convenzionata

ERS pubblica e privata convenzionata

grado di garantire nuovi standard di socialità, qualità e integrazione, anche attraverso nuove morfologie urbane e architettoniche.

Oggi poi sono centrali, anche per l'housing sociale, le questioni dell'efficienza energetica e della bio - edilizia, coniugate non solo sul singolo edificio ma a scala di insediamento e di quartiere.

In molte esperienze, la sperimentazione sui meccanismi urbanistici per l'acquisizione gratuita di aree ovvero la realizzazione di alloggi sociali si intrecciano utilmente con la sperimentazione architettonica e tipologica e con la sperimentazione sociale.

Approcci intersettoriali e visione integrata

Le attuali condizioni economiche, in particolare del settore della produzione edilizia, e sociali, l'attuale emergenza legata alla domanda di stock abitativo sociale in una città che negli ultimi decenni ha manifestato un consumo di suolo tra i più alti a livello nazionale senza che ciò abbia contribuito a risolvere il fabbisogno di edilizia convenzionata in particolare per le fasce maggiormente vulnerabili, lasciando irrisolti i fabbisogni pregressi e la nuova domanda di casa, impone anche da questo punto di vista un cambiamento di prospettiva delle politiche di sviluppo urbano, assumendo in modo esplicito e stringente un criterio di limite dell'urbanizzazione e di risparmio di territorio.

Appare oggi necessario limitare l'offerta e il consumo di suolo per la nuova costruzione, privilegiando azioni di recupero o sostituzione di tessuti degradati esistenti e il riuso dei nuovi "vuoti urbani".

# 12. Piano dei servizi: una più elevata coesione sociale

La pianificazione dell'offerta dei servizi pubblici per la città rappresenta, nel nuovo piano, una componente sia strategica che strutturale. Il Piano dei Servizi propone, in una visione di prospettiva e in relazione ad una lettura dei luoghi urbani, un quadro complessivo di interventi pubblici da assumere quale elemento fondante del progetto di trasformazione e di riqualificazione della città.

Piano dei Servizi

In base agli indirizzi della Legge 20/2000, il Piano dei Servizi supera approcci basati sul "criterio quantitativo", (gli attuali standard per abitante), evolvendo verso un "approccio qualitativo" che sottintende principi cardine della pianificazione quali l'equità territoriale, l'identità, il livello di benessere, raccogliendo inoltre quei concetti di efficienza (in risposta ai fabbisogni), efficacia e accessibilità delle strutture e spazi pubblici propri del nuovo modo di intendere i sistemi urbani complessi.

La carica strategica del piano dei servizi

Il Piano dei Servizi esplora la città nei suoi molteplici significati che rimandano alle forme di tutela sociali alla qualità della vita, al senso si appartenenza dei suoi abitanti, al valore delle relazioni tra le persone.

Esso si rivolge, quindi, alla città pubblica intesa come insieme di luoghi di relazione. Ciò è certamente una conquista culturale, un processo che deve essere condotto, coltivato, tanto sul piano individuale quanto su quello collettivo, all'interno del sistema di relazioni della *civitas*, della città. L'offerta di servizi non è semplice "risposta alla domanda" ma diventa sostanziale per riscoprire, in taluni luoghi, e costituirsi, in altri, di una comunità radicata al e nel territorio, collante per la costituzione di legami, relazioni e opportunità per le persone che lo abitano, capace di identificare il piccolo centro abitato come centro della vita sociale, come luogo che contribuisce a costituire l'identità stessa delle persone. Una delle chiavi di lettura capaci di costituire integrazione tra la popolazione ed il territorio è certamente costituita dalle attrezzature che quel territorio offre per essere vissuto: i servizi pubblici e privati fisicamente ospitati al suo interno.

Il piano dei servizi come componente strutturale

Questo è uno dei presupposti da cui ci si è mossi nel Piano dei Servizi per la costituzione di un metodo di lavoro capace di coniugare i luoghi fisici, il territorio, alle persone che abitano, fruiscono o semplicemente attraversano quello spazio, cogliendo le occasioni e i significati, senza temere la complessità o annullare le diversità, creando le condizioni per relazioni feconde.

Inoltre, la proposta formulata dallo scenario di sviluppo futuro della città che si articola attraverso luoghi da trasformare (poli di eccellenza), luoghi da riqualificare (via emilia, zona nord, frazioni) e luoghi da valorizzare (i quartieri della città consolidata) colloca il disegno della città pubblica come tema progettuale trasversale e destinato ad incidere sull'organizzazione qualitativa della città investendo per l'appunto i quartieri e le frazioni.

Il Piano dei Servizi interpreta dunque la forma della città diffusa, sviluppando un disegno complessivo del sistema delle dotazioni territoriali (servizi pubblici e privati ad uso collettivo) che vuole rispondere ai reali fabbisogni di ciascuna realtà territoriale rafforzando: identità, centralità, socialità e qualità dei luoghi. Il Piano dei Servizi si contraddistingue come:

- Strumento interdisciplinare
- uno strumento interdisciplinare che interagisce con tutti i settori della governance della città con lo scopo di mettere in rete le azioni dei diversi attori, pubblici e privati, che operano sul territorio;

Percorso partecipato

 un percorso partecipato con chi vive il territorio: consigli circoscrizionali, parrocchie, associazioni, residenti, commissioni di quartiere, comitati, circoli, centri sociali, poli civici...;

> Percorso multidisciplinare

- un percorso multidisciplinare tra Assessorati: urbanistica, servizi sociali, istruzione, cultura, sanità, mobilità,

decentramento, lavori pubblici... **e tra Enti**: Provincia, Enia, Act, Ausl, ...

Per rendere efficace il lavoro di analisi e proposte, la città è stata suddivisa in 57 ambiti territoriali, realtà spaziali che per storia, confini geografici o tradizione hanno un'identità propria percepita e riconosciuta: si tratta di quartieri urbani, frazioni periurbane e frazioni ("ville"), analizzate una ad una per leggere ed interpretare, con uno sguardo ravvicinato, i fenomeni ed i legami che coniugano le esigenze del territorio alla dimensione sociale.

Una particolare attenzione è stata rivolta ai fenomeni sociodemografici che nell'ultimo decennio hanno caratterizzato il nostro territorio comunale. La peculiarità dell'analisi qui proposta, rispetto a quelle generali svolte nel Quadro Conoscitivo, è dettata dalla scala di dettaglio nella quale i fenomeni demografici sono stati studiati: a livello di quartiere e di frazioni.

Le fasi del Piano dei Sevizi

L'elaborazione del Piano dei Servizi si compone di tre fasi:

- **analisi:** lettura – censimento, suddivisa per ambito, delle dotazioni territoriali presenti, con particolare attenzione alle esigenze reali, elaborata all'interno di un percorso condiviso e partecipato. Si approda così ad una verifica condivisa dello stato dell'arte della città, dei suoi servizi, della componente sociale che lo abita e delle sue esigenze.

Analisi Censimento

- lettura interpretativa: capace di dar voce all'identità di ogni quartiere e frazione, definendone le potenzialità e criticità. Processo complesso svolto attraverso gli sguardi dei cittadini, relazionando la presenza quantitativa di servizi con la loro qualità, mettendo dunque in gioco la dimensione percettiva, la fruibilità, l'accessibilità, la frequentazione, la vivibilità di quei luoghi.

Lettura interpretativa

esplorazioni progettuali: orientate ad un miglioramento dell'assetto e della vivibilità dell'ambito, in relazione alla sua storia, all'identità delineata nel presente e alla visione di prospettiva. In particolare le esplorazioni tengono conto del valore simbolico ed identitario per le comunità che vi sono insediate, attraverso il disegno di una trama dei servizi, ricca e diffusa, nel tentativo di indicare i temi prioritari a cui guardare in un'ottica di medio e lungo periodo e le soluzioni a cui tendere con una visione di prospettiva.

Esplorazioni progettuali

È opportuno infine sottolineare come l'obiettivo del piano, di comporre una trama capillare e diffusa della città pubblica, vada perseguito attraverso la piena integrazione con le *policy* ricercando

Il piano dei servizi come componente strutturale una visione condivisa delle problematiche del territorio e della loro evoluzione.

Per questo motivo, specialmente durante la fase attuativa, il Piano dei Servizi – riflettendosi virtuosamente nella programmazione poliennale dell'ente – dovrà coordinare le azioni in esso contenute con i diversi servizi e assessorati dell'Amministrazione, in modo da assumere quel ruolo di guida strategica per la pianificazione delle dotazioni territoriali pubbliche e private di ogni singolo quartiere o frazione della città.

Per gli indirizzi e le azioni puntuali proposti nei diversi ambiti individuati si rimanda alle tavole di sintesi QC9-Stato di attuazione dei servizi, QC10-Il sistema dei servizi, all'allegato QC5 (Piano dei servizi – 1° Quaderno) e all'elaborato P5 (Esplorazioni progettuali per il piano dei servizi).

Il Piano dei servizi, parte integrante del PSC, è considerato come uno strumento soggetto a periodico e costante aggiornamento sia in relazione al quadro di analisi emerso della città esistente che in riferimento alle esplorazioni progettuali. Ciò al fine di renderlo utile strumento di riferimento per le fasi attuative del piano: la formazione dei successivi POC nonché l'approvazione dei PUA ai sensi della L.R. 20/2000.

#### VI - IL TERRITORIO RICONOSCE E VALORIZZA LE SUE RISORSE

# 13. Opportunità di paesaggi: geografia, storia ed identità dei luoghi

La riflessione volta alla definizione di obiettivi, strategie e azioni in relazione al paesaggio, si origina delle indicazioni/innovazioni della Convenzione Europea del Paesaggio, riprese nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e nella normativa regionale.

Convenzione europea del paesaggio

La Convenzione ha segnato un punto di svolta importante nella concezione del paesaggio e, conseguentemente, nelle politiche di gestione e tutela del territorio. Si può affermare che la Convenzione apporta contenuti "rivoluzionari" almeno in due direzioni.

In primo luogo, nell'affermare che *tutto* è *paesaggio*, passando in tal modo da una concezione estetica e perciò elitaria, fino ad oggi prevalente, ad un approccio onnicomprensivo, che rende la dignità di "paesaggio" ad ogni porzione di territorio.

Tutto è paesaggio

In secondo luogo, la definizione stessa che viene data di paesaggio ("una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni") lo lega strettamente alla quotidianità, alle istanze ed ai desideri delle persone che lo vivono.

Costruzione delle politiche di gestione del territorio

Attivare azioni per il paesaggio oggi è sinonimo di "proporre qualità" o quantomeno operare per un suo incremento generale; questo è vero soprattutto alla luce della nuova concezione del termine: la recente normativa, le azioni da essa esplicitate e dirette all'attivazione di azioni di salvaguardia, gestione/pianificazione e valorizzazione, sono indirizzate a tutti i paesaggi, sia a quelli eccellenti che a quelli degradati, generando quindi un innalzamento qualitativo diffuso.

La qualità come obiettivo principale

Obiettivo principale è diffondere e ricostruire, se necessario, "qualità" all'interno del territorio comunale.

Per raggiungere tale obiettivo, si propone di attuare le seguenti **strategie**:

Strategie

- stabilire e attuare politiche del paesaggio volte alla salvaguardia, alla gestione e alla qualificazione/valorizzazione dei paesaggi;
- progettare e ri progettare i paesaggi;
- promuovere conoscenza consapevolezza;
- rafforzare il concetto di identità locale, motore chiave dei progetti di sviluppo e di valorizzazione territoriale.

La <u>lettura del paesaggio</u> rappresenta il primo e indispensabile momento del percorso di costruzione delle politiche di gestione del territorio. Tale lettura è stata svolta mediante ricerca bibliografica e documentale, ma anche e soprattutto attraverso l'esplorazione attenta del territorio (sopralluoghi e ortofoto interpretazione).

I risultati sono stati codificati in apposite schede d'ambito (adottando la suddivisione in macro-ambiti del Piano dei Servizi): le "Esplorazioni progettuali di paesaggio" contenute nell'elaborato P8.2 'Allegato alla Tavola P8, nelle quali sono stati adottati tre criteri di osservazione/valutazione:

- <u>morfologico-strutturale</u> (semiologia) i segni del mosaico paesaggistico rappresentano la base della scheda esplorativa. Lo studio, attraverso la lettura del territorio, ha ridisegnato la trama del paesaggio, in una fotografia dinamica del territorio;
- <u>simbolico</u> (elementi identitari) gli elementi identitari rappresentano un ulteriore livello di approfondimento della scheda esplorativa e sono costituiti dagli edifici di valore tipologico, architettonico e testimoniale e dai capisaldi paesaggistici (elementi di origine antropica che per la loro particolarità/unicità, per la loro funzione o per il significato costituiscono dei riferimenti visivi consentendo anche l'orientamento);
- percettivo (varchi/coni) la complessità di un paesaggio deriva anche dall'integrità delle relazioni percettive tra luoghi significativi e osservatore. In questa chiave di lettura, la tematica percettiva è stata sviluppata in relazione al rischio potenziale di alterazione e perdita delle relazioni visive. Sono state individuate le strade principali di penetrazione e il sistema delle tangenziali quali assi ideali di percezione delle diverse componenti del territorio comunale.

I diversi livelli di lettura sono stati sovrapposti e interpretati, in modo da individuare parti di territorio caratterizzati da omogeneità interna per quanto attiene le caratteristiche strutturali (ambiti analitici) e le relazioni palesi o latenti esistenti fra le componenti paesaggistiche (sistemi). L'**interpretazione** è un momento importante nella metodologia di lavoro, anche perché permette di definire il valore (in termini di integrità, connettività ecologica, rilevanza, riconoscibilità e senso di appartenenza) dei diversi ambiti e dei componenti individuati ed i conseguenti livelli di sensibilità/vulnerabilità delle risorse paesaggistiche.

Alla fase di interpretazione consegue una prima articolazione del progetto di paesaggio, che verrà approfondito nella fase operativa del Piano Operativo Comunale.

Il progetto di paesaggio si articola su tre livelli:

- livello degli Ambiti paesaggistici strategici, a cui corrispondono gli indirizzi e le politiche generali relative al paesaggio, nonché gli obiettivi di qualità paesaggistica finalizzati a potenziare e gestire le qualità specifiche di ogni paesaggio;
- livello di componenti e relazioni che strutturano i Sistemi di paesaggio, a cui corrispondono specifiche strategie di intervento (tutele attive e progettualità);
- livello di approfondimenti progettuali (**Focus**) da cui discendono indicazioni <u>specifiche per l'attuazione di interventi puntuali e per la gestione delle trasformazioni del territorio</u>.

**Gli Ambiti strategici di paesaggio** definiscono l'intento progettuale per ogni ambito. Essi rappresentano il contesto all'interno del quale <u>potenziare o consolidare la vocazione</u> delle diverse parti del territorio, definita anche in base ai caratteri e le relazioni strutturanti individuati in fase di analisi.

Ambiti strategici di paesaggio

Gli **ambiti strategici del paesaggio rurale** sono articolati come segue:

**Ambito del Crostolo**: ambito fluviale articolato in tre sub-ambiti differenti:

- Ambito del Crostolo e delle ville Estensi, già individuato nel QC come ambito di eccellenza dal punto di vista paesaggistico, culturale e ambientale;
- Ambito del Crostolo urbano e Ambito del Crostolo pensile, entrambi paesaggi da progettare con la finalità di apportare qualità ambientale e naturalistica;

Ambito del Rodano: ambito fluviale articolato in tre sub-ambiti:

- Ambito del Rodano Acquechiare e del Canale di Secchia: ambito agrario caratterizzato dalla ricchezza di elementi naturali di valore paesaggistico ed ecologico e per l'articolato sistema delle acque (Canale di Secchia, fontanili); le politiche previste sono il consolidamento dei valori di pregio esistenti nel SIC, e il potenziamento di tali caratteri verso il confine comunale a sud, dove tali valori risultano latenti;
- Ambito del Rodano urbano e Ambito del Rodano pensile: ambiti che possiedono un potenziale valore strategico di connessione tra l'ambito delle porte della città, il campovolo, il San Lazzaro e il Mauriziano;

**Ambito del Modolena**: ambito fluviale caratterizzato da un intento progettuale unitario, volto all'incremento dei valori ambientali e alla fruibilità, con un nodo particolarmente significativo in corrispondenza dell'asse storico della via Emilia;

**Ambito dei terrazzi di alta pianura**: ambito caratterizzato da notevoli valori naturali e percettivi, per cui le priorità sono la conservazione e la valorizzazione;

**Ambito del Ghiardo:** ambito di elevato pregio paesaggistico caratterizzato dalla morfologia complessa, e dalla forte compresenza di elementi naturali;

**Ambito dell'Alta pianura orientale**: ambito agricolo produttivo dalla particolare ricchezza di elementi di valenza paesaggistica (quinta collinare, colture testimoniali, paleoalveo del Tresinaro);

**Ambito della Centuriazione**: ambito agricolo produttivo nell'estremo orientale del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza della trama centuriale che ancora organizza tale contesto;

Ambito dell'Alta pianura occidentale: ambito agricolo, caratterizzato dalla dominanza delle coltura a cereali e foraggere.

**Ambito della Media pianura irrigua**: ambito agricolo intensivo, caratterizzato dalla dominanza delle colture foraggere irrigue; il territorio è scandito dalla rete dei canali di bonifica.

**Ambito dei vigneti**: ambito agricolo intensivo, concentrato attorno a due nuclei frazionali (Sesso e Massenzatico), caratterizzato dalla concentrazione della coltura a vigneto. Al suo interno è stato individuato un *sub-ambito di transizione*, in cui è prioritario potenziare la valenza di fascia-filtro tra gli ambiti agricoli intensivi e l'ambito fluviale, con funzioni di connettività ecologica e fruizione;

**Ambito delle Corti e delle Bonifiche Benedettine**: ambito di notevole valore storico-culturale, caratterizzato dalla struttura agraria di bonifica e dalla costante presenza di acque.

Gli **ambiti strategici del paesaggio periurbano** sono articolati come segue:

Ambiti periurbani

**Ambiti di cintura (cunei verdi)**: paesaggio di transizione tra il territorio urbano e quello agricolo; si tratta di un ambito strategico in cui l'agricoltura deve essere preservata e ripensata in relazione all'urbano;

**Ambito della via Emilia**: paesaggio di rilievo regionale, la strada (elemento ordinatore) e la successione di centri, periferie e varchi lo rendono altamente riconoscibile.

Gli **ambiti del paesaggio urbano**, individuati attraverso la lettura delle matrici dell'edificato e dei caratteri paesaggistici prevalenti, sono articolati come seque:

Ambiti urbani

**Ambito della città storica**: luogo condensatore dell'identità del territorio, accentra valori storici e i luoghi culturali e della vita della comunità;

**Ambito della città consolidata**: è quella parte di città che ha oggi un forte carattere urbano, costituitasi nel corso del Novecento;

**Ambito della città polifunzionale consolidata**: porzione di città che si estende dalla via Emilia sino alla tangenziale nord, caratterizzato dall'alternarsi di aree residenziali e di aree produttive/terziarie;

**Ambito della città polifunzionale in fieri**: parte di città eterogenea, a prevalente funzione terziaria, in cui sono in atto forti dinamiche di trasformazione del paesaggio;

**Ambito della città residenziale in fieri**: aree in attuazione o di recentissima trasformazione con costituzione di matrici residenziali che a volte manifestano carenze nelle relazioni con i paesaggi consolidati;

**Ambito della città industriale – terziaria:** ambito della città caratterizzato da un disegno unitario nelle forme funzionali e strutturali;

**Ambito delle frazioni**: nuclei insediati nel territorio rurale caratterizzati da morfologie e da valori qualitativi/identitari differenziati.

La perimetrazione di questi ambiti è definita nella tavola P8, mentre l'allegato P8.1 contiene una sintesi della fase analitica-descrittiva e l'enunciazione degli **obiettivi di qualità paesaggistica**, che hanno l'obiettivo di orientare l'evoluzione e le progettualità future in coerenza con le peculiarità e le vocazioni individuate.

In modo trasversale rispetto agli ambiti, attraverso l'analisi e l'interpretazione degli elementi e delle prelazioni funzionali esistenti, supportate da processi di condivisione con gli abitanti, per raccogliere la loro visione, sono stati individuati i "Sistemi di paesaggio" che possono essere suddivisi in: sistemi di tutele attive, costituiti da componenti e relazioni significative da salvaguardare e potenziare; sistemi progettuali, a cui conseguono linee generali entro cui si inquadrano specifiche azioni e progetti, attuabili in tempi e secondo modalità differenziate (da dettagliare in sede di POC)

I sistemi delle tutele attive individuano complessi di elementi e relazioni percettive fondamentali per l'identità e la riconoscibilità del territorio:

Sistema di paesaggio

- <u>"elementi identitari del paesaggio"</u>: capisaldi paesaggistici, edifici di valore storico-testimoniale, colture ed elementi del paesaggio agrario aventi valore testimoniale, viabilità rurale storica;
- <u>"aree sensibili per la percezione del paesaggio"</u>: aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive dalla viabilità principale, aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive dell'insediamento storico e dei capisaldi paesaggistici;
- <u>"elementi naturali di valore paesaggistico"</u>: sistema delle acque, reticolo idrografico minore, macchie boscate, filari e siepi aventi valore paesaggistico.

I sistemi aventi una valenza progettuale sono:

- <u>"cintura verde"</u>: progetto di qualificazione unitaria degli ambiti di cintura e degli ambiti fluviali strategici finalizzato al miglioramento ambientale del territorio ed alla definizione di un nuovo modello di agricoltura multifunzionale e di una nuova "identità" propria degli ambiti periurbani del capoluogo comunale;
- -"<u>vie del paesaggio"</u>: la messa a sistema del reticolo della viabilità rurale storica, delle carraie agricole e di nuove connessioni da progettare, finalizzata all'implementazione di una rete di percorrenze lente per la fruizione paesaggistica del territorio.
- I **Focus progettuali**, infine, sono specifici approfondimenti progettuali da sviluppare in fase attuativa, che possono avere il valore di casi-studio esemplari (esperienze pilota), ovvero coincidere con situazioni particolarmente complesse o delicate, fino ad essere veri e propri masterplan paesaggistici di determinate porzioni del territorio comunale, di particolare rilievo all'interno delle strategie del PSC.

I Focus progettuali già sviluppati o in corso di approfondimento sono relativi a:

- ambito delle Porte di accesso alla città (zona nord);
- ambito di via Settembrini;
- ambito di Mancasale;
- cunei verdi;
- ambito fluviale del Modolena.

# 14. Salvaguardare il territorio dell'agricoltura

Il territorio rurale ha molto sofferto negli ultimi decenni in seguito alle trasformazioni del settore agricolo, ma soprattutto a causa della pressione insediativa delle più disparate funzioni urbane: da quelle, come la residenza, alla ricerca di contesti di pregio, a quelle marginali e degradanti, alla ricerca, all'opposto, di soluzioni localizzative al minimo costo.

Sul tema delle discipline urbanistiche per il territorio agricolo è stato ricercato un orientamento a scala sovracomunale. La accentuata diversità di comportamento e di condizionamento che l'attuale situazione dei PRG vigenti permette, non può che mettere in difficoltà sia gli imprenditori che gli amministratori e ostacola qualsiasi politica di valorizzazione dell'economia agricola e dei caratteri i peculiari del paesaggio rurale.

Si sono ricercati indirizzi di intervento rivolti a tutti gli operatori di trasformazione del paesaggio: ai progettisti e agli operatori dell'edilizia, agli agricoltori, ai progettisti di infrastrutture, a Consorzi di Bonifica, agli enti di fornitura dell'energia. Consapevoli che il coinvolgimento di una pluralità di attori è essenziale per tenere insieme una grande varietà di azioni e processi settoriali che interagiscono.

Orientamento forte e condiviso a fronte delle trasformazioni del territorio

Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, si è assunto l'obiettivo di fondo della sua tutela dall'ulteriore dispersione di edifici e frammentazione. Non si tratta però di ingessare la sua inevitabile evoluzione, quanto piuttosto di governarla a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali). In questa direzione i nuovi strumenti di pianificazione (PSC e RUE) formulano indirizzi precisi. Per quanto riguarda le esigenze delle imprese agricole, si tratta di rispondere con tempestività ad esigenze mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture; evoluzione che, anche se improntata sulle due produzioni principali che presentano la maggiore tenuta competitiva (zootecnia da latte e viticoltura) presenta aspetti di difficile prevedibilità in relazione alle incertezze del mercato globale.

Approccio integrato, condiviso e intersettoriale

Occorre che le produzioni fortemente connotate sotto il profilo qualitativo, come il Parmigiano-Reggiano, il latte alimentare ad alta qualità, i prodotti vinicoli del territorio, assumano il tema della sostenibilità ambientale del proprio ciclo produttivo e propongano dei modelli di paesaggio agrario 'forti' e connotati.

Le trasformazioni delle aziende e dei fabbricati dovranno tenere insieme compatibilità economica e massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici, per non compromettere una risorsa da considerarsi ormai strettamente complementare alla produzione agricola in se stessa.

Gli scenari di possibile evoluzione del settore fanno ritenere improbabile un nuovo periodo di accelerata richiesta di edificazione da parte delle aziende agricole, mentre fanno intravedere la possibilità di interventi prevalentemente orientati alla ristrutturazione del patrimonio edilizio o alla riconversione, anche radicale, dei volumi tecnici di servizio presenti nelle aziende.

In relazione alla tendenza all'ampliamento delle mandrie, è possibile che si presentino richieste di ampliamento delle stalle e dei fienili, non risolvibili con l'acquisizione di fabbricati preesistenti all'esterno dell'azienda. Alcuni interventi di ristrutturazione edilizia, o anche di nuova costruzione potranno essere richiesti per razionalizzare il ricovero dei sempre più grandi macchinari agricoli o per ospitare prodotti di ridotto valore unitario (fieni, paglie); a queste richieste va data risposta positiva condizionandola ad un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti. Inoltre dagli allevamenti emergeranno richieste di intervento, oltre che per l'adeguamento tecnologico, anche per l'utilizzazione energetica delle loro deiezioni.

Ancora, potrebbero essere richiesti interventi di ristrutturazione per adeguare spazi aziendali per l'ospitalità agrituristica o per allestire piccoli spazi commerciali per la vendita dei prodotti.

E' compito del RUE disciplinare per intervento edilizio diretto la gran parte degli interventi edilizi ordinari per rispondere alle esigenze più prevedibili delle imprese; ma va anche prevista la possibilità di affrontare richieste di intervento di particolare entità e di maggiore impatto; in questi casi potrà essere utile poter governare tali richieste particolari caso per caso, sulla base di Piani di Ammodernamento Aziendale, ovvero nei casi più consistenti e potenzialmente impattanti, prevedendo disposizioni specifiche nel POC.

Sulla base di questi criteri di fondo la disciplina edilizia viene articolata nel RUE in relazione ai differenti connotati degli ambiti rurali:

Disciplina edilizia nei diversi ambiti

- negli ambiti di interesse paesaggistico: viene promosso un controllo attento degli interventi sugli edifici esistenti e di nuova edificazione; si favorisce con opportuni incentivi la demolizione dei manufatti di grande dimensione non più utilizzabili dal settore agricolo;
- negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: si promuove la tutela dal diffondersi degli usi extra-agricoli, indirizzi normativi sono orientati a consentire l'adeguamento tecnologico degli allevamenti e la dotazione di impianti per l'utilizzazione energetica delle produzioni agricole;
- negli ambiti agricoli periurbani: viene garantito il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, escludendo però nuove edificazioni che non abbiano il significato di

Sostenibilità ambientale

interventi di completamento delle sedi aziendali esistenti od essere finalizzate alla offerta di attività ricreative e per il tempo libero o alla realizzazione di dotazioni ecologiche.

Tutela del patrimonio

Ma il fenomeno che rappresenta oggi il più sostanziale processo di trasformazione in atto nel territorio rurale, che determina i maggiori rischi di deterioramento dei suoi valori, e che in modo più pressante richiede di essere governato, è quello del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e altre nuove funzioni non più connesse con l'attività agricola.

Questo fenomeno è stato già piuttosto intenso negli ultimi anni a Reggio e nei comuni più vicini e ci si deve attendere che esso continui intensamente nel prossimo futuro. Esso deve essere governato nei suoi aspetti positivi, ma anche nei rischi che può comportare, se non ben disciplinato.

Gli aspetti positivi sono ascrivibili al fatto che un vasto patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico può venire sottratto ad un destino di abbandono e di degrado a cui sarebbe condannato dalle modificazioni dell'economia agricola. E inoltre il recupero degli edifici rurali tradizionali costituisce un nuovo particolare segmento di offerta immobiliare, che risponde ad un tipo di domanda presente nel mercato a cui altrimenti sarebbe difficile dare risposte diverse: quello di contenitori extraurbani per la residenza di qualità (case mono o bifamiliari, ampie, e con ampio terreno di pertinenza attorno) e per altre funzioni che ricercano un contesto di pregio.

Peraltro anche gli effetti indesiderati e i rischi si sono rivelati molteplici. La nuova popolazione di provenienza urbana che si insedia nelle case di campagna non vive in simbiosi con il territorio rurale circostante come la precedente famiglia di coltivatori, ma istituisce con esso legami molto deboli, quando non inesistenti; desidera e richiede servizi di tipo urbano che in quei contesti non è plausibile realizzare, spesso entra in conflitto con le esigenze produttive agricole (rumori, odori...) delle aziende circostanti, infine genera una elevata mobilità e comporta nuovi costi ambientali.

Infatti una famiglia urbana che va ad abitare in una casa sparsa dà luogo ad un impatto ambientale maggiore che non abitando in un centro abitato dotato di servizi. La popolazione sparsa sovente non è allacciata né allacciabile alla rete fognaria che recapita a un depuratore, è popolazione che usa maggiormente l'automobile per qualsiasi piccola esigenza quotidiana, perché non ha alcun servizio a distanza pedonale e spesso non è ben servibile dal trasporto pubblico; può dare luogo ad aumenti di traffico su una rete di strade

di campagna inadatte a reggerlo e che non è possibile potenziare in modo diffuso su territori estesi, infine comporta una maggiore onerosità di determinati servizi pubblici (scuolabus, raccolta rifiuti, ecc.). Complessivamente è una famiglia che consuma più energia, inquina di più e impatta di più, in molti modi, sull'ambiente.

Inoltre i rischi riguardano proprio gli edifici che vengono recuperati, quando si tratti di patrimonio edilizio di interesse culturale. Sono stati purtroppo frequenti i casi, anche a Reggio, in cui il 'recupero', per rendere più 'semplice' l'intervento, o per risparmiare qualcosa sui costi, o ancora per insipienza, è avvenuto di fatto attraverso il sostanziale abbattimento dell'edificio originario e la sua sostituzione, oppure è avvenuto in forme tali da compromettere o da rendere irriconoscibili i caratteri tipologici e morfologici originali (es. tamponamento dei porticati, aggiunta di elementi morfologici "finto rustico" incongrui, ...). In questi casi la non appropriatezza dell'intervento ha fatto perdere definitivamente un pezzo di un patrimonio sedimentato e di interesse collettivo. Numerosi edifici rurali 'recuperati' negli anni scorsi sono di fatto "persi" come bene culturale e testimoniale.

Tutti questi rischi, sia per il territorio che per l'edifico in sé, sono in genere più elevati qualora ad intervenire sia un'impresa che fraziona e vende, poiché essa è interessata ad utilizzare in modo 'intensivo' tutto il volume disponibile, ossia a realizzare un alto numero di piccoli alloggi; ciò, oltre a generare un carico urbanistico elevato sulle reti, tende a comportare anche uno stravolgimento della tipologia originaria, con l'apertura di nuove porte e finestre, la frammentazione dello spazio originariamente aperto e unitario della corte con siepi e recinzioni, ecc. Viceversa gli stessi rischi sono più contenuti o assenti se chi opera l'intervento di recupero è l'utente finale, ossia chi interviene per realizzare uno o due alloggi per sé e i propri famigliari, perché in questi casi si genera un carico urbanistico minore, l'immobile e la sua area di pertinenza non vengono frammentati, l'intervento è generalmente più attento ai valori originari, si creano unità immobiliari dotate di ampi spazi accessori, come è opportuno che sia in ambito rurale.

Contribuiscono poi al deterioramento del paesaggio gli interventi sulle infrastrutture (allargamento di strade minori, nuove linee aeree, ...), così come il proliferare di recinzioni, la disattenzione progettuale riguardo ai manufatti minori e ai rapporti visuali.

Per evitare ulteriore perdite di edifici di interesse storcoarchitettonico e testimoniale è già stata introdotta, con apposita variante al PRG 2001, una norma transitoria di maggiore tutela che riguarda tutti gli edifici costruiti prima del 1945, sia in ambito rurale che nella città esistente.

Censimento del patrimonio edilizio

In preparazione dei nuovi strumenti urbanistici, è stata quindi effettuata una ricognizione sistematica dei manufatti edilizi di epoca storica presenti in tutto il territorio comunale esterno alla città storica, recuperando, informatizzando e aggiornando le schedature effettuate in precedenza fino ad avere un censimento esaustivo comprensivo di una documentazione fotografica adeguata. Esito della ricerca è stata la individuazione di 1228 beni e complessi di cui 783 rurali, a fronte dei circa 300 beni complessivi dal PRG 2001. Di questi solo il 3% (42) risultano vincolati dalla normativa statale vigente come beni culturali; 98 sono stati demoliti; 226 sono a forte rischio di perdita.

Normativa urbanistica vigente

Criteri generali di tutela e valorizzazione. alla Modalità operative co-.UE

Con i nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE) vengono attentamente riconsiderate le norme e le modalità di applicazione che si sono consolidate nel recente passato. Senza museificare, si indirizzano alla tutela estesa e alla valorizzazione questi beni di interesse storicotestimoniale. Il PSC esprime i criteri generali di tutela, mentre il RUE precisa le modalità operative di intervento secondo declinazioni differenziate in relazione alle tipologie di beni. L'obiettivo da perseguire con la normativa di dettaglio contenuta nel RUE è quello di governare le modalità e i limiti degli interventi di recupero e riuso degli edifici, in modo più stringente e più efficace, sia nel limitare l'eccessiva diffusione di popolazione sparsa nella campagna, sia nel salvaguardare i valori culturali e i caratteri paesaggistici del contesto.

Sono, inoltre, attentamente considerate le modalità di intervento non solo sugli edifici in se, ma anche sugli spazi pertinenziali, le corti, gli allacciamenti alle reti tecnologiche, la vegetazione correlata. Al riguardo il piano, attraverso le azioni di governo qualitativo del territorio indicate dalle attività di approfondimento sul tema del paesaggio, ha già predisposto "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in ambito agricolo periurbano".

Tali linee guida, messe a punto all'interno del *Focus progettuale di paesaggio di via Settembrini* (vedi Elaborato P8.1), individuano i caratteri e le peculiarità che "costruiscono" l'immagine del luogo e, a partire da essi, indirizzi operativi sia alla scala urbanistica, per i processi di pianificazione in corso, sia alla scala progettuale per interventi pubblici e privati. Nel corso del percorso di elaborazione del piano è emersa l'opportunità di estendere tali linee guida a tutta la rete della viabilità rurale storica minore, in quanto attenzioni minimali necessarie per preservarne i caratteri. Sono perciò state inserite nel RUE (allegato E), come indicazioni da applicarsi a tutti gli interventi previsti in prossimità della viabilità rurale storica, come censita negli elaborati di piano (album P8.2).

Per il territorio rurale, un territorio sedimentato e storicizzato al pari del centro storico, la salvaguardia diffusa delle forme paesaggistiche e degli assetti insediativi storicizzati deve convivere e diventare sinergica con la valorizzazione economica delle produzioni agricole, così come il restauro del centro storico è sinergico con la valorizzazione delle sue attività economiche. Oggi un contesto paesaggistico pregiato e carico di valori storico-culturali va considerato un valore aggiunto per la promozione dei prodotti agricoli di qualità.

L'obiettivo di restituire al territorio agricolo la sua vocazione originale, dunque, non può prescindere da un analisi accurata delle presenze e delle dinamiche in atto. Per questo si sono perseguite le strategie prospettate dal PSC avviando un percorso di ricognizione sulle potenzialità espresse ed inespresse del nostro territorio. Grazie a questa ritrovata identità, il territorio agricolo potrà ritrovare la sua vocazione, ovvero la produzione di prodotti di eccellenza, preservandolo dal consumo del suolo, potenziando le opportunità di valorizzazione connesse a progetti quali la cintura verde e il recupero ambientale dei corsi d'acqua o le ARE, sostenendo la nascita di nuove imprese locali nelle aree agricole di prossimità urbana mettendole in relazione con i gruppi di acquisto solidale e con le reti di distribuzione, promuovendo infine l'uso di fonti rinnovabili.

# 15. Potenziare la rete ecologica e la biodiversità

Come in quasi tutte le realtà insediative collocate lungo la Via Emilia, la rete ecologica locale del territorio reggiano ha risentito della progressiva antropizzazione del paesaggio rurale e della riduzione delle aree residue di valenza naturale, avvenuta in maniera pressoché continua a partire dal secondo dopoguerra.

I principali punti di debolezza che caratterizzano oggi la rete possono essere riassunti in:

Punti di debolezza della rete ecologica locale

- forte frammentazione causata dallo sviluppo urbanizzo lungo assi lineari e soprattutto dalla realizzazioni di nuove infrastrutture lineari importati che creano barriere difficilmente attraversabili per gli animali terrestri (in part. la barriera Autostrada-ferrovia AV, la ferrovia storica, tratti della Via Emilia, le tangenziali);
- erosione progressiva dell'estensione di molti nodi ecologici presenti (ad es. la zona dei fontanili);
- peggioramento significativo dell'efficienza dei corridoi ecologici fluviali, dovuta alla diminuzione delle fasce boscate ripariali nei tratti più a monte e all' artificializzazione consistente dei tratti più a valle, unita ad un complessivo degrado della qualità delle acque;

 tendenziale scomparsa di altri corridoi ecologici verdi efficienti (greenways) causata dalla semplificazione della trama dei campi e dalla perdita di filari alberati e siepi nel paesaggio rurale.

La conseguenza è la generalizzata parcellizzazione e isolamento dei nodi ecologici, la successiva riduzione di diversità degli habitat naturali e seminaturali e l'allontanamento/scomparsa di specie animali e vegetali esigenti dal punto di vista ecologico.

Nonostante questo quadro, le analisi esposte nel Quadro conoscitivo mostrano che il territorio possiede ancora diversi elementi di pregio che, sebbene confinati in aree residuali, hanno qualità e caratteristiche per fungere da serbatoio di biodiversità specifica e possono divenire fulcro di un significativo consolidamento ecologico dell'intera rete (fontanili, casse di espansione, specchi d'acqua di altra natura, vallecole con significativa continuità di vegetazione nei terrazzi sud-occidentali).

In particolare il territorio è alimentato da monte da un efficiente corridoio, il Crostolo, che collega la campagna reggiana fino alle porte della città con i serbatoi faunistici della collina e dell'Appennino. Questo corridoio si interrompe però nel momento in cui entra in città; il tratto urbano, per quanto possa essere recuperato nelle sue valenze paesaggistiche e per la qualità ambientale urbana, non potrà più assolvere funzioni di corridoio ecologico, se non per specie (pesci, invertebrati, fauna terrestre minore) di ridotto interesse.

Si individuano così una serie di linee di azione per incrementare la valenza dei nodi e dei corridoi esistenti e ripristinare linee di connessione essenziali fra essi.

Si identificano in primo luogo due corridoi ecologici fluviali primari collina-pianura che, partendo dal Torrente Crostolo all'altezza delle casse di espansione presso Rivalta, si sviluppino a Est lungo il Rodano e a Ovest attraverso il sistema Modolena / Quaresimo; questi due corridoi possono aggirare l'area più densa della città e connettere con la pianura, a patto di essere riqualificati con interventi in alveo, per diversificare gli habitat acquatici, e di potenziamento della vegetazione ripariale, e migliorando i punti critici costituiti dall'attraversamento delle barriere infrastrutturali.

Per quanto riguarda i principali nodi:

 per l'area dei fontanili occidentali, in continuità con la Riserva Naturale dei Fontanili di Corte Valle Re, che costituisce uno degli ambiti naturalistici più importati del territorio comunale nonostante il significativo degrado occorso negli ultimi Elementi di pregio

Il Crostolo

Fontanili

decenni, occorre l'istituzione di forme di protezione (dalla creazione di un "arcipelago" di Aree di Riequilibrio ecologico, all'estensione del perimetro del SIC) ed investimenti per interventi di gestione e potenziamento necessari, da realizzarsi anche attraverso il coinvolgimento attivo degli agricoltori del territorio;

 le casse di espansione del Crostolo presso Rivalta costituiscono una zona di elevatissima potenzialità: esse sono al momento utilizzate con finalità non naturalistiche, ma attraverso interventi mirati è possibile trasformarle in zone umide polifunzionali pienamente efficienti dal punto di vista ecologico; Casse di espansione del Crostolo

 le vasche presso il Cavo Tassarola, parzialmente in territorio del Comune di Rubiera, presentano alcuni fattori limitanti, legati sia alla loro conformazione sia alla contiguità con uno stabilimento industriale, ma sono possibili interventi di rinaturazione mirati per aumentarne l'efficacia di nodo, anche considerando la vicinanza verso est con altre zone umide come la Riserva Naturale delle casse di espansione del Secchia o il Colombarone presso Formigine;

Vasche presso il Cavo Tassarola

 anche l'Oasi di Marmirolo potrebbe essere qualificata ulteriormente mediante interventi mirati di rinaturazione e diversificazione ambientale; Oasi di Marmirolo

- il ridimensionamento dell'area urbanizzabile a nord di Mancasale, garantisce il mantenimento del livello di naturalità, delle caratteristiche del paesaggio e alla concretizzazione del progetto di rete ecologica nelle zone di tutela ordinaria dei corsi d'acqua, in prossimità del Rodano/Canalazzo Tassone, vincolato dal D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso). Eliminando tale possibilità di sviluppo verso nord, nella fascia compresa fra il Torrente Rodano ad est e la nuova viabilità primaria per Bagnolo ad ovest, si preserva la connessione ecologica est-ovest, mantenendo il varco.

> Modelli produttivi di qualità

Più in generale, per la campagna coltivata saranno utili anche dal punto di vista ecologico le politiche che favoriscano la continuazione delle colture foraggiere di qualità legate alla filiera del Parmigiano-Reggiano: questo modello produttivo che caratterizza ancora buona parte dell'alta pianura (ad esempio nella zona dei fontanili) costituisce per la rete ecologica una matrice molto più permeabile (e quindi interessante per la fauna selvatica) rispetto a seminativi, orticole o altri tipi di coltivazione.

# Post-fazione: IL PIANO E LA CRISI ECONOMICA

Il processo di elaborazione del PSC è avvenuto in un contesto ben diverso da quello della sua approvazione.

La crisi finanziaria mondiale, con le sue ricadute sull'economia nazionale e locale, nonché le ripercussioni inevitabili sul settore edilizio, si è manifestata recentemente nei suoi effetti più problematici. Pur con un carico elevato di incertezze sugli esiti reali di questo passaggio storico che propone nuove sfide sul piano economico, sociale ma anche sulla scala dei valori, è necessario misurarsi con questa crisi chiedendosi, in occasione di un piano strategico e strutturale quale è il PSC, se stiamo proponendo alla città e al settore delle costruzioni (che maggiormente risente degli effetti di queste scelte), la giusta prospettiva o se il piano è stato superato da eventi che nessuno aveva previsto.

Al riguardo si ritiene che la visione di città, che le 6 strategie e le 15 azioni proposte dal piano e descritte nei capitoli precedenti, possano promuovere e favorire un nuovo ciclo di sviluppo qualitativo della città offrendo alla parte migliore del settore edile e alla sua filiera la prospettiva di uscire dalla crisi, rafforzati sul terreno della qualità e dell'innovazione.

Il PSC non è impreparato di fronte a questa situazione di crisi. Esso ha indicato da tempo la scelta di riportare i ritmi di edificazione a livelli fisiologici, quasi dimezzando quelli conosciuti sino a qualche anno fa; così come si prevede per i prossimi quindici anni una significativa contrazione dell'incremento demografico e del tasso di immigrazione.

Le strategie riguardano l'investimento sulla riqualificazione e la rigenerazione dell'esistente; il forte investimento nelle 7 polarità di eccellenza della città; nella cultura, nell'economia basata sulla conoscenza, nella valorizzazione dei talenti e dell'intraprendenza dei reggiani.

Si indica le necessità di: innalzare la qualità architettonica ed edilizia; dimezzare i consumi energetici degli edifici; porre maggiore attenzione all'ambiente e alla valorizzazione del paesaggio; puntare su luoghi della produzione meglio infrastrutturati ed ecologicamente attrezzati; rafforzare l'identità, la qualità della vita nelle ville e nei quartieri; rilanciare il centro storico; invertire decisamente la tendenza a soffocare di edificazioni la Via Emilia e ad invadere il territorio agricolo di "villaggetti", fabbriche e terziario.

Infine, abbassare dove è possibile il valore delle aree e la rendita fondiaria e contenere l'economia del lotto ad intervento diretto che non rafforza di certo la città pubblica né il patrimonio di alloggi per l'edilizia residenziale sociale.

La crisi economica genera in tutti incertezza e timori per il futuro, ma da questa idea di città e dalle svolte proposte, non hanno nulla da temere quelle imprese di qualità - e sono molte quelle presenti nella realtà reggiana - che nella fase della quantità sono rimaste un po' ai margini e hanno subito concorrenze sleali. Ciò riguarda anche il mondo delle professioni, in particolare quei giovani progettisti che si stanno facendo valere ben oltre i confini locali. Serve in generale superare in un rapporto di trasparenza con la città, i fenomeni di illegalità, di lavoro sommerso, di scarsa attenzione alla sicurezza nei cantieri, che ha in qualche misura caratterizzato una parte del settore.

I soggetti che possono trarre benefici e nuove occasioni di crescita da questa nuova fase sono coloro che sapranno investire in nuova cultura dell'abitare, innovazione, domotica, risparmio energetico, bio - edilizia, qualità architettonica e nelle risposte ai bisogni di una città dove riprende la natalità, aumentano gli anziani e le nuove povertà. Ne beneficeranno coloro che saranno in grado, potenziando le dimensioni aziendali o formando gruppi di imprese, di proporre iniziative complesse di rigenerazione e trasformazione urbana, analogamente agli interventi progettati per il recupero dell'isolato San Rocco, del mercato coperto, delle ex Officine Reggiane. Inoltre soggetti in grado di offrire alla città alloggi ad affitto calmierato.

Nonostante ciò, sarà un passaggio difficile. Si delineeranno selezioni importanti fra le troppe imprese locali (circa 13.000) e fra gli addetti del settore a bassa specializzazione, extracomunitari in particolare. Ovviamente, il futuro dipenderà solo in parte da ciò che accadrà a Reggio Emilia e dalle scelte che compiranno la politica e le istituzioni chiamate al dovere di incentivare e sostenere il miglioramento della qualità progettuale, costruttiva e ambientale, anche semplificando le procedure burocratiche e contenendo i tempi delle decisioni.

La complessità e la qualità richiesta al "processo edificatorio" potrebbe far presumere un innalzamento dei costi, ma la storia e molte esperienze dimostrano come qualità e prezzi sostenibili possano convivere. Così come l'offerta di molte aree edificabili disponibili non necessariamente riducono i costi delle stesse. Se fosse così negli ultimi anni si sarebbe dovuto registrare un calo invece di un aumento consistente dell'affitto e dei costi dell'alloggio, troppo condizionati dalla rendita fondiaria sulle aree più che da un necessario utile d'impresa.

Serve allora affrontare uniti, con un vero gioco di squadra questo passaggio di fase che ripropone nuove sfide anche a realtà forti e dinamiche come è quella di Reggio. Più che in passato serve un forte rapporto pubblico-privato ed un settore edile "alleato" della città nella ricerca di nuovi equilibri, di qualità negli spazi privati, ma soprattutto in quelli pubblici, al servizio di una prospettiva dove il futuro lo si possa immaginare migliore del passato.



# 4. INTRODUZIONE: IL DIVERSO RUOLO DEI TRE STRUMENTI URBANISTICI NELLA GESTIONE DELLA CITTA'

La formazione dei nuovi strumenti urbanistici di Reggio Emilia è avvenuta in straordinaria concomitanza con la messa a punto di altri strumenti di pianificazione: il Quadro Strategico Nazionale per la politica di coesione europea 2007/2013, il Piano Territoriale Regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, i piani dei comuni confinati, il Piano Urbano della Mobilità di Area Vasta e altri piani di settore.

Questa rinnovata attenzione al governo del territorio, che vede impegnati tutti gli enti competenti, ha costituito una opportunità unica per individuare strategie ed obiettivi di fondo condivisi, per imprimere nuova qualità allo sviluppo della città di Reggio, per trarre il meglio da una fattiva cooperazione e co - pianificazione tra gli enti coinvolti, per alimentare reciprocamente l'innovazione dei diversi strumenti di governo del territorio.

La formazione dei nuovi strumenti urbanistici della città si colloca nel contempo all'interno del dibattito in corso sull'urbanistica, dibattito che, ormai da molto tempo ha sollecitato inutilmente la riforma della legge quadro nazionale sull'urbanistica (Legge n. 1150 che risale al 1942) per dar sbocco ad una profonda evoluzione dell'approcci disciplinare e culturale maturato nel frattempo su diverse questioni di fondo: l'estensione del concetto stesso di governo del territorio e le sue finalità; la valutazione di sostenibilità delle trasformazioni; la dimensione strategico-programmatica dei piani, il superamento dell'immediata prescrittività delle previsioni urbanistiche; la decadenza temporale dei vincoli urbanistici; l'equità di trattamento fra le proprietà coinvolte dalle trasformazioni urbanistiche e, inoltre, la proposizione di un nuovo modello istituzionale e di governance finalizzato alla sussidiarietà.

Come anticipazione della nuova legge nazionale per il governo del territorio, la nostra Regione si è dotata di una legge urbanistica che ha profondamente innovato principi, strumenti, tecniche, al servizio della pianificazione urbanistica e territoriale: L.R. 20/2000, successivamente modificata – in particolare – dalla recente L.R. 06/2009. Molti e radicali i cambiamenti introdotti. E' opportuno a tal proposito richiamare la scomposizione del piano nelle due dimensioni: quella strategico/strutturale e quella più propriamente operativa e regolamentare, così come l'inserimento di un'apposita procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e il ruolo dinamico del quadro conoscitivo.

Con la riforma, in particolare, è stata superata l'impostazione degli strumenti preposti al governo del territorio, istituiti precedentemente dalla L.R. 47/1978 e dalla legge nazionale 1150/1942, sostituendo a livello comunale il Piano Regolatore Generale (PRG) con tre nuovi strumenti: il piano strutturale comunale (PSC), il piano operativo comunale (POC) e il regolamento urbanistico edilizio (RUE).

Le sei strategie focalizzate nella Parte Prima di questo documento saranno gestite con i tre nuovi strumenti urbanistici che la Legge 20/2000 della Regione Emilia Romagna ha sostituito al Piano Regolatore Generale.

#### - il PSC

Il PSC è lo strumento delle scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con la finalità di tutelarne l'integrità fisica ed ambientale nonché l'identità culturale. Al PSC è affidato il compito di esplicitare il progetto per la città, in termini programmatici. Il PSC non è, dunque, conformativo, ossia non da luogo a diritti edificatori privati, né a vincoli pubblici; salvo quelli ricognitivi che derivano dal recepimento della pianificazione sovraordinata o dal riconoscimento di condizioni o limitazioni oggettive in determinate porzioni di territorio.

Il Piano Strutturale Comunale è lo strumento che definisce le direttive ed indirizzi per gli altri due strumenti, delimitandone il campo di applicazione e i limiti di autonomia operativa. Esso da un lato seleziona le parti della città e del territorio per le quali si prevede un percorso di qualificazione attraverso interventi ordinari e diffusi di manutenzione e di trasformazione "leggera", da governare con il Regolamento Urbanistico Edilizio attraverso una normativa prescrittiva che crea la certezza del diritto riguardo agli interventi effettuabili per via ordinaria e diretta.

Dall'altro lato il PSC individua in termini programmatici le porzioni di città e di territorio nelle quali promuovere trasformazioni "pesanti", quelle di valore strategico per la città; di queste definisce gli indirizzi generali, i termini dimensionali e le condizioni di sostenibilità.

Nel caso di Reggio le trasformazioni individuate attuano l'obiettivo di "non ampliare" la città, ma di "riqualificarla". E questo da un lato confermando, ma con parametri di utilizzazione ripensati, le non estese aree edificabili previste dal PRG 2001 ma non ancora attuate e dall'altro impegnando le aree circostanti le nuove porte della città, la Stazione della TAV e il nuovo Casello Autostradale. Ma anche trasformando e qualificando ampie zone della città esistente: dal Centro Storico alle ex Officine Reggiane, dal complesso S. Lazzaro alla grande area produttiva di Mancasale, dalle aree circostanti la via Emilia al sistema fieristico.

# - il RUE

Il RUE disciplina le attività ordinarie di gestione, manutenzione e rinnovamento degli insediamenti esistenti dove non si preveda che avvengano trasformazioni sostanziali. Quindi in primo luogo opera nelle aree urbane consolidate, nella città storica e nelle aree rurali. Ma opera anche nelle aree destinate a trasformazioni sostanziali, dettando la disciplina degli interventi ordinari attuabili in attesa che maturi la possibilità di una trasformazione più consistente prospettata dal PSC e da precisarsi in sede di POC.

Nel RUE gli immobili già esistenti sono disciplinati a tempo indeterminato, cioè fino ad una eventuale variante; anche i Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale, sono materia del RUE, ma sono disciplinati con la scadenza decennale prevista

dal PUA. Il RUE definisce inoltre le procedure degli interventi edilizi e le prestazioni ambientali, di sicurezza e di qualità da assicurare nei nuovi edifici.

#### - il POC

L'attuazione delle indicazioni del PSC, con riferimento ad un arco temporale di cinque anni, è affidata al Piano operativo comunale (POC). Per i nuovi ambiti di insediamento e per gli ambiti di riqualificazione urbana il POC individua i comparti di intervento, di cui precisa i parametri urbanistici e ambientali e ne definisce le modalità di attuazione. Il POC non è la semplice sostituzione del Programma Pluriennale di Attuazione (PPA), non opera una semplice distribuzione temporale degli interventi, ma rappresenta un vero e proprio Piano, frutto di una fase progettuale e insieme negoziale. Esso costituisce il momento in cui si scelgono le trasformazioni da effettuare, se ne definiscono le condizioni e le prestazioni e si conformano diritti privati e vincoli pubblici, destinati entrambi a decadere se non attuati dopo cinque anni; si definiscono inoltre gli impegni reciproci fra Amministrazione comunale e operatori privati.

Sia le operazioni di qualificazione - che saranno spesso prefigurate da un progetto generale di massima e poi attuate per fasi diluite nel tempo, sia le operazioni di nuovo impianto nelle aree inedificate, saranno selezionate fra le proposte del PSC, in dialogo con la proprietà immobiliare, ovunque possibile attraverso procedure concorsuali e concorrenziali. Il POC comprenderà anche gli impegni pubblici in materia di realizzazione di infrastrutture e di sviluppo del sistema dei servizi, da integrare agli interventi che saranno a carico dei privati; a questo fine il POC si coordina con il bilancio pluriennale del Comune e con i piano triennale degli investimenti. Su tali aspetti al POC vengono attribuite nuove e più specifiche funzioni dalla recente L.R. 06/2009. I nuovi interventi strategici privati e pubblici saranno programmati in rapporto ad un orizzonte temporale breve sulla base di condizioni di fattibilità concrete e di disponibilità finanziarie certe, da parte degli operatori immobiliari come della collettività.

Nel complesso, rispetto ad una estensione del territorio urbano nel comune di Reggio alla data di approvazione del PSC pari a 4.849 ettari (considerando il territorio urbanizzato e le aree non urbanizzate ma completamente intercluse), gli ambiti individuati per essere interessabili da operazioni di riqualificazione urbana o dalla qualificazione e sviluppo di poli funzionali coprono una superficie di circa 1.160 ettari, pari al 24%, mentre gli ambiti urbanizzabili per nuovi insediamenti residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato (quasi tutti ereditati e confermati dal PRG 2001), interessano circa 148 ettari, pari ad un incremento potenziale dell'occupazione urbana di suolo del 3 %. Questi numeri mostrano con chiarezza il forte orientamento del PSC alla trasformazione della città al suo interno piuttosto che alla sua estensione.

In particolare per quanto riguarda l'offerta di nuovi insediamenti residenziali, per i quali il PSC assume l'indirizzo dimensionale di non superare i 12.000 alloggi in un orizzonte temporale quindicennale, fin dal primo POC sarà necessario programmare l'attuazione sia di aree interstiziali inedificate, sia di aree già edificate da riqualificare/trasformare, in quantità opportunamente equilibrate, in modo che le costruzioni su aree libere da

realizzare nel quinquennio, non prevalgano eccessivamente su quelle in aree da riqualificare; concretizzando così fin dall'inizio l'impegno di un nuovo piano dedicato alla "riqualificazione urbana".

In conclusione, Reggio Emilia ha imboccato un percorso che intende sfruttare a fondo l'impianto innovativo legislativo, utilizzando le potenzialità della nuova legge e scandagliandone le ampie prospettive, molte delle quali sono ancora solo parzialmente esplorate; contribuendo così, come il Comune di Reggio ha fatto spesso in passato, anche ad una più ampia dialettica culturale sul governo del territorio, al dibattito sulla nuova legge nazionale di principi e a quello sulla migliore interpretazione degli strumenti comunali e intercomunali di pianificazione e gestione urbana e territoriale. Il passaggio dal PRG al PSC conferma la ricchezza dell'eredità urbanistica reggiana ma ne rinnova senza timori l'impianto concettuale e disciplinare. L'ambizione esplicita è quella di un nuovo modello di pianificazione e attuazione, assai più efficiente del precedente, ma anche più equo e indiscutibilmente etico.

#### 5. ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO DISCIPLINARE

# 5.1 Le novità in materia di perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica nasce in Emilia Romagna nel 1961, con le norme tipo dei PRG del Piano Intercomunale bolognese, che attribuiscono il 50% delle aree di espansione all'uso pubblico, per sedi viarie, parcheggi, attrezzature pubbliche e sociali, zone verdi, edilizia sovvenzionata. Norme bocciate dal Prefetto, attraverso la Giunta Provinciale Amministrativa, riadottate dai Comuni e nuovamente bocciate. A questo punto, però, in Emilia Romagna si era iniziata ad applicare la riforma Sullo, anche questa bocciata, ma applicata volontariamente dai Comuni con pieno diritto; che offriva al momento prospettive più interessanti.

L'esproprio diffuso fu utilizzato in una piccola minoranza di Comuni, a cominciare da quello di Reggio Emilia, che lo adoperò largamente per attuare il Piano Regolatore Generale del 1967, e garantì una efficace realizzazione della città pubblica, fino a quando i prezzi delle aree urbane si mantennero a livelli ragionevoli. Negli anni 80 questi prezzi diventarono impraticabili e la stessa legge Sullo, se fosse stata a suo tempo approvata, non sarebbe stata più utilizzabile. E allora tornò alla ribalta la dimenticata perequazione urbanistica e il Preliminare di PRG '94 di Reggio Emilia ne propose largamente l'impiego; il PRG adottato nel 1999, poi, garantì con la perequazione l'acquisizione gratuita per i 3/4 delle aree necessarie alla città pubblica prevista.

La perequazione urbanistica opera in effetti una compensazione perequata. Compensazione, perché la cessione gratuita di tutte le aree della città pubblica relativa ad ogni intervento di piano, rappresenta un compenso dovuto alla comunità, che attribuisce in cambio alla proprietà fondiaria i diritti di edificazione privati. Perequata, perché la cessione gratuita delle aree e il compenso in diritti edificatori sono garantiti con criteri uguali per tutte le aree che appartengono alle stesse categorie urbanistico-giuridiche. Categorie che, individuate nel PRG di Reggio Emilia del 2001 e confermate nel PSC, sono suddivise in quattro gruppi, nei quali i diritti di edificazione sono attribuiti in misura decrescente: gli Ambiti già edificati, da ristrutturare; quelli inedificati che il vecchio PRG destinava alla edificazione privata e il PSC conferma; quelli che il vecchio PRG destinava a servizi pubblici, dove un'ampia cessione di aree viene compensata con una più modesta quota di edificabilità; infine le aree che nel PRG non erano edificabili, ma nel PSC devono diventarlo per ragioni urbanistiche (ad esempio le aree circostanti alla nuova Stazione dell'Alta Velocità).

E' opportuno ricordare, ancora una volta, che la cessione gratuita di aree per uso pubblico non riduce in alcun modo le potenzialità edificatorie private stabilita dagli indirizzi del piano. Comunque, all'interno di ciascuna categoria e di ciascun Ambito attuativo, i diritti edificatori sono uguali pro quota per tutte le proprietà, indipendentemente dal fatto che le rispettive aree siano destinate alla effettiva edificazione oppure alla realizzazione di aree a verde, pubblico o privato, di servizi urbani, di infrastrutture. Si prevede in tal modo l'acquisizione gratuita da parte del Comune delle aree destinate ad ampliare la parte pubblica della città, senza esproprio e quindi senza penalizzare nessuna proprietà.

La quota minima di cessione gratuita, per gli Ambiti edificabili a destinazione residenziale e terziaria, nel nuovo PSC di Reggio Emilia sarà di norma non inferiore al 50% della superficie totale (nel PRG 2001 era non inferiore al 40%); e aumenterà fino all'80%, laddove il nuovo valore edificatorio da compensare sarà più basso. Si tenga presente che le dotazioni territoriali e le aree per attrezzature e spazi collettivi e sociali a Reggio Emilia esistono già in misura largamente superiore ai minimi di legge nazionale e regionale; si tratta di oltre 950 ettari, che corrispondono a 55 metri quadrati per abitante e che sono in continuo aumento con l'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi. Il problema è, dunque, quello di garantire con la perequazione urbanistica, la cessione gratuita diffusa delle aree per la città pubblica di livello urbano e generale, opportunamente dislocate, specialmente negli Ambiti dei Poli di Eccellenza e delle Grandi Riqualificazioni. La totalità delle aree per servizi e verde programmate dal PSC è, dunque, acquisita in cessione gratuita e sarà largamente garantita; gli espropri saranno utilizzati soltanto per le aree delle grandi infrastrutture viarie e in qualche caso che potrebbe presentarsi, come ad esempio per l'acquisto di un edificio storico interessante per la collettività.

La nuova L.R. 20/2000 consente una gestione del meccanismo attuativo che permetterà operazioni articolate, che non erano possibili con la vecchia legge del 1942. L'innovazione più elementare è quella di un'area dove il PSC programma uno spazio libero verde, al quale la normativa attribuisce una bassa edificabilità media, obbligata a trasferirsi in un altro ambito, concedendo in cambio al Comune in cessione gratuita la proprietà dell'area destinata a verde. Un'altra innovazione nasce dalla precedente, quella di un'area la cui edificabilità è condizionata alla disponibilità a ricevere una quota prefissata di edificabilità trasferita. Problema quest'ultimo molto sentito a Reggio Emilia, dove il PSC ha ereditato dal PRG una certa quantità di diritti edificatori da delocalizzare, per operazioni decise in precedenza, ma non ancora risolte. E infine c'è l'innovazione relativa alle attuazioni concorsuali del Piano Operativo, dove la perequazione urbanistica consente cessioni compensative, sempre regolate dai parametri urbanistici e ambientali, in aree, ma anche in opere, talvolta monetizzate, con caratteristiche molto articolate.

La più nota fra le recenti innovazioni applicabili più largamente alle leggi regionali riformiste, è quella garantita dall'art.1, comma 258, della Legge Finanziaria 2008, relativa alla Edilizia Residenziale Sociale, che viene resa equivalente agli standard obbligatori dell'apposito Decreto; una innovazione che permetterà uno straordinario cambiamento di tutta la politica nazionale per l'edilizia economica e popolare. Dai vecchi PEEP, che tanti anni fa hanno segnato un gran passo in avanti in questo settore, oggi impraticabili anche per l'altissimo costo raggiunto dalle aree, si passa all'Edilizia Residenziale Sociale, realizzabile su aree a costo zero e sempre integrate ai nuovi insediamenti residenziali. Azzerando il costo dell'area, il costo finale dell'Edilizia Residenziale Sociale si ridurrà grosso modo di un terzo, per gli edifici finanziati dalla comunità; ma una parte di queste aree potrà essere assegnata per concorso ad edilizia privata convenzionata, in cambio di edifici ceduti gratuitamente al Comune per alloggi in affitto sociale.

L'applicazione della perequazione Urbanistica sta anche mettendo in luce un problema di fondo: quello di sostituire alla soppressa tassa sulla prima casa - bene d'uso in proprietà di 8 famiglie italiane su 10 - una tassa sulla rendita fondiaria urbana, cioè sulle aree fabbricabili, nel passaggio dal piano programmatico a quello operativo che attribuisce all'intervento il valore prescrittivo. Infatti, dell'eccessivo valore dell'area rispetto alla abitazione cominciano ad essere consapevoli perfino alcuni operatori, che invece di aumentare gli oneri di urbanizzazione - oggi purtroppo utilizzabili legalmente per fini di Bilancio Comunale diversi da quelli della città pubblica - sembrano in qualche caso disponibili a sostenere contributi di scopo, realizzando opere pubbliche, spesso stradali, non dovute al ristretto ambito di intervento, la cui realizzazione è, però, tassativamente indispensabile alla sostenibilità del nuovo insediamento. La perequazione urbanistica ha, dunque, aperto una nuova problematica del rapporto pubblico-privato, la cui regolamentazione rappresenta la chiave di volta dell'urbanistica odierna.

Bisogna aggiungere che, nel quadro delle condizioni legislative e politiche date, l'applicazione del criterio della perequazione non è stata estesa alla totalità delle aree passibili di nuova edificazione o di trasformazione; è, infatti, ancora governata da criteri normativi ereditati dalla precedente disciplina, una significativa tipologia di aree. Si tratta delle piccole aree edificabili disciplinate dal precedente PRG, praticamente impossibili da cancellare perché di inevitabile completamento della città consolidata, che sono attuabili, secondo la disciplina previdente, per intervento edilizio diretto, con indici di densità talora consistenti e senza cessione di aree all'uso pubblico. Per quanto riguarda, dunque, questi lotti liberi edificabili all'interno o a ridosso della città consolidata, di cui peraltro resta oggi non ancora attuata una quantità relativamente limitata, pur non disconoscendo una condizione giuridica che ha consolidato aspettative di edificazione, la capacità edificatoria viene ridotta e, per le aree più ampie di 4.000 mq, l'attuazione viene subordinata al POC e alla realizzazione di un minimo di dotazioni di spazi pubblici (ovvero alla loro monetizzazione), riportando quindi anche queste aree ad un trattamento più equo e perequato, rispetto alle altre aree di trasformazione.

# 5.2 La disciplina delle trasformazioni

In tutti gli interventi di trasformazione strategica - e in particolare per gli insediamenti urbani - la perequazione urbanistica localizza i diritti edificatori concentrandoli su una parte non maggioritaria della superficie dell'ambito. In cambio ne otterrà la cessione gratuita delle aree per la città pubblica, nonché la disponibilità ad ospitare diritti edificatori di terzi, che devono essere trasferiti da altri ambiti.

L'innovazione consentita dall'art. 1 comma 258 della Legge Finanziaria 2008 permetterà di utilizzare le aree della cessione gratuita per l'ERS; ciò in misura non inferiore a 1/5 dei Diritti Edificatori che il PSC attribuisce alle proprietà dell'ambito. Si tratta di una quota aggiuntiva, che grosso modo corrisponde a quella che il PRG 2001 attribuiva soltanto alle proprietà disposte a realizzare volontariamente l'edilizia convenzionata; il PSC userà tale quota per l'edilizia pubblica e per quella convenzionata selezionata per concorso. La superficie ceduta, oltre a consentire il rafforzamento della città pubblica e l'edificazione

dell' ERS, ospiterà anche i diritti edificatori di cui il PSC dispone la delocalizzazione; sempre senza ridurre in alcun modo la quota di diritti edificatori che il PSC attribuisce alla proprietà.

Le norme del PSC indicano, dunque, la quota dei diritti edificatori competente alla proprietà, ma indicano anche la capacità insediativa massima dell'ambito. La differenza fra i diritti attribuiti alla proprietà e la capacità insediativa massima sarà allora rappresentata dalla quota di ERS e da quella, non costante, dei diritti di terzi da trasferire. Precisare queste scelte spetterà al POC che, entro i limiti della capacità massima, pianificherà operativamente l'intervento esecutivo. La densità non eccessiva dell'edificazione prevista dal precedente PRG ha consentito di aumentare, seppur di poco, la capacità insediativa finale degli ambiti.

Queste normative si applicano indifferentemente agli ambiti di riqualificazione delle aree già edificate e a quelli di trasformazione delle aree non ancora edificate; naturalmente con parametri diversi, tali però da garantire negli insediamenti urbani la costante presenza dell' ERS e l'eventuale compresenza dei diritti edificatori derivanti dalle delocalizzazioni, che a Reggio Emilia si presentano particolarmente necessarie.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile fare precedere la formazione del POC da un atto di indirizzo (presentato contestualmente alla fase di controdeduzione del PSC) attraverso cui definisce gli obiettivi che l'Amministrazione intende raggiungere con il POC stesso, nonché specifica le modalità, i criteri e le condizioni per la programmazione dei vari interventi. Le politiche e gli obiettivi da perseguire non si attuano necessariamente con interventi realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, pertanto i titolari delle aree o altri soggetti aventi titolo possono avanzare proposte, purché coerenti con il PSC e il POC, e dunque candidarsi come attuatori delle iniziative stesse.

A tal fine l'Amministrazione favorirà anche il costituirsi di forme più avanzate e strutturate di rapporto tra pubblico e privato in grado di affrontare con maggiore efficacia la fase di attuazione di alcune politiche strategiche come l'Edilizia Residenziale Sociale, la gestione delle delocalizzazioni di volumetrie incongrue con il contesto e delle nuove aree di perequazione introdotte dal Piano.

Per la predisposizione del POC è intenzione dell'Amministrazione comunale, inoltre, valutare prioritariamente le richieste di inserimento riferite al completamento dei PUA già approvati e contingentati dell'attuale PPA, nonché quelle relative a planivolumentrici convenzionati.

## 5.3 Una unità di misura unificata della superficie edificata e edificabile

In un'epoca in cui tutte le unità di misura sono ormai unificate a livello quanto meno europeo, il metro quadro 'edilizio' ha rappresentato fino ad ora una straordinaria anomalia, nella quale ogni comune è stato libero di adottare una propria definizione. Reggio non ha fatto eccezione, avendo adottato finora una definizione della Superficie utile lorda (comprensiva dei muri salvo le parziali innovazioni recentemente introdotte per incentivare la certificazione Ecoabita) con specificazioni sue proprie.

Gli strumenti urbanistici dovrebbero avere il requisito fondamentale di essere caratterizzati da facilità di comprensione e applicazione anche da parte di imprese e

professionisti che necessariamente operano in un mercato più ampio di quello comunale. E una definizione unificata dovrebbe avere il requisito fondamentale di essere coerente con quelle contenute in strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati in modo da rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l'attività di controllo edilizio.

A tal fine la Regione Emilia Romagna ha recentemente emesso un provvedimento che unifica una volta per tutte l'unità di misura dell'edificazione; tale documento, denominato "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" diviene da oggi in poi lo scenario di riferimento per l'applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi.

L'occasione della formazione dei nuovi strumenti urbanistici, anche sulla base di un confronto con le rappresentanze degli Ordini e Collegi professionali è stata colta per omogeneizzare il Comune di Reggio con le nuove definizioni dettati dalla Regione. Il PSC esprime quindi le proprie determinazioni quantitative (dimensionamento complessivo, diritti edificatori attribuibili alle proprietà dei suoli, capacità insediativa massima ammissibile in ogni singolo ambito urbanistico....) in termini di Superficie Complessiva (SC) in coerenza con i disposti regionali. Il RUE provvede poi a specificare e dettagliare le modalità di misurazione, precisando le casistiche applicative.

La Superficie Complessiva è data dalla somma della Superficie utile più la Superficie accessoria calcolata al 60%, secondo la formula SC = Su + 60%Sa.

La SC, nel caso della funzione residenziale, si intende conforme alla 'superficie complessiva' che si applica ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801

Va chiarito che la modifica è strettamente tecnica e va valutata e discussa solo nei suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, evitando di mescolarla impropriamente con eventuali discussioni sull'entità dell'edificazione ammessa nei diversi ambiti. A questo fine, in tutti i casi in cui l'orientamento del PSC è stato quello di confermare l'entità di capacità edificatorie previste nel PRG 2001, i numeri che esprimevano tali capacità secondo la precedente definizione sono stati incrementati secondo un opportuno rapporto di conversione in modo da tradurli in SC lasciando inalterati i valori reali del costruito o del costruibile.

#### 5.4 I numeri del Piano

## L'offerta residenziale

In coerenza con la L.R. 20/2000, nel PSC gli indirizzi sul dimensionamento dell'offerta abitativa per i prossimi 15 anni assumono un significato nuovo rispetto al modo di operare nel passato.

Nel caso del PRG tradizionale, per 'dimensionamento' del Piano si intendeva sostanzialmente la capacità insediativa complessivamente offerta dalle aree individuate come edificabili o trasformabili, espressa dagli indici di edificabilità conformativi attribuiti dal PRG stesso.

Nel caso del PSC tale modalità di calcolo perde di significato, in quanto il piano non attribuisce diritti edificatori, essendo un piano di indirizzi, e dunque individua aree solo "potenzialmente" edificabili. Spetterà ai successivi POC sancire l'edificabilità o la trasformazione delle aree, tra quelle individuate dal PSC, attribuendo diritti edificatori conformativi e prescrittivi, che in ogni caso decadono se non attuate nel quinquennio di validità del POC stesso. In tal senso il dimensionamento del PSC - o meglio l'indirizzo dimensionale - assume un significato molto diverso: esso non necessariamente coincide con la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili, né con i fabbisogni che risulterebbero dalle tendenze demografiche.

Il dimensionamento del PSC diventa un indirizzo riferito alla quantità di offerta aggiuntiva (di insediamenti residenziali, terziari e produttivi) che il piano stesso assume come realizzabile nell'arco temporale di riferimento (15 anni). Va inteso dunque come una soglia massima di potenzialità edificatoria, definita in relazione ad una valutazione combinata dei fabbisogni stimati e della sostenibilità complessiva (ambientale, sociale ed economica).

Tale soglia massima è stata discussa e condivisa con gli altri Enti coinvolti nel processo attraverso la Conferenza di pianificazione (la Provincia, i Comuni limitrofi, gli enti preposti all'espressione di parere, le forze economiche e sociali del territorio); la quantità, una volta approvata, diventa un impegno preciso per l'Amministrazione Comunale, un tetto massimo di attuazione; ne consegue che al suo esaurimento il Comune ritorni a confrontarsi con gli interlocutori della Conferenza di Pianificazione riguardo alle condizioni di sostenibilità.

Tale indirizzo dimensionale del PSC, pur confermandosi quale soglia massima di potenzialità edificatoria aggiuntiva (di insediamenti residenziali) che il piano stesso assume come realizzabile nell'arco temporale di riferimento (15 anni), viene proposto in ridimensionamento, in relazione alle mutate condizioni sociali ed economiche nonché alla maggiore sensibilità ambientale legata all'identità del territorio agricolo, condizioni che ne mutano la valutazione combinata di fabbisogni stimati e sostenibilità complessiva.

Gli Enti coinvolti nel processo attraverso la Conferenza di pianificazione (Provincia, Comuni limitrofi, enti preposti all'espressione di parere, forze economiche e sociali del territorio) sono oggi chiamati a confrontarsi con nuovi scenari e convenire di conseguenza a nuove strategie condivise con l'Amministrazione Comunale.

Già negli indirizzi dimensionali del piano la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili rappresentava una quantità necessariamente e opportunamente superiore alla quantità assunta come dimensionamento scelto dall'Amministrazione Comunale.

L'indirizzo dimensionale del piano definito nel PSC (il tetto massimo assunto dall'Amministrazione Comunale attuabile nel corso di validità del PSC, stimato nei 15 anni) (A) e la capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili (la sommatoria all'offerta complessiva delle iniziative di trasformazione individuate nel PSC che non rappresentano diritti edificatori) (B) infatti non coincidevano.

La capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili (**B**) rappresenta una quantità necessariamente e opportunamente superiore alla quantità assunta come indirizzo dimensionale del piano, scelto dall'Amministrazione Comunale (**A**) per diverse ragioni.

Innanzitutto va sottolineato come delle previsioni dei piani urbanistici, trascorso il relativo arco temporale di validità (generalmente 10-15 anni), resti sempre una quota fisiologica inattuata. Ma la ragione principale che motiva l'esigenza di una maggiore capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili (B) rispetto alla quantità assunta come indirizzo dimensionale del piano (A) va riferita ad una delle principali e più importanti novità nel modo di operare che ci offre la legge 20/2000. L'inserimento delle iniziative di trasformazione nei POC avviene a seguito di una procedura concorsuale tra le proposte avanzate dai privati e previo accordo pubblico-privato che evidenzia le ricadute pubbliche dell'intervento.

#### In sintesi:

1	4	Indirizzo dimensionale del piano definito nel PSC	12.000 alloggi
E	В	Capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili	13.700 alloggi

<u>Indirizzo dimensionale del piano (il tetto massimo assunto dall'Amministrazione</u> <u>Comunale attuabile per i prossimi 15 anni) – (A)</u>

Il PSC di Reggio Emilia assume dunque un orizzonte temporale proiettato su un quindicennio. E' proprio l'insieme degli obiettivi assunti dal piano desunti dall'idea di città futura, che inducono a privilegiare le trasformazioni qualitative della città e a raffreddare il ritmo della sua espansione. Questi obiettivi valutati in ragione delle condizioni di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale della città, hanno portato a definire un indirizzo riguardo al dimensionamento residenziale limitato a 12.000 alloggi per i prossimi 15 anni (A).

Al tradizionale dimensionamento del vecchio PRG, si sostituiscono dunque gli indirizzi dimensionali del PSC, con valore esclusivamente programmatico: 12.000 alloggi. Questi assumono valore di scelta politica: la soglia massima che si assume, anche a seguito del positivo confronto avvenuto in sede di Conferenza di Pianificazione, da affidare, senza la possibilità di superarla, ai successivi POC entro l'arco temporale del piano.

Nella programmazione dei 12.000 alloggi si considerano, oltre agli alloggi derivanti da iniziative attuabili attraverso Piani Urbanistici Attuativi, anche gli alloggi derivanti dagli interventi diretti di nuova edificazione nei lotti liberi e tutte le ulteriori potenzialità insediative che saranno programmate con il POC anche negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, ivi comprese quelle derivanti da operazioni di delocalizzazione disciplinate dal POC stesso.

L'inserimento delle iniziative di trasformazione nel POC (e successive varianti) avvenuto a seguito di una procedura concorsuale tra le proposte avanzate dai privati e con accordo pubblico-privato, ha programmato parte delle previsioni potenziali previste dal PSC. Emerge dal Quadro Conoscitivo e dagli interventi stessi che, sostanzialmente, il trend di crescita degli ultimi anni si attesta su una media annuale di circa 50 permessi di costruire/annui rilasciati per nuove costruzioni, a cui occorre aggiungere circa 100 alloggi/anno (derivanti dalle programmazioni in anticipazione al POC, in POC e sue successive varianti, biennio 2013-2015), per una media complessiva stimata di 150 alloggi/annui, a fronte di una stima prospettata nel 2011 di produzione media annuale

pari a circa 800 alloggi (negli anni precedenti gli alloggi/annui realizzati in media si attestavano sui 1.500).

Capacità insediativa potenziale delle aree trasformabili nel PSC (B) e l'eredità del PRG 2001.

Questi 12.000 alloggi, da programmare nei successivi POC, potranno dunque essere selezionati tra le potenzialità edificatorie complessive del PSC. I POC, ai sensi della L.R. 20/2000 non potranno programmare iniziative di edificazione al di fuori delle aree definite potenzialmente trasformabili o edificabili del PSC senza che ciò comporti variante al PSC stesso.

I 12.000 alloggi oggetto di nuova programmazione derivano in larghissima misura dalle previsioni residue del PRG 2001.

Infatti **la capacità insediativa potenziale massima del PSC** (13.700 alloggi) è rappresentata complessivamente da:

- potenzialità edificatorie riferite ai residui del PRG 2001, come riportato dal quadro conoscitivo in relazione ai piani approvati non realizzati
- interventi inseriti nella programmazione in POC (non realizzati perché di recentissima approvazione)
- aree che erano classificate come "tessuti" della città consolidata, edificabili per intervento diretto, che il PSC riconosce come soggette a POC e PPC (ANS5)
  - le nuove potenzialità edificatorie indicate dal PSC, quali aree destinate a verde pubblico e non espropriate del PRG vigente che vengono "perequate" (ANS6)
  - nuove aree potenzialmente edificabili collocate a Pratofontana e a Fogliano (ANS7)

Le uniche nuove aree potenzialmente edificabili definite dal PSC che interessano suoli attualmente agricoli sono quindi due ambiti collocati a Pratofontana e a Fogliano. Interessano una superficie territoriale complessiva di circa 8,5 ha per una potenzialità edificatoria di circa 160 alloggi.

Oggi l'ormai inderogabile necessità di contenere il consumo di suolo, la riflessione sul recupero dell'identità del territorio agricolo, la congiuntura economica sfavorevole e l'attenzione alle nuove esigenze dei cittadini, ha portato a mettere in discussione il dimensionamento del PSC 2011, proponendo una riduzione della capacità insediativa potenziale massima (B), perseguendo l'obiettivo di un indirizzo dimensionale contenuto e riducendo a livello di potenzialità le aree previste urbanizzabili.

La tabella seguente illustra la proposta in diminuzione della capacità insediativa potenziale massima e il relativo contenimento dell'uso di suolo.

Stima superfici e alloggi con riduzione ambiti e tessuti	St (mq)	Alloggi
Riduzione delle capacità potenziale nei ambiti ANS7 e ANS4	-439.200	-571
Eliminazione indice edificatorio nel territorio urbanizzato residenziale	-22.900	-62
TOTALE	-462.100	-633

In dettaglio, per quanto riguarda le previsioni espressamente inserite dal PSC degli ambiti di Pratofontana e Fogliano, e gli ambiti ANS4 di San Maurizio e Gavassa, per i quali si prevede un ridimensionamento, la tabella seguente ne disamina le differenze.

AMBITI	St (mq)	alloggi	St (mq)	alloggi	St (mq)	alloggi in
AMDITI	PSC	PSC	confermata	confermati	in riduzione	riduzione
ANS7_Fogliano	325.000	400	52.300	100	272.700	300
ANS7_Pratofontana	176.000	300	32.600	62	143.400	238
ANS4_San Maurizio	57.700	83	41.400	60	16.300	23
ANS4_Gavassa	28.100	41	21.300	31	6.800	10
TOTALE	586.800	824	147.600	253	439.200	571

Per quanto riguarda le altre previsioni prevalentemente residenziali, si confermano le indicazioni delineate nella relazione di PSC ed aggiornate nel Quadro Conoscitivo.

## In particolare:

## le potenzialità edificatorie riferite ai residui del PRG 2001:

- le potenzialità insediative che riferite ai PUA non approvati (residui) del PRG 2001, si tratta delle aree di trasformazioni Tu, Ti, Ta;
- le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione e quelle che potranno attuarsi in attesa del primo POC sulla base del PPA del PRG 2001;
- gli interventi diretti di nuova edificazione nei lotti liberi compresi negli ambiti urbani consolidati;
- tutte le altre potenzialità insediative che saranno programmate con il POC anche negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale;
- le potenzialità derivanti da operazioni di delocalizzazione disciplinate dal POC stesso.

# le nuove potenzialità edificatorie indicate dal PSC:

- le potenzialità edificatorie riferite alle due uniche nuove aree potenzialmente edificabili collocate a Pratofontana e a Fogliano per ospitare quote di Edilizia Residenziale Sociale e volumetrie derivanti da delocalizzazione;
  - le potenzialità edificatorie riferite due aree destinate a verde pubblico e non espropriate del PRG vigente che vengono "perequate";
  - esigenze di riqualificazione della città esistente.

Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie delle aree di Pratofontana e Fogliano, la scelta della loro localizzazione è esito di valutazioni comparate in ordine alla sostenibilità ambientale e sociale. Nel processo di analisi hanno particolarmente influito le valutazioni sulle condizioni di accessibilità e l'efficacia di soluzioni che premiano il trasporto pubblico su ferro come investimento per il futuro.

La superficie complessiva interessata dalla trasformazione per il 56% sarà desinata a verde pubblico e servizi (e sarà dunque ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale, anche per eventuale realizzazione di ERS), a cui si aggiungono ulteriori quote di verde privato e impegni ecologico-ambientali che verranno ulteriormente precisati in sede di POC.

Altre due aree interessate da nuove potenzialità edificatorie riguardano aree attualmente a destinazioni pubbliche e non espropriate dal PRG vigente. Il piano sceglie dunque di estendere la perequazione a queste situazioni prevedendo una cessione a verde pubblico pari al 70-80%, pari a circa 10 Ha, come efficace soluzione per arricchire e completare il sistema del Parco delle Acque chiare-Rodano e il sistema del verde di via Inghilterra - via Dimitrov - via Francia- via Canalina, entrambi connessi con il più ampio disegno della cintura verde della città.

All'interno di questi ambiti di nuovo insediamento soltanto il 20% rappresenta la quota di suolo destinata ad ospitare le relative potenzialità edificatorie, che complessivamente ammontano a circa 180 alloggi.

In conclusione dei 13.700 alloggi potenziali del PSC circa 11.800 alloggi derivano dai residui del PRG 2001 e solo circa 1.900 alloggi derivano dalle scelte del PSC finalizzate a promuovere riqualificazione e politiche per ERS e delocalizzazione, confermando così le scelte non espansive che il piano indica per le prospettive di futuro sviluppo della città, che dunque sono indirizzate verso la riqualificazione e la valorizzazione delle previsioni già in essere.

# L'offerta di edilizia residenziale pubblica (ERS)

L'offerta del piano per l'edilizia residenziale sociale può raggiungere l'entità di circa 2.200 alloggi, circa il 20 % dell'indirizzo assunto riguardo al dimensionamento del piano, di cui:

- circa 500 alloggi possono essere realizzati nei comparti già approvati ma ancora non attuati, attraverso l'applicazione non obbligatoria dell'indice aggiuntivo di 0,05 mg/mg;
- 2. circa 600 alloggi deriveranno dalle opportunità di riqualificazione degli ambiti strategici e frazionali della città esistente e dei poli funzionali;
- 3. circa 1000 alloggi deriveranno dall'attuazione dei comparti previsti dal PRG vigente inseriti in PPA o demandati al POC;

4. circa 100 alloggi deriveranno dalle previsioni residenziali inserite dal PSC e relative alle due aree per ERS e delocalizzazioni di Fogliano e Pratofontana.

Per quanto riguarda i piani di cui al precedente punto 2, il PPA 2006-2010 ha reso obbligatoria in ogni nuovo comparto la realizzazione della quota di edilizia sociale derivante dall'indice 0.05 ovvero, in alternativa, la cessione al Comune delle aree necessarie per attuarla.

Sono state inoltre messe in campo dall'Amministrazione Comunale alcune iniziative volte ad aumentare l'offerta sia pubblica che privata di edilizia residenziale a canoni moderati, individuando interventi di medio periodo diretti ad alleviare la tensione abitativa e conseguentemente a calmierare i prezzi, sia sul mercato delle locazioni che sul mercato delle compravendite immobiliari. In particolare sono state avviate le procedure pubblico-private per realizzare circa 480 alloggi di edilizia residenziale sociale per l'affitto e la vendita convenzionata di cui il 75% attraverso l'ausilio di finanziamenti pubblici; è stato istituito un Fondo di garanzia ed un Fondo per l'affitto; si sono altresì realizzati importanti progetti di recupero (PRU Compagnoni, Mascagni, Stranieri, Foscato) e riqualificazione del patrimonio ERP esistente.

Per quanto riguarda poi i punti 2-3-4, l' ERS, aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori attribuiti alla proprietà dei suoli, sarà realizzata in tutti i nuovi insediamenti sulle aree che verranno cedute gratuitamente al Comune insieme alle aree per le dotazioni territoriali, con il risultato innovativo di essere distribuita capillarmente in tutte le nuove trasformazioni urbane. All' ERS di proprietà pubblica, realizzata su aree pubbliche con finanziamenti pubblici, si affiancherà l' ERS di proprietà privata convenzionata, realizzata su aree pubbliche cedute in diritto di superficie, o anche su aree private, i cui livelli di affitto saranno convenzionati secondo le esperienze già realizzate a Reggio Emilia con le quote di edilizia sociale aggiuntiva previste nel PRG 2001.

## L'offerta per le attività produttive e terziarie

Per l'offerta insediativa destinata ad attività produttive le scelte indicate dal nuovo PSC derivano da strategie condivise a scala provinciale e regionale e ne rappresentano le coerenti traduzioni ed approfondimenti a scala locale.

Alla luce della scelta compiuta in seguito alla concertazione istituzionale avvenuta per la predisposizione del PTCP e del PSC, si individuano, a scala provinciale, solo 13 aree a valenza strategica sovracomunale.

Il contributo del comune capoluogo per contenere la dispersione insediativa delle aree produttivo in tal senso è decisivo. Il nuovo piano non individua nuovi poli produttivi e sceglie, come "ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale" da caratterizzare nel tempo come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) i poli già esistenti di Mancasale, Gavassa-Prato e Corte Tegge.

Le nuove esigenze insediative produttive, prevalentemente riferite a delocalizzazione e trasferimenti, saranno dunque soddisfatte all'interno dei suddetti poli. Il nuovo piano contribuisce ulteriormente all'obiettivo del contenimento della dispersione, in quanto non individua nessun nuovo ambito o ampliamenti consistenti di insediamenti produttivi di livello comunale.

Per queste ragioni, nel caso dell'offerta produttiva, perde di significato l'indirizzo dimensionale. Infatti esso, essendo riferito unicamente a poli produttivi sovracomunali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, è materia degli specifici accordi di pianificazione sottoscritti tra gli enti preposti. Per quanto riguarda le attività produttive, la stima della capacità edificatoria complessiva che il PSC rende potenzialmente disponibile è riassunta nella seguente tabella.

Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie di attività terziarie, si tratta in gran parte di aree già edificate sulle quali intervengono operazioni di riqualificazione e rigenerazione. Inoltre, le potenzialità terziarie relative ai poli funzionali derivano prevalentemente da previsioni del PRG 2001 (ad esclusione di una quota relativa principalmente all'area ex Reggiane) che ai sensi delle L.R. 20/2000 potranno attuarsi previo inserimento nel POC, secondo i contenuti dei relativi accordi territoriali sottoscritti con la Provincia.

Il PSC dunque non individua nuovi poli produttivi, ma sceglie come "ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale" i poli già esistenti di Mancasale, Gavassa-Prato e Corte Tegge, da caratterizzare nel tempo come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate). Le mutate e ridotte esigenze insediative produttive, vengono oggi soddisfatte dai poli già esistenti: la proposta strategica, anche in questo settore è quella di contribuire ulteriormente all'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, riducendo l'ampliamento potenziale individuato in sede di PSC a Mancasale.

La stima della capacità edificatoria complessiva che il PSC rende potenzialmente disponibile e che oggi viene ridimensionata è riassunta nella seguente tabella:

	St (mq)	Sc*	St (mq)	Sc (mq)	St (mq)	Sc (mq)
AMBITO	PSC	(mq)	confermata	confermata	in riduzione	in
		PSC				riduzione
ASPN2_Mancasale	500.000	100.000	248.500	49.700	251.500	50.300
ASP3_ Tondo		Tessuto	consolidato		325	215
TOTALE	500.000	100.000	248.500	49.700	251.825	50.515

<sup>(\*)</sup> la Superficie complessiva si riferisce al Diritto edificatorio e non alla capacità massima insediabile

Le previsioni afferenti all'ambito ANSP2 individuato nel PSC per lo sviluppo di Gavassa-Prato rimangono confermate come definite a seguito della variante approvata dal C.C. con delibera n. 1278/8 del 21/01/2013 in cui si individua una parte di tale ambito ad ospitare il Polo Ambientale Integrato (PAI).

## In particolare:

·	St (ha)	Sc	St (ha)	Sc	St (ha) in	Sc (mq)
AMBITO	PSC	(mq)	confermata	confermata	riduzione	in
		PSC				riduzione
Nuovi Ambiti specializzati						
produttivi individuati nel PSC						
(ASP_N2) ad integrazione di	91	182.900	66	132.600	25	50.300
Mancasale e per lo sviluppo di						
Gavassa-Prato						

## Effetti delle proposte di controdeduzione alle osservazioni

Al PSC e al RUE sono state presentate complessivamente 988 osservazioni che contengono 1.341 singole istanze. Di queste circa il 72% riguardano il PSC e il 28% sono relative al RUE.

Pur non mancando sollecitazioni, richieste di chiarimento, accentuazioni su alcuni dei temi trattati, i contributi pervenuti in sede di osservazione e riserve confermano in larga misura le analisi, le strategie e le proposte di Piano. Le Osservazioni, singolarmente intese, non hanno dunque proposto un modello alternativo di sviluppo rispetto a quello proposto dal PSC.

Tuttavia, assumendo acriticamente le proposte nel loro complesso, gli effetti cumulativi avrebbero posto seriamente in discussione le scelte di fondo del PSC e riportato alla luce uno scenario di trasformazioni – che invece il PSC contrasta in maniera decisa – basato ancora su nuovi lotti e piani in territorio agricolo, nelle aree adiacenti all'abitato e nelle frazioni. Di contro poche sono state le osservazioni che hanno sollecitato la trasformazione della città esistente, che invece rappresenta la strategia di forza del PSC.

In termini di effetti sul dimensionamento residenziale, l'accoglimento integrale delle osservazioni pervenute avrebbe comportato un incremento del dimensionamento residenziale del PSC di circa 10.000 alloggi, ossia un potenziale raddoppio rispetto all'indirizzo dimensionale del PSC, nonché un incremento della superficie per usi residenziali di circa 128 ettari (con la conseguente riduzione della superficie rurale della stessa quantità).

Si è imposta pertanto una verifica attenta dei contenuti delle richieste e degli effetti cumulativi potenziali sul territorio, al fine di confermare le scelte di fondo del PSC e contestualmente di rispondere positivamente a richieste che non snaturano l'impianto di piano. Alla luce delle valutazioni condotte, invece, le osservazioni accolte (integralmente o parzialmente) comportano un incremento del dimensionamento residenziale di soli circa 250 alloggi, pari a meno del 2% rispetto all'indirizzo dimensionale assunto dal PSC adottato. Il corrispondente incremento del territorio urbanizzato è quantificato in meno di 5 ha

In relazione al dimensionamento produttivo e terziario, invece, è da sottolineare come le richieste avanzate in sede di osservazione avrebbero comportato un potenziale incremento della superficie territoriale destinata a tali usi pari a circa 163 ettari. In fase di controdeduzione, coerentemente con l'obiettivo di contrastare la dispersione insediativa nel territorio rurale e coerentemente con la strategia (dettata anche dal PTCP) di concentrare la maggior parte delle nuove previsioni a destinazione artigianale e produttiva all'interno di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di rango sovra comunale, l'Amministrazione Comunale ha valutato positivamente esclusivamente le richieste relative a limitate esigenze di ampliamento di attività già esistenti nel territorio comunale, respingendo tutte le altre richieste. La superficie utile ad usi produttivi complessivamente concessa per tali esigenze di ampliamento e per il riconoscimento di attività produttive già presenti sul territorio ammonta a circa 2 ettari (poco più del 2% delle superfici utili richieste).

## L'articolazione del territorio in ambiti

L'articolazione in ambiti del territorio, ai sensi dell'Allegato della L.R. 20/2000, come misurata nella Tavola P6 sulla base del Modello Dati emanato dalla Regione ("Strumenti cartografici e digitali e modalità di coordinamento ed integrazione delle informazioni a supporto della pianificazione") è esposta nella tabella alla pagina seguente.

Al riguardo di tali dati è utile evidenziare alcuni aspetti significativi.

- 1) la gran parte delle aree potenzialmente urbanizzabili costituiscono la conferma di precedenti previsioni del PRG,
- aree urbanizzabili a conferma di previsioni di urbanizzazione del PRG 2001: **ettari 531** (voci 18+20+21 della tabella);
- aree urbanizzabili che rappresentano nuove potenzialità introdotte con il PSC: **ettari 202**, di cui 152 ettari per attività produttive s a Mancasale e Gavassa (voce 22), di cui circa 1/3 destinato ad ospitare aziende di qualità che investono in ricerca, sviluppo che si avvolgono di personale altamente qualificato, attente alle nuove tecnologie, al risparmio energetico, alle architetture e solo 37 ha per insediamenti prevalentemente residenziali; questi ultimi sono rappresentati, per circa l'70% dai due ambiti previsti a Prato Fontana e Fogliano per ospitare essenzialmente Edilizia Sociale e trasferimenti di volumi da delocalizzare, e in minima parte per le aree a cui si estende la perequazione urbanistica;
- 2) le previsioni di nuova urbanizzazione riguardano *per la gran parte funzioni di rilievo sovracomunale* (i poli funzionali e gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale o sovraprovinciale di Mancasale e Prato Gavassa) per le quali il PSC condivide e provvede ad applicare le indicazioni del PTCP della Provincia;
- 3) il Piano Strutturale *sposta la strategia in modo deciso sulla trasformazione e qualificazione della città piuttosto che sull'espansione*: a fronte di 191 ettari potenzialmente urbanizzabili, per la maggior parte (166 ettari: oltre l'85%) ereditati dal PRG, gli ambiti individuati per interventi di riqualificazione (AR) e per il potenziamento dei poli funzionali interessano insieme **ben 1157 ettari** (voci 6+7+8+9+10+20);
- 4) le aree potenzialmente urbanizzabili sopra richiamate comprendono, come prescrive il PSC, la quota minima di superficie da cedere in forma accorpata al Comune per verde pubblico e spazi collettivi (SVP), variabile a seconda degli ambiti, grossomodo fra il 35% e il 50% della Superficie territoriale; il PSC stabilisce inoltre la percentuale minima di superficie permeabile (verde pubblico + verde privato), mediamente fra il 50% e il 60% della Superficie territoriale; quindi la quota potenzialmente urbanizzabile per circa la metà sarà costituita da aree verdi e permeabili.

			ADO	ADOTTATO  sup. (ha) % sul territorio comunale		ITROD.
		PSC Tav. P6 "Ambiti programmatici" Articolazione del territorio in ambiti				% sul territorio comunale
		Territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione				
1		città storica (ACS)	264	1,2%	267	1,2%
2		tessuti residenziali esistenti di buona qualità	1.974	8,6%	1.986	8,6%
3		tessuti con parziali limiti di funzionalità	107	0,5%	106	0,5%
4		tessuti eterogenei della periferia nord	214	0,9%	201	0,9%
5		tessuti in corso di formazione sulla base di PUA	303	1,3%	356	1,5%
2+3+4+5	а	totale ambiti urbani consolidati (AUC)	2.598	11,3%	2.649	11,4%
6		ambiti di riqualificazione urbani	175	0,8%	188	0,8%
7		ambiti di riqualificazione nella frazioni	24	0,1%	27	0,1%
8		riqualificazione estesa della via Emilia	208	0,9%	210	0,9%
9		riqualificazione estesa di Mancasale (ASP-AR)	188	0,8%	185	0,8%
6+7+8+9	b	totale ambiti di riqualificazione (AR)	595	2,6%	610	2,6%
10	С	poli funzionali esistenti o già urbanizzati da trasformare (PF)	304	1,3%	323	1,4%
11		tessuti produttivi o polifunzionali	672	2,9%	695	3,0%
12		tessuti prod. o pol. in corso di formazione sulla base di PUA	137	0,6%	176	0,8%
11+12	d	totale insediamenti produttivi (ASP)	809	3,5%	871	3,8%
13	е	viabilità (ambito del corridoio Autostrada e Alta Velocità)	216	0,9%	200	0,9%
	f	totale territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione	4.786	20,9%	4.920	21,3%
		Territorio rurale				
14			9.148	39,9%	9.024	39,0%
15		ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP)	1.535	6,7%	1.515	6,5%
16		ambiti agricoli periurbani (AAP)	6.182	26,9%	6.273	-
17		ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)				27,1%
		ambiti periurbani (AAP parchi del Crostolo e Acque-Chiare)	777	3,4%	777	3,4%
14+15+16+17	g	totale territorio rurale	17.642	76,9%	17.589	76,0%
		Aree potenzialmente urbanizzabili				
18		ambiti per nuovi insediamenti residenziali, a conferma di previsioni di urbanizzazione del PRG: ANS 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8	214	0,9%	166	0,7%
19		ambiti per nuovi insediamenti residenziali (ANS 7)	25	0,1%	27	0,1%
18+19	h	totale ambiti per nuovi insediamenti residenziali	239	1,2%	193	0,8%
20		espansione dei poli funzionali, a conferma di previsioni di urbanizzazione del PRG	172	0,8%	228	1,0%
21		ambiti per nuovi insediamenti produttivi, a conferma di previsioni di urbanizzazione del PRG (ASP_N1)	189	0,8%	137	0,6%
22		ambiti per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N2)	152	0,7%	91	0,4%
21+22	i	ambiti per nuovi insediamenti produttivi	341	1,5%	228	1,0%
18+19+20+21+22	ı	totale aree potenzialmente urbanizzabili	752	3,4%	649	2,8%
	m	TOTALE TERRITORIO COMUNALE		23.158		100,0%

Riguardo alla precedente tabella è opportuno precisare quanto segue.

Come già richiamato, l'articolazione in "ambiti del territorio" (le diverse righe della tabella) riporta la classificazione degli ambiti contenuti nella Tavola P6, redatta ai sensi dell'Allegato della L.R. 20/2000. Le quantità riportate in tabella derivano dalla misura digitale dei suddetti ambiti, che sono stati informatizzati secondo le disposizione del Modello Dati emanato dalla Regione.

Per arrivare all'approvazione definitiva del piano la cartografia del PSC è stata oggetto di perfezionamenti grafici che hanno comportato la rettifica della perimetrazione degli ambiti del PSC e conseguentemente delle misure riportate nella tabella. Tali modifiche sono derivanti dall'accoglimento delle Riserve formulate dalla Provincia, dall'adeguamento dello stato di attuazione delle previsioni previgenti, dalla correzione di alcuni errori materiali e, in minima parte, dall'esito delle valutazioni delle osservazioni pervenute al PSC e RUE. Si richiama, come illustrato nel paragrafo precedentemente, come gli effetti delle controdeduzioni alle osservazioni incidano nel disegno del piano per soli 7 ha (complessivamente per destinazioni residenziali e produttive).

Le variazioni più significative sono di seguito illustrate

#### Territorio rurale

Come detto, solo una quota molto contenuta del decremento della superficie degli ambiti rurali, meno di 5 ha, è esito della valutazione delle osservazioni. Per esempio, per quanto attiene le richieste di nuove edificazioni produttive, si richiama come il criterio di valutazione delle osservazioni pervenute stabiliva di non accogliere tali richieste salvo i soli casi di limitate esigenze di aziende già insediate sul territorio. In questi ultimi casi ciò ha comportato un cambio di classificazione da zone agricola a limitati ampliamenti di zone produttive.

Complessivamente però la superficie complessiva del territorio rurale nel PSC approvato ammonta a 53 ha in meno rispetto al PSC adottato. Questa differenza non è dovuta a nuove previsioni di trasformazione del territorio, ma per 48 ha al ripristino di classificazioni del PRG 2001 e al riconoscimento di aree già edificate. E' nota la scelta che il PSC ha compiuto nel definire un limite alla città edificata che conseguentemente ha comportato, da un lato, la "eliminazione" di previsioni sia residenziali che produttive non ancora attuate in contesti agricoli (lotti sparsi in campagna) e, dall'altro, la classificazione all'interno di ambiti rurali di ampie zone già edificate. A seguito di appropriate verifiche d'ufficio di osservazioni pervenute, alcune ampie aree edificate sono state riclassificate come territorio urbanizzato, come ad esempio l'intera frazione di Castelbaldo, un insediamento produttivo-artigianale а sud di Fogliano, ecc. L'affinamento dell'informatizzazione del piano ha comportato inoltre che alcuni tratti di viabilità esistente al margine del territorio urbanizzato, classificati nel PSC adottato come territorio agricolo (le sedi stradali in zona agricola secondo il modello dati della regione sono classificate come zone agricole), siano stati ricompresi nel territorio urbanizzato.

## Aree potenzialmente urbanizzabili

Complessivamente le aree potenzialmente urbanizzabili nel PSC approvato ammontano a 649 ha, a fronte dei 752 ha del PSC adottato. Il PSC in fase di controdeduzione non aggiunge nessuna nuova previsione di espansione vale a dire che non vengono aggiunti nuovi comparti di espansione né residenziali né produttivi; inoltre non vengono ampliate le previsioni adottate. Questa differenza di 103 ha tra l'adottato e il controdedotto, pertanto trova riscontro a seguito di:

- in parte, all'aggiornamento effettuato sullo stato di attuazione delle previsioni pregresse. Le superfici dei Pua approvati tra l'adozione e l'approvazione del PSC vengono computate nella prima parte della tabella che riporta la consistenza della città edificata o in corso di edificazione. Complessivamente i PUA approvati residenziali e produttivi interessano una superficie territoriale circa 60 ha; tale superficie, dunque, passa da "potenzialmente urbanizzabile" (nell'adottato) a "in corso di urbanizzazione" (approvato). Va ricordato che per quanto riguarda i Piani approvati ma non attuati, questi saranno inseriti e conteggiati all'interno del POC e quindi rientreranno nelle quantità la cui attuazione va gestita attraverso lo strumento di programmazione operativa.

- in parte, all'aggiornamento sullo stato di attuazione delle previsioni pregresse del PRG vigente di aree destinate a insediamenti produttivi e polifunzionali. Complessivamente dal PSC adottato al PSC approvato si registra una diminuzione di 52 ettari. Riguardano PUA che in questo arco temporale sono stati approvati, ripristini di previsioni a intervento diretto in quanto oggetto di presentazione e/o approvazione di permessi di costruire, riperimetrazione di tratti di viabilità esistente contigua alle suddette previsioni.

Meritano infine un commento le voci riportate nelle righe 20 e 22 della tabella, che sostanzialmente si compensano. L'incremento dei poli funzionali di espansione di oltre 50 ha (riga 20 della tabella) è spiegabile a seguito dell'inserimento all'interno del Polo funzionale n. 1 dell'ambito previsto nel PSC adottato come AspN2, ampliamento del polo produttivo sovracomunale di Mancasale sud (ambito ricompreso tra il casello autostradale e la zona produttiva del Villaggio Crostolo). Di conseguenza, la previsione di ampliamento degli ambiti per nuovi insediamenti produttivi nei poli sovra-comunali (AspN2) viene ridotta (riga 22). Le quantità non coincidono perfettamente a seguito di diverse classificazioni di alcuni tratti del corridoio infrastrutturale dell'autostrada e linea AV-AC, dettate da perfezionamenti del disegno informatizzato. I suddetti tratti nel PSC adottato erano classificati come aree per infrastrutture per la mobilità, mentre nel PSC controdedotto vengono ricompresi all'interno del Polo funzionale.

Sempre al riguardo dei Poli funzionali, va precisato che per i "Poli di progetto", ai fini del dimensionamento riportato in tabella, viene considerata come superficie di espansione solo la quota effettivamente dedicata allo sviluppo di detti Poli, scomputando cioè le superfici già urbanizzate e consolidate allo stato attuale.

## Territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione

Di conseguenza a quanto illustrato in precedenza si giustificano le modifiche della superficie relativa al territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione, che complessivamente passa da 4.786 ha nel PSC adottato a 4.920 ha nel PSC approvato. Riassumendo, tale incremento è quindi relativo a:

- l'approvazione di PUA residenziali e produttivi approvati nell'arco temporale intercorso tra l'adozione e l'approvazione e relative infrastrutture viarie contigue
- modifiche di classificazione all'interno dei poli funzionali tra parti esistenti e di espansione e relative infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti
- ripristino di area già urbanizzate del PRG 2001 che il PSC non aveva confermato
- Rettifiche di classificazione degli ambiti a seguito di osservazioni o rettifiche di refusi relativi all'informatizzazione del piano.

Si richiama che nonostante i suddetti ripristini di territorio urbanizzato diminuisce rispetto il PRG 2001 in quanto esso passa da 5.625 ha a 4.920 ha nel PSC approvato.

Resta da notare come la somma delle tre classi "territorio rurale", "aree potenzialmente urbanizzabili" e "territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione", porti al totale del territorio comunale.

Al riguardo va precisato, infine, che il complessivo del territorio comunale del PSC adottato riporta un evidente errore di somma che in fase di controdeduzione viene corretto. Alla luce delle modifiche apportate, ricordate nei precedenti paragrafi, va ulteriormente sottolineato come le variazioni al territorio urbanizzato ed urbanizzabile sono imputabili solo in minima parte (circa 5 ha residenziali e circa 2 ettari produttivi) all'accoglimento di osservazioni.

# Per quanto riguarda la variante in diminuzione le modifiche più significative sono di seguito illustrate

#### Territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione

Subisce una minima diminuzione rispetto al PSC approvato, (0,44 ha) dettata da tessuti consolidati posti a margine del territorio urbanizzato che hanno richiesto la riclassificazione a territorio agricolo. A queste sono state sottratte minime porzioni di ambiti "urbanizzabili" a confine con la città esistente riclassificate come Ambiti Urbani Consolidati (AUC7) privi di capacità edificatoria, oggi ricomprese in territorio urbanizzato.

Dunque il territorio urbanizzato, come illustrato nella tabella seguente, di fatto non subisce cambiamenti significativi.

## Territorio rurale

A fronte di una diminuzione delle aree urbanizzabili, si riscontra un ovvio incremento del territorio rurale di circa **73** ettari. Dal confronto con la tabella di PSC approvato, si evince un aumento di soli 45 ha: dei 28 ha "mancanti", 22 ettari ricadevano in cartografia (tavola P6) quali ambiti di nuovo insediamento (ANS7 - Fogliano e Pratofontana) ma poiché in essi era preclusa la possibilità di programmare l'attuazione (PSC all'art. 5.6 comma 5) erano già stati conteggiati quali territorio rurale. I restanti 6 ha di differenza riguardano la fascia di ambientazione della viabilità che ricade in territorio urbanizzabile, poiché non ancora realizzata.

A questo si somma l'area di circa **61** ettari afferente <u>a previsioni pregresse del PRG rimandate al POC (ex zone Ts) – Codemondo per attività sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale ricadenti in contesto rurale, in cui si annulla la possibilità di attuazione.</u>

## Territorio urbanizzabile

Il totale delle aree potenzialmente urbanizzabili subisce dunque una diminuzione di circa **45** ettari, come già illustrato precedentemente.

La tabella seguente illustra in dettaglio le riclassificazioni del territorio a seguito della variante in diminuzione.

136 ettari	URBANIZZATO	URBANIZZABILE	RURALE	
URBANIZZATO	1,14	0	0,59	
URBANIZZABILE	0,15	0	72,84 (45 + 28)	
RURALE	0	0	61,37	

L'articolazione del territorio in ambiti, ai sensi dell'allegato della L.R. 20/2000, derivante dalla Tavola P6 - Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC, è esposta nella seguente tabella, comprensiva della variante che prevede la riduzione delle potenzialità commerciali fuori dall'ambito del cento storico, in termini di Superficie di vendita (Sv), modificandone al contempo la tipologia, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011.

All'interno di un percorso pianificazione strategica e di revisione dei contenuti della strumentazione urbanistica, infatti, sono state avviate politiche che riguardano l'aggiornamento e la revisione della programmazione commerciale, stabilita in sede di approvazione degli strumenti urbanistici comunali. Si prevede di stralciare 46.000 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, come meglio dettagliato nel capitolo ad esso dedicato.

Inoltre tale variante è stata occasione per procedere all'adeguamento dello stato di attuazione delle previsioni previgenti e delle previsioni derivanti dal Piano Operativo Comunale 2014-2019, nonché all'allineamento delle scelte di programmazione del territorio, tra cui il provvedimento volto a demandare alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa alcuni interventi derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati.

		PSC Tav. P6 "Ambiti programmatici"		
		Articolazione del territorio in ambiti	sup. (ha)	% sul territorio comunale
		Territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione		
1		città storica (ACS)	267	1,2%
2		totale ambiti urbani consolidati (AUC)	2.683	11,6%
3		totale ambiti di riqualificazione (AR)	610	2,6%
4		poli funzionali esistenti o già urbanizzati da trasformare (PF)	323	1,4%
5		totale insediamenti produttivo (ASP)	880	3,8%
6		viabilità (ambito del corridoio Autostrada e Alta Velocità)	193	0,8%
	Α	Totale territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione	4.956	21,4%
		Territorio rurale		
7		ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP)	9.039	39,0%
8		ambiti agricoli periurbani (AAP)	1.517	6,5%
9		ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)	6.300	27,2%
10		ambiti periurbani (AAP parchi del Crostolo e Acque-Chiare)	777	3,4%
	В	Totale territorio rurale	17.634	76,1%
		Aree potenzialmente urbanizzabili		
11		totale ambiti per nuovi insediamenti residenziali	132	0,6%
12		espansione dei poli funzionali, a conferma di previsioni di urbanizzazione del PRG	226	1,0%
13		totale ambiti per nuovi insediamenti produttivi	203	0,9%
14		viabilità (ambito del corridoio Autostrada e Alta Velocità)	7	0,0%
	С	Totale aree potenzialmente urbanizzabili	568	2,5%
	A+B+	TOTALE TERRITORIO COMUNALE	23.158	100,0%

# Calcolo della soglia di incremento del territorio urbanizzato ai sensi dell'Allegato 5 alle norme di attuazione del PTCP

Il PTCP 2010 individua all'art. 7, comma 5, la soglia di incremento del territorio urbanizzato per funzioni prevalentemente residenziali, nella misura del 3% per l'ambito dell'Alta pianura e pedecollina.

Per territorio urbanizzato si intende, come descritto al comma 5.a, il perimetro del territorio continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi ad esclusione delle zone o ambiti specializzati per attività produttive.

La variante al commercio prevede l'aggiornamento dello stato di attuazione dei PUA/PPC approvati e stipulati, correttamente inseriti nella St urbanizzata.

#### ST URBANIZZATA = 4.956 ha

Si confermano le previsioni ulteriori del piani per un totale di 21,2 ha di cui:

- Ambiti di nuovo insediamento (Pratofontana + Fogliano Ans 7) St = 8,49 ha
- Ambiti di perequazione ex-aree a standard (Ans 6) St = 12,7 ha

Dunque la percentuale di incremento del territorio urbanizzato si conferma allo 0,43% (21,2 ha / 4.956 ha = 0,427 %), a fronte della soglia massima del 3% imposta dal PTCP e della soglia dello 0,8% del PSC approvato nel 2011.

## Ambiente, naturalità e identità del territorio

I nuovi strumenti di pianificazione (PSC e RUE) formulano indirizzi precisi per contribuire concretamente alla salvaguardia, valorizzazione e incremento della naturalità del territorio rurale. In questa direzione sono state individuate azioni puntuali di tutela finalizzate ad aumentare la biodiversità e la funzionalità della rete ecologica.

Nello specifico si riportano alcuni dati significativi:

- oltre 5.000 ha aree interessate al nuovo progetto di rete ecologica comunale;
- oltre 280 ha di aree interessate da nuovi boschi;
- oltre 2980 ha di aree interessate da progetti di parchi lineari dei torrenti Crostolo, Modolena, Rodano-Acque Chiare;
- oltre 1.600 ha di aree interessate da piantate e vigneti a impianto tradizionale da preservare;

Per contrastare il processo di trasformazione in atto nel territorio rurale, che determina i maggiori rischi di deterioramento dei suoi valori, e che in modo più

pressante richiede di essere governato, il PSC e il RUE individuano azioni di tutela estesa e valorizzazione dei beni di interesse storico-testimoniale.

Nello specifico si riportano alcuni dati significativi:

- oltre 1370 complessi ed edifici interessati da tutela, nel PRG 2001 erano 294;
- oltre 110 ha di territorio rurale sul quale si conservano gli edifici esistenti, rimuovendo le azioni di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 20% del PRG 2001.

#### 6. LA DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

La salvaguardia e valorizzazione del sistema insediativo storico (Capo A-II della L.R. 20/2000) è tema che riguarda non solo il centro storico tradizionalmente inteso, ma anche tutto il restante patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale diffuso nella periferia urbana, nelle frazioni e nel territorio rurale, nonché le altre infrastrutture e manufatti di interesse storico (percorsi stradali, canalizzazioni idrauliche, ecc.) sedimentati nell'assetto territoriale.

## **6.1** La città storica (ACS)

Ai sensi della L.R. 20/2000 –art. A-7- "Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica".

Una prima importante innovazione che si è introdotta nei nuovi strumenti urbanistici riguarda proprio l'individuazione della città storica. Nella storia della pianificazione urbanistica del comune di Reggio, il centro storico è stato finora individuato nel perimetro delimitato dai viali di circonvallazione (la "mandorla") corrispondente al perimetro delle mura medioevali. Oggi l'evoluzione culturale e disciplinare reclama di riconoscere interesse storico e corrispondenti politiche di conservazione e valorizzazione ad un'area insediata più estesa, comprendente i primi agglomerati extramurari, corrispondenti alla fase di sviluppo urbano del primo novecento, e il sistema storico dei viali di circonvallazione con le radiali di accesso.

Si è così definito nel PSC una "Città storica" che si estende oltre il perimetro murato, una città storica in cui risultano comunque ben distinguibili due porzioni di diverso impianto e a cui corrispondono nel RUE discipline regolamentari differenziate:

- la porzione, più ristretta del perimetro murario, che, pur con le trasformazioni successive, conserva un impianto viario antico, medioevale e rinascimentale, e che raccoglie tutti gli edifici urbani di valore storico-architettonico soggetti a specifico vincolo di tutela;
- la porzione "novecentesca", sia interna che esterna al perimetro delle antiche mura, che comprende gli insediamenti sorti a partire dalla fine dell'ottocento con la costruzione dei viali di circonvallazione in sostituzione delle mura e le prime espansioni urbane sorte fino alla seconda guerra mondiale.

La porzione di impianto pre - ottocentesco è già dotata di una disciplina particolareggiata che individua la categoria di tutela appropriata per ciascuna unità edilizia in relazione alla tipologia e allo stato di conservazione/trasformazione, che viene interamente confermata nel RUE. Alla porzione novecentesca viene estesa, in sede di RUE, una analoga disciplina particolareggiata; in questa porzione, salvo che per alcuni edifici di pregio architettonico (fra i quali villini e palazzine liberty e deco') che meritano esclusivamente interventi di tipo rigorosamente conservativo, la disciplina particolareggiata sarà riferita alla

conservazione dell'impianto urbano e delle tipologie, con possibilità di interventi di ammodernamento più consistenti.

Le politiche e azioni concrete da perseguire nella città storica anche attraverso il RUE e il POC, ciascuno per le proprie competenze, sono state sviluppate in un apposito "Piano Strategico di valorizzazione del centro storico" e già esposte nella Parte Prima di questo documento, a cui si rimanda.

Nel centro storico si applicano di norma le seguenti disposizioni della L.R. 20/2000:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

A questi criteri si attiene il RUE nel definire la disciplina di dettaglio di propria competenza, che peraltro conferma in linea di massima la disciplina di dettaglio già dettata dal PRG 2001, frutto di un'accurata analisi storica e tipologica condotta in preparazione della variante generale al PRG del 2001 e integralmente allegata al QC del nuovo strumento urbanistico (QC allegato 3.4).

Vengono tuttavia individuate nel PSC quelle porzioni del centro storico nelle quali, anche in relazione alla presenza di edifici di epoca recente non sempre congruamente inseriti nel contesto ovvero alla opportunità di prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi, ricorrono le condizioni in cui può essere necessario applicare le disposizioni specifiche di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000 che consentono, "per motivi di interesse pubblico", di prevedere interventi anche non strettamente conservativi ai fini del "miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia", interventi che saranno da governare con il POC.

In particolare si individuano come porzioni in cui ricorrono le condizioni suddette quelle individuate anche nel "Piano Strategico di valorizzazione del centro storico" come le situazioni in cui intervenire con interventi pubblici di qualificazione urbana, anche con lo scopo di costruire o rafforzare le interconnessioni spaziali e funzionali fra i punti di interesse e di attrazione interni ed esterni ai viali di circonvallazione; si segnalano in particolare le seguenti zone:

- la zona comprendente il parcheggio della ex-caserma Zucchi e dintorni, da riconnettere agli ambiti di riqualificazione esterni della zona "Gardenia",
- la zona che si stende dal chiostro di S.Domenico ai chiostri di S.Pietro, comprendente vari edifici di epoca recente (istituti scolastici, uffici AUSL, edilizia popolare del dopoguerra) da qualificare in correlazione con l'ambito di riqualificazione che comprende la Stazione ferroviaria e il Viale IV Novembre e Via Eritrea;
- la zona dietro Piazza Vallisneri, comprendente vari edifici scolastici;
- la zona comprendente l'attuale Palazzetto dello sport (edificio del tutto incongruo al contesto) e l'ex-Ospedale Psichiatrico Giudiziario fino a Piazza S. Zenone;

- la zona intorno al Parco Cervi con i piazzali e gli istituti scolastici all'interno e all'esterno dei Viali.

Una ulteriore estensione cronologica del riconoscimento di valore culturale riguarda alcuni brani dello sviluppo urbano dell'ultimo dopoguerra. Anche in quest'ultima fase storica si riconoscono ormai episodi urbanistici e oggetti edilizi di particolare qualità a cui, per comune sentire, va riconosciuto l'interesse culturale e l'opportunità di conservazione.

Si individuano come tali il quartiere Rosta Nuova (opera dell'architetto Franco Albini con Franca Helg e Enea Manfredini) e il Villaggio Architetti (opera di Osvaldo Piacentini), come progetti che hanno avuto uno specifico rilievo culturale nello sviluppo della città nel dopoguerra e come brani urbani a cui è diffusamente riconosciuta una spiccata identità e qualità urbanistica e architettonica.

Per questi episodi urbanistici si intende applicare una politica di conservazione e valorizzazione culturale del tutto analoga a quella della città storica, indirizzando il RUE a prevedere disposizioni di complessiva salvaguardia dell'impianto e manutenzione degli immobili.

## 6.2 I nuclei storici delle frazioni e del forese

Fanno parte della 'città storica' i nuclei di più vecchio impianto dei centri abitati minori, o attorno ai quali si sono sviluppate le frazioni, non riconoscibili come veri e propri centri storici, che tuttavia presentano valori tipologici e ambientali meritevoli di conservazione. Questi ambiti sono stati verificati e aggiornati rispetto a quelli individuati nel PRG 2001 come "tessuti di impianto storico delle frazioni" in ragione delle trasformazioni intervenute.

Per queste porzioni la disciplina del RUE prevede, come già oggi, una disciplina tesa a conservare l'impianto urbano, le tipologie, i rapporti spaziali fra vuoti e pieni, oltre naturalmente alla tutela specifica dei singoli edifici che siano stati classificati come beni di pregio storico-culturale e testimoniale.

# 6.3 Il restante patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale

L'altra grande componente dell'insediamento storico è rappresentata dal patrimonio di immobili di epoca storica sorti in forma isolata o in nuclei nel territorio in origine extraurbano, in parte anche riassorbiti entro l'espansione moderna dei centri abitati. Si tratta in primo luogo delle ville padronali suburbane con i relativi parchi-campagna, di edifici e complessi religiosi, ma anche della grande quantità di complessi colonici e di edifici produttivi rurali di varia tipologia che costellano densamente la campagna, nonché di altri manufatti edilizi minori che comunque costituiscono componenti significative del paesaggio.

Il PRG 2001 operava una salvaguardia specifica molto selettiva, riferita solo a quegli edifici e complessi che rivestono singolarmente un indubbio interesse storico e/o architettonico, mentre tutto il resto del patrimonio edilizio diffuso tradizionale non è stato

assoggettato ad una efficace tutela. Come già esposto in termini generali nella Parte Prima, ciò ha dato luogo a consequenze non positive.

Le esperienze di recupero e riuso del patrimonio rurale storico condotte in questi anni hanno a volte determinato una completa demolizione e ricostruzione dell'edificio originario, quindi con la sostituzione del bene intrinseco a favore di una copia; a volte hanno dato luogo a reinterpretazioni morfologiche e tipologiche lontane dai caratteri originali; anche le aree scoperte di pertinenza hanno spesso visto snaturare il proprio impianto unitario mediante manufatti e nuove partizioni incongrue. Ciò di fatto ha prodotto la perdita di diversi edifici di interesse testimoniale.

Per rimediare a questa situazione, recentemente sono state introdotte modifiche normative tese ad assicurare la salvaguardia dell'edilizia rurale "minore", affidando la valutazione dell'idoneità degli interventi edilizi alla valutazione caso per caso dei progetti effettuata dagli uffici competenti, sentito il parere dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Misura che si è rivelata efficace in relazione all'obiettivo.

Oggi sono mature le condizioni culturali per considerare il territorio rurale come un territorio sedimentato e storicizzato, concettualmente non dissimile dalla città storica, e per un'applicazione sistematica della salvaguardia del sistema insediativo storico, estesa a tutte le sue componenti anche minori.

Nella disciplina di conservazione del patrimonio storico sparso risulta oggi necessario un maggior rigore nell'applicazione delle normative, privilegiando in generale autentici criteri di restauro e risanamento conservativo per quanto concerne sia gli edifici che gli spazi liberi di pertinenza, e prevedendo adeguate misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intorno. In particolare è opportuno richiamare il doveroso rispetto dei "criteri tecnico scientifici per la realizzazione degli interventi" contenuti nel Decreto del Ministero per i Beni Culturali 6/10/2005.

Nell'iter di formazione dei nuovi strumenti urbanistici è stata quindi effettuata una ricognizione sistematica dei manufatti edilizi di epoca storica presenti in tutto il territorio comunale esterno alla città storica, recuperando, informatizzando e aggiornando le schedature effettuate in precedenza, fino ad avere un censimento esaustivo, comprensivo di una documentazione fotografica adeguata. Il risultato di questo ampio censimento è sintetizzato nella Tav. 11 del Quadro Conoscitivo ove sono individuati tutti i singoli beni oggetto di schedatura: si tratta nel complesso di 1228 beni sparsi o complessi, di cui 783 nel territorio rurale.

Con riguardo a questo patrimonio edilizio, è compito necessario del PSC individuare specificamente quei beni a cui si ritiene di attribuire il riconoscimento di "edifici di valore storico-architettonico"; ossia edifici o complessi di maggiore rilevanza (fra cui necessariamente quelli compresi negli elenchi di immobili tutelati per decreto e ope-legis di cui al D.Lgs. 42/2004), rispetto all'insieme degli altri edifici meritevoli di tutela, che vengono invece considerati "di pregio storico-culturale e testimoniale" (ovvero di minore rilevanza intrinseca) secondo le due tipologie indicate dalla L.R. 20/2000 all'art. A-9 comma 2.

Per i primi il PSC, oltre all'individuazione, attribuisce a ciascuno la relativa categoria di tutela, tenendo conto che ai sensi della L.R. 20/2000, a questi edifici possono essere

attribuite solo le categorie di tutela del "restauro scientifico" o del "restauro e risanamento conservativo" a seconda dei casi. Pertanto l'individuazione di questi beni esposta nel Quadro Conoscitivo e la categoria di tutela ivi attribuita non ha valore solo ricognitivo, ma viene assunta anche come determinazione del PSC.

Il PSC individua inoltre tutti i singoli edifici e manufatti di pregio storico-culturale e testimoniale, ma per questi si ritiene opportuno che l'attribuzione a ciascuno di essi della relativa categoria di tutela, sulla base della schedatura effettuata e sintetizzata nel Quadro conoscitivo, sia un contenuto pertinente al RUE.

In generale, anche per questi edifici sarà applicabile la categoria di tutela del "risanamento conservativo", che comporta la conservazione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e morfologiche originarie; si ritiene che tale categoria, nelle sue opportune articolazioni e differenziazioni, possa costituire la categoria di primario riferimento anche per queste tipologie di edifici, pur non escludendo, ove necessario, l'applicabilità di altre categorie di tutela che consentono una maggiore elasticità di intervento.

Nella direzione di una complessiva salvaguardia dei connotati paesaggistici ed economici del territorio rurale da interventi diffusi che progressivamente possono snaturarlo, muovono anche gli indirizzi specifici esposti nel successivo punto 9 relativamente alle condizioni per gli interventi edilizi nel territorio rurale, indirizzi da rispettare sia per gli interventi necessari allo sviluppo delle aziende agricole, sia nel caso di riuso per funzioni diverse di edifici ex agricoli dismessi, anche non di interesse storico o testimoniale.

## 6.4 Le radiali storiche, la Via Emilia

Infine è da considerare parte integrante della città storica la rete della viabilità storica, ivi compreso il suo corredo di pertinenze, manufatti ed elementi identitari.

In particolare, nel caso di Reggio, assume rilievo il sistema delle radiali storiche che si dipartono dai Viali di circonvallazione, alcune di queste già individuate da tempo dall'Amministrazione Comunale come oggetto di specifici progetti pubblici di qualificazione ambientale, arredo, mitigazione del traffico.

In prospettiva, in correlazione con i tempi di completamento delle varianti ad est e ad ovest necessarie per alleggerirne i flussi di traffico, sarà soprattutto la Via Emilia ad est e ad ovest del centro, che dovrà essere oggetto di un progetto organico di valorizzazione della sua identità storica di matrice dell'insediamento:

- sia attraverso interventi pubblici sulla sede stradale, per qualificarne le pavimentazioni e gli elementi di arredo vegetazionale, per dare spazi più godibili e sicuri alla percorribilità pedonale e ciclabile, per valorizzarne gli aspetti percettivi e le visuali verso gli edifici storici e i lembi residui di campagna integra;
- sia attraverso gli interventi privati di ristrutturazione e riqualificazione degli immobili al suo contorno.

Tutta la fascia di immobili in fregio alla Via Emilia viene infatti individuata come "ambito da riqualificare", come si è descritto nella Parte Prima (punto III, 6.1).

Per questa fascia si intende predisporre una sorta di schema direttore che contenga le linee-guida per gli interventi da effettuare. Il RUE detterà quindi una disciplina 'minima' dell'ordinaria gestione dell'esistente, escludendo in particolare ogni cambio d'uso o trasformazione rilevante che possa incrementare il carico urbanistico senza adeguate contropartite in termini di qualificazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, mentre saranno inseriti e disciplinati nel POC, mano a mano che matureranno, gli interventi più consistenti di ristrutturazione o sostituzione in coerenza con il predetto schema direttore.

#### 7. GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

# 7.1 Definizione e criteri generali

Per ambiti urbani consolidati si intendono "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi (sostanziali) di riqualificazione". L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.

Gli ambiti urbani consolidati, proprio in quanto tali, sono da governare essenzialmente attraverso il RUE, nel rispetto di indirizzi e criteri generali dettati dal PSC, ossia sono da governare attraverso una disciplina attenta degli interventi privati diffusi che tuttavia non è destinata a dare luogo a sostanziali modificazioni degli assetti urbani e degli equilibri 'consolidati'.

Ciò naturalmente non esclude la possibilità che in singole situazioni maturino opportunità di interventi più consistenti e qualificanti; queste opportunità potranno essere specificamente definite in sede di POC avendo riguardo alla qualità progettuale e ambientale della proposta e ai miglioramenti che può apportare al contesto.

Ciò inoltre non esclude - e anzi integra - l'eventualità e la possibile esigenza di interventi pubblici rivolti alla riqualificazione e al potenziamento del sistema degli spazi pubblici e delle attrezzature collettive (spazi a verde, parcheggi, qualificazione dei percorsi ciclopedonali, ammodernamento delle reti tecnologiche...); questi interventi pubblici potranno essere programmati in sede di POC e, qualora interessino aree private, potranno avvenire preferibilmente attraverso manovre perequative, ma anche, nei limitati casi in cui ciò non risulti praticabile, attraverso esproprio.

La perimetrazione degli ambiti consolidati riportata nella Tav. P.6 del PSC include di fatto la maggior parte del tessuto urbano non storico presente nel capoluogo e nei centri frazionali e destinato a funzioni residenziali (diffusamente prevalenti), a servizi pubblici e privati, attività terziarie e anche attività produttive compatibili con queste funzioni o comunque intercluse. Comprende altresì i comparti di espansione per tali medesime

funzioni in corso di attuazione più o meno avanzata sulla base di Piani attuativi già approvati, essendosi in questo caso già configurato un sistema di "diritti acquisiti" per le proprietà dei comparti, ossia una situazione "consolidata" quanto meno sul piano giuridico, anche se non ancora sul piano fisico.

Costituiscono obiettivi generali della pianificazione per gli ambiti consolidati:

- a) il mantenimento e il rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo comunque la necessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi e ai livelli delle dotazioni territoriali nei vari contesti specifici;
- b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito e ove necessario il suo accrescimento, mediante la prevalente destinazione a spazi pubblici delle eventuali aree libere che erano a ciò destinate nel PRG 2001 e che non sono ancora state attuate;
- c) il miglioramento delle relazioni fruitive tra le varie parti del tessuto urbano, da perseguire mediante il potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali e, ove necessario, degli spazi di sosta privati e pubblici, una organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico, anche attraverso l'istituzione di "zone 30" e di spazi semipedonali; l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- d) la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, riqualificazione e messa in rete degli spazi collettivi);
- e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc. da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale;
- f) il miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, in particolare nelle porzioni dove essa è condizionata dalla vicinanza di impianti produttivi, attraverso la mitigazione del loro impatto, o dalla presenza di traffico di attraversamento; attraverso la gerarchizzazione funzionale della rete stradale e il preferenziale allontanamento dei flussi di attraversamento;
- g) la razionalizzazione della mobilità veicolare, gli interventi rivolti alla sicurezza, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e negli assi commerciali;
- h) la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero ma anche favorendo la sostituzione degli edifici non adeguati dal punto di vista energetico, impiantistico e sismico, evitando in linea di massima rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata sugli edifici esistenti, si individuano, in termini generali due esigenze di fondo, diversamente rilevanti nelle diverse parti, che indirizzano a politiche e a regolamentazioni non strettamente collimanti.

Da un lato vi è l'esigenza diffusa di non incrementare ulteriormente il carico urbanistico. In linea di massima gli equilibri attuali fra funzioni insediate, abitanti, capacità delle reti, offerta di spazi pubblici e servizi sono da preservare, e non appaiono positivi quegli addensamenti edilizi che si sono determinati attraverso la sommatoria di singoli interventi privati di completamento che hanno sfruttato la saturazione dell'indice massimo consentito, senza apportare vantaggi su altri aspetti.

Gli indici fondiari vigenti prima del PSC hanno dato luogo a possibilità di intervento differenziate, praticamente nulle per quegli immobili dove c'è già una densità edilizia prossima o superiore a quella espressa dall'indice; e viceversa possibilità consistenti, nel caso di lotti con densità esistenti più basse di quelle consentite dal PRG 2001: in questi casi l'intervento ha dato luogo ad un incremento di carico sulle dotazioni pubbliche, senza alcuna contropartita a vantaggio della collettività. E' apparso così opportuno superare il tradizionale criterio normativo dell'indice massimo, a favore di una regolamentazione più aderente alle quantità edilizie preesistenti (appunto "consolidate") e preveda interventi rapportati a queste.

Dall'altro lato si evidenzia l'opportunità di favorire l'ammodernamento del patrimonio edilizio, anche attraverso la sua sostituzione (naturalmente con esclusione delle singole unità edilizie che siano riconosciute di pregio storico-testimoniale). Una parte significativa degli edifici degli ambiti urbani consolidati risale infatti ai primi decenni dell'ultimo dopoguerra, ad un'epoca cioè in cui la produzione edilizia era in prevalenza tecnologicamente molto povera, e presenta oggi condizioni di invecchiamento e di inadeguatezza, sia dal punto di vista strutturale che prestazionale e impiantistico. Dal punto di vista strutturale, l'inadeguatezza rispetto alla recente riclassificazione sismica del territorio non è di fatto recuperabile se non attraverso la sostituzione. Dal punto di vista impiantistico e prestazionale, l'inadequatezza rispetto alle attuali norme di sicurezza e rispetto alle esigenze di oggi in materia di risparmio energetico possono essere parzialmente recuperate da interventi di manutenzione straordinaria, ma la demolizione e ricostruzione sarebbe certamente una soluzione molto più efficace per ottenere edifici con prestazioni di alta efficienza energetica. D'altra parte è del tutto improbabile che la sostituzione edilizia trovi condizioni di appetibilità economica se non accompagnata da incentivi, o di natura economica, o di natura urbanistica in forma di qualche incremento della superficie vendibile e quindi del carico urbanistico.

Si è posto quindi il tema di definire nel RUE delle norme regolamentari degli interventi diretti che interpretino un ragionevole equilibrio fra queste due esigenze non collimanti: cercare di non incrementare il carico, o almeno limitarlo, e nel contempo incentivare la sostituzione. Naturalmente, come già detto, i limiti agli interventi diretti definiti nel RUE potranno poi essere superati nel caso vengano concordati e condivisi in sede di POC progetti di particolare qualità progettuale e ambientale che apportino significativi miglioramenti al contesto urbano dell'intervento.

Le norme del RUE per gli interventi diretti necessariamente si differenziano in relazione alle diverse situazioni riscontrabili all'interno degli ambiti consolidati. Nel PRG 2001 le aree private degli ambiti urbani consolidati risultavano in buona parte ricomprese nei diversi tipi di 'tessuti' della città consolidata, in relazione a una lettura dei differenti caratteri morfo-tipologici (taglio dei lotti, allineamenti, tipologie edilizie e numero di piani), dando luogo a una normativa differenziata essenzialmente in base all'indice di densità fondiaria variabile da 0,4 a 1 mq/mq di Su.

Nel Quadro conoscitivo è esposta una nuova analisi dei tessuti edilizi consolidati, rivolta a riconoscere differenziate situazioni in tema di dotazioni di spazi pubblici di base (in particolare il verde di vicinato), di adeguatezza della trama viaria locale e dell'offerta di sosta, di mescolanza di funzioni, e di presenza o meno di situazioni comportanti parziali conflitti ovvero riduzioni della qualità abitativa (ad esempio: contiguità ad assi stradali molto trafficati, contiguità con insediamenti produttivi, ....). La molteplicità e la diversa natura degli elementi di valutazione ha reso non semplice riportare a un giudizio sintetico la possibile caratterizzazione qualitativa delle diverse porzioni urbane; tuttavia si sono potute evidenziare alcune tipologie più significative di situazioni.

Si è giunti così alla seguente articolazione degli ambiti urbani consolidati, riconoscendo alcune casistiche descrittive ricorrenti, a ciascuna delle quali corrispondono indirizzi normativi appropriati. Si tratta di una individuazione di differenti condizioni di qualità insediativa, fondata soprattutto sulla valutazione di funzionalità urbanistica e infrastrutturale e di determinati caratteri ambientali e morfo-tipologici dell'assetto anche edilizio delle diverse aree.

# 7.2 Tessuti omogenei di impianto relativamente recente, frutto di piani attuativi unitari

Comprendono gli insediamenti frutto di piani attuativi unitari, di iniziativa pubblica (ex-PEEP) o privata, caratterizzati al loro interno da impostazione omogenea di progettazione e con buone o elevate dotazioni di spazi collettivi di base: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e talvolta ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc. Le destinazioni d'uso sono in larga prevalenza residenziali.

Per queste porzioni, data la loro qualità e omogeneità, è opportuno che gli interventi ammissibili continuino a fare riferimento anche in futuro ai parametri progettuali in base ai quali sono state costruite; l'epoca di costruzione relativamente recente indirizza a limitare di norma gli interventi a quelli manutentivi e di adeguamento tecnologico e funzionale.

Per i comparti con convenzione in corso di validità il riferimento ai parametri progettuali definiti in convenzione è d'obbligo; solo in caso di mancata o incompleta attuazione entro il termine di scadenza della convenzione i contenuti dello strumento attuativo potrebbero essere ridiscussi ed eventualmente modificati.

Peraltro, per gli insediamenti sorti con programmi di iniziativa pubblica (edilizia economica e popolare o ERP), che hanno sovente le più elevate dotazioni di spazi pubblici, nel quadro della complessiva manutenzione, non va esclusa la possibilità/opportunità di progetti di intervento specifici, in sede di POC, che possono anche comportare

l'inserimento di nuovi volumi e funzioni, con l'obiettivo di incrementare il mix funzionale e l'offerta di servizi ai residenti e di valorizzare il patrimonio di aree pubbliche.

## 7.3 Ambiti consolidati eterogenei di buona o discreta qualità insediativa

Si tratta della porzione più estesa degli ambiti consolidati. Comprendono tessuti con tipologie edilizie omogenee o più spesso eterogenee che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati attraverso un piano unitario, presentano comunque una buona o discreta dotazione di spazi collettivi di base, o comunque non evidenziano criticità sostanziali nella funzionalità complessiva (urbanizzazioni di base, salubrità ambientale, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.). Comprendono anche quegli episodi edilizi che emergono nel contesto urbano per qualità morfo-tipologica e ambientale degli assetti edilizi e delle relative aree di pertinenza: ad esempio le ville con parco e gli altri edifici con ampia dotazione di verde pertinenziale.

Trattandosi di ambiti generalmente a carattere fortemente monofunzionale in senso residenziale, in essi saranno da promuovere le possibilità di diversificazione funzionale in direzione dei servizi e del terziario compatibile con tale funzione predominante (servizi pubblici e sociali, commercio di vicinato, pubblici esercizi, uffici, artigianato dei servizi, ecc.).

Per queste porzioni urbane l'iniziativa pubblica sarà rivolta a colmare eventuali carenze localizzate, che pure possono esservi, soprattutto in tema di spazi di sosta e di verde di vicinato, agli interventi minuti di miglioramento diffuso, attraverso la buona manutenzione e miglioramento degli arredi e del verde degli spazi pubblici, all'ammodernamento delle reti e dei servizi; da questo punto di vista lo strumento principe di riferimento è quindi il Piano dei Servizi, i cui programmi di interventi confluiranno nel POC.

Per la disciplina degli interventi di iniziativa privata, proprio per le caratteristiche di equilibrio che contraddistinguono tali ambiti, le norme del RUE dovranno prevalentemente governare il sostanziale mantenimento degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali e del carico urbanistico, cosa che peraltro non esclude la possibilità di interventi di integrazione fisiologica degli edifici a seconda delle tipologie, quali modesti incrementi volumetrici per gli edifici più piccoli, (ad es. mono - bi-tri famigliari) o incrementi delle dotazioni nei condomini. Laddove consentiti, gli interventi di ampliamento non supereranno di norma la soglia del 20% rispetto alla SCE preesistente.

Nel contempo, soprattutto per gli edifici di più vecchia costruzione, il RUE dovrà favorire gli interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), anche attraverso incentivi quali un limitato incremento dei volumi, anche in questo caso orientativamente non superiori al 20%.

## 7.4 Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica

Si tratta di porzioni urbane che, rispetto alle precedenti, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, ovvero condizioni di contesto che riducono la qualità ambientale, condizioni che peraltro risultano non realisticamente superabili, o solo in parte superabili, alla luce del livello di sedimentazione degli insediamenti esistenti.

Le carenze possono riguardare in particolare la tipologia angusta delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato, l'elevata 'densità' e superficie coperta degli edifici rispetto agli spazi liberi privati, oltre che le reti fognarie datate. L'iniziativa pubblica potrà supplire solo molto parzialmente alle carenze riscontrate, attraverso interventi minuti di miglioramento diffuso, attraverso la buona manutenzione e miglioramento degli arredi e del verde degli spazi pubblici, all'ammodernamento delle reti e dei servizi.

In talune porzioni di questi ambiti, alle carenze funzionali ed urbanistiche si sommano problematiche di natura sociale, con presenza di situazioni di degrado della qualità della convivenza; in questi casi le politiche urbanistiche da sole non rappresentano strumenti efficaci ma vanno associate a politiche di intervento sociale per l'integrazione, la sicurezza, il sostegno alle famiglie.

Anche da parte dell'iniziativa privata nella forma di interventi edilizi è più problematico attendersi interventi effettivamente migliorativi. Infatti, in queste aree la semplice demolizione e ricostruzione di un singolo edificio entro il proprio angusto lotto, pur dando luogo ad un manufatto più moderno e tecnologicamente efficiente, ben difficilmente potrebbe consentire un recupero di spazi liberi a terra, permeabili o per la sosta, e tantomeno potrebbe modificare le carenze di impianto urbano.

In moti casi poi è la stessa dimensione piccola dei lotti a rendere impossibili interventi singoli di incremento fisiologico o di demolizione e ricostruzione. Risultati ben diversi si otterrebbero se l'intervento sostitutivo fosse più esteso. Opportunità più sostanziose potrebbero derivare da iniziative private di complessiva sostituzione dell'edificato su un'area di intervento più ampia costituita da più lotti contigui; in questo caso l'intervento, anche sfruttando una quota di incremento dell'edificato quale incentivo, potrebbe svilupparsi in altezza e consentire di liberare maggiori spazi a terra a beneficio sia degli spazi pubblici sia di quelli privati (miglioramento dei parcheggi, dei marciapiedi, del verde, allontanamento delle residenze dalle fonti inquinanti..), fornendo così parziali risposte alle carenze di impianto urbano. Interventi più complessi di questa natura, per i quali non è facile che si creino le condizioni, possono essere più opportunamente disciplinabili in sede di POC, potendo in questo caso modulare gli incentivi in proporzione alla qualità del risultato ottenibile.

Per queste ragioni il RUE dovrà prevedere, in via ordinaria diretta, essenzialmente gli interventi di adeguamento funzionale e tecnologico, e possibilità più contenute, rispetto agli ambiti di cui al punto precedente, di incrementare la SCE preesistente.

## 7.5 Prima fascia urbana a nord del centro storico fino alla tangenziale

Si tratta della porzione urbana circoscritta fra il centro storico a sud, la tangenziale a nord e ai lati ambiti dove sono previste estese ed importanti trasformazioni destinate a cambiare il volto della città (ex-Reggiane, Gardenia, ...). Si tratta quindi di una zona che, oltre ad essere parzialmente interessata da limiti di funzionalità urbanistica come le aree di cui al punto precedente, all'avvio di tali importanti trasformazioni sarà interessata

molto probabilmente da ulteriori tensioni immobiliari e prospettive di interventi diffusi di trasformazione.

Di conseguenza appare opportuno che il RUE limiti gli interventi attuabili in via diretta secondo modalità simili a quelli di cui al punto precedente e che le opportunità che potranno maturare di interventi di sostituzione più estesi e significativi siano governati in sede di POC, avendo riguardo alla qualità dei progetti, all'entità dei miglioramenti ottenibili e alle relazioni sinergiche che potranno instaurarsi con gli interventi negli ambiti di riqualificazione circostanti.

## 7.6 Lotti liberi (e lotti a bassissima edificazione)

Negli ambiti urbani consolidati ricadono ancora aree inedificate, che attualmente sono edificabili per intervento diretto, ossia sulla base di un indice fondiario, senza Piano Attuativo. Queste aree sono molto meno estese rispetto alla situazione del PRG 2001, sia perché in parte sono state attuate, sia perché nel PSC quelle residue di superficie fondiaria superiore a 4.000 mq sono state riclassificate come ambiti per nuovi insediamenti, sottoponendole quindi alla programmazione del POC e alla procedura attuativa di un progetto planivolumetrico convenzionato, che preveda anche la realizzazione delle corrispondenti dotazioni (ovvero, nei casi in cui non occorrano, la loro monetizzazione).

Per quelle rimanenti, ritenendo comunque doveroso confermare una condizione di edificabilità, quale eredità di una situazione pregressa che ha consolidato aspettative, si è doveroso proceduto a ridefinire i termini quantitativi, riducendo l'indice di edificabilità.

Queste quindi sono le uniche aree ricadenti negli ambiti urbani consolidati in cui la normativa del RUE rimarrà di tipo tradizionale, ossia esprimerà un indice fondiario di edificabilità, un indice che però viene ridotto ad un massimo di 0,36 mq/mq di SCE incrementabile per gli interventi previsti nel campo di applicazione della "certificazione ECOABITA" (di cui all'allegato al RUE A3), alle seguenti condizioni:

- del 10% per interventi su edifici esistenti qualora l'intervento rispetti i requisiti richiesti per la "Certificazione ECOABITA";
- del 10% per interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione qualora l'edificio sia progettato e realizzato rispettando i requisiti richiesti per la "Certificazione ECOABITA" e con certificazione della classe energetica B;
- del 15% per interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione) qualora l'edificio sia progettato e realizzato rispettando i requisiti richiesti per la "Certificazione ECOABITA" e con certificazione della classe energetica A o A+.

Si prevede inoltre che questo tetto possa essere ulteriormente incrementabile a fronte della correlata realizzazione di particolari benefici urbanistici o sociali (rilocalizzazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree oppure realizzazione di edilizia residenziale sociale).

Per equità, una normativa del tutto simile viene anche estesa a quei lotti che pur non essendo del tutto inedificati, presentano una edificazione preesistente molto parziale,

ossia con un indice fondiario molto basso; anche per questi casi quindi la normativa del RUE potrà esprimersi in termini di indice fondiario raggiungibile, in analogia alle quantità suddette.

## 7.7 Singoli lotti ospitanti attività produttive inglobati in contesti residenziali

Per queste situazioni la normativa del RUE relativa agli interventi attuabili per via diretta sarà finalizzata a confermare al destinazione produttiva e a consentire gli interventi ordinariamente necessari al proseguimento dell'attività in condizioni di compatibilità con il contesto prevalentemente residenziale circostante.

Sarà tuttavia possibile in sede di POC, se ne maturano le condizioni e sulla base di specifici accordi convenzionali, prevedere la possibilità di un cambio d'uso, con o senza trasformazione/sostituzione dell'edificato, nella direzione di una omogeneizzazione delle funzioni con il tessuto residenziale circostante.

# 8. GLI AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

Ai sensi della L.R. 20/2000, "Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono".

Sovente questi ambiti comprendono cospicui insediamenti obsoleti o dismessi o in collocazioni contrastanti con il contesto, per i quali si prospettano interventi complessi di totale o prevalente trasformazione (ristrutturazione urbanistica). Possono però comprendere anche aree urbane contigue ai precedenti, destinate a beneficiare della trasformazione e delle nuove dotazioni territoriali che si potranno realizzare, pur senza essere trasformate esse stesse. Possono infine riguardare aree urbane per le quali si prospetta una riqualificazione meno 'pesante', attraverso progressiva e coordinata sequenza di interventi più circoscritti, di iniziativa pubblica come privata. Alcuni di questi ambiti AR rappresentano la conferma di aree di trasformazione già previste nel PRG 2001 e non ancora attuate (ex-TU).

Gli interventi di trasformazione urbana devono contribuire a qualificare la città perseguendo una serie di obiettivi:

- di qualità ecologica: occorre in ogni intervento perseguire il recupero di quote significative di superfici permeabili e l'incremento della biomassa vegetale;
- di qualità della morfologia urbana, attraverso la multifunzionalità, l'elevata qualità progettuale degli edifici privati e in particolare degli spazi pubblici e dei percorsi, l'attenzione alla ricucitura delle connessioni morfologiche e funzionali con il contesto circostante esterno all'ambito di intervento;

- di qualità sociale, attraverso un mix non solo funzionale ma anche sociale, prevedendo una quota di abitazioni rivolta ai segmenti più deboli del fabbisogno (in particolare alloggi in affitto a prezzi convenzionati);
- di qualità ambientale: le trasformazioni urbane devono evitare di determinare o incrementare livelli di conflitto con recettori sensibili (scuole, ospedali, parchi, ecc.); devono evitare l'incremento della popolazione esposta a sorgenti inquinanti; il rispetto delle soglie di clima acustico va assicurato attraverso le soluzioni progettuali e la distribuzione delle funzioni, senza ricorrere a barriere di pannelli artificiali;
- di qualità del sistema dei servizi: le trasformazioni urbane devono contribuire efficacemente al recupero dei deficit di aree per attrezzature pubbliche e spazi collettivi qualora la zona urbana circostante in cui ricadono presenti delle sottodotazioni;
- di coerenza con la rete del trasporto collettivo, attraverso una efficace progettazione dei percorsi di accesso alle stazioni e fermate.

Nel PSC si individuano tre tipologie di ambiti di riqualificazione, per i quali si prospettano iniziative di ampio respiro strategico e la cui attuazione verrà programmata attraverso i POC.

La prima tipologia riguarda porzioni della città edificata che il piano indirizza verso la trasformazione morfologica e funzionale. Questa tipologia ricomprende gli ambiti di riqualificazione definiti "di rilevanza strategica" collocati nel contesto urbano (complessivamente 13 ambiti che interessano circa 188 ha) e ambiti di riqualificazione individuati nel contesto delle frazioni (10 ambiti che interessano circa 27 ha). All'interno di questa prima tipologia sono ridefiniti i residui comparti TU individuati nel PRG 2001 e non ancora posti in attuazione; si tratta ad esempio dell'ampio comparto ex TU in zona Gardenia comprendente il Consorzio Agrario.

La seconda tipologia riguarda l'intera fascia edificata lungo la Via Emilia, nei tratti esterni al centro storico definita "ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia".

Infine, la terza riguarda l'intero ambito specializzato produttivo di Mancasale definito "ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale".

Per quest'ultimo, peraltro, la riqualificazione da perseguire assume una connotazione tutta particolare, in quanto non si tratta di prevederne la trasformazione fisica per funzioni diverse, bensì una riqualificazione funzionale, ancora per attività produttive, secondarie e terziarie, quale Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata di rilievo sovracomunale. Per questo si tratterà di Mancasale nel capitolo che segue dedicato agli ambiti specializzati per attività produttive.

Per ciascuno di questi ambiti il PSC definisce gli specifici obiettivi e prestazioni da perseguire, i carichi urbanistici massimi sostenibili, il ventaglio di destinazioni d'uso opportune, gli standard di qualità urbana ed ambientale da perseguire e rispettare, le regole di perequazione urbanistica da applicare in relazione ai tipi di condizioni di fatto e di diritto dei suoli. Al riguardo si rimanda, in particolare, agli elaborati P.4.1 "Schede

relative ai Poli funzionali, agli ambiti di riqualificazione e agli ambiti per nuovi insediamenti" e P.4.2 "Ambito di riqualificazione della Via Emilia – esplorazioni progettuali".

In particolare il PSC definisce alcuni fondamentali parametri ambientali da rispettare nelle porzioni che vengano interessate da sostanziale trasformazione dell'edificato preesistente: la superficie accorpata da cedere al Comune per verde pubblico e spazi collettivi (SVP) è stabilita nella maggior parte dei casi pari al 40% (in alcuni casi è ridotta al 35% ma in questo caso è associata al vincolo di mantenere o ripristinare una percentuale del 55% di superficie permeabile, cosicché ad una quota leggermente più bassa di verde pubblico faccia riscontro un più esteso verde privato). Inoltre vengono stabilite le quantità minime di alberi e di arbusti da impiantare per ogni ettaro di superficie soggetta a trasformazione, in modo da perseguire gli obiettivi del protocollo di Kyoto.

Gli interventi privati saranno soggetti ad un doppio regime normativo, nel senso che gli interventi di trasformazione e riqualificazione vanno governati attraverso il POC sulla base di accordi con i soggetti attuatori e Piani attuativi convenzionati. Nel contempo, nell'attesa che maturino le condizioni per l'intervento di organica riqualificazione, saranno definite nel RUE le regole per gli interventi ordinari, limitati a quelli di manutenzione e conservazione, attuabili con procedura diretta. Per le attività produttive in essere la normativa transitoria deve permettere la normale prosecuzione e l'eventuale sviluppo dell'attività come se si trovasse in un ambito specializzato produttivo.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, se - in generale - una quota di residenza rappresenta certamente una presenza doverosa, è opportuno che un'altra quota della potenzialità edificatoria realizzabile sia riservata ad altri usi in ragione del contesto di riferimento (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato dei servizi, ecc.), così da assicurare quelle condizioni minime di multifunzionalità che la stessa la L.R. 20 pone come specifico requisito di qualità urbana dei nuovi insediamenti. Pertanto il PSC definisce la quota minima e massima di destinazione residenziale, distintamente per ciascun ambito in relazione alla propria collocazione e alle proprie potenzialità (come del resto è già previsto nel PRG 2001 per i comparti ex-TU).

## 9. GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

# 9.1 Definizione e indirizzi generali

Ai sensi della L.R. 20/2000, "Per ambiti specializzati per attività produttive si intendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. I predetti ambiti possono altresì contenere una limitata compresenza di insediamenti residenziali e spazi collettivi".

Nel PSC, quindi, gli ambiti specializzati per attività produttive non coincidono completamente con le "zone D" del PRG, ma sono individuati considerando un criterio di prevalenza. Comprendono le principali ed estese aree ove si concentrano le attività produttive secondarie e terziarie e le relative infrastrutture e servizi, ma anche eventuali

lotti residenziali o piccoli nuclei residenziali che si trovino inglobati in un contesto prevalentemente produttivo; viceversa non comprendono singoli edifici produttivi o piccole aree produttive che si trovino isolate in un contesto urbano prevalentemente residenziale, oppure in un contesto rurale.

E' poi compito del RUE, che ha competenza per la disciplina di dettaglio degli insediamenti esistenti, riconoscere queste 'presenze' tendenzialmente conflittuali o quanto meno poco coerenti con il contesto in cui si trovano, e governare con norme specifiche la loro permanenza, le eventuali esigenze di adeguamento, ma anche la possibilità/opportunità della loro conversione nella direzione di un maggiore adeguamento ai connotati dominanti del contesto (vedi il caso del precedente punto 4.7).

Nell'ambito delle indagini conoscitive per il PSC, sono state avviate letture che da un lato descrivono le caratteristiche degli "ambiti specializzati per le attività produttive" (così come richiesto dalla L.R. 20/2000) e dall'altro esaminano la morfologia e le relazioni di tali tessuti nell'ambito più vasto del territorio urbano.

Su tutto il territorio comunale sono presenti 871 ha di St di ambiti specializzati per attività produttive in essere o in corso di attuazione, di cui circa l'80% in tessuti produttivi e polifunzionali in essere e il resto in piani attuativi in corso di realizzazione. Altri 137 ettari sono interessati da previsioni residue del PRG di aree a destinazione produttiva non attuate e che il PSC conferma come potenzialmente urbanizzabili.

Sono sostanzialmente saturi gli ambiti produttivi a sud della Via Emilia e lungo la stessa Via Emilia (salvo alcune eccezioni), mentre le potenzialità maggiori per nuovi insediamenti si collocano nell'ambito tutto ancora da urbanizzare di Gavassa-Prato (a confine con il comune di Correggio), nella zona nord di Mancasale e in alcune aree lungo Viale Martiri di Tien An Men.

Il PSC individua, in coerenza con il PTCP, i seguenti ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale:

- Mancasale in qualità di ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale;
- Prato Gavassa in qualità di ambito di sviluppo di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale;
- Corte Tegge in qualità di ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale (che peraltro ricade quasi interamente in comune di Cavriago).

Tutti gli altri ambiti specializzati produttivi si considerano di rilievo comunale.

Per gli ambiti produttivi di rilievo comunale non si prevedono possibilità di espansione aggiuntive oltre alle aree ancora urbanizzabili ereditate dal PRG 2001. In queste aree, a destinazione mista secondaria e terziaria, possono trovare spazio in particolare esigenze di ampliamento, sviluppo, ricollocazione di attività economiche già in essere ma anche nuove attività, soprattutto terziarie.

Nel caso di due aree urbanizzabili produttive previste dal PRG lungo la Via Emilia, la cui attuazione in sito andrebbe ad incrementare il carico urbanistico su di essa e a ridurre ulteriormente gli spazi del rapporto visivo fra l'arteria storica e la campagna, la conferma del diritto edificatorio viene accompagnata da una disposizione normativa che indirizza ad

individuare in sede di POC le modalità per trasferire, in tutto o almeno in parte, questa edificabilità in altro ambito urbanizzabile per attività produttive (ossia in sostanza nelle espansioni di Gavassa o di Mancasale).

Per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale si assume quindi l'impegno che le parti ancora da realizzare siano attuate secondo i criteri e le prestazioni delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) e che le parti già realizzate siano progressivamente riqualificate con l'obiettivo dell'avvicinamento a tali prestazioni.

La Regione ha introdotto le APEA nella L.R. 20/2000 e nella Direttiva generale per l'attuazione della L.R. 9/99 sulla "Procedura di valutazione dell'impatto ambientale". Recentemente la RER (DCR, 13 giugno 2007, n.118) ha emanato l'atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione di APEA che precisa:

- la distinzione di contenuti e percorso tra aree nuove e aree esistenti;
- l'individuazione del percorso attuativo e gestionale;
- l'indicazione delle caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

I criteri da rispettare sono indicati in modo differenziato a seconda che si tratti di aree di nuovo impianto o di aree pre - esistenti da riqualificare.

Va sottolineato il fatto che, nel caso di aree produttive di rilievo sovracomunale di nuovo impianto, come è il caso di Gavassa-Prato, il pieno rispetto di tutti requisiti propri delle APEA è da considerare obbligatorio. In questo caso:

- occorre individuare il soggetto responsabile della gestione, non solo dell'area nel suo complesso, ma anche delle infrastrutture e dei servizi comuni in esso presenti;
- l'area deve essere progettata e realizzata secondo determinati contenuti urbanistico-territoriali di qualità sulla base di una serie di specifiche;
- è necessaria una gestione integrata di qualità ambientale sulla base di una serie di specifiche.

Questi obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale dovranno trovare un giusto equilibrio con il costo di acquisizione delle aree e realizzazione delle opere. In tal senso andranno ricercati gli strumenti urbanistici e le modalità attuative più idonei per conseguire gli obiettivi di sostenibilità territoriale ed economici perseguiti.

Nel caso di aree produttive preesistenti, come è il caso di Mancasale e di Corte Tegge, si individua una sorta di tappa di avvicinamento ("aree dotate delle infrastrutture e degli impianti tecnologici e sistemi necessari a garantire la tutela della salute della sicurezza e dell'ambiente"), per la quale occorre quanto meno che venga assunto un impegno comune dei diversi soggetti interessati:

- - a definire il "programma ambientale", ossia il programma degli interventi di riqualificazione dell'insediamento;
- a realizzare le condizioni e gli impegni contenuti nel programma ambientale.

Nel caso di queste aree produttive già insediate, dal momento in cui risultano verificate le seguenti condizioni:

- è stato individuato il soggetto gestore;
- sono stati definiti i contenuti di assetto territoriale e urbanistico di qualità che devono caratterizzare l'area;

- è stata effettuata l'individuazione e il dimensionamento di massima delle opere da realizzare per raggiungere le prestazioni previste e la quantificazione di massima dei costi;
- è stato effettuato un programma economico-finanziario per la loro realizzazione, anche recependo gli eventuali accordi con soggetti privati, e in particolare con le imprese già insediate, diretti a determinare il loro contributo per la realizzazione;
- è stato assunto l'impegno e la scadenza temporale per formalizzare il primo "Programma ambientale" poliennale;

l'area assume la qualifica di "area industriale esistente dotata di infrastrutture e impianti tecnologici atti a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente" ai sensi dell'art. 4 comma 7 della L.R. 18/05/1999 n.9 e successive modificazioni.

E' abbastanza evidente che questo percorso e questo risultato possono essere più ragionevolmente raggiungibili se la riqualificazione dell'insediamento esistente è accompagnata in parallelo da una quota di espansione dell'insediamento stesso, sulla quale può essere scaricata una parte degli oneri necessari. L'area di Mancasale si trova in queste condizioni, potendo disporre di alcune possibilità di crescita, pur dentro limiti fisici molto precisati e circoscritti da elementi naturali o infrastrutturali. Per Corte Tegge invece non vi sono spazi di sviluppo.

#### 9.2 La nuova offerta insediativa

Per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di Mancasale e di Gavassa, oltre alla conferma delle previsioni di PRG 2001 non attuate con la variante in diminuzione il PSC individua ambiti potenzialmente urbanizzabili per attività produttive (ASP\_N2) per circa altri 66 ettari, localizzabili ad integrazione dei due poli di rilievo sovracomunale suddetti, guardando ad un orizzonte temporale quindicennale.

Nel dettaglio, i tempi, i modi e le quantità di effettiva attuazione di tali aree sono quelli stabiliti nell'Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia e con gli altri Comuni confinanti interessati, in relazione ad una valutazione condivisa delle esigenze da soddisfare.

Le opportunità più significative riguardano la potenziale estensione dell'area di Gavassa, programmata in funzione di un disegno unitario con le previsioni esistenti e future dei Comuni di Correggio e di San Martino in Rio. Ciò soprattutto nella prospettiva di un polo che, nel complesso, intende caratterizzarsi come area ecologicamente attrezzata, in cui si possano coniugare elevati standard funzionali e di qualità urbanistico con altrettanto elevati standard ambientali, a partire da un disegno delle aree a verde e boscate che contribuisca all'integrazione della rete ecologica ad una scala più ampia.

Ma anche a Mancasale, quale condizione per favorirne il processo di riqualificazione come APEA di cui si è detto sopra, si motiva l'opportunità di tenere aperta nel PSC la possibilità di un ulteriore limitato sviluppo verso nord (nella fascia compresa fra il Torrente Rodano ad est e la nuova viabilità primaria per Bagnolo ad ovest).

Si ritiene che l'ampliamento a nord vada riservato prioritariamente alle casistiche di ricollocazione di volumetrie delocalizzate e/o ad esigenze di trasferimento di aziende oggi

collocate in contesti incongrui o conflittuali con le attività produttive. La previsione è condizionata alla contestuale realizzazione di un efficace corridoio ecologico est-ovest.

Per l'attuazione di questi nuovi ambiti il PSC definisce alcuni fondamentali parametri ambientali da rispettare: la Superficie minima da destinare a verde pubblico e spazi per le connessioni ecologiche è fissata al 30%. Inoltre vengono stabilite le quantità minime di alberi e di arbusti da impiantare in modo da perseguire gli obiettivi del protocollo di Kyoto.

#### **10. I POLI FUNZIONALI**

Ai sensi della L.R. 20/2000, art. A-15 comma 1, "I poli funzionali sono costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana".

Spetta al PTCP, d'intesa con i Comuni interessati, provvedere "alla ricognizione dei poli funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare" e "alla programmazione dei nuovi poli funzionali, prospettando gli ambiti idonei per la loro localizzazione".

In coerenza con il PTCP approvato, si individuano in Comune di Reggio i seguenti poli funzionali :

- PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana Nuovo Casello Fiera", ossia il complesso di strutture e aree comprendenti la stazione medio-padana, la Fiera e le aree ad essa correlate a nord dell'autostrada A1, nonché il nuovo casello autostradale e le aree inedificate o in corso di attuazione ad esso circostanti;
- PF-2: "Città dello sport e del tempo libero Stadio Giglio";
- PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico, oltre alla sede della Facoltà di Agraria;
- PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane".
- PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro";
- PF-6: "Aeroporto città del Tricolore";
- PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova";

Si è già accennato nella Parte Prima di questo documento alla solo parziale corrispondenza che esiste fra il concetto di "polo funzionale", ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, e il concetto di "rete di poli di eccellenza" che si è inteso utilizzare parlando delle strategie di rinnovamento e trasformazione della città. La differenza è quella che passa fra l'individuazione di elementi a cui il Comune intende attribuire un valore strategico per il posizionamento competitivo della città e a cui si intendono associare peculiari strategie di valorizzazione (appunto i "poli di eccellenza") e quella che è invece una individuazione urbanistica secondo i criteri di legge, a cui conseguono particolari disposizioni procedurali e normative.

La L.R. 20/2000 prevede che "l'attuazione dei nuovi poli funzionali e degli interventi relativi ai poli funzionali esistenti sono definiti attraverso accordi territoriali" fra il Comune che li ospita, la Provincia e gli eventuali altri Comuni coinvolti o direttamente influenzati da ciascun polo; ciò in coerenza con gli effetti sovracomunali che ciascun polo funzionale, per definizione, induce.

Per i poli funzionali, quindi, l'attribuzione di una tale classificazione urbanistica e l'individuazione cartografica di un ambito urbanistico ad essi pertinente hanno costituito solo una prima tappa di un percorso di definizione degli interventi da prevedersi e da programmare per ciascuno di essi, che, almeno per quanto riguarda i poli di possibile sviluppo, ha visto coinvolta anche la Provincia per le ricadute in termini di area vasta: basti pensare da un lato agli impatti di ciascun polo funzionale (ad es. sul sistema della mobilità sovracomunale), alle esigenze di investimenti pubblici, non solo comunali, che il pieno sviluppo di ciascun polo funzionale richiede, all'esigenza di non duplicare previsioni inutilmente concorrenziali in altri comuni.

L'Accordo territoriale è la sede precisamente dove sono state definite le linee evolutive di ciascun polo di sviluppo, le tipologie di attività da sviluppare o insediare, le aree interessate o da interessare. Nei futuri Accordi territoriali attuativi saranno poi definiti anche gli investimenti necessari, le fonti finanziarie e gli impegni correlati. Nel frattempo potranno procedere, secondo la disciplina del RUE, gli interventi ordinari sugli edifici esistenti e quelli già programmati sulla base di piani attuativi, Accordi di Programma o progetti di opere pubbliche e private approvati o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione sulla base di piani vigenti.

Per quanto riguarda il polo funzionale costituito dal sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico, va notato che esso si sovrappone in termini normativi all'ambito della città storica, nella quale vige la disciplina particolareggiata di tutela e conservazione dettata dal RUE.

Per quanto riguarda la Stazione TAV Medio-Padana e la Fiera, nella proposta di PSC si è ritenuto di individuare come polo funzionale un unico ambito urbano molto ampio, comprendente queste due strutture, il nuovo casello autostradale e alcune aree libere urbanizzabili circostanti, quale ambito idoneo non solo allo sviluppo delle due strutture suddette e delle relative attività complementari, ma anche alla collocazione o ricollocazione di altre funzioni di attrazione sovra-locale, in particolare grandi strutture commerciali.

Per quanto riguarda il potenziale ampliamento verso sud-ovest (nell'area libera interclusa fra Via dei Gonzaga, via Occhino, l'Autostrada e il nuovo Casello), che interessa aree altamente appetibili per la loro collocazione in fregio all'Autostrada e in prossimità del casello, esso appare vocato all'insediamento di attività più orientate ad un mix di funzioni produttive/terziarie. In questo caso infatti non si tratta di rispondere a fabbisogni, ma dell'opportunità di dare un assetto urbano compiuto ad un'area interclusa, già parzialmente interessata dalla previsione di delocalizzazioni produttive approvate con

recente variante, e oggettivamente interessante per attività di alto profilo, utili alla qualificazione dell'economia reggiana. essere Tale area va vista in sinergia con le aree già urbanizzabili a ridosso del casello e può essere l'occasione per ampliare in modo consistente il bosco urbano realizzato poco più a sud.

#### 11. LE STRUTTURE COMMERCIALI DI ATTRAZIONE

L'individuazione e le procedure attuative dei Poli funzionali si intrecciano con le disposizioni del Piano riguardo alle possibilità di sviluppo di strutture commerciali di attrazione al di fuori del centro storico, poiché, come è da attendersi, le principali opportunità sono individuate dal Piano proprio all'interno di alcuni dei poli funzionali.

## Riduzione delle potenzialità complessive di nuovi insediamenti commerciali e riassetto della rete.

Occorre in primo luogo mettere in evidenza come le strategie di sviluppo della rete commerciale, descritte nella Prima Parte ("Strategia IV: La città si ammoderna" azione n. 10), saranno realizzate non mediante la previsione di nuova superficie di vendita, rispetto a quella contemplata nel PRG 2001 e nei suoi strumenti attuativi, ma attraverso la conversione di parte della stessa, attualmente destinata a medie strutture e gallerie commerciali, nell'uso corrispondente alla struttura che si andrà a prevedere. Complessivamente si realizzerà una significativa riduzione dell'insieme delle attuali potenzialità di insediamento di strutture commerciali previste dal PRG 2001 nella cosiddetta "città da trasformare".

Dall'esame del Quadro Conoscitivo aggiornato e dei PUA a contenuto commerciale sono scaturite alcune importanti valutazioni sulle esigenze di riassetto della rete commerciale del comune di Reggio Emilia. Gli elementi salienti emersi possono essere così schematizzati:

- il centro storico resta il perno essenziale per una politica di rilancio del commercio per la città, per i visitatori, i turisti e nei confronti di un territorio più ampio provinciale; viene però reso possibile potenziarne la capacità di attrazione non solo consolidandone e qualificandone la funzione di servizio a largo spettro (dai servizi ed eventi culturali a quelli per il tempo libero e l'intrattenimento), ma anche in campo commerciale, anche con medio-grandi strutture, con una politica dei contenitori che enfatizzi l'idea dell'integrazione di diverse funzioni e servizi, e dando spazio al piccolo commercio specializzato in aree ed edifici da recuperare e valorizzare a questo fine. Risulta pertanto necessario potenziarne la capacità di attrazione, consolidandone e qualificandone la funzione di unico centro commerciale naturale;
- gli ambiti di riqualificazione a aree di corona intorno al centro storico e alla stazione 'storica' sono individuate come idonee per interventi funzionali al rilancio del centro storico con progetti di valorizzazione commerciale che, recuperando aree e contenitori dismessi o da dismettere, si saldino col centro storico stesso. Per consolidare il ruolo del centro storico è necessario prevedere che le

- potenzialità commerciali di questi ambiti siano mantenute sotto la soglia della rilevanza comunale;
- le poche aree esterne vocate per ospitare funzioni rare di servizio per la collettività, quali le strutture distributive di attrazione ed altri servizi da integrare al commercio, sono quelle dotate dei requisiti necessari di accessibilità e di comodità per ampi bacini di consumo sovracomunali; queste aree, a cominciare, ovviamente, dai poli funzionali, sono le uniche in cui ammettere interventi di rilevanza provinciale;
- le restanti aree che nel PRG avevano ampia disponibilità urbanistica per l'uso commerciale, quasi sempre collocate in zone urbane consolidate e a forte presenza abitativa, vanno ricondotte a ruolo di servizio e di connettivo urbano di quartiere e di zona; il commercio va quindi mantenuto sotto alla soglia della rilevanza comunale ammettendo strutture di norma medio piccole, che integrino e valorizzino la qualità del territorio, la riqualificazione e l'attrattività, la vivibilità e la sicurezza, anche per evitare quegli impatti ambientali e territoriali, a cominciare dai flussi di traffico, necessariamente ricollegati a grandi magneti commerciali.

Questo schema di riferimento punta a mutare il segno e a rimuovere talune difficoltà oggi riscontrabili nel posizionamento del commercio del comune di Reggio Emilia rispetto al quadro provinciale e regionale.

#### Schema strutturale di assetto della rete del commercio

Lo schema strutturale che orienta il futuro assetto della rete distributiva fa riferimento a tre principali tipologie insediative:

- il *centro storico* con funzione primaria di servizio da potenziare e qualificare per la città e per il territorio provinciale;
- aree "a corona" del centro storico, che individuino, attraverso Progetti di Valorizzazione Commerciale, opportunità e concrete soluzioni di ricucitura del centro storico stesso, potenziandone la capacità di attrazione e la facilità di accesso (a cominciare dalle aree collocate fra il centro storico e la stazione ferroviaria);
- le aree di attrazione commerciale, a loro volta suddivise in aree con attrazione di livello superiore e aree con attrazione di livello inferiore collocate in localizzazioni dotate di tutti i requisiti di accessibilità e fruibilità necessari per svolgere una funzione di servizio per ampi bacini d'utenza, anche di livello sovracomunale e provinciale. Gli insediamenti complessi dovranno ospitare anche quote significative di servizi (quali quelli per la cultura, gli incontri, la ristorazione, lo sport, il tempo libero, il benessere, il fitness, ecc.) che potranno anche avere un profilo prevalente rispetto al commercio.
- le *aree di servizio zonali* per la città consolidata con funzione prevalentemente locale di animazione della vita di quartiere e per la frequente e facile fruizione di vicinato.

Le strutture di vendita e le tipologie di insediamento commerciale da ammettere nelle diverse ripartizioni del territorio sono le seguenti:

## A) Nel centro storico sono ammissibili:

- in via ordinaria tutte le tipologie di esercizi piccoli e medio-piccoli,
- all'interno della programmazione del POC, con piani di riqualificazione ed eventuali Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC), medio-grandi strutture di vendita, aggregazioni di medie strutture di vendita, centri commerciali di vicinato, gallerie di vicinato o complessi commerciali di vicinato per il recupero di contenitori esistenti entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale o di rilevanza per gli ambiti sovracomunali (come definiti dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti);

## B) Nelle aree di riqualificazione a corona del centro storico sono ammissibili:

- tutte le tipologie di esercizi piccoli e medi,
- nuove medie strutture di vendita, singole o aggregate, per il recupero di contenitori esistenti entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale (come definiti dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti), da insediarsi attraverso un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC), nell'ambito della programmazione del POC;

## C) Nella città consolidata sono ammissibili:

- in via ordinaria tutte le tipologie di esercizi piccoli e medio-piccoli, con esclusione delle medio-grandi e grandi strutture.

## D) Nella città da trasformare e in trasformazione si distinguono:

## D1) Poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale

Viene considerato tale solo il polo funzionale **Sistema Stazione Mediopadana – Nuovo Casello – Fiera** l'unico ambito nel quale prevedere:

- funzioni commerciali nella forma di un'Area Commerciale Integrata o Centro commerciale con attrazione di livello superiore, entro i limiti definiti dal PTCP e dall'Accordo territoriale;
- strutture commerciali di livello inferiore;
- l'eventuale realizzazione di una grande struttura alimentare di livello superiore (con oltre 4500 mq di superficie di vendita) potrà essere ammessa solo per interventi di ristrutturazione della rete attraverso trasferimenti con ampliamento di medie o grandi strutture esistenti;

## D2) Aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali con livello di attrazione inferiore

Sono riconosciute con attrazione di livello inferiore le aree con PUA presentati prima dell'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005:

- Polo funzionale 2 "Città dello sport e del tempo libero Stadio Giglio": insediamenti commerciali entro i limiti di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore che non superi complessivamente i 10.000 mq di Sv;
- ambito AUC2 di via Samoggia: Area Commerciale Integrata non alimentare o Centro Commerciale non alimentare con attrazione di livello inferiore , con

- previsione di almeno una grande struttura non alimentare non superiore 7.000 mg;
- ASP1 di Via Inghilterra: Area Commerciale Integrata o Centro Commerciale con attrazione di livello inferiore, comprensivo di una grande struttura alimentare, nei limiti definiti dal PTCP.

(interventi da attuare in parallelo alle politiche per il centro storico e ai PVC per gli ambiti urbani limitrofi).

## D3) Aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali di rilevanza per gli ambiti sovracomunali:

Oltre a quanto previsto nel punto **A)**, sono individuate con attrazione di livello inferiore anche le seguenti aree:

- AUC2 PUA vigente in corso di attuazione denominato Parco Ottavi: tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al PTCP vigente e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti, compresa una grande struttura non alimentare, nei limiti dei commi 2 e 3 del PTCP vigente;
- AUC2 via Luxemburg PUA denominato ANS2-2a: attività commerciali con livello di attrattività sovracomunale o comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP e in riferimento alle definizioni delle strutture di vendita sancite dalle normative regionali vigenti, compresa anche una grande struttura alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 18, comma 2 e 3 del PTCP (tale possibilità è ammessa solo per interventi di ristrutturazione della rete attraverso trasferimento-con ampliamento di strutture esistenti).

I PUA potranno limitare ulteriormente le previsioni di natura commerciale in ragione dell'impatto degli insediamenti sull'ambiente e sul territorio e in specifico sulla mobilità, sulla base di un accurato studio sulla viabilità e sul traffico come prescritto dalle norme regionali.

- **E)** Nelle aree commerciali con attrazione sovracomunale esistenti (corrispondenti ai centri commerciali e alle grandi strutture di vendita attualmente autorizzate) sono ammissibili:
  - tutti gli adeguamenti di portata limitata entro i limiti di tipologia e con quote di incremento che non incidano sul range di variazione definito dal POIC-PTCP;
  - nelle attuali localizzazioni non è comunque ammesso il passaggio degli insediamenti esistenti dal livello di attrazione inferiore al livello di attrazione superiore;

Le aree commerciali di attrazione esistenti sono il centro commerciale 'Ariosto' (riconosciuto con attrazione di livello superiore dalla Conferenza del 2000, ma le cui dimensioni, risultanti dai dati dall'Osservatorio regionale, sono attualmente di livello inferiore) e il centro commerciale 'Meridiana'; le restanti grandi strutture sono: il centro commerciale 'Il Quinzio' di Via Ferioli e il centro mobili Gualtieri di via Gagarin.

In tutte le restanti aree commerciali con strutture di vendita presenti o pianificate sono riconfermate le previsioni urbanistiche preesistenti; in ogni caso non potranno essere superati i limiti definiti dal POIC – PTCP per le strutture e le aggregazioni di rilievo comunale.

#### 12. GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI

Ai sensi della L.R. 20/2000, "Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili".

Va evidenziato che vanno considerati 'ambiti per nuovi insediamenti urbani' anche aree non urbanizzate intercluse dentro al perimetro urbano (purché di dimensione significativa); vanno pure classificate così aree che si intenda acquisire alla collettività per destinarle, anche interamente, a verde pubblico o a servizi ed attrezzature collettive o infrastrutture: la destinazione specifica delle aree da utilizzare in tal senso – come del resto di quelle finalizzate all'edificazione – spetterà al POC, o al PUA del comparto di attuazione che il POC provvederà a delimitare; i diritti edificatori pertinenti a tali aree – secondo il metodo della perequazione urbanistica - saranno trasferiti nelle aree riservate all'edificazione.

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono dunque ambiti a funzioni plurime compatibili fra loro; essi sono comunque da considerarsi a prevalente matrice funzionale residenziale. Le condizioni di multifunzionalità vanno garantite riservando agli usi compatibili con la residenza (commercio, uffici, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio, ecc.) una quota di norma non inferiore al 20% (10% nelle frazioni) della potenzialità insediativa complessivamente ipotizzabile, confermando quanto già previsto nel PRG 2001 in materia di mix funzionale.

Nel caso del PSC di Reggio, si ritiene di definire come ambiti per nuovi insediamenti urbani essenzialmente aree già destinate ad usi urbani secondo il PRG 2001 e non ancora attuate, ossia:

- quelle aree definite nel PRG 2001 "Aree di trasformazione integrata" o "Aree di trasformazione ambientale" per le quali non è stato già approvato il Piano urbanistico attuativo (ANS-1, 2, 3 e 4);
- alcune aree inedificate che nel PRG 2001 erano edificabili ad intervento diretto come tessuti urbani in completamento, e precisamente quelle di superficie fondiaria superiore a 4.000 mq (ANS-5);
- nonché alcune aree interne al territorio urbanizzato, già destinate dal PRG 2001 alla realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive, ossia interessate da vincoli preordinati all'esproprio, non ancora attuate e di cui si intende confermare la volontà di acquisizione e di destinazione prevalente a spazi pubblici (ANS-6).

A queste aree già previste nel PRG 2001 si aggiungono esclusivamente due nuovi ambiti (ANS-7), localizzati presso le stazioni ferroviarie di Fogliano e Pratofontana, che si rendono necessari per rendere più agevole e distribuita la ri-collocazione dei diritti edificatori derivanti da operazioni di trasferimento, nonché per incrementare la quantità realizzabile di edilizia residenziale sociale fino a poter raggiungere l'obiettivo assunto del 20% della produzione edilizia residenziale complessiva. L'individuazione degli ambiti per nuovi insediamenti da parte del PSC, anche se a conferma di previsioni del PRG 2001, non da luogo immediatamente a diritti edificatori per le proprietà, ma solo a potenzialità che potranno concretizzarsi attraverso il POC nella misura e secondo tempi correlati con le esigenze di sviluppo urbano.

## 12.1 Ambiti per nuovi insediamenti già previsti come edificabili nel PRG

Per quanto concerne l'entità del diritto edificatorio (DE) da riconoscere alla proprietà del suolo, si è ritenuto di confermare quanto attribuito dal PRG 2001 sulla base dei criteri della perequazione urbanistica, al netto però della quota aggiuntiva che il PRG prevedeva per edilizia residenziale sociale e che nella nuova strumentazione viene convertita in diritti edificatori pubblici attribuiti al Comune. La quantità precedentemente indicata nel PRG è stata solo incrementata di un fattore moltiplicativo per tenere conto della modifica dell'unità di misura in superficie complessiva SCE, in modo da mantenere invariata la quantità effettiva.

Per ciascuno di questi ambiti, oltre all'entità del diritto edificatorio privato, il PSC stabilisce la capacità insediativa massima, ossia la densità massima di edificazione che potrà essere prevista in sede di POC, quanto si porrà in attuazione in un determinato comparto. Questa capacità massima è espressa in termini di un indice di densità edilizia territoriale UT, che è, in tutti gli ambiti, più alto del diritto edificatorio.

Spetta al POC stabilire nel dettaglio la quantità effettiva di edificazione da prevedersi nell'attuazione, entro il tetto massimo stabilito dal PSC ma non necessariamente raggiungendo tale massimo, in relazione agli obiettivi progettuali specifici da perseguire in ciascun comparto.

La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC rappresenta una quota di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che sarà utilizzata per la realizzazione di ERS (privilegiando la realizzazione di alloggi, di proprietà pubblica o privata, con vincolo a medio termine di essere affittati a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso ad evidenza pubblica, e secondariamente eventuali altre forme quali ad esempio la locazione temporanea con patto di futura vendita, o l'edilizia convenzionata per la vendita.), nonché per la ricollocazione di diritti edificatori privati da trasferire da altre aree.

Il PSC definisce inoltre alcuni fondamentali parametri ambientali: viene stabilita la quota minima di superficie da cedere in forma accorpata al Comune per verde pubblico e spazi collettivi (SVP), variabile fra il 35% e il 50% della Superficie territoriale; viene stabilita la percentuale minima di superficie permeabile, variabile fra il 50% e il 60% della Superficie

territoriale; inoltre vengono stabilite le quantità minime di alberature da impiantare (di norma non meno di 100 alberi e 100 arbusti per ettaro) in modo da perseguire gli obiettivi del protocollo di Kyoto.

Nella progettazione dei comparti i PUA dovranno quindi individuare distintamente i lotti in cui collocare i diritti edificatori privati e quelli in cui collocare la quota di edificazione aggiuntiva stabilita dal POC e nella disponibilità del Comune.

Per quanto riguarda quest'ultima quota, il POC ne stabilisce le modalità attuative, di norma attraverso la cessione gratuita al Comune dei lotti su cui realizzarla e delle aree per i relativi standard, ai sensi dell'art. 1 commi 258 e 259 della Legge 244/2007, e la successiva assegnazione da parte del Comune, tramite procedure di evidenza pubblica, ad operatori disponibili a realizzare interventi di edilizia sociale, e a detentori di diritti edificatori da rilocalizzare. In alternativa alla cessione, il Comune potrà peraltro concordarne l'attuazione da parte degli stessi soggetti attuatori del comparto, purché se ne convenzionino le modalità in modo da raggiungere i medesimi obiettivi suddetti.

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali afferenti all'ambito andranno previste dai soggetti attuatori nella misura definita in sede di POC per ciascun comparto di attuazione, ma l'onere della loro realizziamone graverà pro-quota proporzionale sia sull'edificazione privata che sulla quota nella disponibilità del Comune, salvo accordi specifici diversi.

In sede di ValSAT è definito il quadro delle condizioni esterne all'ambito di intervento (in termini di presenza di infrastrutture e di dotazioni) ecologiche alla cui esistenza è eventualmente subordinata la sostenibilità degli interventi e quindi al possibilità di procedere all'attuazione. Il POC definirà gli eventuali contributi alla realizzazione di tali infrastrutture e dotazioni ecologiche da parte dei comparti di attuazione.

# 12.2 Ambiti di nuova previsione finalizzati in prevalenza ad ospitare ricollocazioni di volumetrie da rilocalizzare ed interventi di edilizia sociale

Per questi due ambiti potenzialmente urbanizzabili individuati ex-novo dal PSC le regole e i meccanismi attuativi sono gli stessi descritti al punto precedente, salvo una sola significativa differenza: che trattandosi di aree agricole non interessate da pregresse previsioni, il diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà del suolo è più basso, ed è proporzionalmente più alta la quota di edificazione che potrà essere attribuita alla disponibilità del Comune per l'ERS e per il trasferimento di diritti edificatori da delocalizzare.

# 12.3 Aree già destinate alla realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive e non attuate

All'interno del Territorio Urbanizzato persistono alcune aree interessate nel PRG 2001 da previsioni di destinazioni pubbliche, non attuate e di cui si intende confermare la volontà di acquisizione da parte del Comune.

Il piano prevede in via preferenziale un'attuazione di queste aree non attraverso la procedura coattiva dell'esproprio, bensì attraverso operazioni perequative, ossia riconoscendo una quantità molto contenuta di diritto edificatorio attribuibile alla proprietà dei suoli. Tale quota di edificabilità potrà essere trasferita in altro ambito per nuovi insediamenti in cambio della cessione dell'intera area la Comune, ma potrà essere realizzata entro l'area stessa, in una porzione molto limitata di essa, in cambio della contestuale cessione al Comune di tutta la parte restante per gli scopi pubblici previsti; il PSC prevede infatti che dell'intera area una quota fra il 70% e l'80% sia destinata a verde ed attrezzature collettive.

#### 13. IL TERRITORIO RURALE

### 13.1 L'articolazione del territorio rurale in ambiti ai sensi della L.R.20/2000

Può essere utile richiamare preliminarmente che nell'impianto della nuova legge urbanistica regionale il "territorio rurale" è concetto abbastanza diverso e più ampio rispetto a quello delle "Zone agricole E" della precedente legge.

Il territorio rurale comprende tutto quanto il territorio comunale che non sia classificabile come "territorio urbanizzato" e non sia destinato a potenziale urbanizzazione. Esso quindi comprende non solo le aree agricole e relativi insediamenti di servizio e le aree naturali, ma anche tutti quegli insediamenti, infrastrutture, impianti che, pur non avendo a che fare con l'agricoltura, siano sorti, per varie ragioni o casualità, in un conteso rurale, all'esterno del territorio urbano e urbanizzabile, ovvero debbano essere realizzati in tale contesto. La disciplina urbanistica del territorio rurale deve quindi contemplare e governare anche questa varietà di 'oggetti'.

Ai sensi della L.R. 20/2000, oltre ad individuare nel territorio rurale le aree di valore naturale e ambientale (art. A-17), il PSC ha il compito di articolare tale territorio secondo tre principali tipologie di ambiti, riferiti prevalentemente alle differenti condizioni di esercizio delle attività agricole: gli ambiti agricoli "di rilievo paesaggistico" (art. A-18), gli ambiti "ad alta vocazione produttiva agricola" (art. A-19) e gli "ambiti agricoli periurbani" (art. A-20).

Nel territorio di Reggio si è consolidata nel tempo l'individuazione di aree con particolari caratteristiche di conservazione dei paesaggi storicizzati e con valenze paesaggistiche ambientali più accentuate, identificate essenzialmente nell'area occidentale e meridionale del comune. Così come si è progressivamente individuato un 'rurale periurbano' e in particolare i due ambiti intorno al Torrente Crostolo e intorno al Torrente Rodano per i quali già nella pianificazione precedente sono previste politiche e disposizioni specifiche per valorizzarli come parchi-campagna periurbani.

Sulla base degli elementi esposti nel Quadro Conoscitivo, ma anche di questa 'sedimentazione di percezione', l'articolazione definita dal PSC è evidenziata nella Tavola P.6.

Partendo da nord-ovest troviamo il cuneo di territorio comunale a ridosso di Cadelbosco di Sopra e Campegine, che porta ancora i segni dell'antica bonifica; al suo interno si trova il complesso di risorgive imperniate sui fontanili di "Corte del Re", la cui importanza ecologica è confermata anche dalla istituzione di una riserva orientata. L'area è delimitata ad est dal corso del Crostolo e a sud, in parte, dal confine comunale.

Il Torrente Modolena delimita ad est una porzione di territorio che giunge sino al confine con il comune di Cavriago e che presenta elevate caratteristiche paesaggistiche ed ambientali; in questo caso la risorsa principale è rappresentata dal complesso di incisioni fluviali che caratterizzano questa area di transizione tra gli ambienti collinari e la pianura. Il corso del Torrente Quaresima e del suo affluente Rio Coviola rappresentano il fulcro delle risorse dell'area; l'ambiente è paesaggisticamente attrattivo al punto da essere stato prescelto per l'insediamento di un campo da golf presso la sorgente di Acque solforose e di un insediamento residenziale a S. Bartolomeo. Il Rio Moreno e la Fossa Marcia, pur meno importanti dal punto di vista ambientale, completano l'assetto a "ventaglio" delle incisioni fluviali dell'area.

Superata la cesura costituita dall'edificazione lineare che si è addensata in uscita da Reggio Emilia lungo la SS del valico del Cerreto, verso est si incontra l'area individuata dalla pianificazione comunale come "Parco Crostolo" in cui ricadono alcuni dei complessi immobiliari storici più importanti del territorio rurale comunale (la Reggia Ducale di Rivalta, la villa di Rivaltella ,il Casino delle Delizie -Vasca di Corbelli). E' la parte dell'alveo del Crostolo dotata delle maggiori valenze di naturalità.

Di particolare importanza, sia a fini paesaggistici che per le connessioni ecologiche appare il mantenimento del tratto inedificato posto lungo il confine comunale subito a sud di Rivalta (le Tibbie e Casino delle Delizie); ciò permette di assicurare la continuità tra due territori di particolare pregio.

Un'ulteriore area che presenta caratteristiche paesaggistiche particolari è quella tra il Parco Crostolo e l'altro complesso di incisioni fluviali dell'alta pianura: il Rio Acque Chiare ed il suo affluente di destra orografica Torrente Lavezza. L'area termina a est con un altro complesso di corsi d'acqua imperniato sul Torrente Rodano che riceve il Rio Acque Chiare in corrispondenza dell'abitato di Reggio nell'Emilia. I centri quasi compenetrati di Osteria e Fogliano interrompono in gran parte la continuità dell'area.

L'intero settore descritto del territorio rurale comunale presenta le caratteristiche per essere considerato fra gli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", cioè quegli ambiti le cui caratteristiche sono determinate dalla "integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale, con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo".

Anche nel restante territorio rurale comunale sono presenti ambiti (ad esempio intorno al Torrente Rodano o un lembo di territorio organizzato secondo lo schema della centuriazione a Bagno al confine con Rubiera) in cui la pianificazione ha individuato aree da sottoporre a vincoli di tipo paesaggistico ambientale, ma non presentano la continuità territoriale e la integrità di quelli descritti.

Nel restante territorio comunale, tranne nelle aree compenetrate agli sviluppi urbani di Reggio, prevalgono decisamente le attitudini produttive rispetto a quelle paesaggistiche ed è possibile riconoscere le caratteristiche che l'art. A19 della L.R. 20/2000 prevede per gli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola". Tali ambiti si definiscono come quelli che presentano "ordinari vincoli di tutela ambientale" e sono "idonei, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione". Nel nostro caso, oltre alla massima concentrazione delle colture viticole, si registra la massima concentrazione degli allevamenti bovini di mediogrande dimensione e degli allevamenti suini.

Tali caratteristiche sono fondamentalmente suffragate anche dagli aspetti pedologici che vedono prevalere in questi ultimi ambiti i suoli pianeggianti, con pendenza che varia tipicamente da 0,1 a 0,8%; che si sono formati in sedimenti fluviali a prevalente tessitura media, la cui deposizione risale di regola a non meno di 1000-1500 anni fa.

Le porzioni che vengono proposte come "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" sono invece poste: quelle a sud di Reggio Emilia, su suoli che si sono formati in sedimenti a prevalente tessitura media, la cui deposizione si ritiene risalga a decine o, frequentemente, a centinaia di migliaia di anni fa; quelli a nord ovest, su alluvioni molto recenti e a tessitura media o moderatamente fine.

Il territorio rurale di Reggio Emilia si incunea entro l'abitato laddove residuano dei varchi fra una direttrice di espansione e l'altra che sono stati tutelati o quanto meno risparmiati dalla pianificazione urbanistica; ciò è particolarmente evidente tra il margine ovest dell'abitato e il T. Modolena. Anche sul lato orientale si trovano intrusioni relitte coltivate fra il margine urbano il Torrente Rodano, ma di dimensione più ridotta in quanto questo scorre quasi a ridosso dell'edificato. Questi i lembi di territorio possono assumere, senza incertezze interpretative, l'attribuzione di "Ambiti agricoli periurbani" ai sensi della L.R. 20/2000, così come anche taluni lembi agricoli residui fra la Via Emilia e la linea ferroviaria Bologna-Milano.

Appare inoltre coerente considerare come territorio rurale periurbano anche quelle due aree agricole più vaste, lungo il Torrente Crostolo e intorno al Rio Acque Chiare-Rodano-Ariolo, fortemente caratterizzate da elementi significativi dal punto di vista delle risorse ambientali e storico-architettoniche, che sono già individuate nel PRG 2001 come "Parchi territoriali periurbani", dando a questo termine il senso di una destinazione e una gestione che faccia convivere le attività agricole con la possibilità di fruizione da parte dell'utenza urbana attraverso una serie di percorsi attrezzati ippo – ciclo -pedonali.

Va chiarito che il senso degli ambiti agricoli periurbani nella L.R. 20/2000 è diverso da quello che sovente veniva dato alle aree agricole periurbane nei PRG; queste ultime erano spesso intese come aree di protezione dell'abitato dalle attività agricole intensive incompatibili e di fatto risultavano aree in attesa di rendita. Nel caso della L.R. 20/2000, invece, l'attribuzione della caratterizzazione di 'periurbano' va inteso come una scelta positiva, ossia l'attribuzione di un ruolo stabile di compensazione ecologica della città e di offerta di spazi per le attività ricreative e il tempo libero.

La recente definizione dell'assetto infrastrutturale (TAV, Adeguamento A1, ecc.) ha portato ad un ulteriore incisione del territorio rurale a nord del centro abitato; in particolare ha rafforzato la cesura paesaggistica ed ecologica che già in precedenza era rappresentata dall'Autostrada; la scelta del potenziamento infrastrutturale in forma di fascio ha evitato ulteriori frammentazioni del sistema delle aziende agricole, ma d'altra parte ha dato luogo ad una duplice barriera praticamente insuperabile dal punto di vista dei collegamenti ecologici per il movimento delle specie animali terrestri. Così, anche porzioni agricole a nord della città fino all'autostrada possono presentare caratteristiche tali da essere incluse negli ambiti agricoli periurbani, con una particolare finalizzazione verso usi che siano compatibili con la frammentazione fondiaria avvenuta (usi in parte già previsti dalle fasce di ambientazione delle infrastrutture in via di realizzazione) e con la posizione altimetrica sottostante al centro urbano che li rende particolarmente idonei a soddisfare esigenze di manufatti e aree per la laminazione del sistema drenante.

Per quanto riguarda la regolamentazione degli interventi edilizi nel territorio rurale, gli indirizzi fondamentali sono già stati espressi nel punto 6.14 della Parte Prima; nei punti seguenti sono specificate le disposizioni che si intende tradurre in norma nel RUE.

## 13.2 Le esigenze edilizie che si prospettano per le aziende agricole.

Per quanto riguarda lo sviluppo delle aziende agricole, occorre tener conto delle indicazioni che provengono dal PRSR 2007-2013 (Piano Regionale di Sviluppo Agricolo) e dal PRIP (Piano Rurale Integrato Provinciale), considerando in particolare che il territorio del Comune di Reggio Emilia viene classificato dal PRSR come "Aree rurali ad agricoltura specializzata".

L'articolazione degli ambiti del territorio rurale sopra proposta vuole essere anche un contributo al PRIP riguardo alla zonizzazione di dettaglio del territorio anche ai fini della programmazione degli interventi. In una zonizzazione basata sui confini comunali, come quella del PRSR, le ampie dimensioni territoriali del comune di Reggio tendono a non far cogliere importanti specificità.

La normativa dovrà consentire di rispondere con efficacia e tempestività ad esigenze aziendali mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture; evoluzione che, anche se improntata sulle due produzioni principali (zootecnia da latte e viticoltura) presenta aspetti di difficile prevedibilità in relazione alle incertezze del mercato globale.

A questo riguardo si sono assunti i seguenti orientamenti nell'elaborare la normativa del PSC e di conseguenza del RUE:

- a) Per quanto riguarda le esigenze delle imprese in materia di edifici di servizio alla produzione, si orienta il RUE ad un impianto normativo relativamente semplice, meno dettagliato per tipo di ordinamento colturale rispetto alla normativa vigente, ma nel contempo più diversificato rispetto ai tre differenti "ambiti". Gli indirizzi sono i seguenti:
  - individuare i livello minimi dimensionali dell'azienda per accedere alle possibilità edificatorie richieste e la SCE massima assentibile per intervento diretto ordinario;

- diversificare, almeno riguardo alla superficie minima aziendale, tra gli interventi per lo sviluppo dei centri aziendali esistenti (anche tramite la nuova edificazione) e la realizzazione di nuovi centri aziendali;
- per gli interventi più consistenti, al di sopra di soglie che dovrebbero rispondere alle esigenze ordinarie delle aziende, il permesso di costruire dovrà essere corredato da una documentazione integrativa che ne evidenzi le giustificazioni tecniche ed economiche (Piano di Ammodernamento);
- favorire gli interventi di ammodernamento tecnologico degli allevamenti (in particolare suini e bovini), per ridurre lo spandimento di deiezioni nel suolo, anche favorendo l'accoppiamento con impianti di produzione energetica;
- per quanto riguarda la realizzazione di impianti di produzione energetica, vanno consentiti per intervento ordinario tramite il RUE tutti gli impianti cosiddetti sottosoglia, ossia che non richiedono la procedura dell'autorizzazione unica ambientale, nonché gli impianti aziendali che utilizzano biomasse o biogas entro un determinato limite di potenza; per impianti di maggiore potenza, fino alle soglie massime stabilite dal PTCP, va prevista una procedura di ammissibilità che consenta al Comune una valutazione approfondita e discrezionale rispetto alla localizzazione, all'impatto visivo e agli eventuali altri impatti correlati;
- negli ambiti di rilievo paesaggistico, favorire gli interventi e sistemazioni agroambientali sulla base di progetti connessi a misure di finanziamento pubblico (Asse 3 del PRSR-PRIP);
- negli ambiti agricoli periurbani escludere nuove edificazioni che non siano di completamento di attività in essere o non siano finalizzate alla offerta di attività ricreative e per il tempo libero o alla realizzazione di dotazioni ecologiche
- richiedere una forte attenzione ai connotati morfologici e di collocazione dei nuovi
  edifici di servizio, in particolare per quelli più grandi, attraverso uno studio di
  inserimento paesaggistico, come richiesto dal PTCP. Anche negli ambiti ad alta
  vocazione produttiva e negli ambiti periurbani, in connessione ad interventi edilizi
  consistenti, prevedere opere di mitigazione, quali cortine arboree-arbustive, e di
  qualificazione paesaggistica: recupero siepi, conservazione dei fossi, ecc.).
- b) Per quanto riquarda le esigenze abitative degli imprenditori agricoli, si tratta essenzialmente di consentire gli interventi di miglioramento e adequamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti, anche consentendo la presenza di più nuclei famigliari ove occorra, mentre, per evitare di favorire ulteriori frammentazioni aziendali, considerata del tutto eccezionale l'eventualità di realizzare dell'imprenditore agricolo in azienda sprovvista di fabbricati abitativi. Questa ipotesi va esclusa negli ambiti periurbani, mentre nel restante territorio può essere mantenuta per casi eventuali di 'giovani agricoltori' a cui sia stato riconosciuto il premio di primo insediamento (vedi indirizzi PRSR) in aziende non derivanti da frazionamenti recenti e prive di fabbricati abitativi.
- c) Per quanto riguarda le esigenze di alloggiamento dei lavoratori non facenti parte del nucleo famigliare del conduttore (salariati fissi, bovari), tale possibilità dovrebbe essere limitata alle aziende di rilevante estensione e/o aventi un profilo produttivo richiedente

almeno una unità a tempo pieno oltre al conduttore, da dimostrarsi col Piano di Ammodernamento Aziendale; le soluzioni vanno comunque trovate in linea di massima nel quadro del riuso del patrimonio edilizio aziendale.

d) Infine, anche le esigenze di vani per le attività agrituristiche e per la commercializzazione dei prodotti aziendali vanno risolte nell'ambito del riutilizzo di edifici esistenti, in relazione al rispetto dei vincoli legislativi in proposito. Nelle aziende che praticano l'agriturismo va peraltro consentita la possibilità di dotarsi inoltre di opportunità ricettive non edilizie (piazzole attrezzate per tende e camper) e attrezzature complementari (ricoveri per cavalli, piscine, piccole attrezzature sportive).

Da ultimo (come richiesto nell'art A-21 della L.R. 20/2000), va mantenuto il criterio vigente che comporta vincoli alla successiva edificabilità nelle unità aziendali ove, a partire dal 1985, sono stati ceduti gli edifici ovvero ne è stato cambiato l'uso verso usi extra agricoli.

# 13.3 Criteri per il recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale anche per funzioni non connesse all'agricoltura

Come si già argomentato nella precedente prima parte (linea di azione n. 14) il fenomeno del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e altre nuove funzioni non più connesse con l'attività agricola rappresenta oggi il più sostanziale processo di trasformazione in atto nel territorio rurale, quello che determina i maggiori effetti di deterioramento dei suoi valori e che in modo più pressante richiede di essere governato, nei suoi aspetti positivi, ma anche nei rischi che può comportare, se non ben disciplinato.

La normativa urbanistica per il riuso degli edifici rurali del PRG 2001 prevedeva dei limiti massimi al numero di unità abitative ricavabili da ogni edifico, in relazione alle principali tipologie storicizzate, prevedeva limiti alle destinazioni che attirano utenza (es. pubblici esercizi) in relazione alle condizioni di accessibilità e alle caratteristiche delle strade, e prevedeva, in un allegato, dei "Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni in territorio rurale" molto dettagliati ed attenti agli aspetti morfologici. D'altra parte essa presentava altri aspetti che hanno consentito potenzialità eccessivamente ampie di realizzare nuove abitazioni e nuove attività terziarie in territorio rurale: in particolare la possibilità di ampliare di 90 mq tutti gli edifici abitativi esistenti, salvo quelli di maggiore interesse storico-architettonico, oppure la possibilità di recuperare ad uso abitativo anche ampie superfici ex-produttive nei numerosi casi individuati come "insediamenti ex-agricoli da riqualificare". L'altro aspetto più critico che si è evidenziato in questi anni è che i "Criteri progettuali" indicati nell'allegato, essendo espressi in forma di indirizzi orientativi, non sono stati sufficientemente efficaci.

Alla luce degli esiti a cui la normativa previgente ha dato luogo, i criteri e le condizioni per gli interventi di riuso per nuove funzioni sono stati sostanzialmente rivisti per rendere l'impianto normativo più stringente. Si indicano di seguito i criteri principali che la normativa del PSC indica e che la normativa del RUE ha il compito di tradurre in norme dettagliate:

- I riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per tutti gli edifici (originariamente abitativi e non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non è consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, può essere consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche (con esclusione di attività di tipo artigianale). In alternativa, qualora si tratti di volumi consistenti la cui permanenza deprime i valori paesaggistici del contesto, in sede di POC ne può essere incentivata la demolizione, riconoscendo un diritto edificatorio proporzionato ad una percentuale ridotta della superficie da demolire, e di preferenza da delocalizzare in ambiti per nuovi insediamenti urbani o per nuovi insediamenti produttivi (l'articolo 5.9 delle Norme del PSC, a cui si rimanda, detta direttive dettagliate per orientare l'azione del POC su questo argomento).
- Il recupero degli edifici considerati beni di pregio storico-testimoniale non deve comportare la demolizione di tutto o gran parte dell'edificio; se l'edificio è in condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, vuol dire che il bene culturale è perduto; e se non vi sono più le condizioni per recuperarlo, ciò non motiva la costruzione di un nuovo edificio, salvo che per le esigenze documentate dell'impresa agricola.
- Negli interventi di recupero abitativo di edifici tutelati, come anche nel caso di edifici abitativi non tutelati sono definiti nel RUE precisi limiti al numero massimo di unità immobiliari ricavabili, più stringenti di quelli previgenti, fatte salve naturalmente le esigenze abitative dell'impresa agricola.
- Ai sensi della L.R. 20/2000, e tenendo conto anche della notevole dimensione volumetrica degli edifici rurali tradizionali della campagna reggiana, gli interventi di ampliamento della sagoma sono motivabili solo in relazione ad esigenze delle aziende agricole (e non per gli edifici tutelati), mentre non sono ammissibili quando l'edificio venga riutilizzato per funzioni diverse da quelle agricole;
- In particolare nel territorio meridionale dei primi terrazzamenti, sono da favorire le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio: agriturismo, fattorie didattiche, pubblici esercizi, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto (equitazione, pesca sportiva, attività ricreative e sportive in genere all'aria aperta, purché con esclusione di interventi di estesa artificializzazione del suolo);
- le recinzioni intorno agli edifici non fanno parte dei connotati paesaggistici tradizionali e anzi ne costituiscono una modifica visivamente rilevante; il recupero dei complessi colonici tutelati, in particolare di quelli integri nella loro configurazione originaria, deve avvenire conservando l'unitarietà e le caratteristiche dello spazio aperto della corte; vanno quindi vietati chiusure e frazionamenti di questo spazio con recinzioni di ogni tipo; solo al contorno dei

complessi rurali vanno ammesse recinzioni, e costituite da siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe.

I sopra-elencati indirizzi sono grossomodo validi e applicabili sia per quanto riguarda gli ambiti ad alta produttività agricola che per gli ambiti di rilievo paesaggistico e periurbani; il RUE articola tali indirizzi in relazione ai diversi ambiti.

#### 14. LE DOTAZIONI TERRITORIALI

## 14.1 Infrastrutture e dotazioni ecologiche nel PSC

Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20, comprendono:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli "standard" secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Le dotazioni territoriali non costituiscono un "ambito" normativo a se stante, ma fanno parte, a seconda della loro collocazione, degli ambiti in cui ricadono: consolidati, da riqualificare, ecc. oppure del territorio rurale. Pertanto non sono individuate nella tav. P.6 del PSC.

Sono peraltro individuate tutte quelle esistenti in appositi elaborati del Quadro Conoscitivo (ad es. nella Tav.9 – lo Stato di attuazione dei servizi ), e negli elaborati del Piano dei servizi.

# 14.2 Obiettivi di qualificazione e sviluppo e alle condizioni di sostenibilità delle principali dotazioni di interesse sovracomunale

Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologica ed ambientale nei diversi ambiti del territorio urbano e rurale e sono dunque individuate, all'interno dei diversi ambiti, in forma diffusa o puntuale con modalità differenti nei diversi strumenti urbanistici comunali ed in considerazione del loro stato di attuazione.

Le Dotazioni Territoriali e le aree per Attrezzature e spazi collettivi e sociali, a Reggio Emilia sono presenti già in misura largamente superiore ai minimi di legge nazionale e regionale; si tratta di oltre 500 ettari, che corrispondono a 33 metri quadrati per abitante e che sono in continuo aumento con l'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi. Il problema

è, dunque, quello di garantire con la Perequazione Urbanistica, la cessione gratuita diffusa delle aree per la città pubblica di livello urbano e generale, opportunamente dislocate, specialmente negli Ambiti dei Poli di Eccellenza e delle Grandi Riqualificazioni.

Nella tavola P5.3 del PSC vengono individuate e rappresentate le dotazioni territoriali definite di livello sovracomunale, in coerenza con il PTCP vigente. Tra le attrezzature di interesse sovracomunale, una particolare rilevanza è assunta dai poli funzionali, che sono costituiti dalle parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana.

I poli funzionali sono per queste caratteristiche intrinseche insediamenti di rilevanza sovracomunale. Il PTCP provvede ad individuare i poli funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare e gli ambiti idonei per i nuovi. Il PSC, recepisce e dà attuazione a quanto disposto dal PTCP, delimitando le aree interessate dai poli funzionali, specificandone l'individuazione rispetto ad attrezzature esistenti e già previste dai piani vigenti, definendone l'organizzazione funzionale e morfologica e la relativa disciplina urbanistica.

In coerenza con il PTCP approvato, dunque, il PSC di Reggio individua i seguenti poli funzionali: PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana – Nuovo Casello – Fiera", ossia il complesso di strutture e aree comprendenti la stazione medio-padana, la Fiera e le aree ad essa correlate a nord dell'autostrada A1, nonché il nuovo casello autostradale e le aree inedificate o in corso di attuazione ad esso circostanti; PF-2: "Città dello sport e del tempo libero – Stadio Giglio"; PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico, oltre alla sede della Facoltà di Agraria; PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane"; PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro"; PF-6: "Aeroporto città del Tricolore"; PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova".

L'Accordo territoriale allegato al PSC, a cui si rimanda integralmente per quanto riguarda i contenuti, definisce più precisamente le linee evolutive di ciascun polo funzionale di sviluppo, le tipologie di attività da sviluppare o insediare, le aree interessate o da interessare, gli investimenti necessari, le fonti finanziarie e gli impegni correlati. Le schede di ValSAT relative ai poli funzionali, invece, definiscono il quadro delle condizioni esterne all'ambito di intervento in termini di presenza di infrastrutture e di dotazioni ecologiche alla cui esistenza è eventualmente subordinata la sostenibilità degli interventi e quindi al possibilità di procedere all'attuazione

### I poli scolastici per l'istruzione

Il programma di riqualificazione del San Lazzaro relativo al PF-5 "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro" è un progetto urbano complesso, finalizzato allo sviluppo del Campus universitario e alle funzioni ad esso connesse.

Questo complesso storico contribuirà a rafforzare la presenza universitaria a Reggio, raccordandosi con le altre sedi del centro storico (Caserma Zucchi e Chiostri di San Pietro).

Per quanto attiene la riorganizzazione e il potenziamento dei poli per l'istruzione superiore, oltre ai programmi già in essere della Provincia, l'esigenza di localizzare un nuovo polo scolastico superiore, in base a quanto disposto dagli Accordi siglati allegati al PSC, potrà essere pianificata nei Poli funzionali denominati Sistema sportivo-ricreativo "Stadio Giglio" e Stazione Ferroviaria RFI – CIM – Polo "Ex Reggiane".

## Il polo sanitario

L'Azienda Ospedaliera "S.M.Nuova ricopre un ruolo di preminenza nell'ambito della rete provinciale dell'offerta dei servizi sanitari, tale da permetterle di cogliere l'opportunità di diventare sede di Istituto di Ricovero e Cira a Carattere Scientifico (IRCCS) in Oncologia e Tecnologie Avanzate e Modelli Assistenziali, in una prospettiva di rafforzamento e consolidamento della propria capacità di sviluppare anche ricerca innovativa in sanità, a beneficio del proprio bacino d'utenza.

Le prospettive di sviluppo aziendale, già oggetto di riconoscimento da parte dell'Assessorato alla Sanità Regionale, non sono disgiunte dall'obiettivo di elevare l'Arcispedale ad eccellenza di livello regionale, consolidando le competenze acquisite e la capacità di integrazione con le altre strutture specialistiche sia nell'ambito della Regione Emilia-Romagna che delle altre Regioni, ed anche rafforzando le relazioni tra l'Azienda Ospedaliera e l'Università.

In questa prospettiva di sviluppo si collocano anche i progetti di realizzazione del nuovo Polo Onco-Ematologico e dell'Ospedale della Donna e del Bambino, distinti padiglioni che troveranno collocazione nell'area del distretto ospedaliero cittadino, integrandosi con le strutture esistenti.

#### Il Piano dei Servizi

Oggi il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione non si pone più in termini prevalentemente quantitativi, essendo raggiunti e superati gli obiettivi di legge, ma si pone piuttosto in termini qualitativi. Infatti il raggiungimento e superamento degli obiettivi di tipo quantitativo non garantisce di per sé anche della qualità complessiva del sistema dei servizi, né della qualità di ciascun servizio offerto.

Ciò è del resto in linea con quanto si sta verificando in buona parte della regione: i Comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard e gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche per dare luogo ad effetti di rete anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, agli aspetti gestionali.

Il riferimento sostanziale, nel caso di Reggio, è quindi il Piano dei Servizi, che il Comune ha elaborato attraverso uno specifico percorso di analisi e di partecipazione.

Il Piano dei servizi ha fra l'altro il compito di definire il progetto di una struttura spaziale portante del sistema delle aree pubbliche e dei servizi, per il capoluogo e per ciascuno degli altri maggiori centri abitati, ossia uno schema di connessione fra i principali poli o complessi di offerta di servizi pubblici e privati, in modo da sviluppare le reciproche sinergie e agevolarne la fruizione, tale ossatura spaziale e morfologica portante sarà da implementare nel tempo con l'attuazione dei POC e i successivi aggiornamenti del Piano dei Servizi.

# 14.3 Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi: gli obiettivi quantitativi riguardo alla popolazione

Anche se il PSC non ha il compito di individuare dettagliatamente tutto il sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi, (e non può individuare le aree da destinare a nuove attrezzature collettive, se non in forma indicativa e di massima in quanto non può porre vincoli preordinati all'esproprio), tuttavia esso ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Le modalità in base a cui venivano definiti gli obiettivi (standard) di aree per attrezzature e spazi collettivi nei Piani Regolatori Generali (numero di mq per abitante, riferiti ad una popolazione teorica e suddivisi in 4 classi di servizi: aree scolastiche, aree verdi, parcheggi e attrezzature civili e religiose) sono largamente obsolete, sia per l'aspetto quantitativo che per quello qualitativo. Tuttavia rappresentano un termine a cui è utile fare tuttora riferimento, quanto meno per argomentarne il compiuto superamento.

Ai fini dei criteri generali di programmazione delle dotazioni pubbliche e dei servizi occorre in primo luogo assumere come popolazione di riferimento non una popolazione astratta, frutto di un calcolo della quantità di abitanti teoricamente insediabili con l'attuazione del Piano, ma una popolazione nei suoi connotati effettivi, anzi i connotati e l'entità delle diverse popolazioni che diversamente usufruiscono dei sistema di servizi.

#### Va considerata quindi:

- una popolazione residente, che ha raggiunto la cifra di circa 160.000 unità, e che secondo alcune proiezioni dei trend demografici potrebbe raggiungere nell'arco di un quindicennio valori da 180.000 a 187.000 unità. Anche se, come si è esplicitato nelle Parte Prima di questo documento, la proposta di dimensionamento del PSC è stata definita con l'intento di favorire un rallentamento del ritmo di crescita della popolazione rispetto alla tendenza degli ultimi anni, ai fini della valutazione delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi si assume cautelativamente il valore della proiezione più alta, ossia 187.000 abitanti. Questa popolazione massima di riferimento va naturalmente articolata, ai fini delle programmazione di dettaglio dei servizi, nelle fondamentali fasce di età che individuano le differenti utenze per le diverse tipologie di servizi;
- una popolazione presente costituita in prevalenza da presenti per ragioni di lavoro, superiore a quella residente di circa 3.000 unità all'ultimo censimento; questa differenza può assumersi in prima approssimazione come stima valida anche per il futuro;
- una popolazione pendolare che entra quotidianamente nel comune di Reggio per motivi di lavoro: nell'ultimo censimento risultano circa 20.600 lavoratori pendolari in entrata contro 10.300 in uscita, quindi un saldo di circa 10.300 presenze aggiuntive; in mancanza di elementi che facciano ipotizzare un incremento o un

- decremento di tale saldo, si assume questo valore come stima anche per il prossimo futuro;
- una popolazione pendolare che entra quotidianamente nel comune di Reggio per motivi di studio: nell'ultimo censimento risultano circa 7.000 studenti in entrata contro 2.300 in uscita, quindi circa 4.700 presenze aggiuntive; in questo caso può considerarsi prudenziale tenere conto di un possibile incremento del saldo, che viene stimato fino a 6.000 unità;
- altre popolazioni di city-users non sistematici ma occasionali, che entrano nel comune per acquisti o per usufruire di servizi (Ospedale, uffici pubblici, servizi culturali...).

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, si assumono i valori indicati dalla legge regionale.

Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – al netto delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovracomunale – è fissata quindi in 30 mq pro-capite per gli abitanti residenti e presenti, esistenti e previsti; a questi si ritiene congruo altri 10 mq pro-capite riferiti all'incremento quotidiano di presenze dovute ai city-users sistematici, ossia al saldo attivo dei pendolari per lavoro e per studio. Per i city-users non sistematici l'offerta non viene tradotta in un valore standard pro-capite ma va riferita e commisurata semplicemente alle condizioni di accessibilità e alle dotazioni di spazi di sosta dei principali attrattori pubblici e privati di utenza sovracomunali, quali ad es. l'Ospedale o i principali centri commerciali.

Pertanto, con riferimento alla popolazione residente, presente e pendolare attuale, l'obiettivo si traduce in un ammontare di circa 5 milioni di mq di aree pubbliche, mentre con riferimento alla popolazione residente, presente e pendolare all'orizzonte temporale di riferimento si traduce in un ammontare di circa 5,9 milioni di mq.

Nel comune di Reggio Emilia, secondo la ricognizione compiuta nel 2006 sullo stato di attuazione del PRG 2001 e riportata nel Quadro Conoscitivo, sono già disponibili ed acquisite aree per attrezzature e spazi collettivi pari a 5.200.000 mq per uno standard pro-capite di 33 mq per ogni abitante residente, a cui si aggiungono circa altri 650.000 mq che sono in corso di realizzazione all'interno di piani attuativi già convenzionati, che rappresentano altri 4mq/abitante circa. Siamo quindi ben al di sopra dell'obiettivo di 30 mq/abitante fissato dalla legislazione urbanistica regionale e di quello di 18 mq fissato fin dal 1968 dalla legislazione nazionale.

In aggiornamento a tale ricognizione, anche a fronte di uno scenario abitativo notevolmente mutato all'interno del territorio comunale ed in particolare delle frazioni, le azioni che dovranno essere individuate sul sistema qualitativo di offerta dei servizi dovranno essere sempre più proiettate sulla città esistente. Come evidenziato nell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo è difatti stabile il trend in diminuzione degli abitanti residenti sia nel capoluogo che nelle frazioni. Le superfici esistenti destinate a

dotazioni territoriali e rapportate agli abitanti raggiungono lo standard pro capite di circa 55 mg/ab (circa 9.500.000 mg su tutto il territorio comunale a dicembre 2014).

Inoltre, grazie alle norme del PRG 2001 che prevedono la cessione di ampie aree ad uso pubblico, ben al di là dei minimi di legge, in tutte le aree di nuova urbanizzazione, la dotazione pro-capite per ogni cittadino reggiano è destinata ad aumentare ancora con il proseguimento dell'attuazione programmata con l'attuale PPA e successivamente con il POC.

Anche disaggregando i dati per ciascuna delle 57 zone di analisi in cui il territorio comunale è stato suddiviso, risulta che nella maggior parte di queste zone le dotazioni complessive pro-capite sono buone o ottime o almeno discrete, salvo naturalmente le zone di più antico impianto (città storica e immediati dintorni) dove è ovviamente impossibile recuperare una condizione storicamente sedimentata e consolidata di ridotta disponibilità di spazi a verde o comunque liberi per uso pubblico.

Pertanto, in termini complessivi comunali e riferiti alla popolazione residente, presente e pendolare, attuale e prevista, gli obiettivi quantitativi sono già oggi raggiunti e sono destinati ad essere largamente superati, Tuttavia l'assunzione e la fissazione di un obiettivo quantitativo, nei termini più affinati sopra descritti, resta necessaria ai fini delle verifiche locali, area per area e nel tempo, ossia nei POC in relazione all'evolvere della popolazione.

Un ulteriore elemento di affinamento rispetto al passato consiste nella verifica di tutte aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti e previste rispetto ad alcuni parametri qualitativi che devono portare, ai fini della verifica delle dotazioni a scala di zona urbana e di vicinato, a non tenere conto:

- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti i, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 riguardanti le soglie di clima acustico, ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerare fra le dotazioni ecologiche.

In conclusione, oggi il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione non si pone più in termini prevalentemente quantitativi, essendo raggiunti e

superati gli obiettivi di legge, ma si pone piuttosto in termini qualitativi. Infatti il raggiungimento e superamento degli obiettivi di tipo quantitativo non garantisce di per sé anche della qualità complessiva del sistema dei servizi, né della qualità di ciascun servizio offerto.

Ciò è del resto in linea con quanto si sta verificando in buona parte della regione: i comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard e gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche per dare luogo ad effetti di rete anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, agli aspetti gestionali.

Il riferimento sostanziale, nel caso di Reggio, è quindi il Piano dei Servizi, che il Comune ha elaborato attraverso uno specifico percorso di analisi e di partecipazione.

Il Piano dei servizi ha fra l'altro il compito di definire il progetto di una struttura spaziale portante del sistema delle aree pubbliche e dei servizi, per il capoluogo e per ciascuno degli altri maggiori centri abitati, ossia uno schema di connessione fra i principali poli o complessi di offerta di servizi pubblici e privati, in modo da sviluppare le reciproche sinergie e agevolarne la fruizione, tale ossatura spaziale e morfologica portante sarà da implementare nel tempo con l'attuazione dei POC e i successivi aggiornamenti del Piano dei Servizi.

# 14.4 Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi: gli obiettivi quantitativi riguardo alle attività produttive

Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi viene assunta pari ai 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ai sensi di legge.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è assunta pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti, anche in questo caso ai sensi di legge.

Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/2000, ferma restando la possibilità di stabilire obblighi di dotazione minima più elevati in sede di POC con riferimento a ciascun comparto.

## 14.5 Ruolo del POC e del RUE in materia di attrezzature e spazi collettivi

Il POC è lo strumento per definire operativamente e governare nel tempo tutte le principali trasformazioni urbane. In particolare, per quanto riguarda gli interventi di

iniziativa privata, esso disciplina gli interventi di trasformazione negli ambiti da riqualificare e quelli di nuova urbanizzazione negli ambiti per nuovi insediamenti, ivi compresi quelli specializzati per attività produttive e poli funzionali. Per tali interventi, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC contiene:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Tuttavia il ruolo del POC non si esaurisce all'interno degli ambiti destinati ad importanti trasformazioni, poiché nel contempo esso costituisce il piano-programma degli interventi che riguardano la città pubblica. In questo ruolo il POC è strettamente correlato con il Programma triennale delle opere pubbliche e con il Piano dei Servizi; esso si configura come la loro traduzione spaziale, la sede in cui si verifica la coerenza spaziale fra la programmazione degli interventi a breve termine pubblici con quelli privati e si precisa e ottimizza il contributo di questi ultimi alla costruzione della città pubblica e alla risposta alle esigenze evidenziate nel Piano dei Servizi.

Ad integrazione e precisazione dei compiti affidati al POC dalla legge, sulla base degli indirizzi di politica urbanistica di cui ai punti precedenti, e in particolare dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il POC è la sede:

- per definire la programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle eventuali carenze quali-quantitative presenti in ciascuna porzione urbana o centro abitato, dell'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune con l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana o di nuovo impianto urbano, e della individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite tramite esproprio o opere che dovranno essere realizzate nel quadro della programmazione delle opere pubbliche; per questi aspetti il POC può riguardare anche la città consolidata o storica o il territorio rurale;
- per definire le modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione di comparti, l'individuazione delle aree ove trasferire e concentrare l'edificazione, la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alle dotazioni territoriali dentro e fuori dal comparto, e in particolare l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili, anche in relazione alle carenze pregresse del contesto e quelle da cedere per la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- per la programmazione degli interventi per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, sia attraverso la negoziazione e gli accordi con gli stessi soggetti attuatori privati, sia attraverso la messa a bando delle aree gratuitamente acquisite a tale scopo.

Sempre con riguardo alle dotazioni territoriali, spetta al RUE definire le opere da realizzare nel caso degli interventi edilizi diretti entro gli ambiti di sua competenza regolamentativa, ossia in particolare il centro storico, gli ambiti consolidati, gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e gli ambiti rurali, nonché le casistiche e i criteri della eventuale monetizzazione di tale contributo.