PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

P4.1b

Ambiti di riqualificazione
Schede di ambito

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. 170 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 Magnani

COORDINAMENTO GENERALE
Arch. Elisa Iori

FEB 2020

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
	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 e di drenaggio urbano	Università di Bologna – DISTART Alberto Montanari
Studio geologico	Intergeo S.r.l. Rino Guadagnini, Luigi Zarotti, Alessandro Maccaferri, Gianpiero Tuso, Giorgia Campana
Analisi sismica comunale delle aree suscettibili di effetti locali	Stefano Castagnetti
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

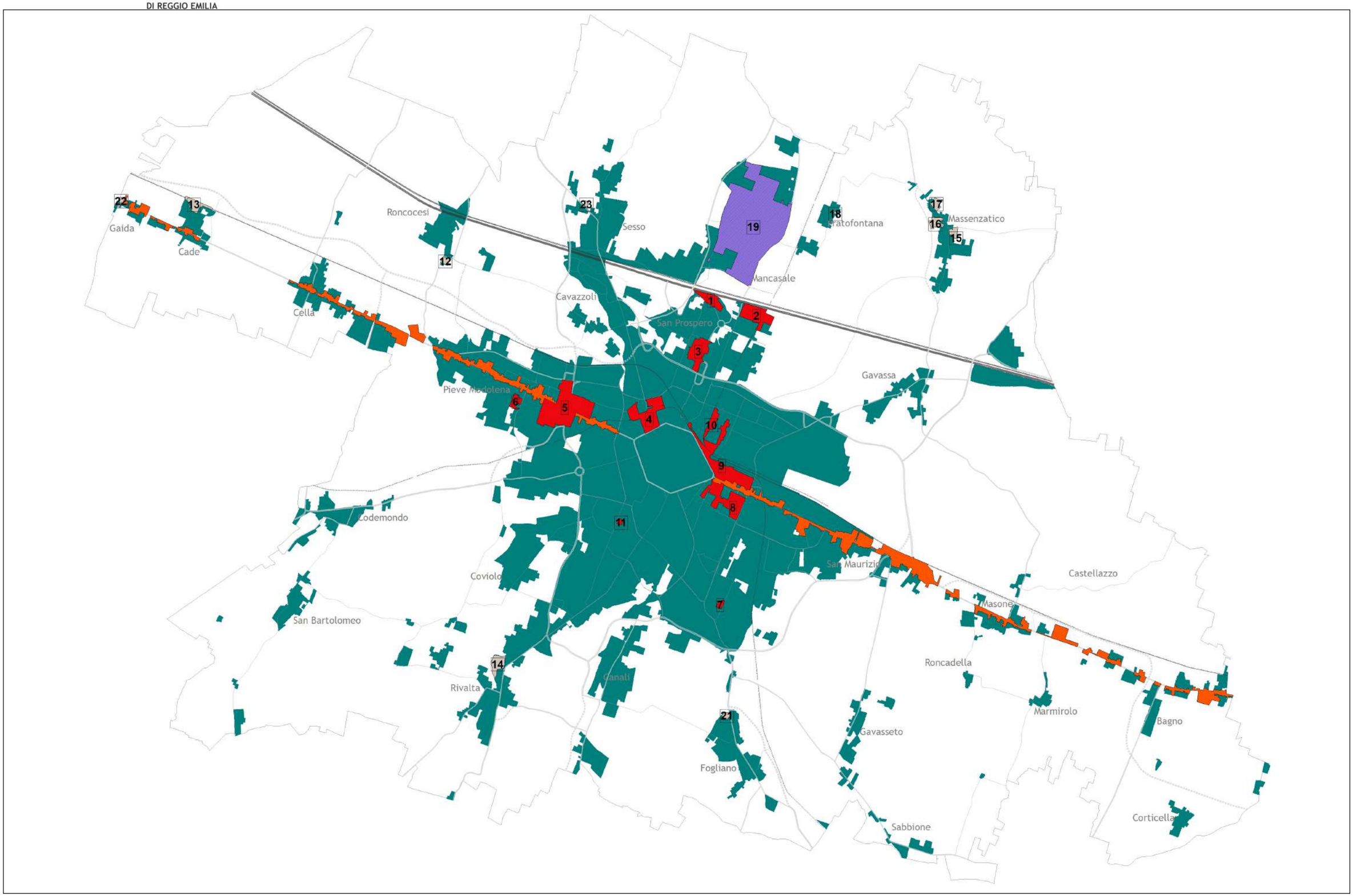
Direzione generale	Mauro Bonaretti
Gestione e sviluppo delle tecnologie e dei sistemi informativi	Eros Guareschi Patrizia Bondavalli
Comunicazione, relazioni esterne e marketing	Nicoletta Levi Sara Ferri
Area pianificazione strategica	Massimo Magnani
Università, cultura e Sviluppo economico	Elena Edgarda Davoli
Decentramento partecipazione e processi deliberativi	Roberto Montagnani Carla Benatti
Politiche per la coesione sociale e la solidarietà	Elena Margherita Davoli 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 informatici	Simona Poli, Marco Montanari, Marta Morani, Adele Prandi Daniele Bertolini, Alex Bulgarelli, Gianluca Gasparini, Lorenzo Paterlini, Massimo Ronchetti

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

PSC
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA

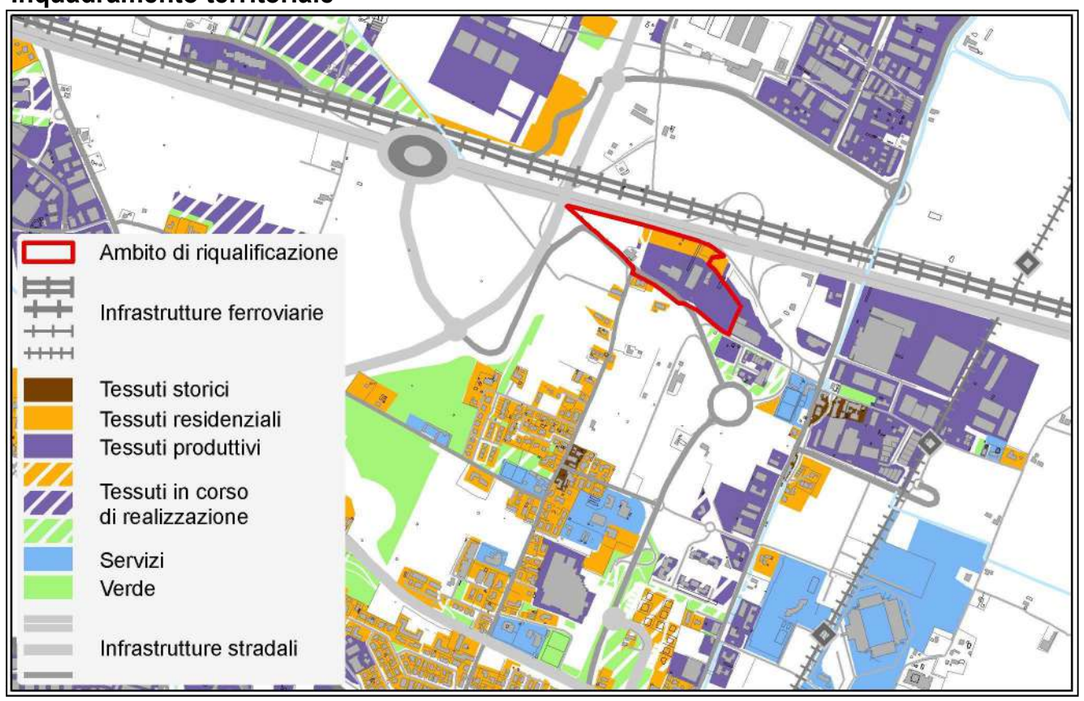
inquadramento ambiti di riqualificazione

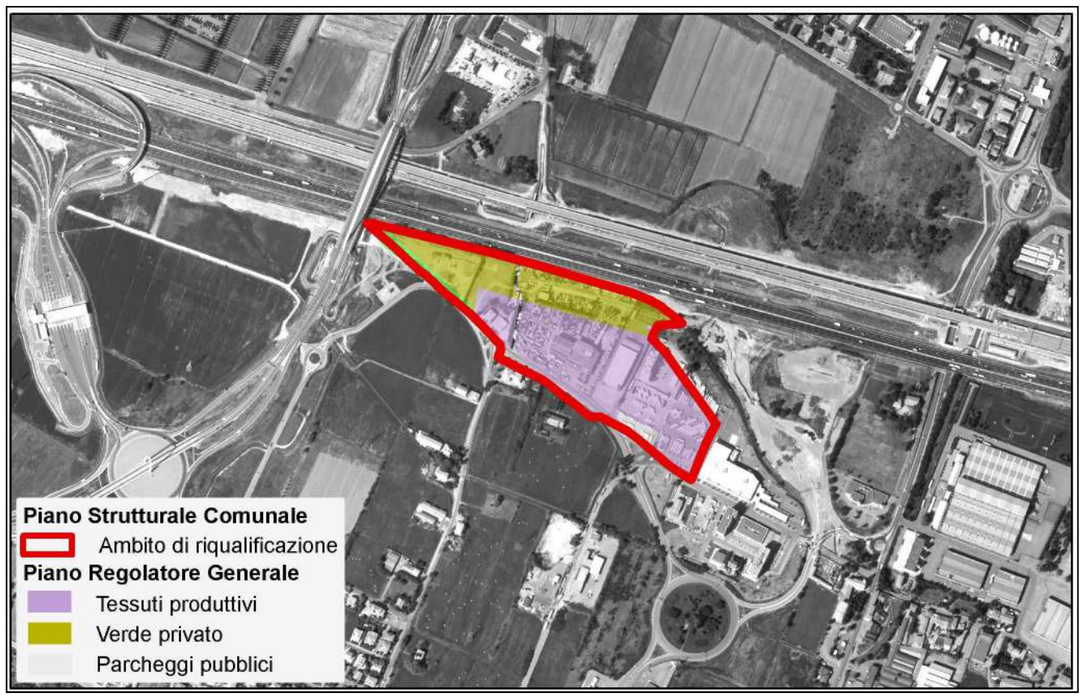


Come indicato nelle NTA di RUE all’art. 1.1.8., la cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

AR1 - SAN PROSPERO, DUE MADONNE

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a sud dell'asse autostradale. L'attuazione delle previsioni per il polo funzionale delle aree circostanti il casello autostradale, la fiera, l'area a sud di via Folangeri e la stazione Mediopadana, apriranno nuove opportunità di riqualificazione anche per quest'ambito che ora risulta marginale e paesaggisticamente incongruo.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**81.840 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un buon livello di accessibilità trovandosi in prossimità dell'uscita del casello autostradale e del sistema delle tangenziali nord.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	1.200 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	3.500 mt 700 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	3.500 mt		
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	1.200 mt		

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

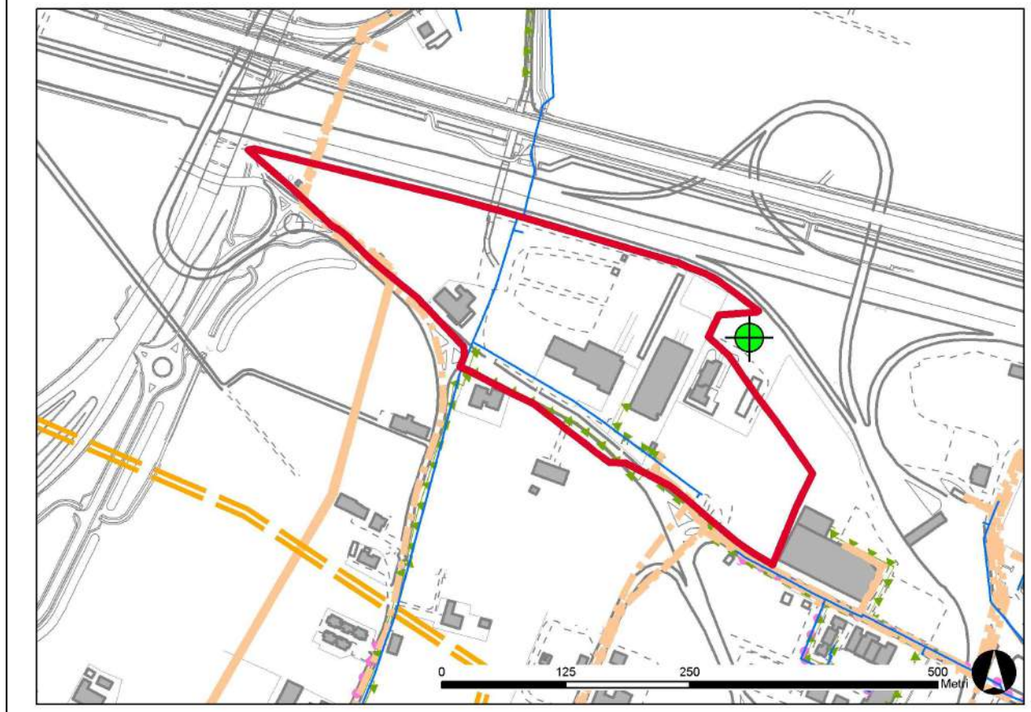
Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione dell'intera area a nord della città, in particolare in relazione al vicino parco progetti Calatrava. Le trasformazioni dovranno perseguire inoltre obiettivi di miglioramento delle relazioni con il contesto a sud del sistema infrastrutturale.

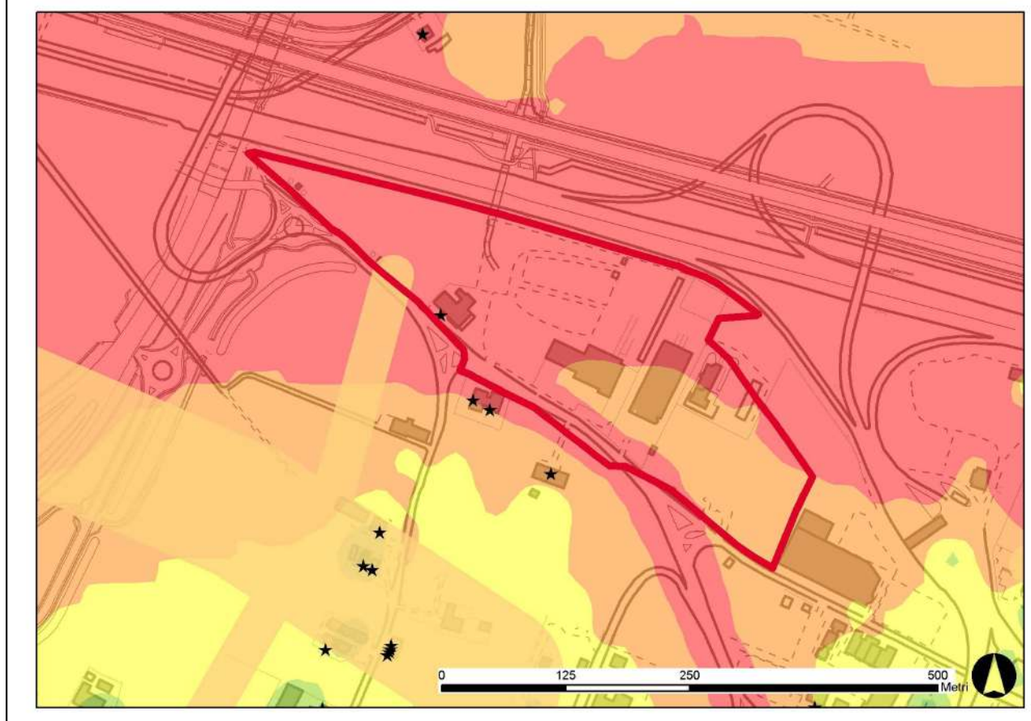
Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,60 mq/mq
Funzione residenziale	< 10%

Diritti edificatori (Sc)	0,40 mq/mq di St
SVP	> 25% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono le funzioni terziarie e di servizio, in particolare per servizi alla mobilità: zona di scarico-carico merci, uffici di servizio, commercio al dettaglio connesso all'attività automobililistica. Sono ammissibili anche funzioni produttive purché riferite a tecnologie a basso impatto ambientale compatibili e congruenti con le altre funzioni urbane previste.





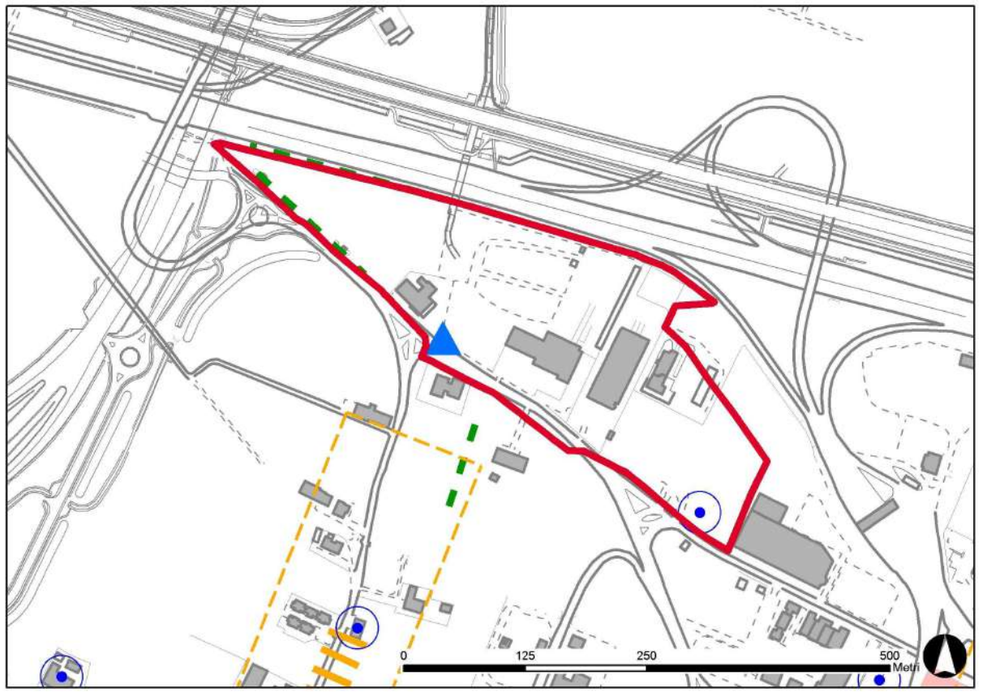
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

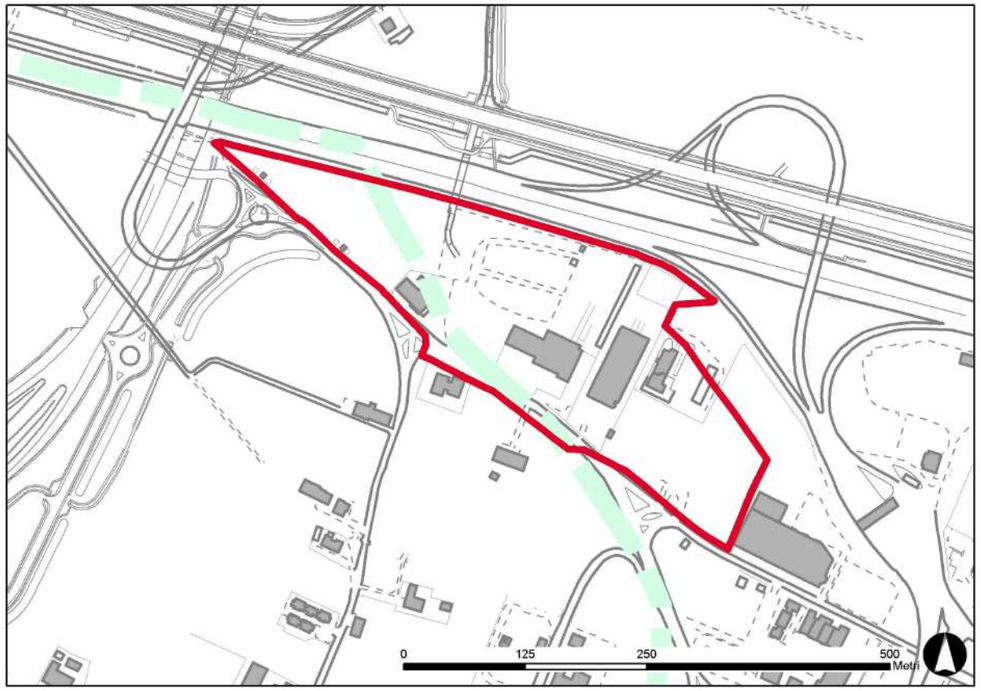
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area per le parti urbanizzate è servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature e rete di scolo superficiale	• Nelle aree urbanizzate la rete è prevalentemente mista; • Possibili elementi di criticità locale sul condotto di scolo delle acque bianche che scorre a fianco della tangenziale per sovraccarico; • Criticità dello scolmatore "la Nave" (scarica nel Canale di Reggio-Canalazzo Tassone) sia in termini di capacità che di qualità delle acque; • Capacità di deflusso delle acque del Cavo Pistarina al limite.	• L'intervento dovrà tenere conto della concertazione in atto tra AC e soggetti gestori per la risoluzione di tali criticità. • La Bonifica segnala la necessittà di concordare con il consorzio il coefficiente udometrico massimo.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	
Gas	• L'area non è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale.	
Linee elettriche	• L'area è interessata dal passaggio di una linea AT parallela ala tracciato A1, al momento non ancora allacciata. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	• La linea AT potrà rientrare nel programma di riassetto delle linee elettriche in fregio all'A1.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni, ma ne insiste una sul confine NE.	• Occorre prevedere il potenziamento della rete a servizio dell'area.
Teleriscaldamento	• L'area non è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento se non per gli edifici su via Danubio.	• Si auspica, in fase di attuazione, l'estensione della rete a tutto il comparto.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• Il polo non comprende tessuti residenziali consistenti. Comunque l'area è soggetta ad un forte inquinamento dovuto alla nuova tangenziale, all'autostrada e relativo casello.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni.
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono localizzate attività sensibili nelle fasce di 0,2 microT degli elettrodotti AT. • Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	• Per l'insediamento di attività sensibili dovranno essere prese tutte le precauzioni per il rispetto dei limiti sanitari ed urbanistici vigenti. Si potrà valutare l'interramento delle linee AT.
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è determinato in massima parte dalla nuova tangenziale, dall'autostrada e relativo casello. • Le emissioni di tipo industriale si riducono a livello molto marginale.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni. • Società autostrade ha presentato un piano di bonifica delle proprie infrastrutture.





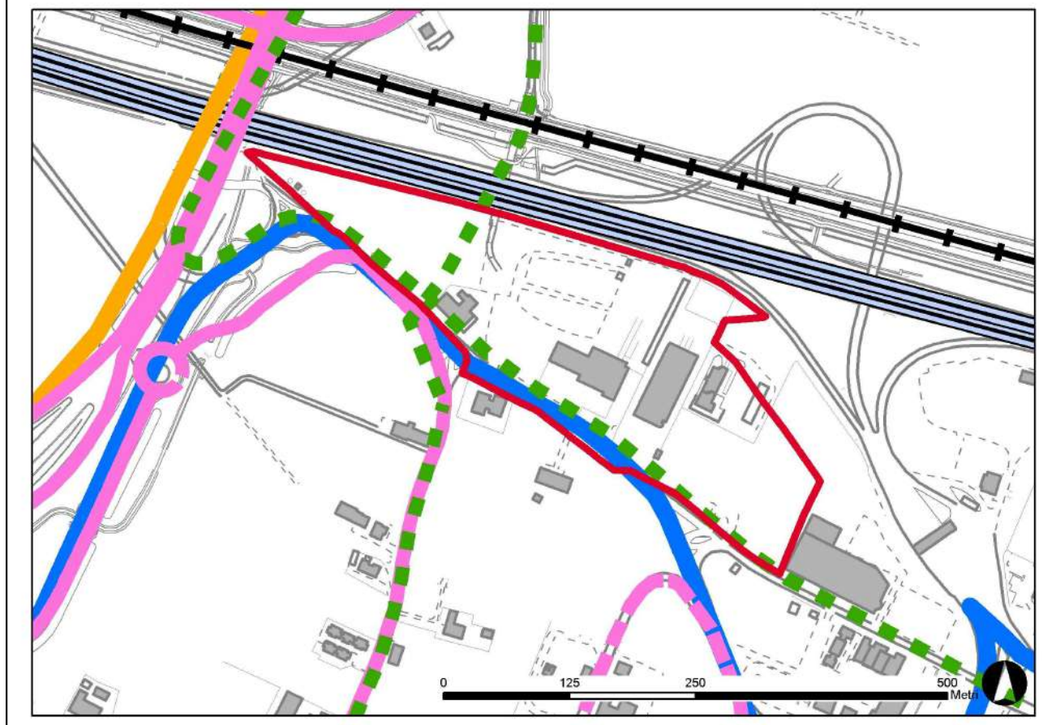
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

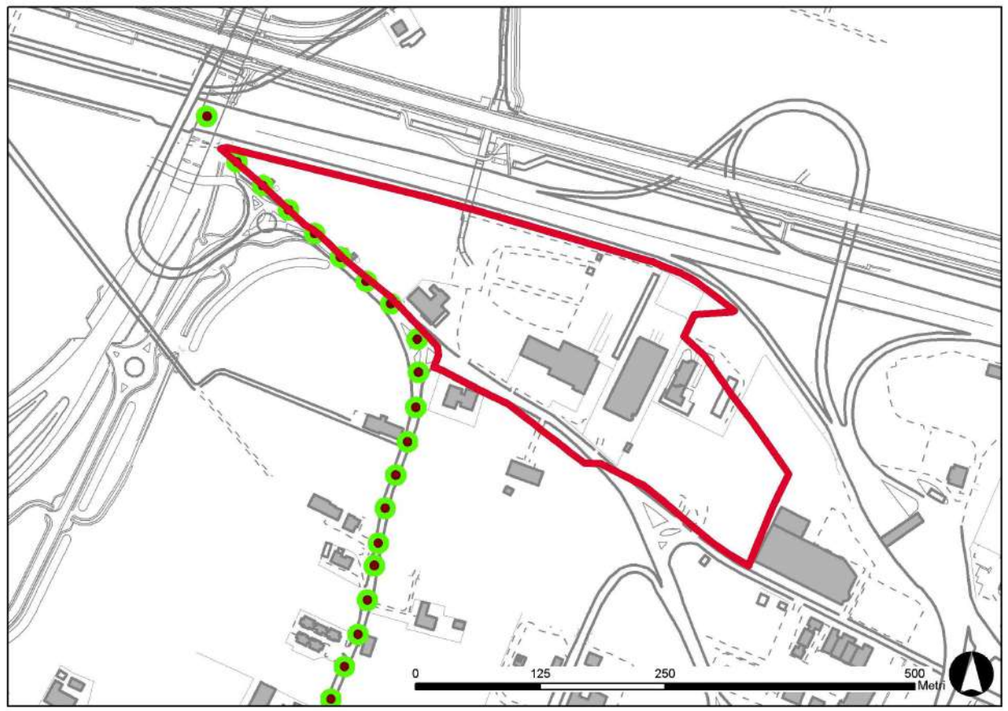
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• Non sono riconosciuti elementi di pregio. • La parte meridionale del comparto appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Il comparto è delimitato a sud-ovest da un tratto della viabilità storica secondaria.	• L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, del tracciato.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici. • L'area è in prossimità dei nuovi ponti in di Calatrava.	• L'intervento dovrà rispettare, valorizzare ed integrarsi con la struttura dei ponti che costituiscono la "porta della città".
Potenziali Corridoi e nodi ecologici proposti	• Il confine NO del comparto è caratterizzato dalla presenza di alcuni filari come elementi di connessione della rete.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'area ovest dell'ambito è in fascia C del PAI, area inondabile con tempo di ritorno di 200 anni.	• Gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

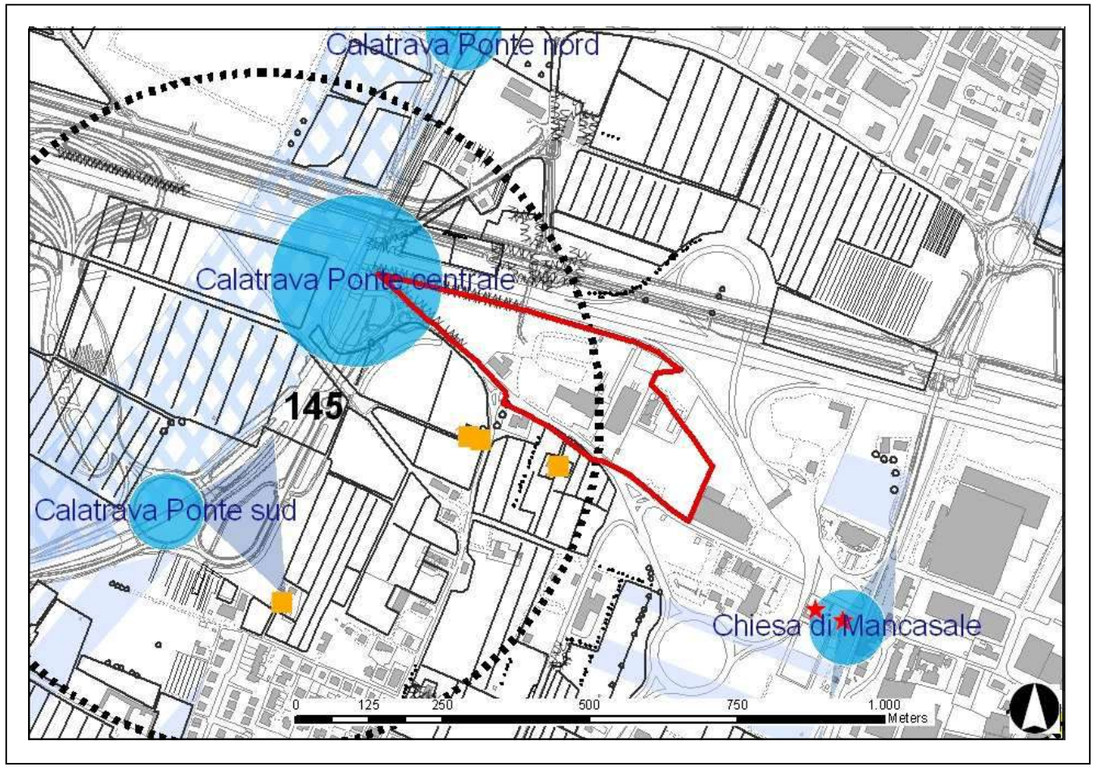
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• Trovandosi in prossimità del casello autostradale l'accessibilità all'area è molto elevata sia su scala locale, che provinciale (soprattutto con la zona nord della provincia) e nazionale.	• Occorre riqualificare il sistema viario in coerenza con le linee progettuali dell'"Analisi di impatto del nuovo assetto urbanistico del comparto nord della città".
Ferrovie	• L'ambito si trova in prossimità della linea ad AC e nei pressi della relativa stazione.	
Piste ciclabili	• L'ambito è servito dal reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via Samoggia.	• Occorrerà riqualificare il percorso attuale.
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalla linea 9 del TPL.	• Occorrerà potenziare l'accessibilità con il TPL anche in relazione alle funzioni che si insedieranno.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'ambito non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	
Dotazione di verde urbano	• La presenza di aree a verde è limitata ad alcune pertinenze dei servizi, al margine dell'A1.	• Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere un incremento della dotazione di spazi permeabili.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'area ospita oggi funzioni specializzate.	• L'attuazione del polo funzionale aprirà il ventaglio delle attività potenzialmente insediabili.
Integrazione con l'urbano	• L'area non ha nessuna relazione con il contesto urbano.	• L'attuazione del polo funzionale permetterà l'instaurarsi di nuove relazioni tra l'area e le funzioni che ospiterà e il contesto circostante. • Le relazioni dovranno essere fisiche (con l'area a sud dell'asse infrastrutturale) e percettive (con l'intero sistema dell'area a nord).
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• La posizione rende la zona marginale: è un'area di risulta al confine tra l'urbano e il sistema infrastrutturale.	• Il progetto dovrà armonizzarsi con il progetto di configurazione del paesaggio infrastrutturale asse autostradale-linea AV/AC.
Permeabilità	• L'area è scarsamente permeabile.	• Il progetto di trasformazione dovrà valutare l'opportunità di aumentare la permeabilità dell'area.



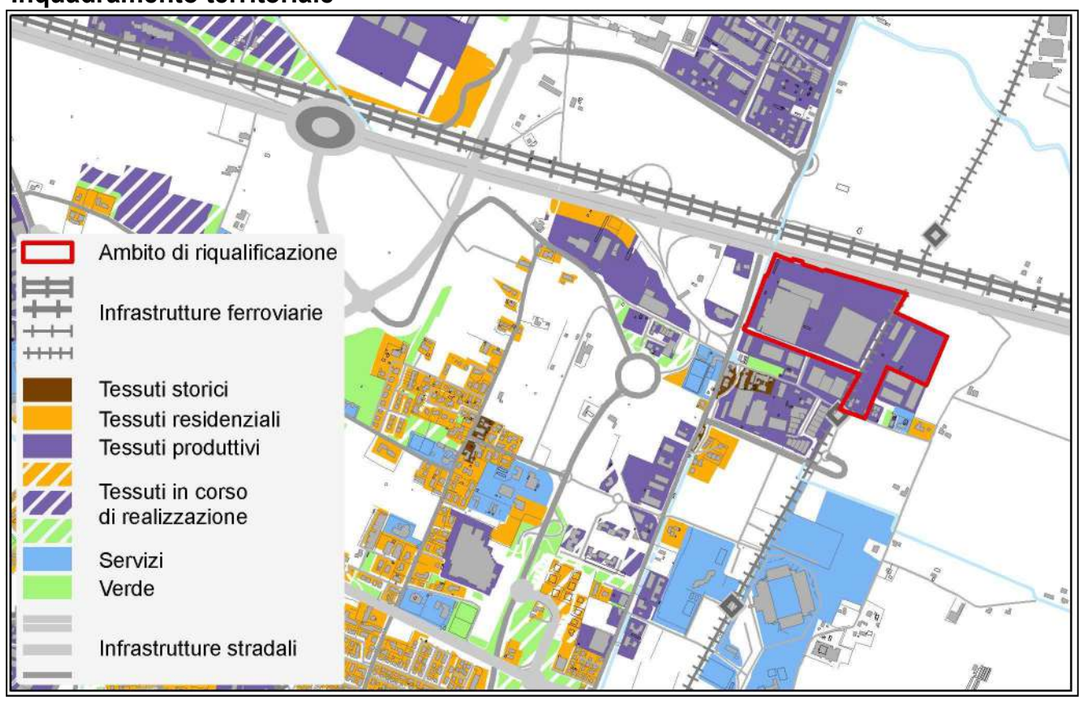
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

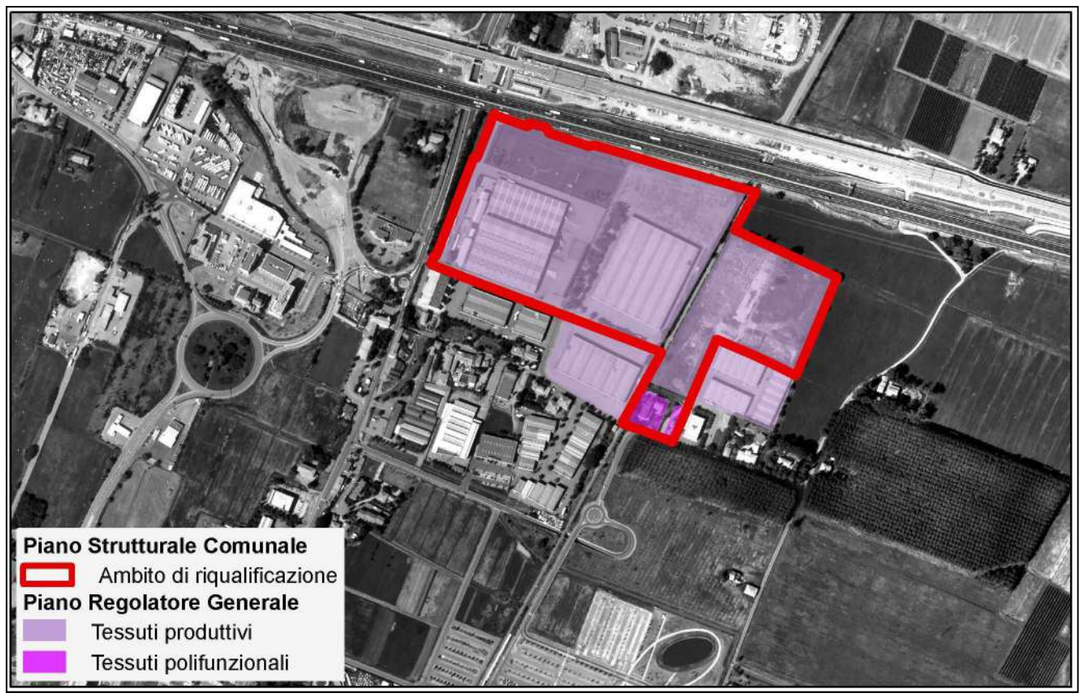
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *Ambito urbano "della città polifunzionale in fieri"*: parte di città eterogenea, a prevalente funzione terziaria, in cui sono in atto forti dinamiche di trasformazione del paesaggio.	• Progetto paesaggistico complessivo delle trasformazioni in atto, a partire dalla indicazioni contenute nel Focus progettuale "1 - Zona nord" contenuto nell'elaborato P8, considerando il paesaggio e la percezione degli abitanti in un'ottica unitaria. • Gli interventi dovranno articolare, in particolare, un progetto degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano, coerenti con le indicazioni del Focus e inquadrati all'interno di una visione unitaria di tutta l'area (Masterplan paesaggistico)
Paesaggio agrario storico	• Non presente	
Relazioni percettive	• Presenza di un sistema di caposaldi paesaggistici di grande rilievo territoriale, all'interno dell'area di intervento: il sistema dei ponti di Calatrava costituisce una "porta della città" rilevante come segno identitario per la città e riferimento visivo. • Notevole visibilità dall'Autostrada	• I nuovi interventi dovranno considerare le visuali, anche secondarie, che inquadrano la "porta della città", come meglio specificato nel Focus progettuale specifico • Progettazione particolarmente attenta in relazione alla percezione dall'asse autostradale
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• 145 – CRITICITÀ "Migliorare la connettività tra San Prospero e gli ambiti agricoli oltre l'asse A1-AV".	• La "porta della città" rappresentati dai "Parco Calatrava", ha una duplice valenza: elemento di connessione tra l'ambito urbano e il territorio agricolo a nord dell'asse A1-AV; caposaldo paesaggistico di grande valore percettivo, vestibolo della città. Tutte gli interventi previsti in prossimità, devono tenere conto dell'interazione con le visuali, anche secondarie, relative ai ponti.

AR2 - VIA PETRELLA

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a sud dell'asse autostradale, occupata da attività produttive che potrebbero subire variazioni rispetto al nuovo assetto di trasformazione dell'area nord. L'attuazione delle previsioni per il polo funzionale delle aree circostanti il casello autostradale, la fiera e la stazione Mediopadana, e del polo Città dello sport e tempo libero, creeranno nuove opportunità per quest'area che non si troverà più in posizione marginale. L'ambito è attraversato dal tracciato della metropolitana di superficie.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**167.137 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha uno scarso livello di accessibilità.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	2.500 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	3.800 mt 1.900 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	4.000 mt		

Le funzioni presenti, così come insediate nell'area, ne possono limitare una qualificazione coerente con le previsioni di riconfigurazione della zona nord della città (ovvero gli interventi programmati e previsti nei poli di eccellenza Porte di accesso alla città e Città dello sport e tempo libero). Viene inoltre valutata come area da riqualificare dal punto di vista architettonico e percettivo.

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Qualificazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

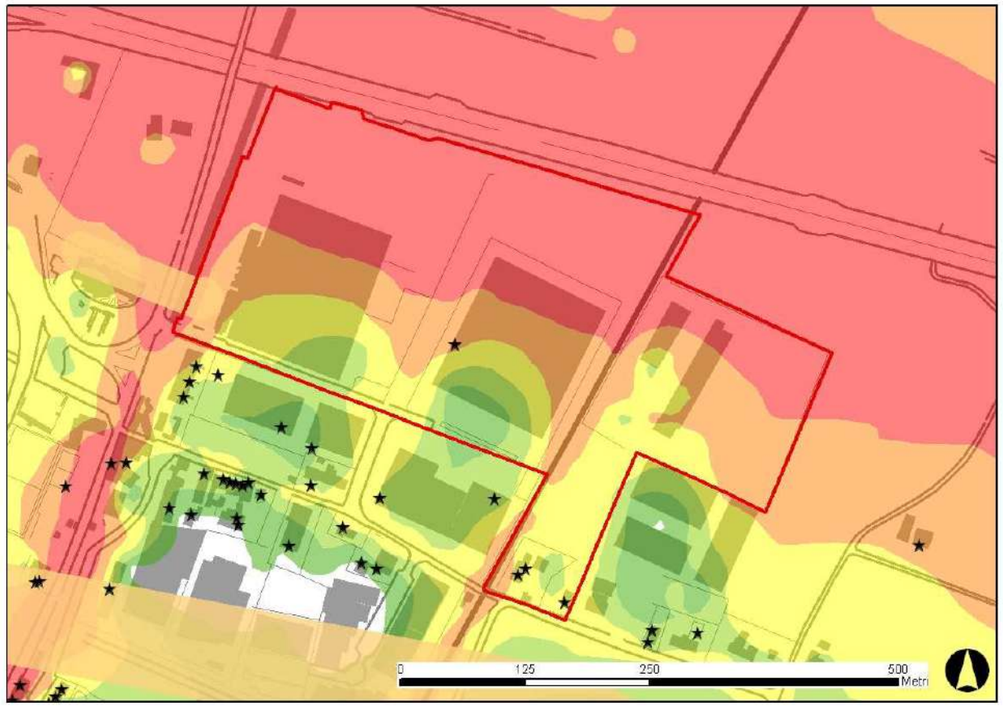
Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione dell'intera area a nord della città e soprattutto con l'adiacente stazione di Calatrava.
Le trasformazioni dovranno perseguire inoltre obiettivi di miglioramento in termini di accessibilità e potenziamento delle relazioni con il contesto a sud del sistema infrastrutturale, evitando di convogliare il traffico generato dalle zone limitrofe (polo di eccellenza del Giglio) per le quali occorre prediligere l'arteria da potenziare Via Gramsci-Viale Morandi.

Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,60 mq/mq
Funzione residenziale	< 10%

Diritti edificatori (Sc)	0,40 mq/mq di St
SVP	> 25% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono le funzioni terziarie e di servizio. Sono, inoltre, ammissibili anche funzioni produttive purché riferite a tecnologie a basso impatto ambientale compatibili e congruenti con le altre funzioni urbane previste.



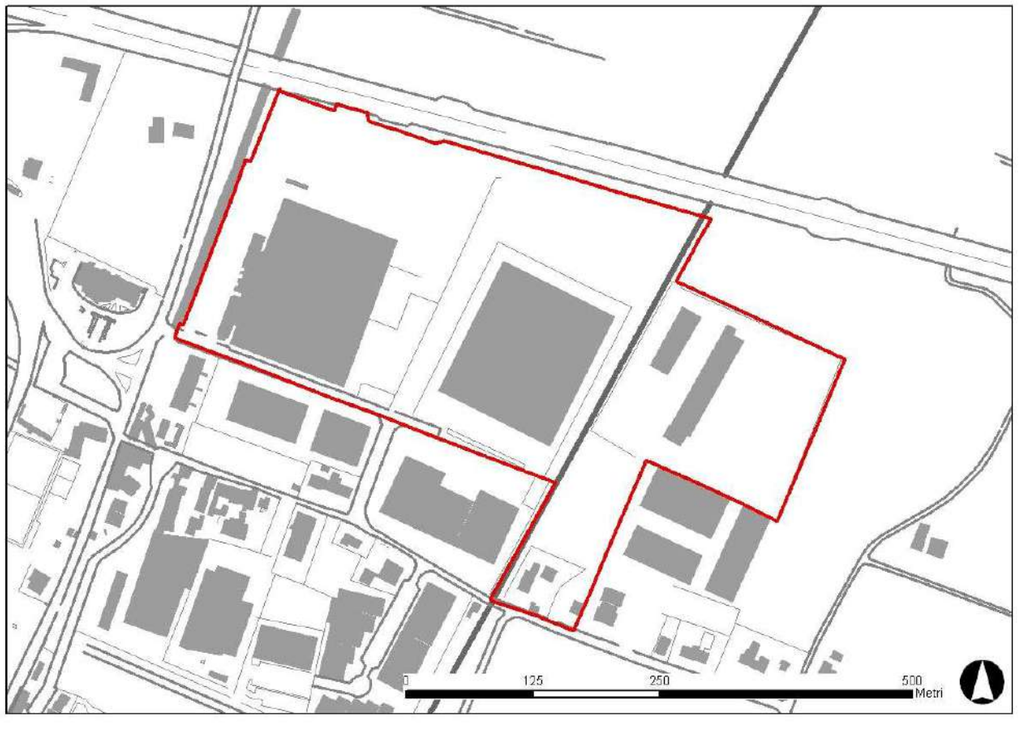
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non è attraversata da dorsali della rete.	
Fognature	• Nelle aree urbanizzate la rete è prevalentemente mista; • Possibili elementi di criticità locale sul condotto di scolo delle acque bianche che scorre a fianco della tangenziale per sovraccarico; • Criticità dello scolmatore "la Nave" (scarica nel Canale di Reggio-Canalazzo Tassone) sia in termini di capacità che di qualità delle acque; • Capacità di deflusso delle acque del Cavo Pistarina al limite.	• L'intervento dovrà tenere conto della concertazione in atto tra AC e soggetti gestori per la risoluzione di tali criticità.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area è interessata dal passaggio di una linea AT parallela al tracciato A1, al momento non ancora allacciata. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	• La linea AT potrà rientrare nel programma di riassetto delle linee elettriche in fregio all'A1.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni, ma fuori comparto sono collocati 8 impianti in tre diversi siti nel raggio di 1000 mt.	
Teleriscaldamento	• L'area non è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	• Si auspica in fase di realizzazione del polo l'estensione della rete a tutto il comparto.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'ambito risulta esposto all'inquinamento generato dall'A1.	• Occorrerà valutare la consistenza dell'inquinamento prodotto dalle fonti elettriche inquinanti.
Inquinamento elettromagnetico	• L'area è interessata da una linea AT aerea non ancora attivata. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata.	• Occorre valutare i progetti di modifica riguardanti la linea AT presente nell'ambito.
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è influenzato dalla viabilità e da una serie di attività produttive che caratterizzano l'area.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni. • Società autostrade ha presentato un piano di bonifica delle proprie infrastrutture.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• Non sono riconosciuti elementi di pregio. • Il comparto appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Via Gramsci, Via Petrella e via Cavallotti sono riconosciuti come elementi della viabilità storica ed i primi due anche come tracce della centuriazione. • Il canale di Reggio è un canale storico primario.	• L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, del tracciato.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali Corridoi e nodi ecologici proposti	• Verso sud sono presenti alcune aree a colture arboree potenzialmente rinaturalizzabili. • Il canale di Reggio, sul confine occidentale, rappresenta un elemento della rete ecologica locale. • La linea ferroviaria rappresenta elemento di interferenza per la continuità delle relazioni ecologiche.	• Occorrerà conservare e valorizzare gli elementi della rete ecologica locale.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non ricade in fasce del PAI.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area. • Si rileva una industria a rischio di incidente rilevante ad una distanza di circa 400 mt in linea d'aria a NO del comparto.	• Occorrerà localizzare eventuali attività sensibili il più distante possibile dalla attività RIR.
Rischio sismico	• L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• Il collegamento con l'area Nord e con l'autostrada è buono, ed è garantito da via Gramsci.	• Occorre prevedere una migliore accessibilità all'area, soprattutto da sud.
Ferrovie	• L'area è attraversata dalla ferrovia Reggio E.-Guastalla che per il tratto Bagnolo-Reggio Emilia diventerà metropolitana di superficie.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via Gramsci.	• Occorrerà prevedere una maggiore articolazione del reticolo ciclabile.
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito da una sola linea di TPL su via Gramsci a Ovest del comparto.	• Occorrerà favorire l'accessibilità con il TPL.

Distribuzione di risorse e servizi

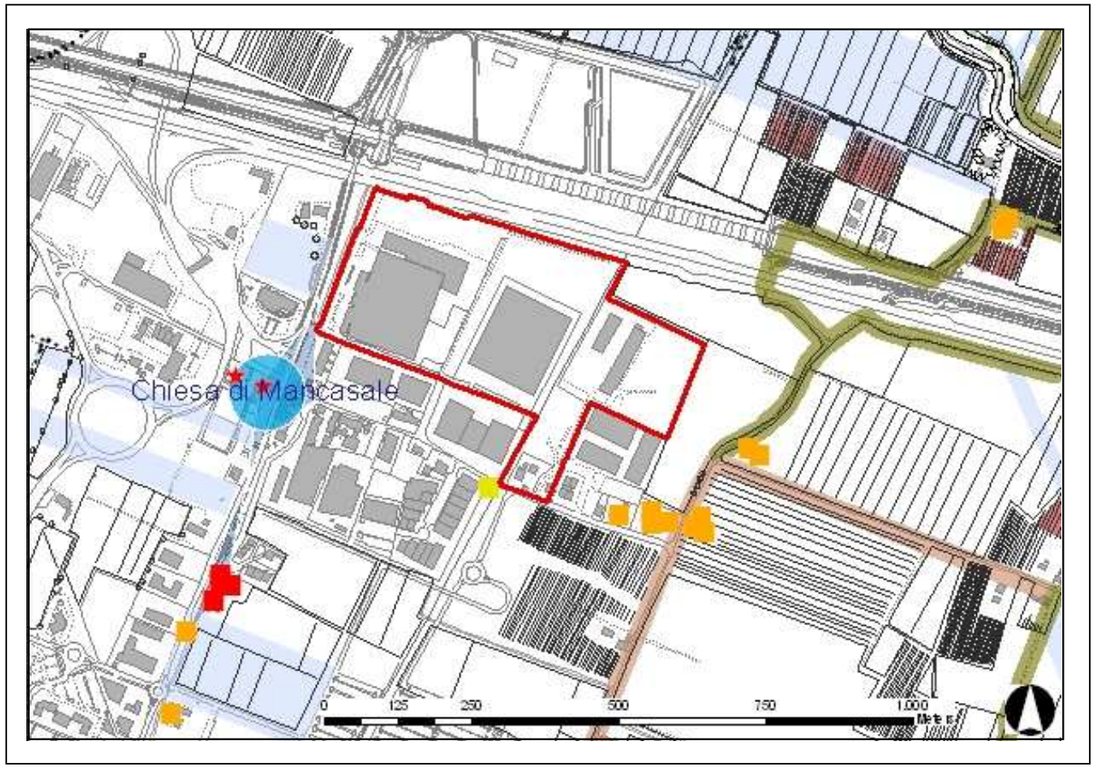
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'area non ha un servizio dedicato alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• La presenza di aree a verde è limitata ad alcune pertinenze dei servizi, al margine dell'A1.	

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'area ospita oggi funzioni specializzate.	• L'attuazione del polo funzionale aprirà il ventaglio delle attività potenzialmente insediabili.
Integrazione con l'urbano	• L'area fa parte dell'insediamento produttivo a sud dell'autostrada.	• L'attuazione del polo permetterà l'instaurarsi di nuove relazioni tra l'area e le funzioni che ospiterà e il contesto circostante. • Le relazioni dovranno essere fisiche (con l'area a sud dell'asse infrastrutturale) e percettive (con l'intero sistema dell'area a nord).
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• La posizione rende la zona marginale: è un'area di risulta al confine tra l'urbano e il sistema infrastrutturale.	• Il progetto dovrà armonizzarsi con il progetto di configurazione del paesaggio infrastrutturale asse autostradale-linea AV/AC.
Permeabilità	• L'area è scarsamente permeabile.	• Il progetto di trasformazione dovrà valutare l'opportunità di aumentare la permeabilità dell'area.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR2 - VIA PETRELLA



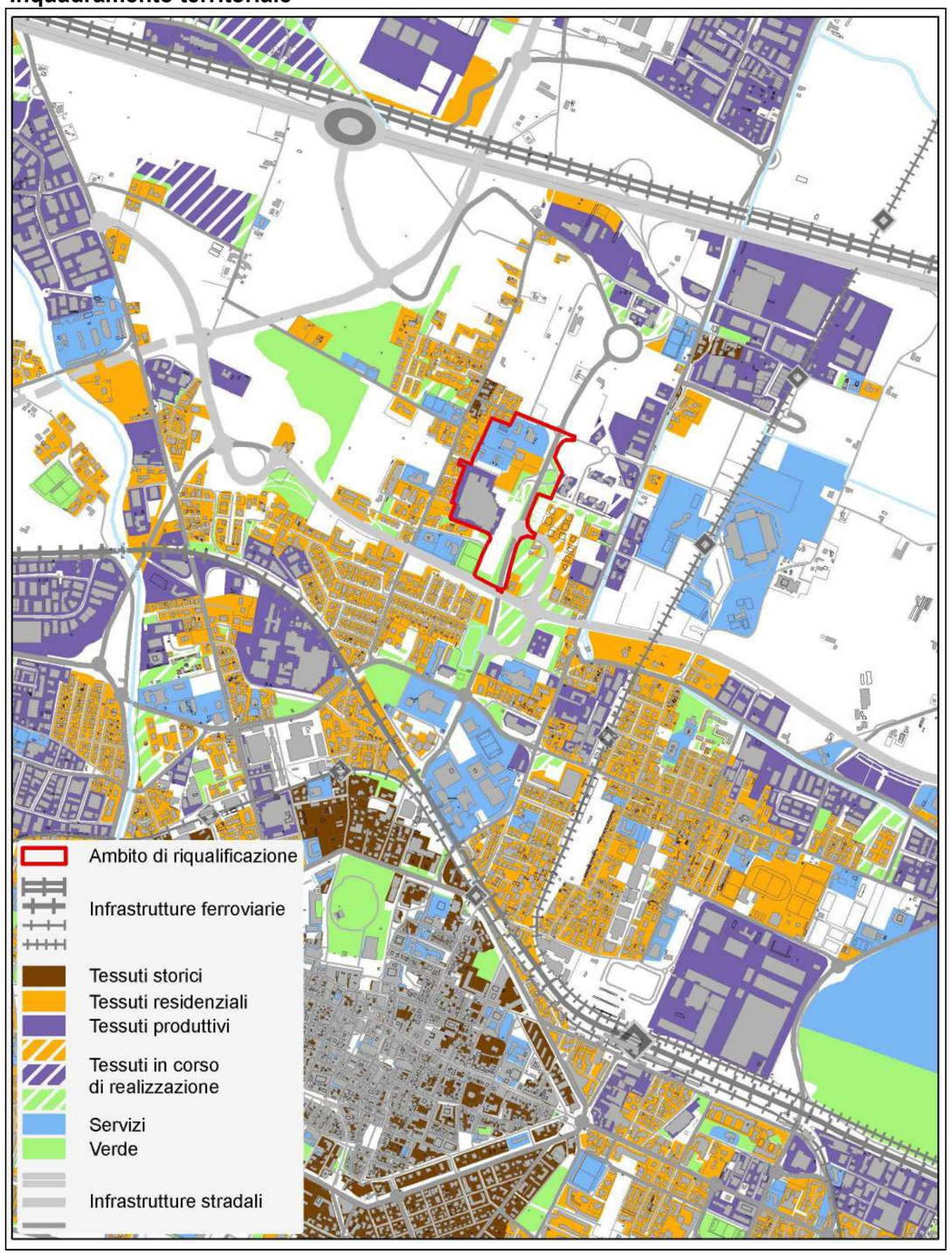
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *Ambito urbano "della città polifunzionale in fieri"*: parte di città eterogenea, a prevalente funzione terziaria, in cui sono in atto forti dinamiche di trasformazione del paesaggio.	• Progetto paesaggistico complessivo delle trasformazioni in atto, a partire dalla indicazioni contenute nel Focus progettuale "1 - Zona nord" (elaborato P8.1, considerando il paesaggio e la percezione degli abitanti in un'ottica unitaria. • Gli interventi dovranno articolare, in particolare, un progetto degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano, coerenti con le indicazioni del Focus e inquadrati all'interno di una visione unitaria di tutta l'area (Masterplan paesaggistico).
Paesaggio agrario storico	• Non presenti.	
Relazioni percettive	• In prossimità dell'area, sull'altro lato dell'asse A1-AV, verrà realizzata la nuova stazione mediopadana, un'architettura di pregio, che entrerà a far parte del sistema di caposaldi paesaggistici delle "porte della città". Sarà un riferimento identitario nel paesaggio, di primo piano. • Notevole visibilità dall'Autostrada.	• I nuovi interventi dovranno considerare le visuali, anche secondarie, che inquadrano le "porte della città", come meglio specificato nel Focus progettuale specifico. • Progettazione particolarmente attenta in relazione alla percezione dall'asse autostradale.
Viabilità rurale storica	• via Petrella	• mantenere il tracciato e le caratteristiche morfologiche di via Petrella, salvaguardando gli elementi accessori alla strada. Non dovranno essere previsti nuovi flussi di traffico su via Petrella, che dovrà invece acquisire il valore di "via del paesaggio". • in caso di nuovi collegamenti con la stazione mediopadana, ma si dovrà realizzare una via alternativa che penetri nell'immediato verso il territorio urbanizzato, in prossimità del sottopasso A1-AV sarà possibile l'utilizzo di via Petrella (ampliamento sottopasso).
Eccellenze e criticità	• 144 – ECCELLENZA "Via Petrella: punto di contatto tra ambito urbano e ambito rurale. Asse su cui costruire un dialogo tra matrici diverse"	• Il progetto dovrà tenere in particolare considerazione la natura e l'immagine di questa strada storica, che dovrà mantenere il suo carattere rurale, e al tempo stesso divenire elemento di congiunzione con l'urbano (via del paesaggio).

AR3 - SAN PROSPERO, VIALE MORANDI

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
Si tratta di un'area localizzata nel settore nord della città, attualmente occupata da un ipermercato e da attrezzature tecnologiche (sede dell'Enel e di una sua sottostazione).
Le due zone contigue si attestano sulla viabilità principale di accesso da nord che collega il casello autostradale al centro città e si sviluppano a ridosso del sistema delle tangenziali.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**153.107 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un buon livello di accessibilità essendo contiguo al sistema delle tangenziali e in prossimità del casello autostradale. Viale Morandi facilita le relazioni tra quest'ambito e il centro città.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	2.300 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	3.000 mt 0 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	3.300 mt		

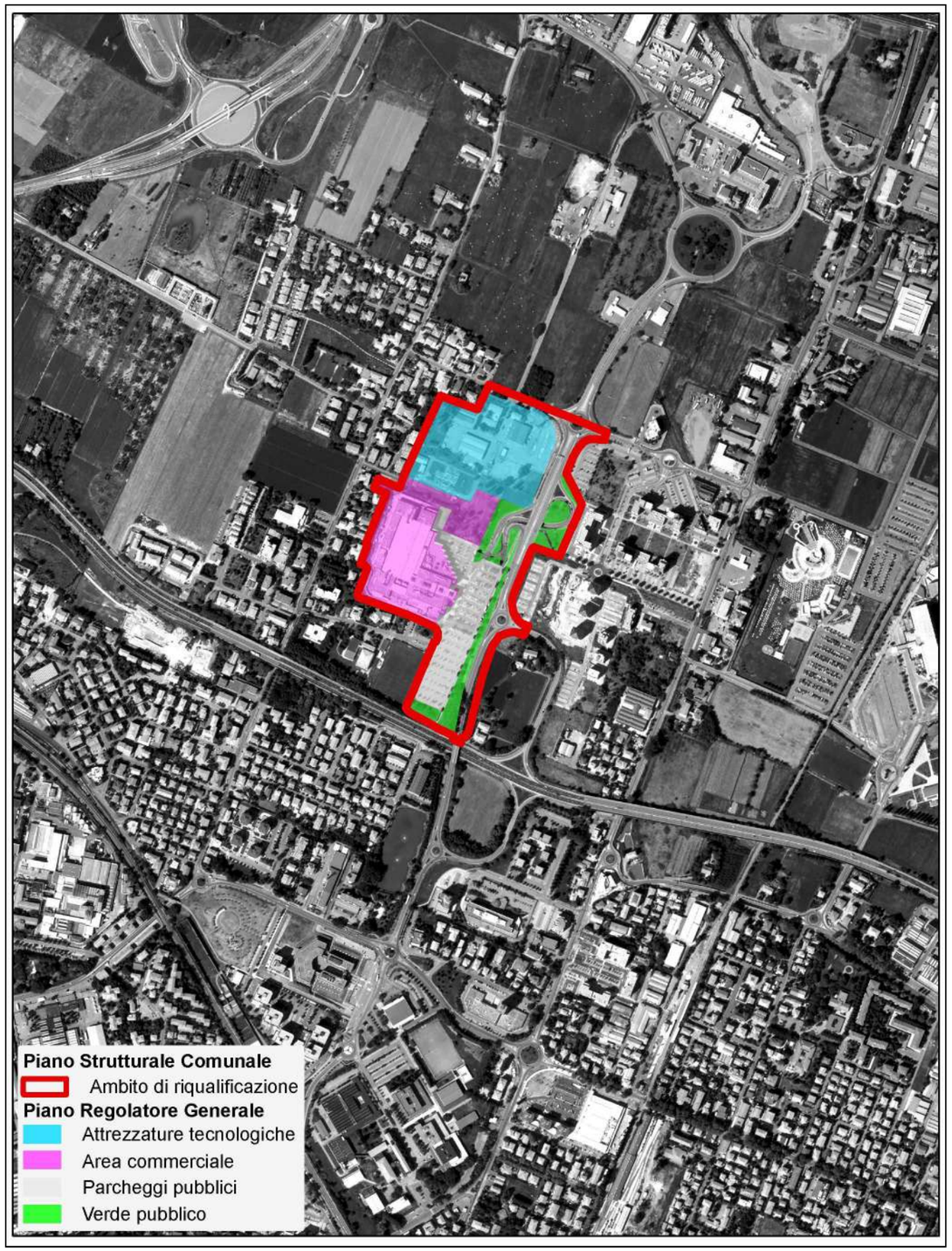
L'area in una prospettiva di medio periodo non corrisponderà più alla necessità di dotare il territorio provinciale almeno di una struttura commerciale di livello superiore in grado di competere a scala sovraprovinciale. La presenza inoltre della sottostazione Enel può rappresentare sempre più un elemento incongruo con il contesto che si va configurando.

Interventi programmati e proposti

Riqualificazione dell'asse viario di Viale Morandi e via Paterlini
Nel quadro della politica di riqualificazione dell'ambiente urbano ed in particolare dello spazio pubblico, il viale di connessione tra l'area nord e il centro città propone il tema della riorganizzazione dell'impianto urbano come elemento lineare di continuità tra zone della città, di aggregazione di funzioni e di generatore di relazioni.
Prioritari diventano le operazioni che migliorano l'integrazione con il centro storico e innalzano complessivamente la qualità ambientale dell'infrastruttura e degli spazi antistanti.
Si prevede la razionalizzazione del sistema dei percorsi e la progettazione di attraversamenti e nuove connessioni con il contesto urbano circostante, in termini sia viabilistici sia morfologici.
Altrettanto importante è la riorganizzazione dei collegamenti viari tramite la predisposizione di opportuni "vuoti di separazione" con spazi verdi e pedonali.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR3 - SAN PROSPERO, VIALE MORANDI



STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

Accessibilità, problemi e criticità
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione dell'intera area a nord della città. Saranno perseguiti, inoltre, il miglioramento delle connessioni con il centro storico, l'intensificazione delle relazioni con il contesto e l'innalzamento della qualità degli spazi aperti e riqualificando una parte delle aree destinate a parcheggi riducendone anche il numero.

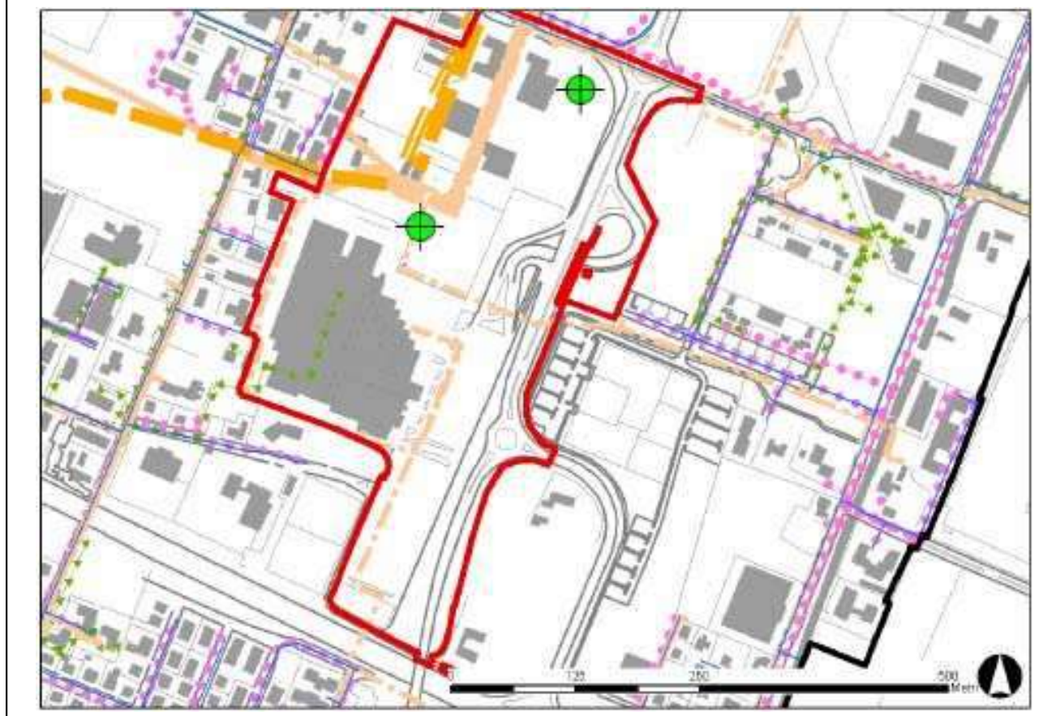
Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

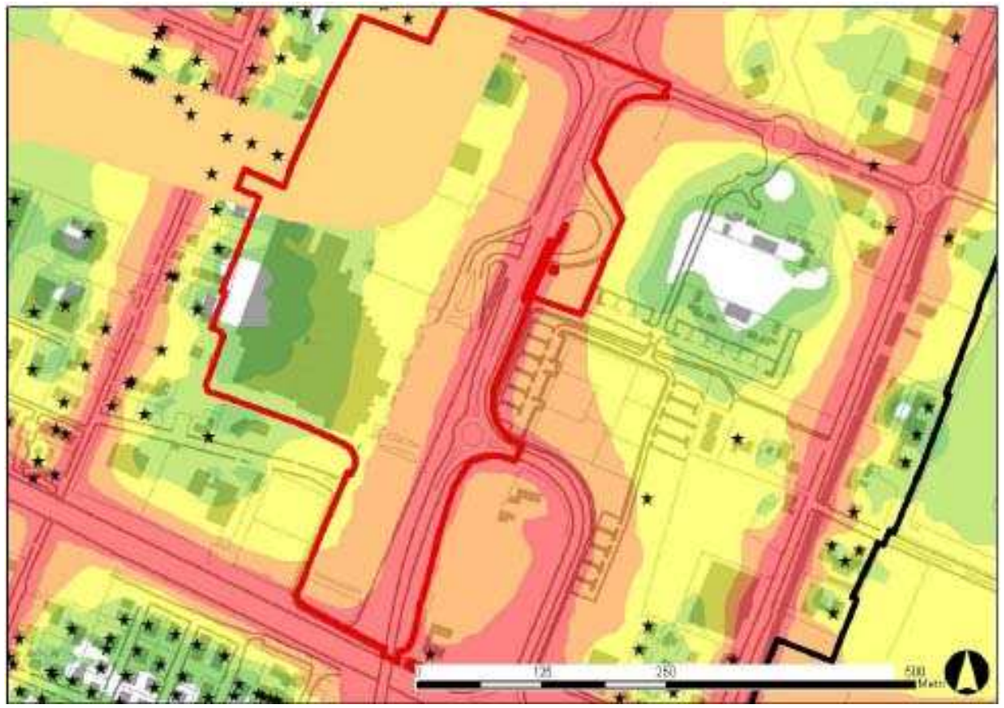
Capacità insediativa massima	UT = 0,70 mq/mq
Funzione residenziale	< 20%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 40% di St

La riqualificazione dell'area, a seguito di eventuali trasferimenti delle attività esistenti in posizioni più idonee, dovrà inserirsi all'interno del processo di ricucitura dell'ambito di S.Prospero, ed essere in grado di dialogare da un lato con le emergenti polarità del nuovo insediamento di Via Samoggia, il polo di eccellenza del Giglio e l'area nord, dall'altro – attraverso la riqualificazione di Viale Moranti – con il centro storico.

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono il terziario, prevalentemente di servizio, eventuali quote minime di residenza, gli esercizi di vicinato e una medio-piccola struttura di vendita. Le attività commerciali medio-grandi o grandi o centri commerciali sono ammissibili limitatamente alle unità edilizie ove siano legittimamente in essere o autorizzate all'entrata in vigore delle presenti norme.
Il PRU inoltre dovrà indicare una proposta globale di riassetto di tutte le attività commerciali esistenti.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

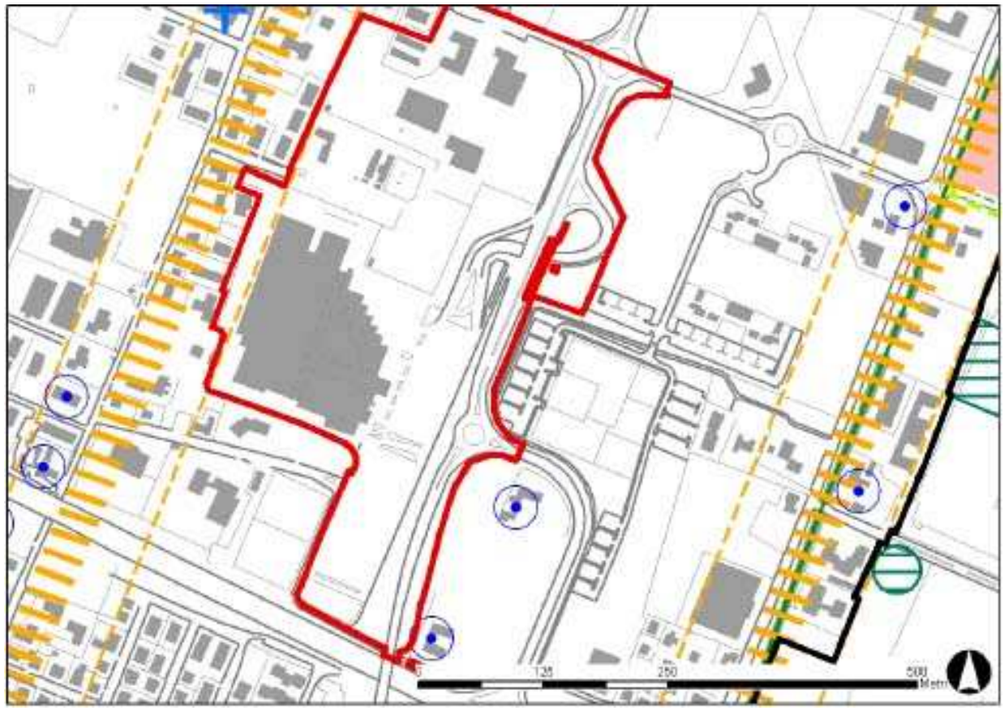
Distribuzione delle reti tecnologiche

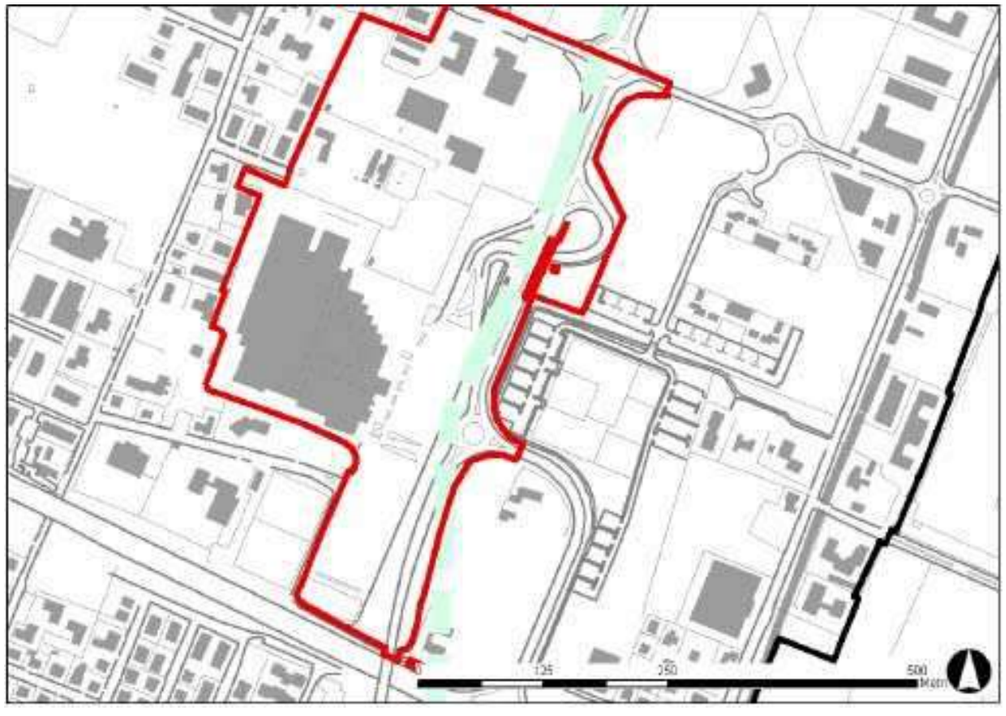
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non è attraversata da dorsali della rete.	
Fognature	• La rete è prevalentemente mista; • Possibili elementi di criticità locale sul condotto di scolo delle acque bianche che scorre a fianco della tangenziale per sovraccarico; • Criticità dello scolmatore "la Nave" (scarica nel Canale di Reggio-Canalazzo Tassone) sia in termini di capacità che di qualità delle acque; • Capacità di deflusso delle acque del Cavo Pistarina al limite.	• L'intervento dovrà tenere conto della concertazione in atto tra AC e soggetti gestori per la risoluzione di tali criticità.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area ospita una cabina di trasformazione primaria (AT-MT) denominata "Reggio NORD" alimentata da elettrodotti di AT aerei. • Nell'ambito del piano di sviluppo della rete terna e del sistema degli elettrodotti TAV sono in progetto innumerevoli interventi nell'area, che in parte interesseranno l'interramento o la dismissione di alcune linee ad alta tensione • che alimentano la cabina primaria. • Le MT sono in parte interrate ed in parte aeree, formano un reticolo complesso e si sviluppano in tutte le direzioni, visto che a questa cabina fa capo la zona nord della città. • Non ci sono problemi di fornitura energetica.	• Occorre valutare gli interramenti delle linee ad AT e delle rimanenti aeree MT; • Gli interventi dovranno attuare una progettazione che tenga conto della strategicità dell'area e che metta in valore e si sviluppi attorno alle esigenze di fornitura elettrica alla città.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• Sono presenti 2 installazioni di SRB localizzati su tralicci elettrici preesistenti. • Nel raggio di 1.000 mt ci sono altre 13 installazioni in 7 siti che andranno a sopperire alle esigenze di copertura del comparto.	• Occorre prevedere una incentivazione del cositing degli impianti.
Teleriscaldamento	• L'area è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento; • L'area non presenta dorsali della rete.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• Il polo non comprende tessuti residenziali consistenti. Si registrano criticità per i tessuti residenziali attraversati dalla viabilità di accesso e per la vicinanza dell'A1 e dalla viabilità di accesso: Tangenziale Nord e Tangenziale Reggio-Bagnolo.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono localizzate attività sensibili nelle fasce di 0,2 microT degli elettrodotti.	• Dovranno essere prese tutte le precauzioni per il rispetto dei limiti sanitari ed urbanistici vigenti. • Si potrà valutare l'interramento della linea AT.
Inquinamento acustico	• Il polo non comprende tessuti residenziali consistenti, anzi l'area va considerata come possibile sorgente di inquinamento acustico.	• In fase di intervento occorrerà verificare il clima acustico dell'area e mettere in atto sistemi di mitigazione delle sorgenti interne al comparto.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR3 - SAN PROSPERO, VIALE MORANDI

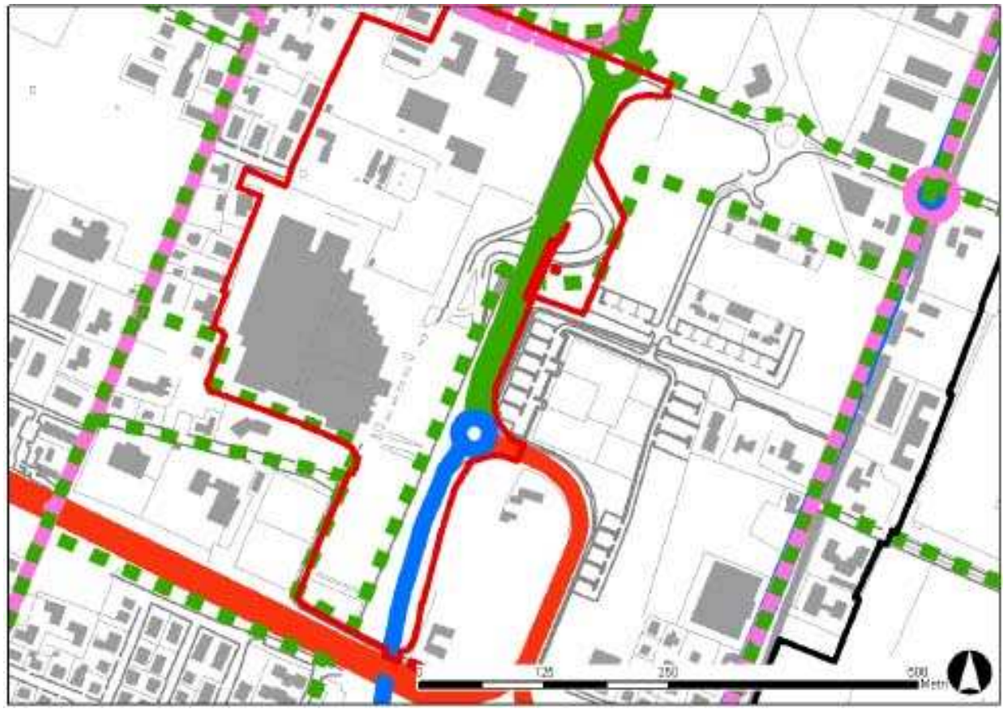
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

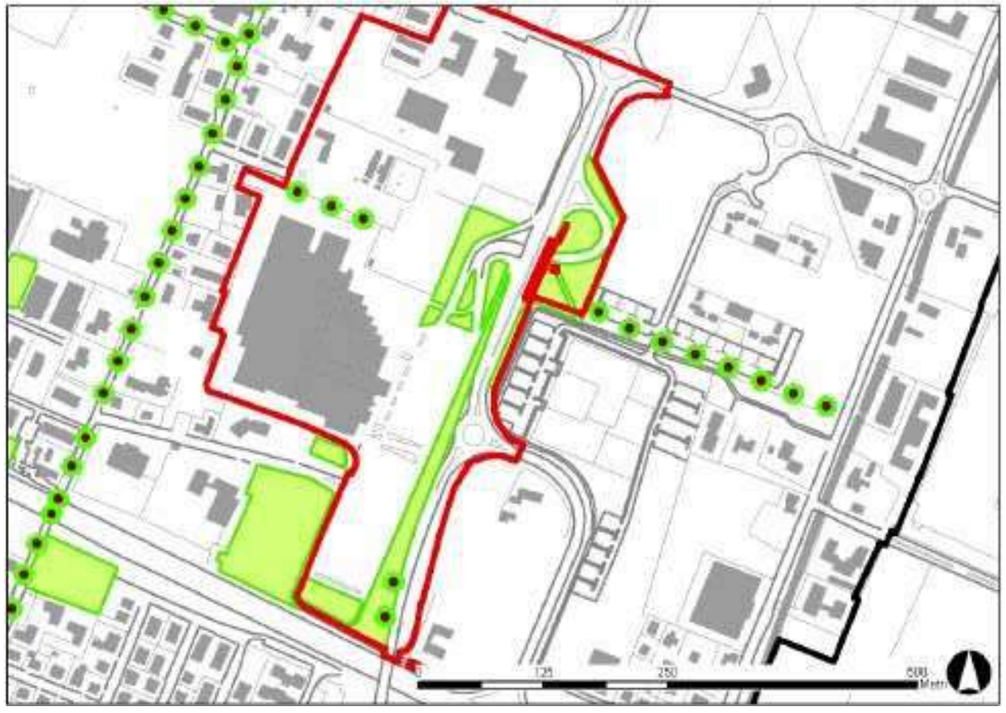
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• Non sono riconosciuti elementi di pregio. • Il comparto appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• All'interno dell'ambito non sono presenti edifici vincolati o riconosciuti di pregio storico culturale, il centro commerciale è però segnalato dall'IBC come testimoniza dell'architettura del 2° 900. • Via Vanini e, ad ovest del comparto, via Samoggia sono riconosciuti come assi testimoniali della centuriazione e come elementi della viabilità storica.	• L'eventuale nuovo edificato dovrà adottare opportune misure di mitigazione per armonizzarsi meglio con il tessuto esistente. • L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non sono presenti aree archeologiche.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area e il primo intorno non presentano elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'area ad ovest di via Morandi è in fascia C del PAI, area inondabile con tempo di ritorno di 200 anni.	• Gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

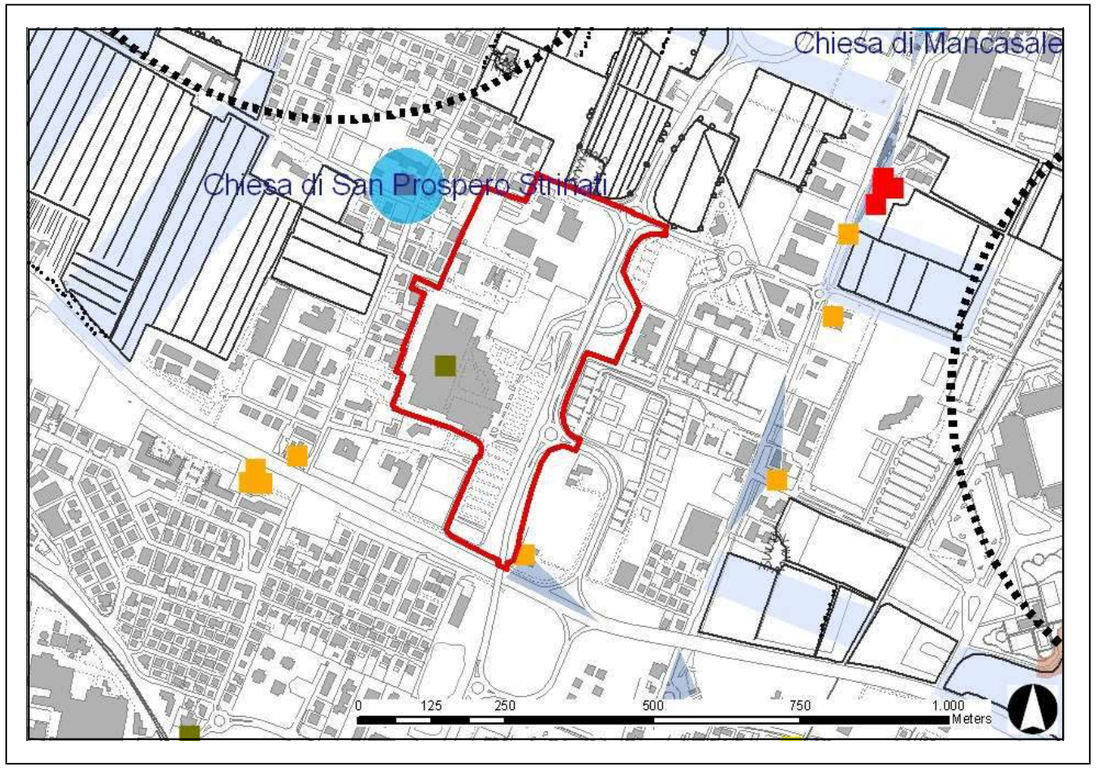
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità dell'area è elevata, in quanto facilmente accessibile dall'A1 e dalla Tangenziale Nord, la relazione è più spiccata con l'area nord-ovest della provincia.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno ne una linea ne una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite gli assi di via Samoggia e via Morandi.	• Occorrerà valutare la messa in sicurezza dei percorsi.
Trasporto pubblico locale	• Il polo è servito da una sola linea di trasporto pubblico su via Samoggia (Linea 9).	• Occorrerà favorire l'accessibilità con il TPL anche da via Morandi.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il polo può contare su un parcheggio di circa 2000 posti di pertinenza del centro commerciale.	
Dotazione di verde urbano	• La presenza di aree a verde è limitata ad alcune pertinenze dei servizi.	• Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere un incremento della dotazione di spazi permeabili.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'area ha un elevato livello di specializzazione.	• I processi di riqualificazione potranno valutare l'opportunità di prevedere un mix funzionale più articolato.
Integrazione con l'urbano	• Le funzioni presenti hanno scarse relazioni con il contesto, risultando quasi incompatibili in un ambito urbano.	• I processi di riqualificazione dovranno favorire una maggiore integrazione con il contesto favorendo le relazioni est-ovest.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• Viale Morandi non presenta caratteristiche morfologiche e ambientali di un viale in contesto urbano.	• Gli interventi dovranno prevedere un riordino unitario della strada e delle aree che su di essa si affacciano.
Permeabilità	• L'area presenta condizioni di scarsa permeabilità.	• Gli interventi di trasformazione dovranno valutare ipotesi di assetto con una maggiore permeabilità del suolo.



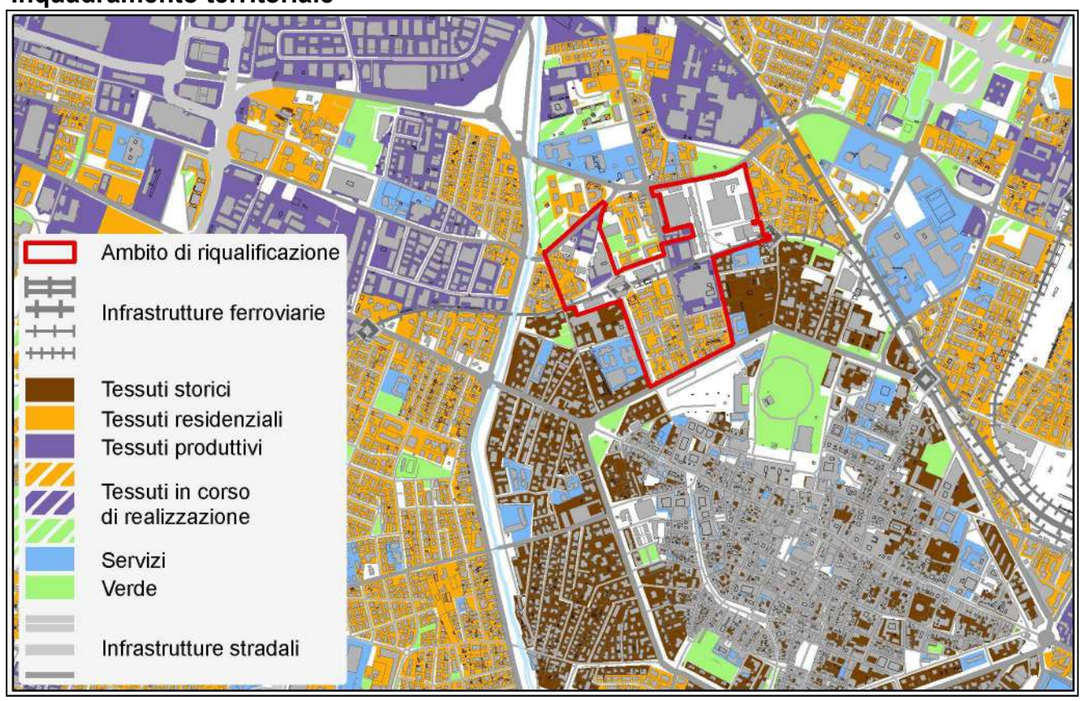
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

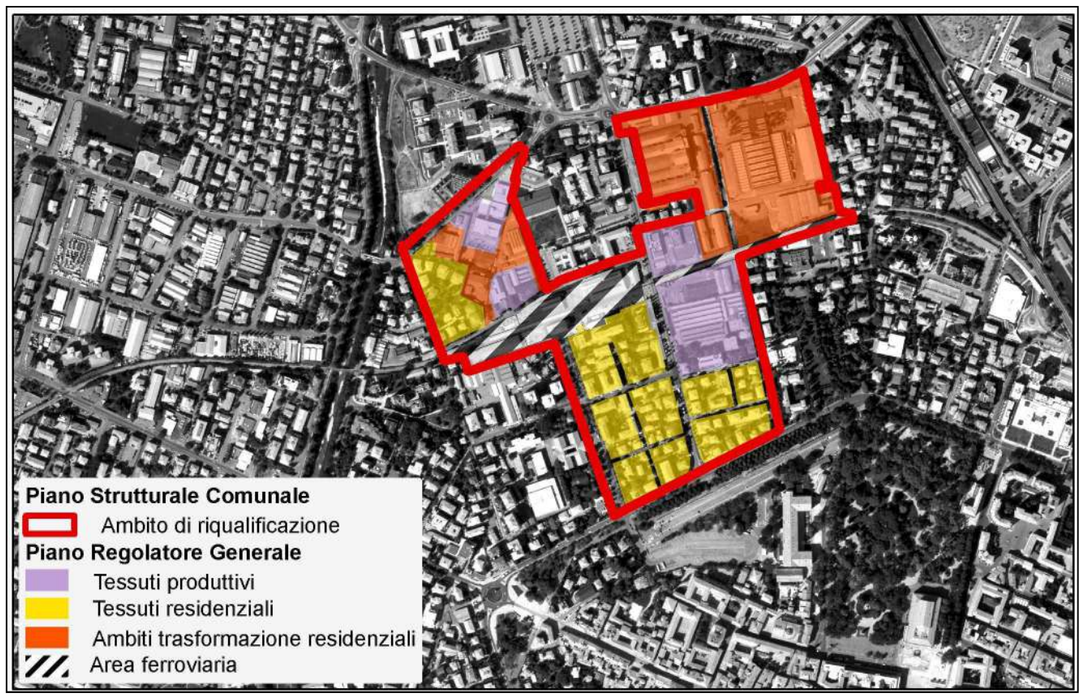
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *Ambito urbano "della città polifunzionale in fieri"*: parte di città eterogenea, a prevalente funzione terziaria, in cui sono in atto forti dinamiche di trasformazione del paesaggio.	• Progetto paesaggistico complessivo delle trasformazioni in atto, a partire dalla indicazioni contenute nel Focus progettuale "1 - Zona nord" (elaborato P8.1, considerando il paesaggio e la percezione degli abitanti in un'ottica unitaria. • Gli interventi dovranno articolare, in particolare, un progetto degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano, coerenti con le indicazioni del Focus e inquadrati all'interno di una visione unitaria di tutta l'area (Masterplan paesaggistico).
Paesaggio agrario storico	• Non presenti.	
Relazioni percettive	• Presenza di un sistema di caposaldi paesaggistici di grande rilievo territoriale, all'interno dell'area di intervento: il sistema dei ponti di Calatrava costituisce una "porta della città" rilevante come segno identificativo e riferimento visivo.	• I nuovi interventi dovranno considerare le visuali, anche secondarie, che inquadrano le "porte della città", come meglio specificato nel Focus progettuale specifico. • Progettazione particolarmente attenta in relazione alla percezione dall'asse autostradale.
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• Vedere nell'elaborato P8.1 il "Focus progettuale 4 – Zona nord"	• Vedere nell'elaborato P8.1 il "Focus progettuale 4 – Zona nord": progetto unitario del verde e delle connessioni ciclo-pedonali tra i diversi ambiti urbani.

AR4 - GARDENIA

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
L'ambito è localizzato a nord del nucleo storico, nell'area compresa tra i viali di circonvallazione e l'asse di via Cisalpina-via Costituzione. L'ambito comprende:
- a sud del tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano D'Enza:
  - un tessuto residenziale all'interno del quale è presente un quartiere di edilizia pubblica vincolato;
  - il viale di accesso alla stazione Gardenia;
- a nord del tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano D'Enza:
  - un tessuto misto residenziale e produttivo già in parte esito di interventi di riqualificazione (PRU Gardenia);
  - stabilimenti produttivi (CAP, MAPRE).

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**237.358 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un livello di accessibilità limitato dalla presenza dei tracciati ferroviari Milano-Bologna e Reggio Emilia-Ciano D'Enza. L'accessibilità dal sistema delle grandi infrastrutture è comunque buono.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	3.400 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	400 mt 2.100 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	3.500 mt		

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree dismesse e qualificazione diffusa del tessuto esistente.

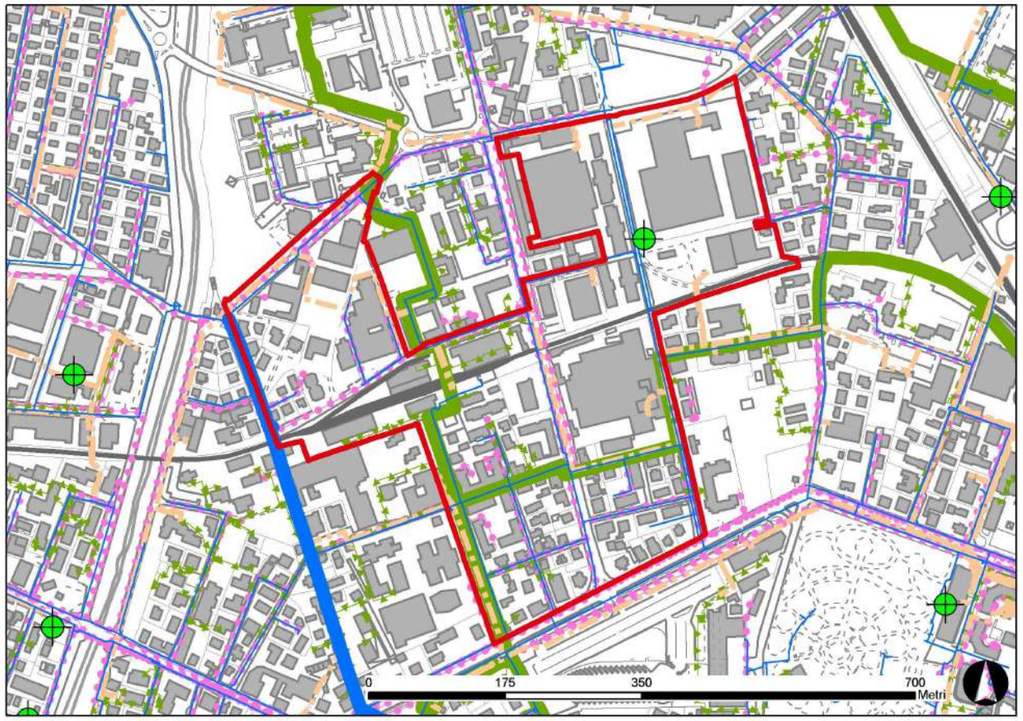
Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito attraverso la trasformazione di alcune attività produttive dismesse o in fase di dismissione. La riqualificazione è poi stata estesa sia ad attività produttive ancora in esercizio, per le quali si auspica una delocalizzazione in ambiti più idonei, sia ai tessuti residenziali contigui che dal nuovo assetto prefigurato possono trarre nuovi input per migliorare il funzionamento di una parte più estesa di città e per innalzarne complessivamente il livello di qualità urbana.
Deve essere perseguito inoltre l'obbiettivo del rafforzamento delle relazioni fra questo ambito e il centro storico cittadino.

Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq
Funzione residenziale	>20% < 80%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 40% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza e le funzioni terziarie e di servizio.
E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di: esercizi di vicinato e o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale (fino a 3.500 mq di Superficie di vendita ed entro i 2,5 ha di Superficie territoriale), nel quadro di un Progetto di valorizzazione commerciale.



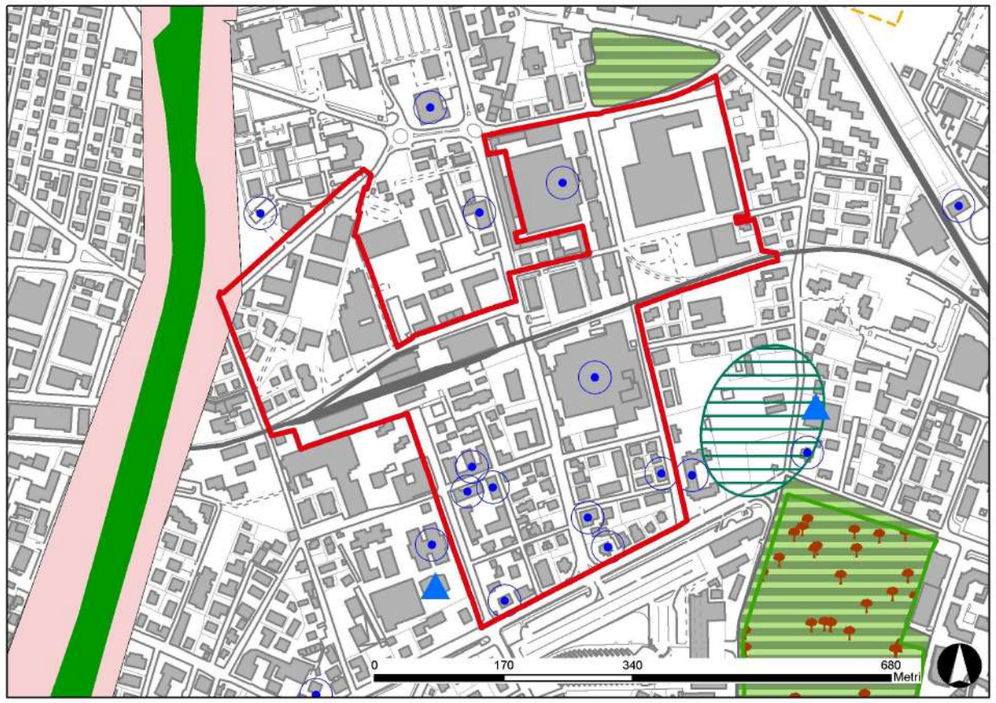
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

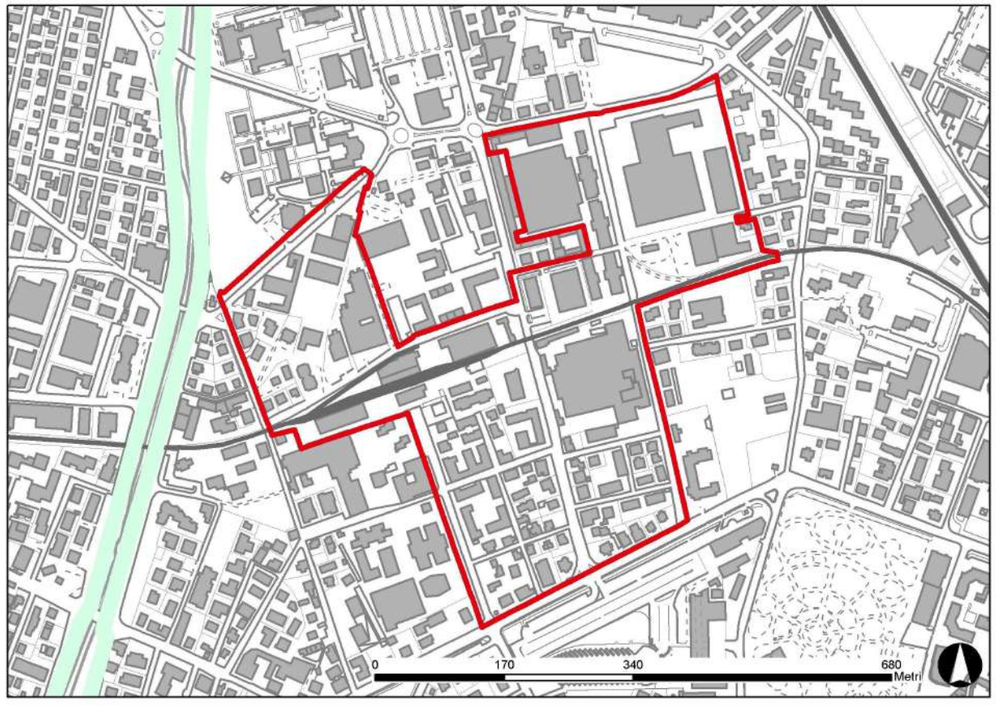
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area presenta il passaggio di dorsali della rete in corrispondenza di via Filzi.	• Andrà approfondita con il gestore la tematica delle fasce di rispetto e dei conseguenti vincoli al disegno insediativo.
Fognature	• La rete è prevalentemente mista/incerta.	
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• Sono presenti 2 installazioni di SRB localizzate su un unico palo. • Nel raggio di 500 mt ci sono altre 15 installazioni in dieci siti che sopperiscono alle esigenze di copertura del comparto.	
Teleriscaldamento	• L'area è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. • L'area presenta il passaggio di dorsali della rete, che si sviluppano tagliando il comparto per tutta la lunghezza da nord a sud e in modo perpendicolare da est a ovest, per un estensione totale di 1150 m.	• In fase di intervento occorrerà tenere considerare l'estesa presenza delle dorsali.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• La parte sud a diretto contatto con viale Isonzo e via Regina Elena è la più esposta a possibile inquinamento.	I programmi di settore prevedono lo scarico della viabilità locale a favore di quella di rango superiore.
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è influenzato da viale Isonzo, via Regina Elena e dalla linea ferroviaria ACT.	In fase di intervento occorrerà tutelare le zone maggiormente popolate, che sono quelle prossime alla viabilità principale.





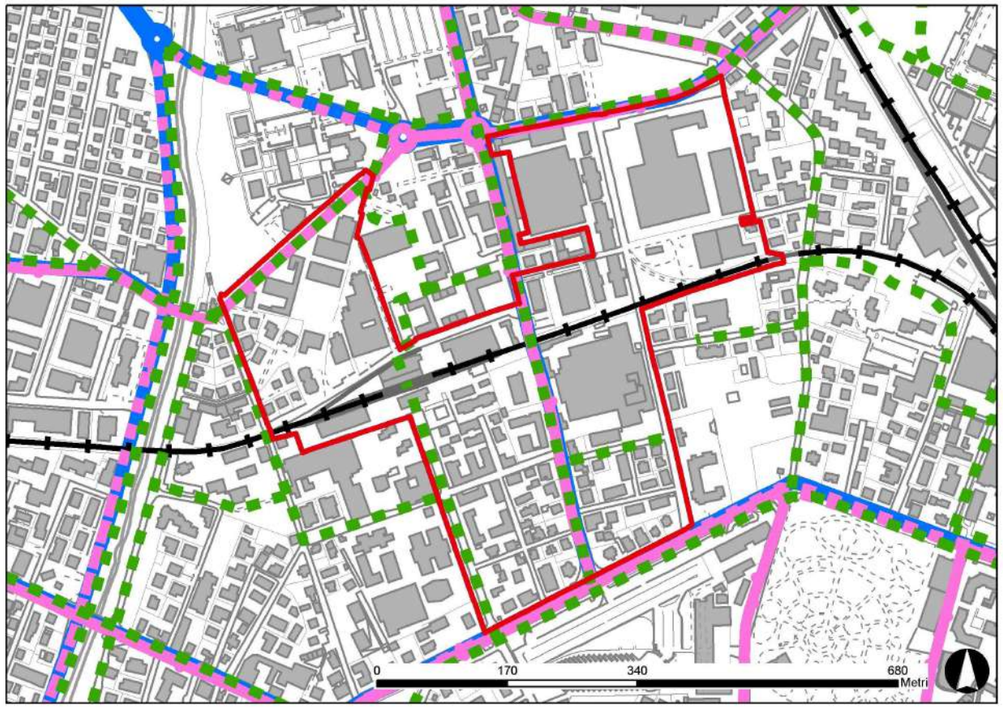
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

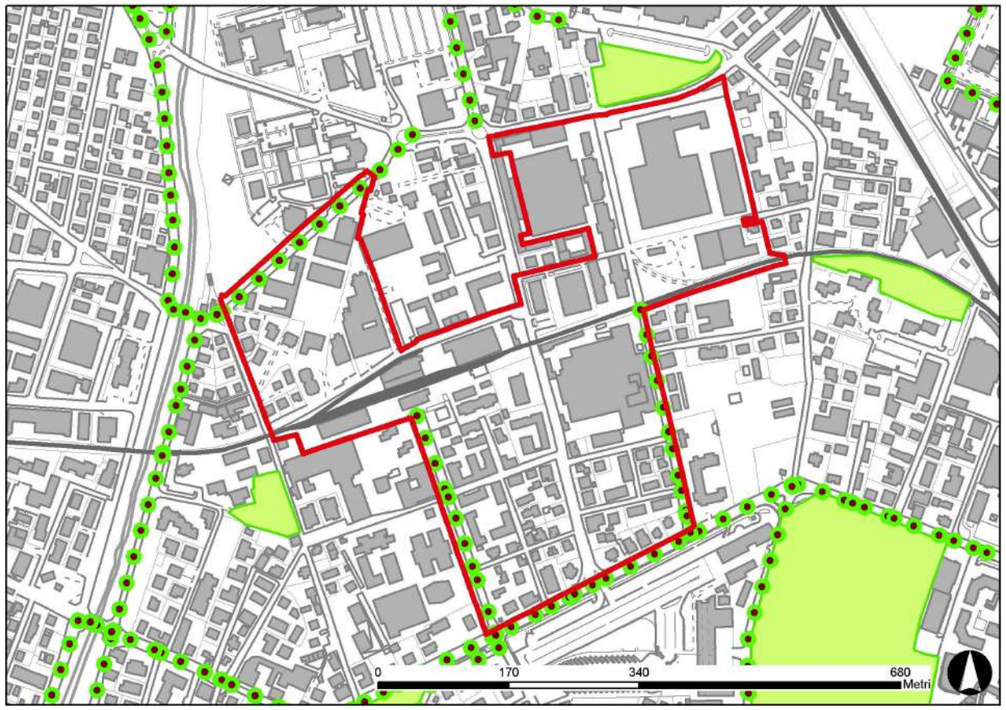
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • L'area appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. • Tra via Cisalpina e via Due Canali insiste un'area verde.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• All'interno dell'ambito non sono presenti edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2000. • Si contano vari edifici riconosciuti di pregio storico cuturale.	• La riqualificazione dell'ambito dovrà prevedere azioni di valorizzazione e salvaguardia degli elementi presenti.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali Corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area è a ridosso del Torrente Crostolo, corridoio ecologico principale della rete. Il tratto del Crostolo è quello più critico per l'elevato grado di antropizzazione delle sponde.	• Occorrerà valutare l'opportunità di migliorare il grado di connessione ecologica delle aree più a ridosso del Torrente Crostolo.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito è in fascia C del PAI (Crostolo), area inondabile con tempo di ritorno di 200 anni.	• Gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area.	
Rischio sismico	• Riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, l'area ricade per la maggior parte in classe G, la parte più meridionale (indicativamente a sud di v.Prestinari) è invece in classe C .	• Per la classe G sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica. • Per la classe C sarà invece sufficiente la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è buona a livello locale, per quanto riguarda la parte nord ovest del Comune; • L'accessibilità a livello superiore è difficoltosa per l'intenso traffico di via Cisalpina.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• All'interno del comparto si trova una stazione ferroviaria ACT .	• La riqualificazione dell'area valutare le potenzialità del sistema ferroviario locale in funzione del progetto di metropolitana di superficie.
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite gli assi di via Regina Elena e via Trento Trieste.	• Occorrerà valutare la messa in sicurezza dei percorsi.
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito da 6 linee di TPL che lo collegano con tutta la zona Nord della città.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

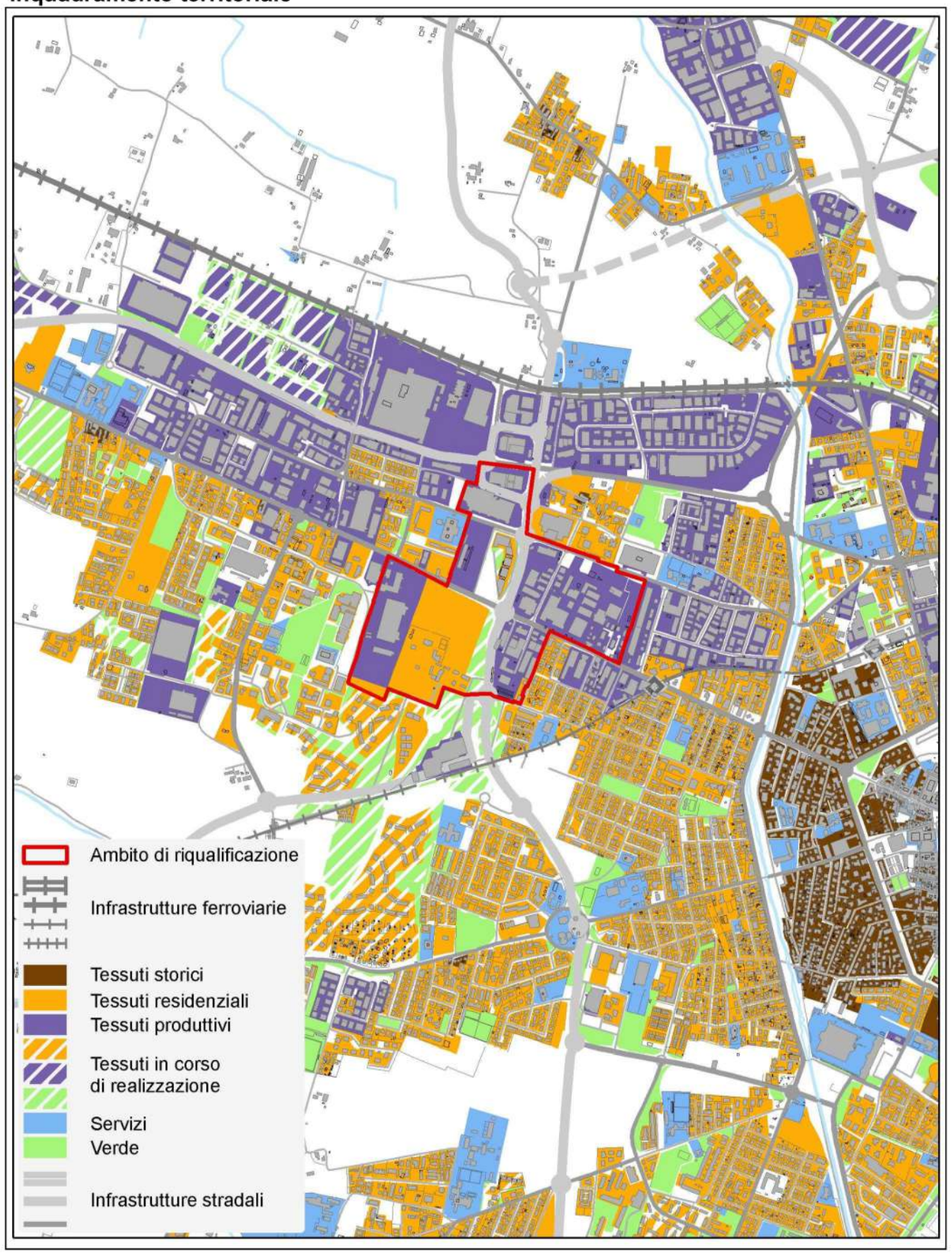
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	L'area non ha un servizio dedicato alla sosta, ma solo posteggi di servizio. Poco fuori comparto è presente il parcheggio della caserma Zucchi (500 posti) e dell'ex Foro Boario (420 posti).	L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione e riorganizzazione del sistema dei parcheggi.
Dotazione di verde urbano	La presenza di aree a verde è limitata ad alcune pertinenze dei servizi.	

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano		
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio		
Permeabilità		

AR5 - VIA EMILIA FRATELLI CERVI

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

È un ambito attestato sulla via Emilia occidentale nel quale sono presenti tessuti e funzioni eterogenee. La porzione a est è caratterizzata dalla presenza di un tessuto per attività produttive e polifunzionali direttamente attestato sulla via Emilia e contiguo ad un tessuto residenziale ad elevata densità di abitanti.
La porzione a ovest è stata di recente oggetto di interventi di trasformazione che stanno iniziando a cambiare il volto di questa parte di città. In particolare sono presenti nell'ambito le seguenti centralità:

	<u>Sede del Consorzio del Parmigiano Reggiano</u> Fondato nel 1934, il Consorzio del Parmigiano Reggiano riunisce tutti i 580 produttori della zona d'origine nel territorio della pianura. La nuova sede, progettata dall'architetto Guido Canali, è stata e realizzata tra il 1977 e il 1983.
	<u>Centro commerciale/direzionale "Volo"</u> L'intervento, completato nel 2006, è situato tra il centro commerciale "Meridiana", Via Fratelli Cervi, l'asse attrezzato di Via Hiroshima e Via J. F. Kennedy. Il fabbricato offre spazi in prevalenza per le attività commerciali, artigianali di servizio e, in minore quantità, per uffici, sportelli bancari, pubblici esercizi. Il centro commerciale è connesso ad un parcheggio scambiatore per la mobilità pubblico privata del settore est della città.
	<u>Collezione Marmotti</u> Dal 1951 in via Fratelli Cervi era situato lo stabilimento della casa di moda Mx Mara. In occasione del trasferimento dell'azienda a Mancasale, avvenuto nel 2003, gli spazi dell'edificio originale sono stati destinati a ospitare la collezione d'arte contemporanea del fondatore di Max Mara, Achille Maramotti.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**523.751 mq**

Accessibilità, problemi e criticità

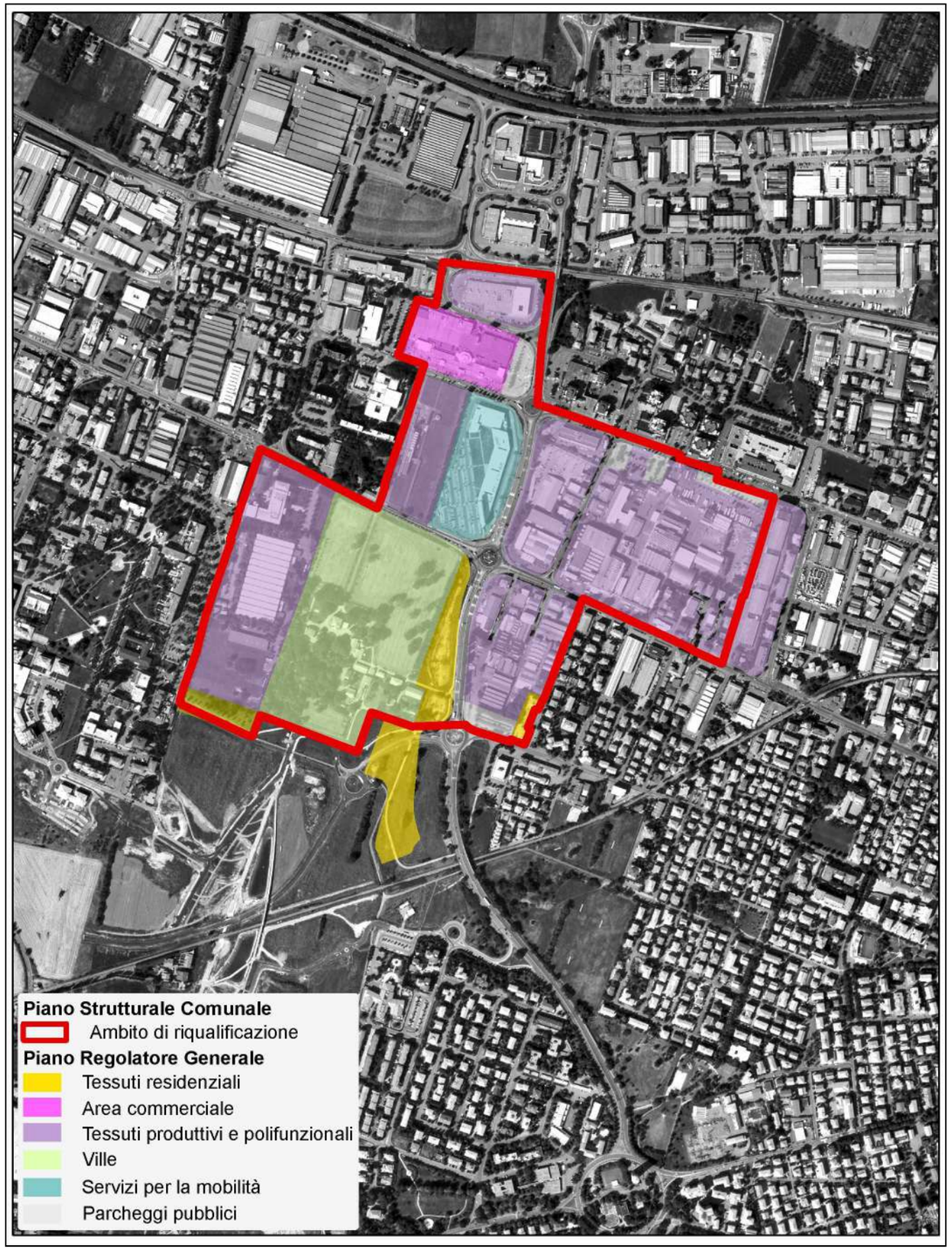
Centro commerciale/direzionale "Volo" L'ambito ha un buon livello di accessibilità essendo attestata sulla via Emilia ed intercettando il sistema delle tangenziali ovest e si configura come snodo importante fra la Via Emilia, la tangenziale ovest, il sistema dei parcheggi e il trasporto pubblico.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	3.000 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	0 mt 0 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	3.400 mt		

L'area comprende alcune attività produttive che propongono alcune problematiche in relazione alla presenza di tessuti residenziali contigui.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR5 - VIA EMILIA FRATELLI CERVI



STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Riqualificazione di ambiti urbani con elementi di valore architettonico e testimoniale.

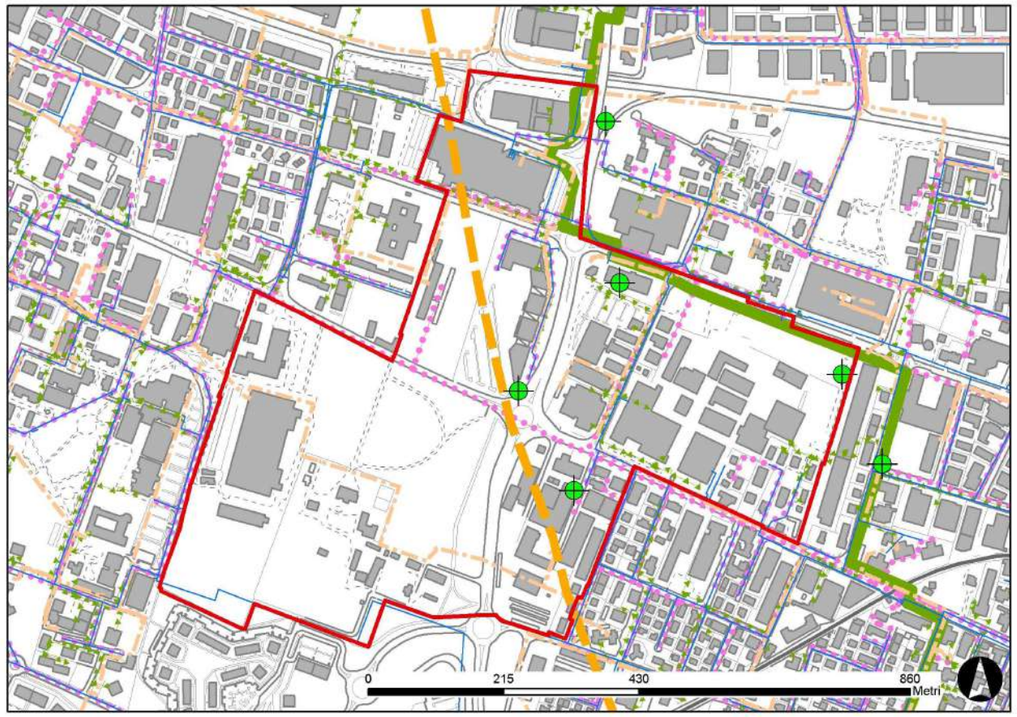
Obiettivi e indirizzi
Nell'ambito delle politiche relative alla riqualificazione e rivitalizzazione della via Emilia, il PSC individua questo ambito specifico come facente parte della rete dei poli di eccellenza in quanto presenta una articolata serie di peculiarità, opportunità (per la zona ma anche per la città intera) ed elementi di valore architettonico e testimoniale nonché esigenze di riordino urbanistico ed edilizio.
L'obiettivo è quello di favorire un programma di riqualificazione a partire dal riconoscimento e valorizzazione delle preesistenze di maggiori qualità (edifici del Consorzio Parmigiano Reggiano, Museo Maramotti, villa Ottavi) e dalla rifunzionalizzazione urbana delle aree che presentano elementi di degrado e di obsolescenza edilizia.
Ulteriori obiettivi per le aree residenziali e produttive più degradate sono:
- il miglioramento delle condizioni ecologico-ambientali;
- la possibilità di incrementi di permeabilità dei suoli in aree densamente urbanizzate;
- la messa in sicurezza di alcune aree contigue ad attività produttive incongrue in contesti abitati;
- un maggior controllo dell'incremento di carico urbanistico.

Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,65 mq/mq
Funzione residenziale	< 40%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 40% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, le funzioni culturali, terziarie e di servizio, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e anche le attività produttive compatibili. Le strutture commerciali medio-grandi e grandi sono ammesse solo se preesistenti.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

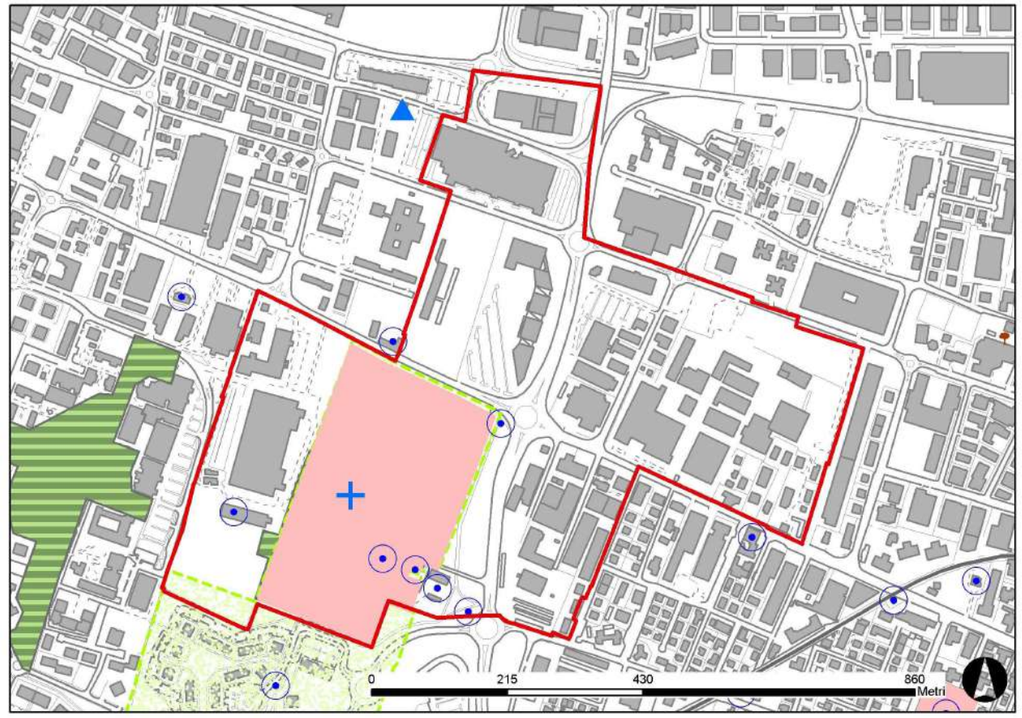
Distribuzione delle reti tecnologiche

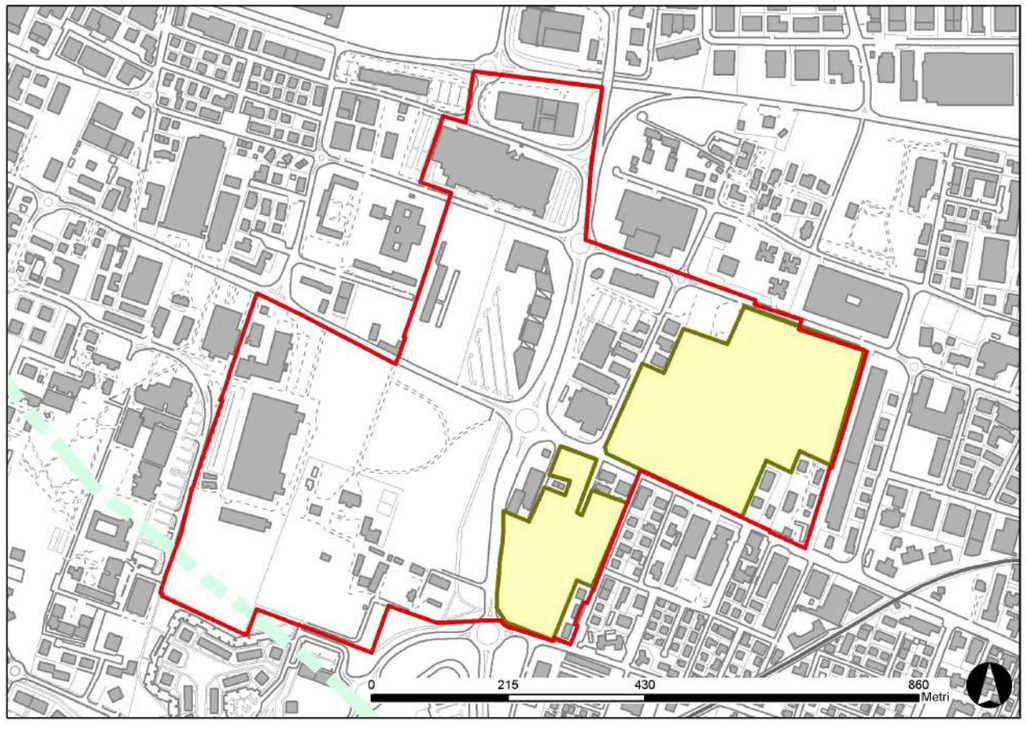
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non è attraversata da dorsali della rete.	
Fognature	• La rete è prevalentemente mista/incerta. • Ci sono problemi quali-quantitativi sul Canale Guazzatore e forti difficoltà di scarico nel cavo Fossa, che nella zona di Parco Ottavi si sono affrontati realizzando laghetti per la dispersione delle acque di seconda pioggia.	• Occorrerà monitorare l'attuazione degli interventi già in corso e le eventuali criticità residue.
Depuratori	• L'area è divisa in tre ambiti, quello SO si serve del depuratore di Mancasale, quello NE si serve del depuratore di Roncocesi e la zona Sud non è allacciata a nessun sistema di depurazione.	• Occorre razionalizzare il sistema depurativo dell'area.
Gas	• L'area nord è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche. • L'area sud non è ad oggi allacciata.	• Occorrerà monitorare l'allacciamento della zona sud.
Linee elettriche	• L'area è interessata dal passaggio di una linea AT (n. 698) che taglia il comparto in direzione • nord-sud per arrivare alla cabina di trasformazione primaria di via Gorizia. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	• La linea AT, nel programma di riassetto delle linee elettriche di Terna, viene prevista in dismissione, anche se ancora non si ha la certezza dei tempi richiesti per tale intervento, tempi che sono legati alla creazione e all'allacciamento di una nuova cabina primaria in località Mancasale.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• Sono presenti 6 installazioni di SRB localizzati in 5 differenti siti.	• Occorrerà prevedere la razionalizzazione del sistema dei supporti.
Teleriscaldamento	• L'area è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. • L'area presenta il passaggio di dorsali della rete lungo il margine Sud, interessando via Hiroshima, via Kennedy e via Galilei, per un'estensione totale di 1600 mt.	• In fase di intervento occorrerà tenere considerare l'estesa presenza delle dorsali.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• Il polo risulta esposto all'inquinamento generato dalla Tangenziale Nord, da via Chopin e dalla via Emilia.	• I programmi di settore prevedono lo scarico della viabilità locale a favore di quella di rango superiore, perciò ci si attende un maggior traffico sugli assi che, da un punto di vista di inquinamento atmosferico, interessano l'area.
Inquinamento elettromagnetico	• La linea AT aerea interferisce con alcuni recettori residenziali (via Viotti) e scolastici (al confine esterno del comparto) per una fascia di 50 m per lato rispetto all'asse dell'elettrodotto.	• Occorre valutare i tempi per la dismissione o l'eventuale interramento della linea.
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è influenzato dalla viabilità e da una serie di attività terziarie e di commercio (e relativo traffico indotto) che caratterizzano l'area.	• In fase di intervento occorrerà tutelare le zone maggiormente popolate.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR5 - VIA EMILIA FRATELLI CERVI

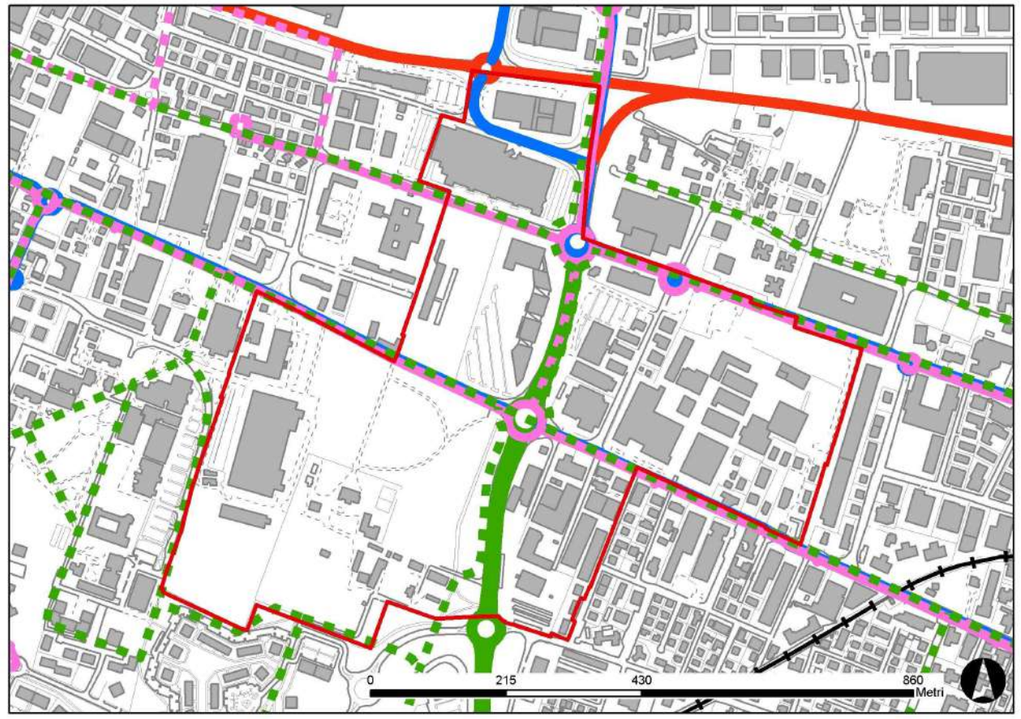
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

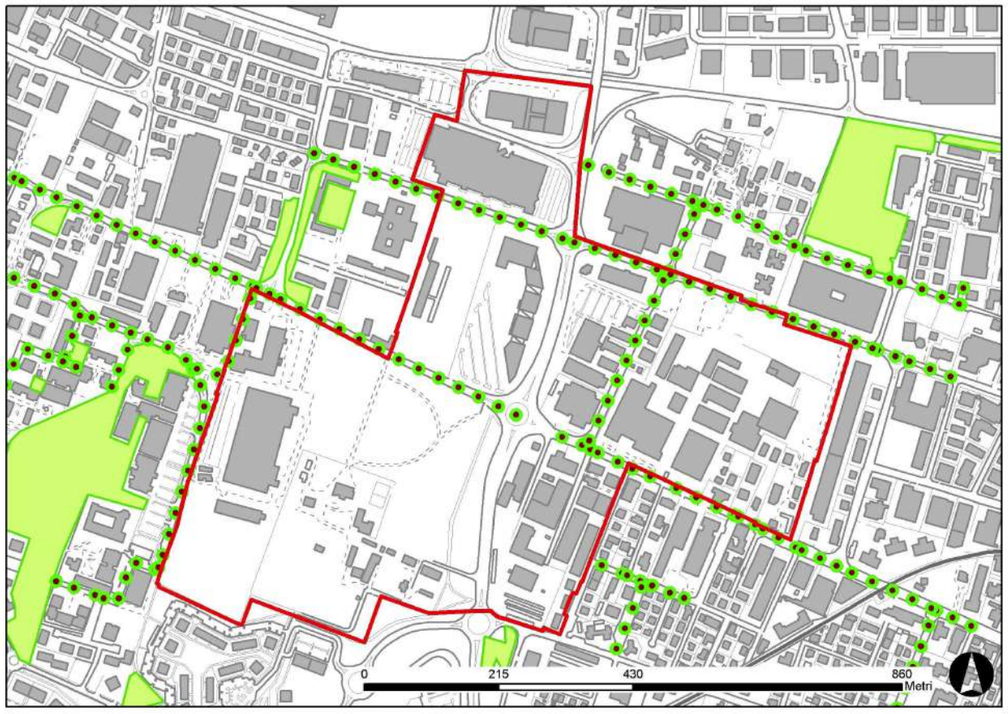
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • L'area appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. • Il parco di Villa Ottavi rappresenta l'unica area verde.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. • Andrà valorizzato il parco e la connessione con il verde periurbano a sud del comparto.
Tutele e vincoli storici	• Villa Ottavi e le pertinenze sono vincolate ai sensi del D.lgs.42/2004, altri edifici sono riconosciuti a livello comunale come di interesse tipologico e fanno parte di una struttura insediativa storica. • Il Consorzio del Parmigiano Reggiano e lo stabilimento Max Mara sono segnalati dall'IBC come testimonianze dell'architettura del 2° 900. • La Via Emilia e altri assi minori sono elementi della viabilità storica.	• Gli interventi dovranno valorizzare gli elementi di pregio esistenti e rispettare la disciplina particolareggiata definita dal RUE.
Tutele e vincoli archeologici	• La via Emilia determina una fascia archeologica di 50m per lato.	• Sarà necessario, a seconda degli interventi previsti, richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
Tutele e vincoli paesaggistici	• Villa Ottavi viene riconosciuta come di pregio dal punto di vista paesaggistico anche con riferimento al sistema del parco e dei viali di accesso.	• Valorizzare le vie d'accesso e i corridoi percettivi di Villa Ottavi.
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area verde a sud del comparto è considerata di interesse al fine dell'estensione e del potenziamento della rete ecologica locale.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito è in fascia C del PAI (Crostolo), area inondabile con tempo di ritorno di 200 anni.	• Gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Rischio industriale	• All'interno del comparto sono presenti attività industriali sottoposte ad AIA (Newlat s.r.l. e Conchiglia s.p.a.).	
Rischio sismico	• Riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, l'area ricade per la maggior parte in classe C, la parte più orientale (indicativamente ad est dii v.Hiroshima e a nord della v.Emilia) è invece in classe G.	• Per la classe C sarà sufficiente la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. • Per la classe G sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

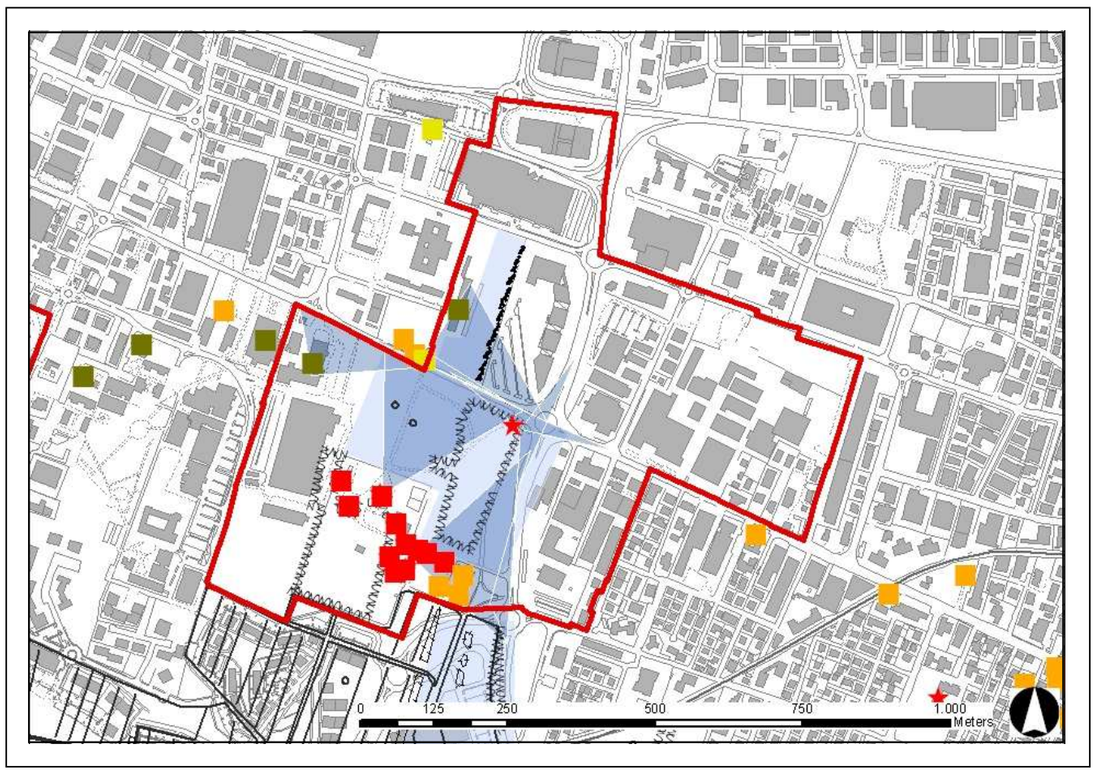
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è elevata e garantita da via Chopin e dalla Tangenziale Nord. • L'accessibilità più elevata con la zona Ovest della provincia.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno ne una linea ne una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite gli assi di via Emilia (in sede separata), via Chopin (in sede separata) e via Kennedy.	• Occorrerà valutare la connessione tra i percorsi.
Trasporto pubblico locale	• Il polo è servito da servizio di MiniBu dal Parcheggio "Volo"; • Dalle linee 2 e 3 del TPL.	• Occorre valutare un eventuale incremento della rete.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'ambito può contare su un parcheggio scambiatore di circa 515 posti. • Altri 500 posteggi sono di pertinenza ai centri commerciali.	
Dotazione di verde urbano	• La presenza di aree a verde è limitata ad alcune pertinenze dei servizi o di villa Terrachini.	• Gli interventi dovranno valutare l'opportunità di incrementare la dotazione di spazi a verde presenti.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'ambito è articolato per funzioni e tipologie.	
Integrazione con l'urbano	• L'ambito è compreso all'interno di un tessuto eterogeneo con il quale si relaziona attraverso la maglia infrastrutturale.	• Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere un elevato livello di integrazione con il contesto circostante.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• Nell'ambito è compreso il parco di Villa Ottavi a diretto contatto con la campagna periurbana più a sud.	• Occorrerà preservare e potenziare il sistema degli spazi aperti che potranno costituire un sistema strutturante per orientare gli interventi.
Permeabilità	• L'ambito è scarsamente permeabile soprattutto per la porzione a est della tangenziale.	• Gli interventi dovranno aumentare la permeabilità dei suoli.



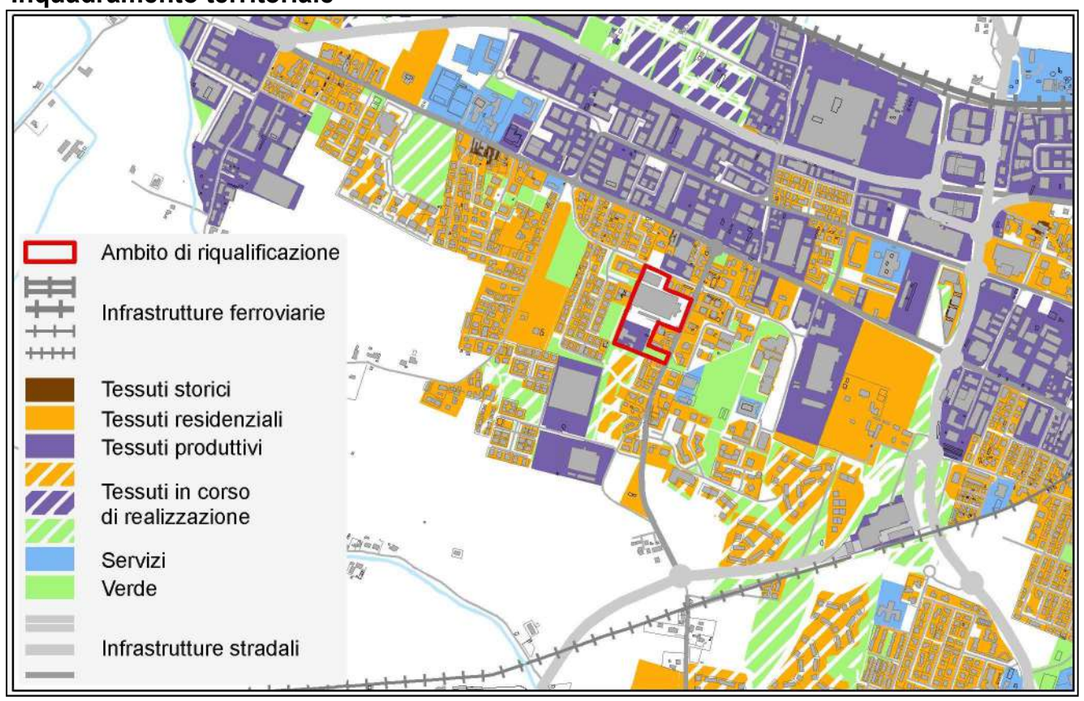
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *Ambito urbano "della città consolidata"*. Parte di città a prevalente destinazione residenziale, che si è formata nel corso del 900. • *Ambito urbano "della città polifunzionale consolidata"*: Paesaggio urbano consolidato, in cui sono in atto trasformazioni. • *Ambito urbano "della città residenziale in fieri"*: aree in attualità o di recentissima trasformazione. Nuovi ambiti residenziali.	• Per consolidare i caratteri di qualità del paesaggio è necessaria una attenta gestione, correlata alla riqualificazione degli elementi di degrado e dalla salvaguardia delle eccellenze. • Gli interventi dovranno articolare, in particolare, un progetto degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano, inquadrati all'interno di una visione unitaria di tutta l'area (Masterplan paesaggistico).
Paesaggio agrario storico	• Non presenti	
Relazioni percettive	• Presenza di areali di percezione sugli edifici di valore storico culturale, su Villa Ottavi e sul complesso rurale annesso.	• I nuovi interventi dovranno tenere in considerazione le visuali individuate, mantenendole libere e progettando con • particolare cura gli spazi aperti interessati.
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• Via Emilia	• Restituire un ruolo urbano all'asse della via Emilia, con mitigazione del traffico e attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici prospicienti la strada e ri-progettazione completa della sezione stradale.

AR6 - PIEVE MIRANDOLA

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a sud del tracciato della via Emilia ovest, Il PRG 1999 prevede un tessuto produttivo polifunzionale ad intervento diretto con indice 0,6 mq/mq. Si rimanda alla scheda n.33 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**39.105 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito è accessibile da via Emilia F.lli Cervi ed è servito da una maglia stradale di distribuzione a servizio delle residenze. L'area ha qualche problema di accessibilità e le attività produttive esistenti sono contigue ad un tessuto residenziale. Attualmente zonizzata dal PRG 1999 a da funzioni produttive all'interno di un contesto prevalentemente residenziale. Le previgenti previsioni urbanistiche prevedevano lo sviluppo di funzioni produttive polifunzionali in modalità attuativa diretta e con indice Uf= 0.6 mq/mq. Modalità attutiva che grava sulle reti infrastrutturali preesistenti ed è realizzabile per intervento edilizio diretto senza cessione degli standard.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	4.700 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	200 mt 1.100 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	sì
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	4.900 mt		

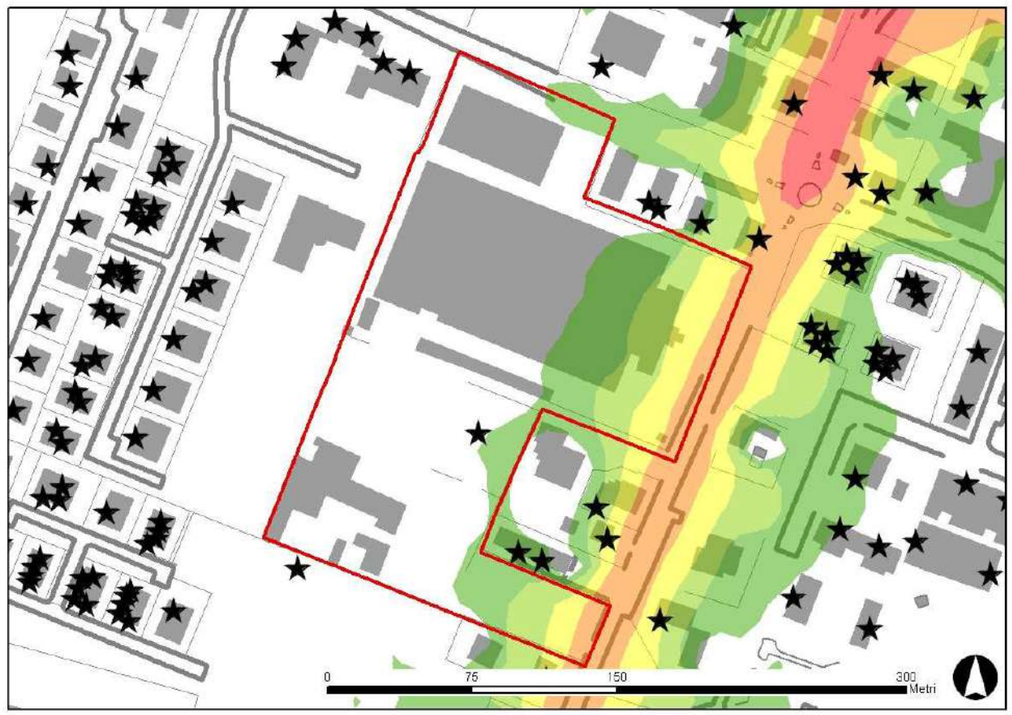
STRATEGIE E INDIRIZZI

Obiettivi e indirizzi
Il PSC indica, per la rilevanza della dimensione dell'area e per il suo posizionamento all'interno dell'abitato di Pieve, una riconversione dell'area produttiva quale opportunità di riqualificazione e rigenerazione.
L'obiettivo è di riqualificare gli ambiti a sud della via Emilia inserendo una quota la vocazione residenziale caratteristica di questo tratto nella sua porzione meridionale.
Si prefigura quindi una trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq
Funzione residenziale	>40% < 80%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 40% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, le funzioni terziarie e di servizio e le attività polifunzionali-artigianali se non in contrasto con le destinazioni esistenti nell'ambito e nel suo intorno.
E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di: esercizi di vicinato e una medio-piccola struttura di vendita.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

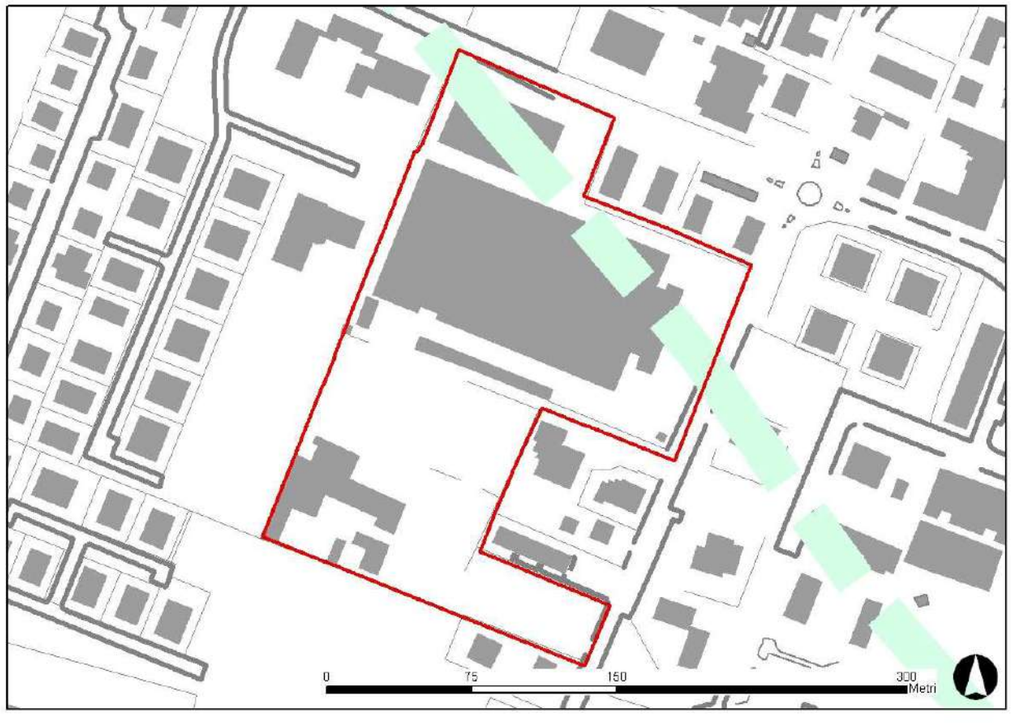
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non è attraversata da dorsali della rete.	
Fognature	• La rete è prevalentemente mista/incerta. • Il condotto fognario di Via Confalonieri versa in condizioni di criticità e non potrebbe sostenere incrementi del bacino di drenaggio. La zona è soggetta a frequenti allagamenti (a conferma anceh del fatto che l'area appartiene a quelle cartografate come soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006).	• In fase progettuale andrà valutata attentamente, di concerto con i gestori, la tematica delle scolo dei reflui (acque bianche e nere).
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Roncocesi.	
Gas	• L'area non è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale, anche se la linea è presente al margine nord.	• In caso di insediamento sarà da valutare l'allacciamento dell'intero comparto.
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni; • Nel raggio di 1000 mt fuori dall'ambito sono presenti 6 installazioni di SRB localizzati in 5 differenti siti.	
Teleriscaldamento	• L'area non è servita dalla rete di adduzione del teleriscaldamento, anche se la linea è presente al margine nord.	• In caso di insediamento ci sarà da valutare l'allacciamento dell'intera.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• Il polo risulta poco esposto all'inquinamento generato dalla via Emilia. • Da valutare gli scarichi in atmosfera delle attività insediate.	• Occorre prevedere una riduzione delle emissioni delle attività insediate.
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è influenzato dalla viabilità e dalle attività che caratterizzano l'area.	• In fase di intervento occorrerà valutare se l'area costituisce un recettore o una sorgente e in seguito attuare gli interventi di tutela.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



AR6 - PIEVE MIRANDOLA

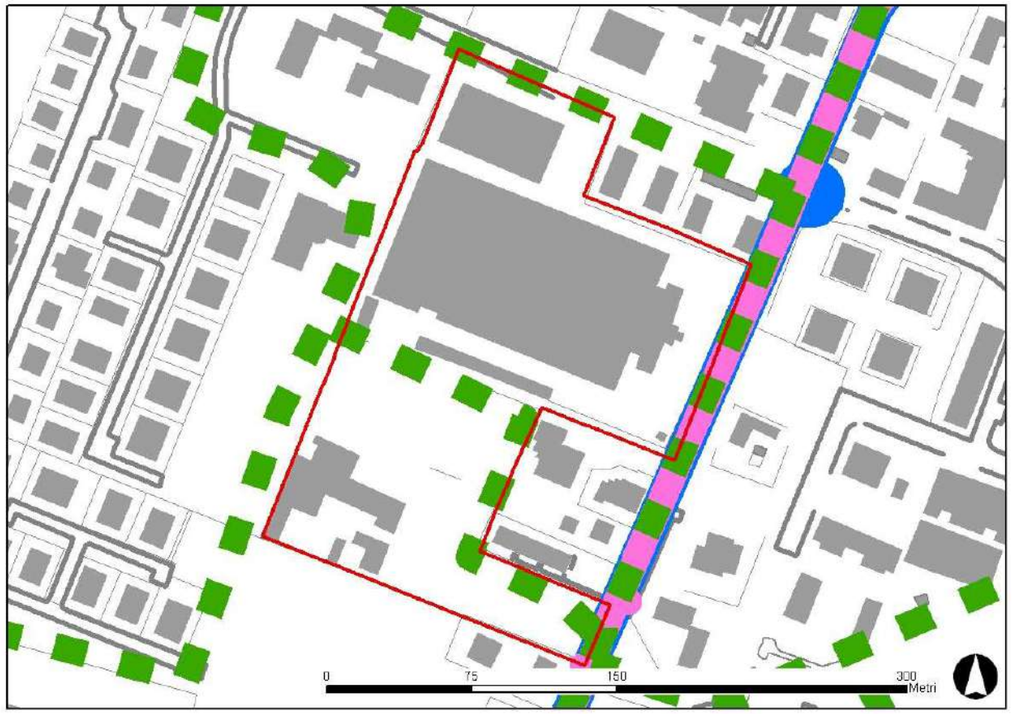
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Nell'area non sono presenti elementi vincolati dalla soprintendenza, né a livello comunale	• Gli interventi da realizzare nel comporto dovranno considerare l'impatto che verrà esercitato sul sistema delle permanenze di valore storico e identitario.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali Corridoi e nodi ecologici proposti	• Le aree verdi a Est e a Ovest del comparto sono potenziali elementi della rete ecologica locale che ravvisa il vicino Torrente Modolena come asse portante.	• In fase di riqualificazione occorrerà valutare la possibile connessione con le aree potenziali esterne al comparto.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'estremo nord-est dell'ambito è in fascia C del PAI, area inondabile con tempo di ritorno di 200 anni relativa al Crostolo.	• Gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Rischio industriale	• All'interno del comparto non sono presenti attività industriali sottoposte ad AIA.	
Rischio sismico	• Riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, l'area ricade in classe C.	• Per la classe C sarà sufficiente la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità non è elevata e si basa sull'asse di via f.lli Cervi e su via f.lli Bandiera.	• Valutare miglioramento accessibilità a seconda delle funzioni insediate • Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno ne una linea ne una stazione ferroviaria.	•
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via Camurri.	• Si prevede la realizzazione di un nuovo asse ciclabile su via f.lli Bandiera.
Trasporto pubblico locale	• Il polo è servito da una linea di TPL.	• Occorre valutare un eventuale incremento della rete.

Distribuzione di risorse e servizi

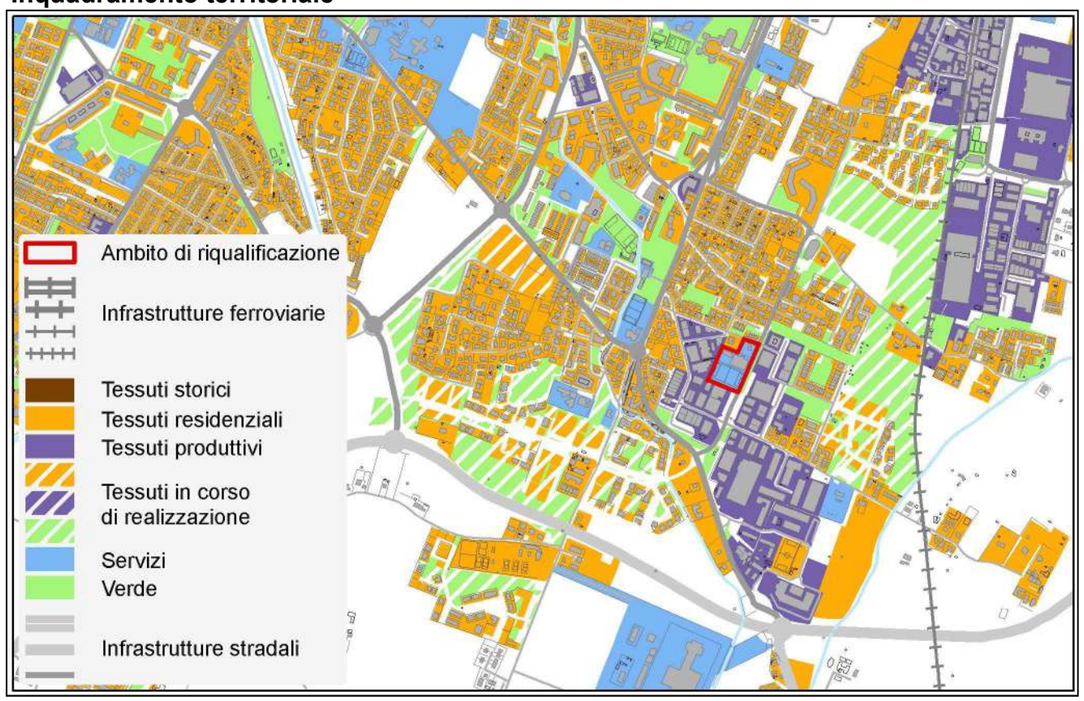
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• Non c'è presenza di aree a verde.	• Occorre valutare la connessione col vicino contesto agricolo (a Sud).

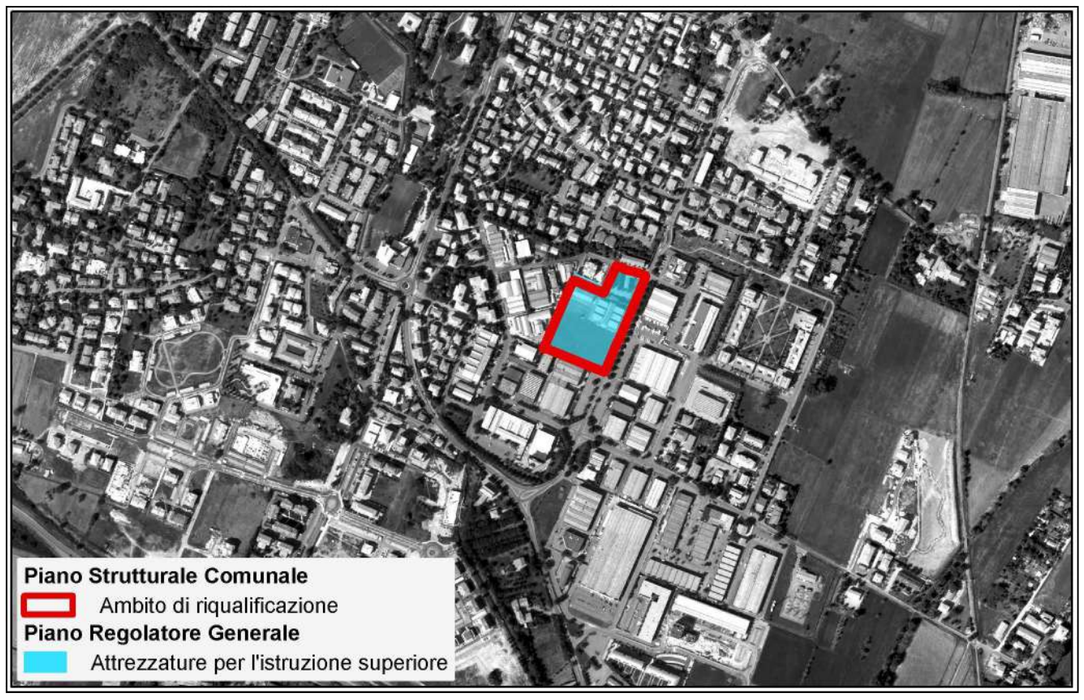
Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'area è prevalentemente polifunzionale all'interno di un tessuto produttivo.	• Le trasformazioni dovranno essere maggiormente compatibili con il tessuto residenziale contiguo.
Integrazione con l'urbano	• L'ambito è intercluso nell'urbanizzato.	• Le trasformazioni potranno favorire le relazioni di permeabilità tra i tracciati in direzione estovest.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'ambito è contiguo all'ambito perturbano a sud di Reggio Emilia.	• Le trasformazioni dovranno favorire le relazioni con la campagna a sud.
Permeabilità	• L'ambito ha una permeabilità differenziata.	• Gli interventi dovranno favorire l'incremento della permeabilità dei suoli nelle superfici altamente impermeabilizzate.

AR7 - BUCO DEL SIGNORE

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata nel settore sud-orientale della città ed è attualmente occupato dalla sede di un istituto professionale superiore intercluso tra un sistema prevalentemente produttivo e uno prevalentemente residenziale. Il PRG 1999 destinava l'area a servizi per l'istruzione e a verde attrezzato sportivo di interesse comunale.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**15.331 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito è accessibile da via Torricella, infrastruttura di collegamento di interquartiere. L'area ha alcuni problemi di accessibilità ed è contigua ad un tessuto produttivo. L'istituto professionale manifesta la necessità di delocalizzazione per insorte difficoltà legate alla localizzazione e alla dimensione dell'area. Una riconversione delle funzioni insediate consentirebbe una riqualificazione più complessiva dell'intero ambito. Si riscontra quindi la necessità, per le prospettive future dell'ambito, di un trasferimento sia delle attività sportive insediate sia della struttura scolastica, in quanto l'ambito necessità di una riqualificazione degli spazi e del sistema dell'accessibilità.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	9.500 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	2.500 mt 4.500 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	-
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	3.300 mt		

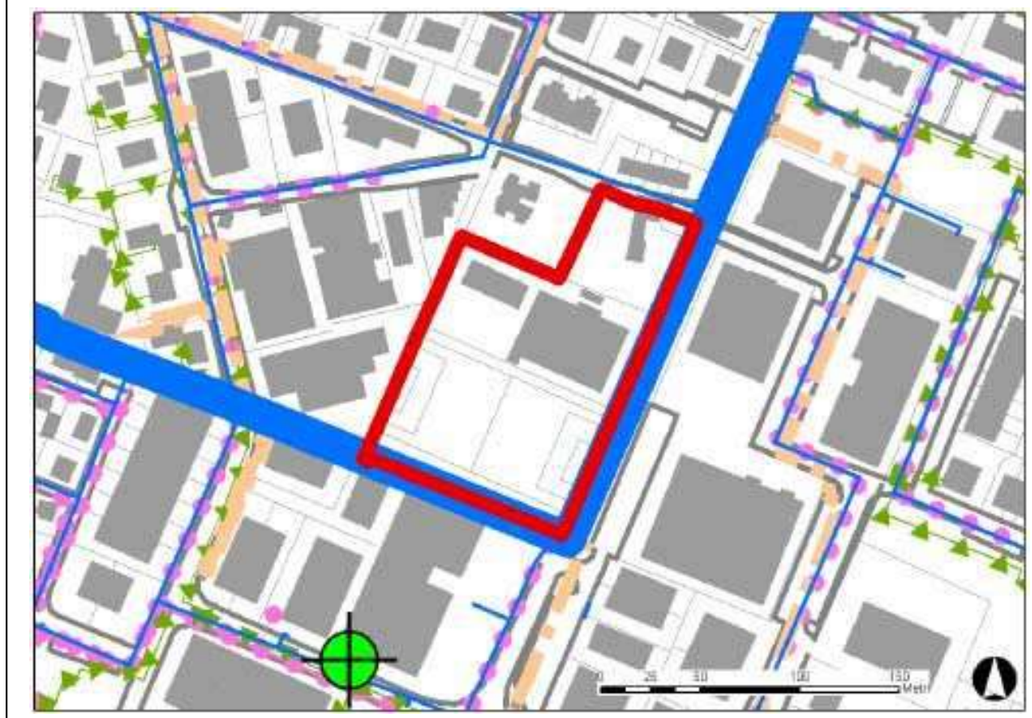
STRATEGIE E INDIRIZZI

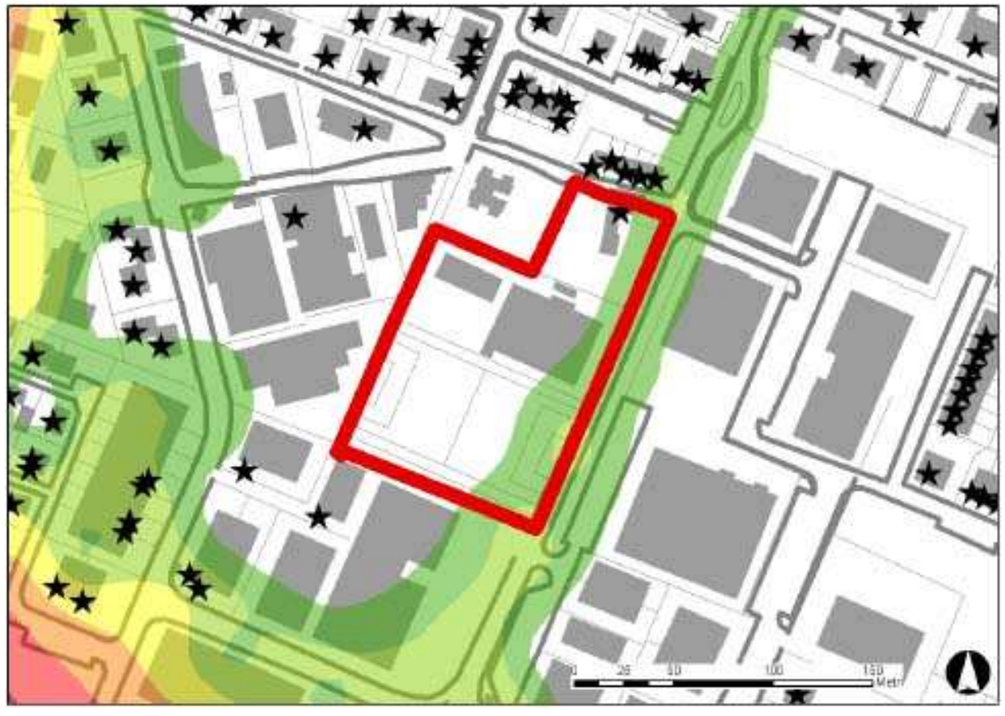
Obiettivi e indirizzi
Il PSC propone una riqualificazione dell'ambito con riconversione dell'area e rigenerazione delle funzioni insediate. La riqualificazione prevede quindi la delocalizzazione delle funzioni attualmente esistenti da trasferirsi in un contesto maggiormente articolato dal punto di vista funzionale.
Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq
Funzione residenziale	>40% < 80%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 35% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

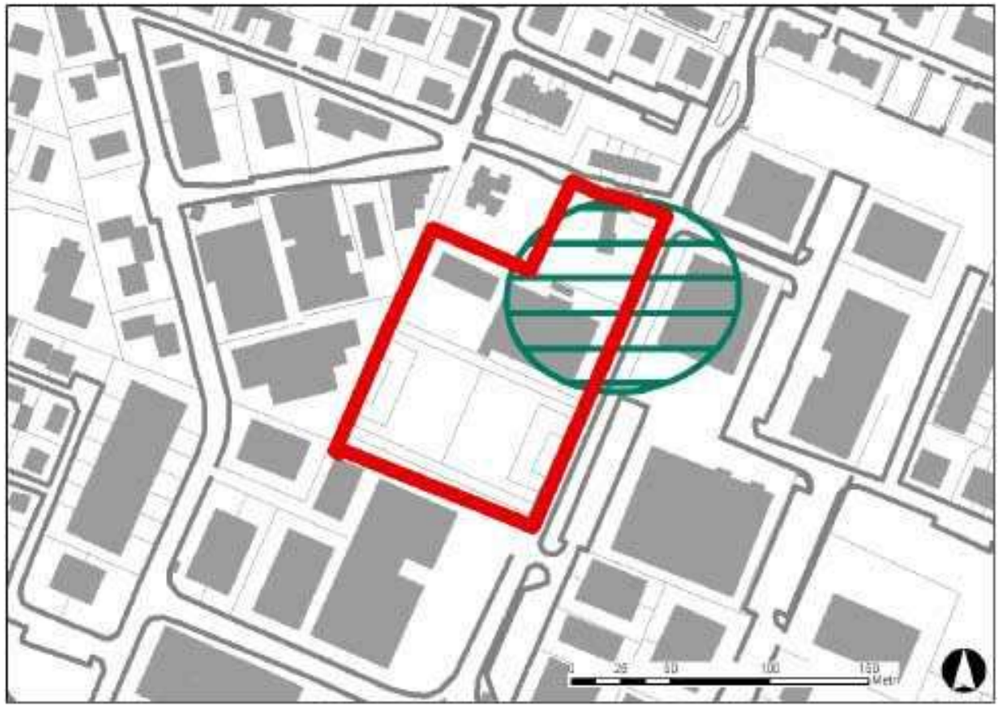
Distribuzione delle reti tecnologiche

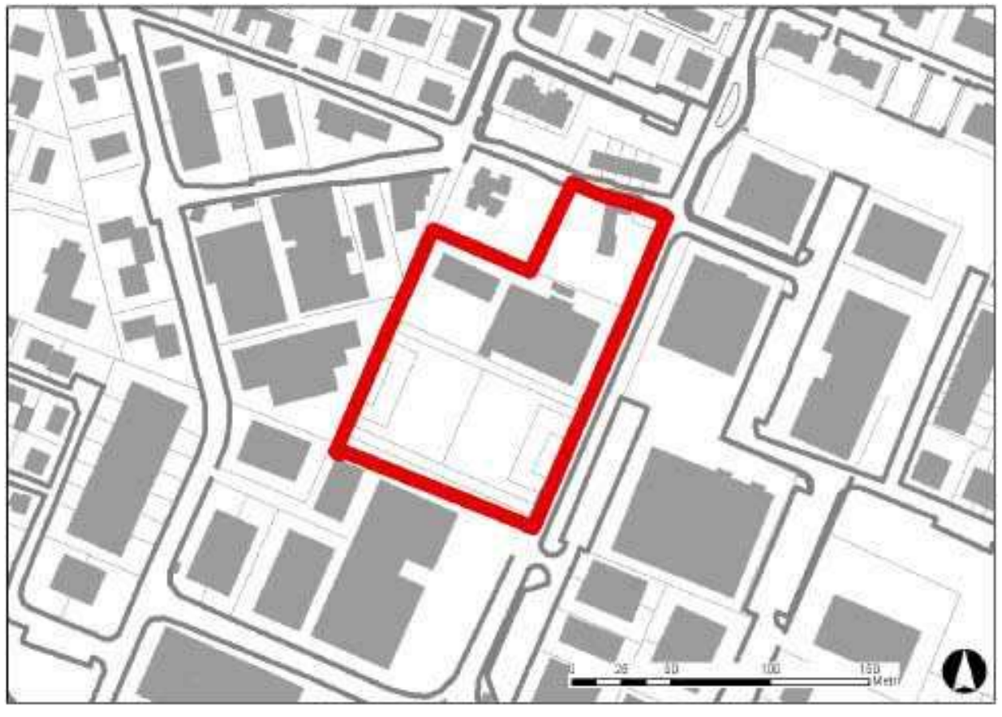
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area presenta il passaggio di dorsali della rete sui confini Sud ed Est del comparto.	• In fase di intervento occorrerà tenere considerare l'estesa presenza delle dorsali.
Fognature	• La rete è prevalentemente mista.	• Nel caso di trasformazioni strutturali occorrerà valutare l'opportunità di ammodernamento della rete o la dotazione di servizi di allontanamento sostenibili.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	•
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	•
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni • Nel raggio di 500 mt fuori dall'ambito sono presenti 3 installazioni di SRB.	•
Teleriscaldamento	• L'area è raggiunta ma non servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	• In caso di intervento ci sarà da valutare l'allacciamento dell'intera.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta poco esposta vista la distanza da via del Partigiano, unica sorgente rilevante.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area viene influenzato da via da Torricella, in particolare relativamente agli edifici sul primo fronte edificato.	• Occorre valutare la messa in opera di interventi di bonifica della viabilità.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR7 - BUCO DEL SIGNORE

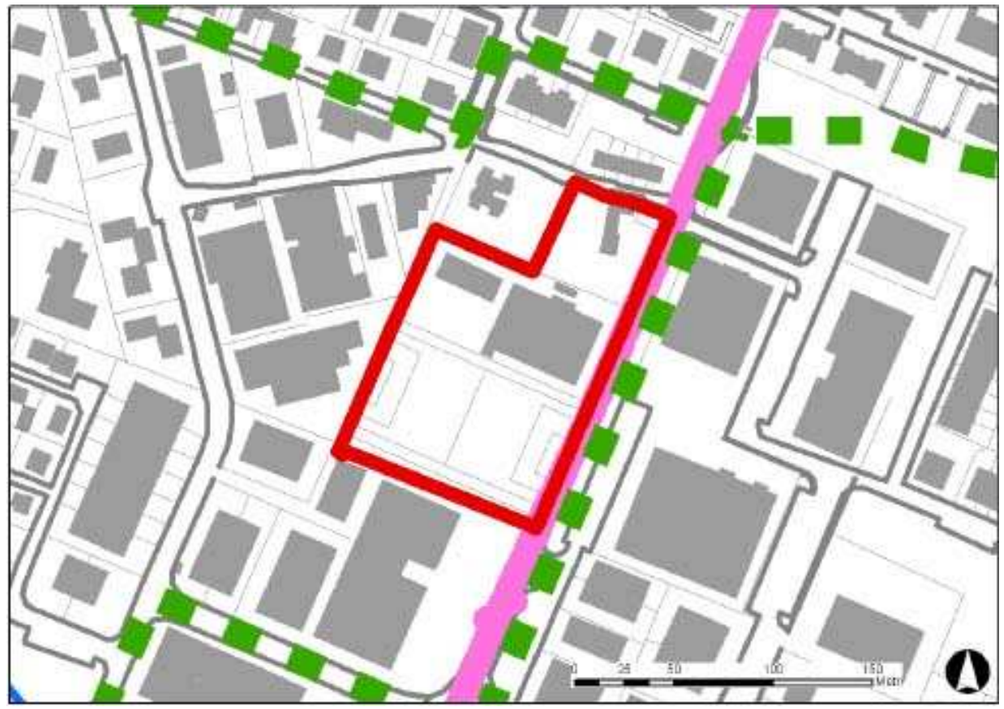
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

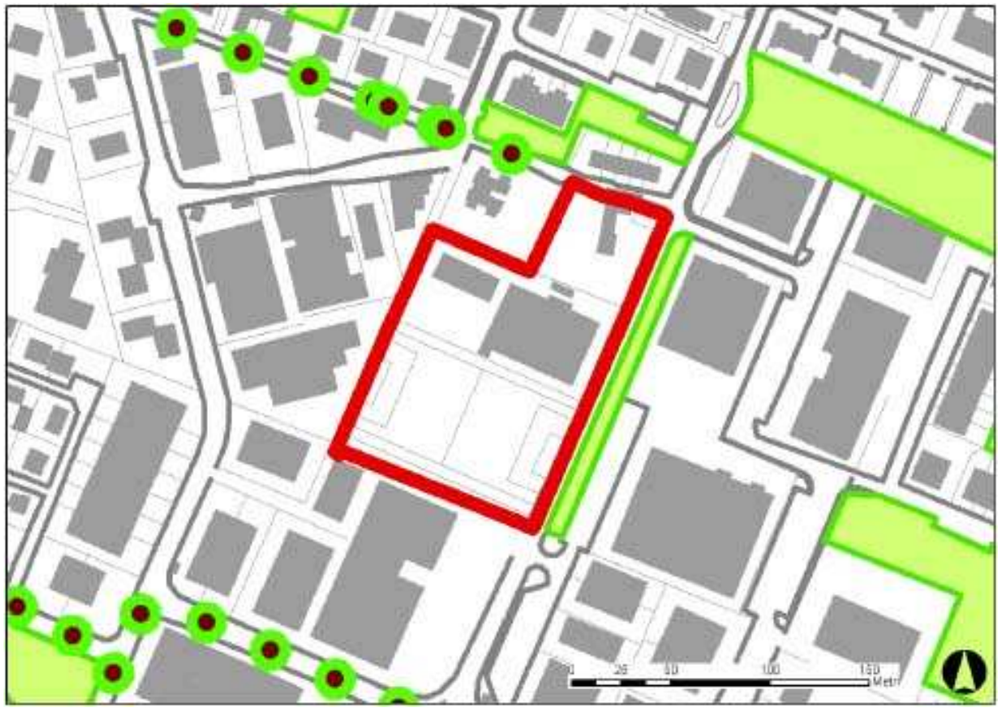
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• E' presente un elemento di valore stroico architettonico: oratorio di S.Vito, inglobato in un edificio più recente.	• L'intervento dovrà tener conto e valorizzare l'elemento rilevato.
Tutele e vincoli archeologici	• In prossimità di via da Torricella sono rilevate aree di potenziale interesse archeologico.	• In sede di realizzazione degli interventi si dovrà valutare la reale consistenza archeologica dell'area.
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali Corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area e il primo intorno non presentano elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, ne in prossimità.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	· Accessibilità bassa, da via da Torricella. Nell'area non è possibile creare nuove viabilità.	· Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno ne una linea ne una stazione ferroviaria.	•
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via da Torricella-via Martiri di Cervarolo.	•
Trasporto pubblico locale	• Il polo è servito dalla linea 3 del TPL.	• Occorre valutare un eventuale incremento della rete.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• L'unica area verde presente è utilizzata per attività sportive.	• Occorre valutare l'utilizzo pubblico dell'area.

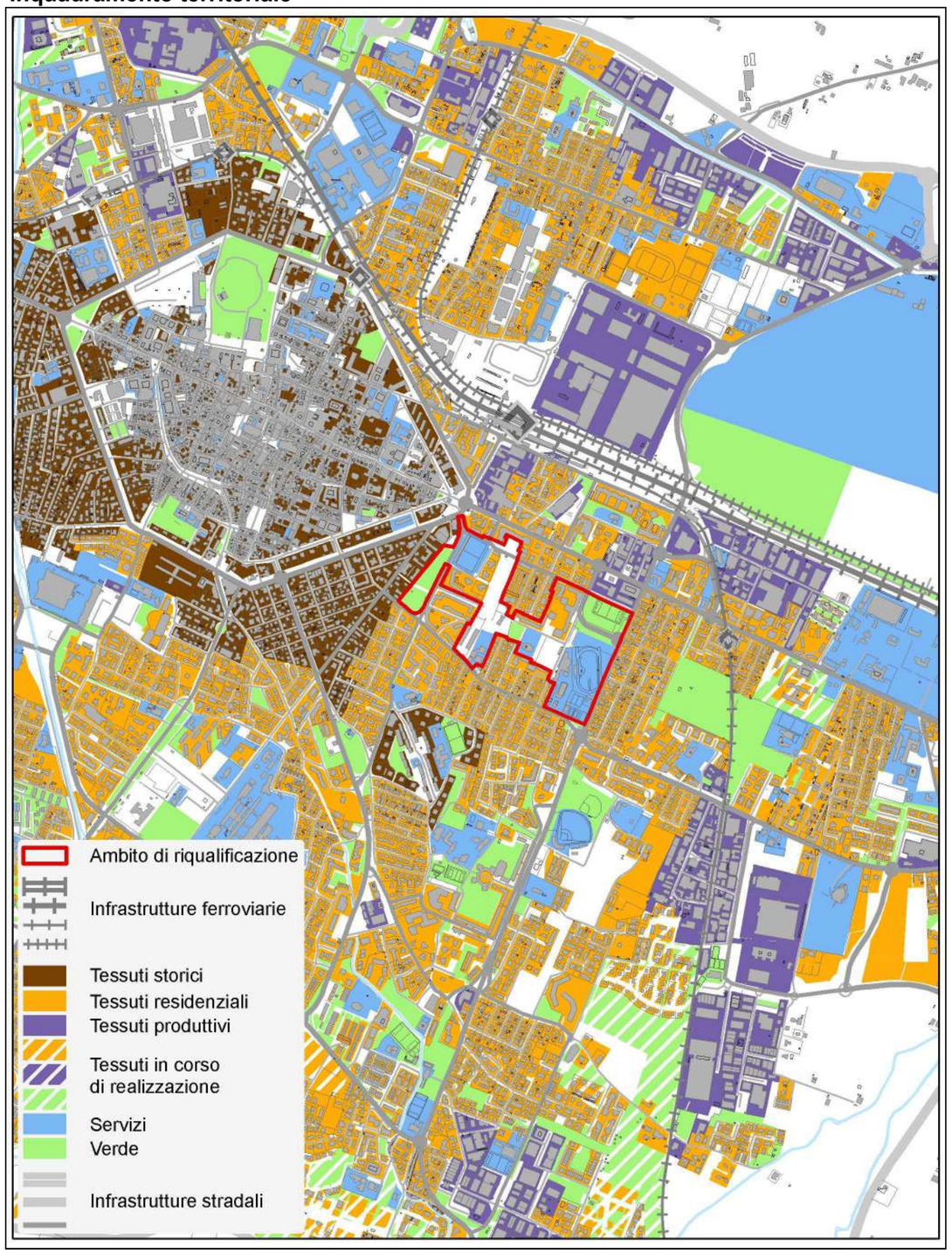
Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'ambito è funzionalmente estraneo al contesto nel quale si torva.	• Le trasformazioni dovranno favorire l'inserimento di attività compatibili con il contesto nel quale sono inserite.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio		
Permeabilità	• L'ambito è parzialmente permeabile.	• L'intervento dovrà conservare il livello di permeabilità.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR8 - MIRABELLO, EX-POLVERIERA, VIA MELATO

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'ambito è un sistema complesso di attività e di spazi localizzato nel settore orientale della città. Rappresenta un'area strategica per le relazioni tra il centro storico e i tessuti urbani attestati sulla via Emilia e comprende attrezzature e spazi pubblici gia attualmente rilevanti per il processo di rivitalizzazione di questa parte della città.

In particolare sono presenti:

- lo stadio Mirabello, di cui occorre ridefinire il ruolo in relazione alle funzioni svolte dallo stadio Giglio più a nord;
- l'area ex-Polveriera, complesso dismesso per il quale è necessario ipotizzare nuove funzioni attrattive in grado di riattribuire un senso ad un luogo urbano da tempo non utilizzato. Parte dell'area di pertinenza è utilizzata come parcheggio di interscambio vista la vicinanza alla stazione ferroviaria e al centro storico;
- la zona sportiva di via Melato, centralità per le attività sportive del territorio e di particolare importanza anche come "vuoto" all'interno di un tessuto con elevati indici di copertura del suolo.

L'ambito intrattiene strette relazioni e connessioni con l'area a nord della via Emilia nei pressi della stazione ferroviaria: con via Matteotti, via IV Novembre, piazza Tricolore.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**236.962 mq**

Accessibilità, problemi e criticità

L'ambito ha un buon livello di accessibilità a livello locale essendo contigua alla viabilità di collegamento tra parti di città quali via del Partigiano (in direzione nord-sud) e la via Emilia (in direzione est-ovest). La distanza dal sistema delle tangenziali rende l'accessibilità dal territorio provinciale più problematica. Il PRG 1999 individua l'area quale ambito di riqualificazione urbana ai sensi della Legge regionale 19/1998 attuabile quindi attraverso un progetto integrato di recupero dal punto di vista infrastrutturale, ambientale, sociale e urbano.L'ambito è stato oggetto di un concorso d'idee per individuare le azioni di riqualificazione da attuare attraverso il PRU.

L'area però non avendo ancora pienamente espresso le potenzialità che gli derivano dalla sua localizzazione e dalla presenza di attrezzature urbane rilevanti per i quartieri residenziali, necessita di un intervento più strutturato di riqualificazione. Recentemente sono stati portati avanti studi e approfondimenti in tal senso.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	5.000 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	0 mt 4.000 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	400 mt		

Interventi programmati e proposti

PRU Reggio est

Il previdente piano regolatore individuava l'area della Stazione, il perimetro delle Ex-Officine Reggiane e alcune porzioni di tessuto a sud della via Emilia quali zone da assoggettare a Programma di Riqualificazione Urbana. Gli obiettivi di intervento del PRU presentato negli anni successivi erano il:

- Recupero e riuso aree dismesse delle Ex-Officine Reggiane;
- Risistemazione morfologica e funzionale della zona compresa tra la Stazione e il grattacielo di S. Pietro;
- Rifunzionalizzazione e riutilizzazione aree Stadio Mirabello e della Polveriera.

Una parte del PRU è stata attuata.

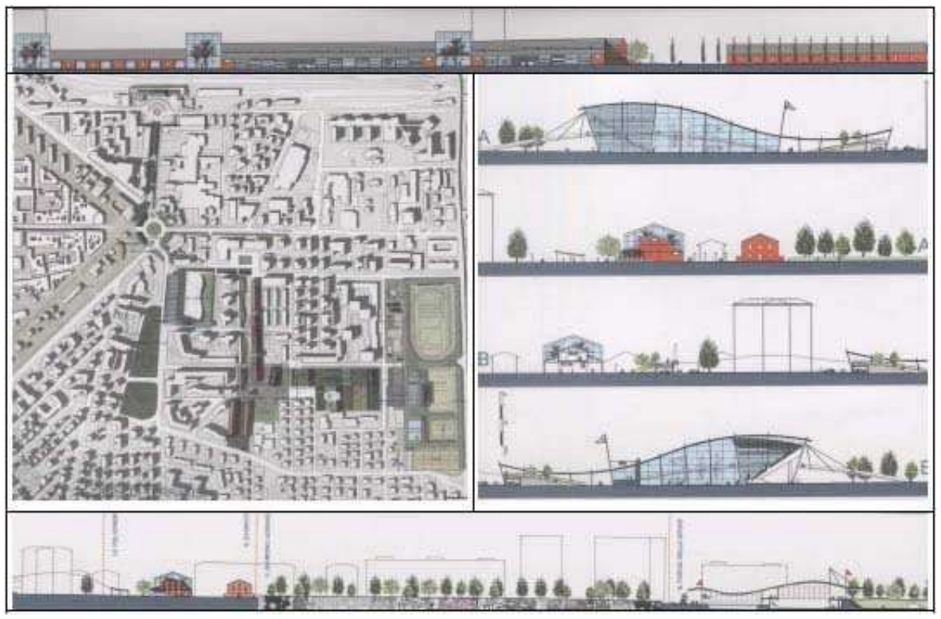
Concorso nazionale di idee Reggio Est

Nel 2001 il Comune di Reggio Emilia ha bandito un concorso di idee per la riqualificazione del "sistema sud-est" della città. L'obiettivo era la razionalizzazione dello spazio pubblico (percorsi, piazze, verde attrezzato, verde di arredo) e la rifunzionalizzazione delle attrezzature che si configurano quali nuove polarità urbane al fine di integrare l'ambito ad est della città con il centro storico e con la città consolidata.

Oggetto del concorso è il ridisegno del sistema dei percorsi con particolare riferimento ad alcune specificità quali:

- l'area dell'antica porta San Pietro, fulcro spaziale a cui assegnare il significato di "porta della città";
- lo stadio Mirabello, da pensare come rifunzionalizzazione di un'attrezzatura pubblica nonché come luogo strategico per l'identificazione di un nuovo polo urbano;
- l'area ex-Polveriera, oggi in parte adibita a parcheggio, da ripensare nelle funzioni, forma e permeabilità in rapporto allo spazio limitrofo;
- la zona sportiva di via Melato da riprogettare in funzione alla permeabilità dell'area delle attrezzature e in particolare di quelle sportive.

La complessità dell'impianto urbano e la pluralità dei temi da affrontare ha richiesto un approccio maggiormente attento agli aspetti strutturanti. Al sistema dei percorsi è stata affidata la razionalizzazione del sistema dei movimenti attraverso la progettazione di attraversamenti e nuove connessioni con il contesto urbano circostante, in termini viabilistici e morfologici. Al sistema dei "luoghi" pubblici urbani è assegnato il ruolo di rivitalizzare e rifunzionalizzare le differenti ed eterogenee unità urbane presenti nell'area. L'area della Porta San Pietro, lo stadio Mirabello e l'ex Polveriera sono pensati quali contenitori destinati ad ospitare attività in campo culturale, ricreativo, del tempo libero e ricettivo, che direzionale e commerciale. Il sistema del verde è concepito come l'infrastruttura ecologica fondamentale per il recupero del sistema urbano e il miglioramento della qualità del quartiere.



Ristrutturazione urbanistica di Porta San Pietro e via Emilia Ospizio

Nel 2008 il Comune di Reggio Emilia ha predisposto un progetto per la piazza che segna l'accesso al centro storico dalla via Emilia orientale.

Il progetto propone le riscoperta e riapertura della porta della città ed una nuova definizione dello spazio che si viene a generare a seguito dello spostamento del nodo di traffico. Una soluzione che crea una differente lettura unificante, ricucendo la cesura tra città storica e città consolidata tramite un elemento che riprende il senso e il tracciato della via Emilia storica.

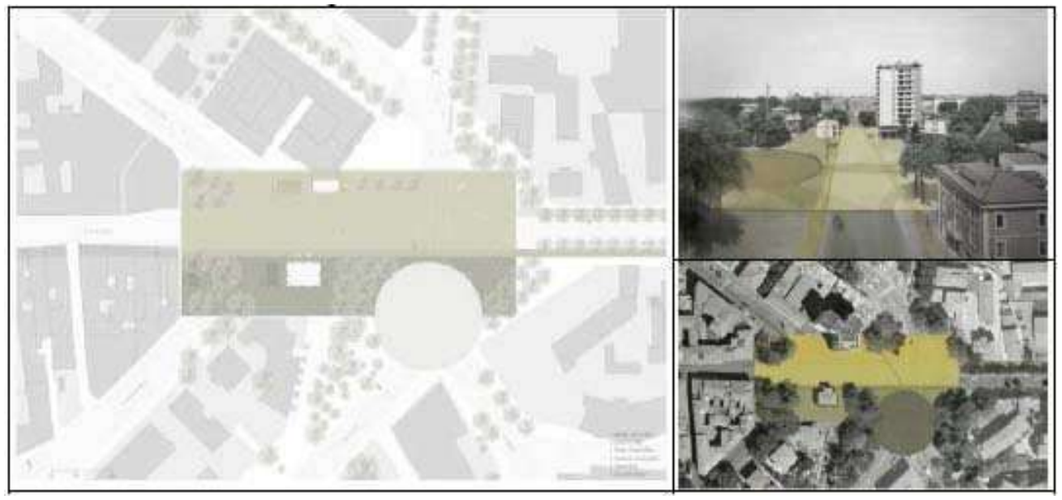
La nuova Piazza prende il posto dell'attuale incrocio automobilistico e nasce sul tracciato della Via Emilia estendendo in larghezza la carreggiata fino a generare un grande spazio pubblico rettangolare. In termini di percezione il segno prevale sul nodo di traffico: un "tappeto" pavimentato definito nella testata rispetto alla via Emilia San Pietro dalla stessa parte terminale dell'esagono storico, mentre sul lato opposto resta in attesa di una definizione architettonico/urbanistica a seguito della necessaria liberazione della parte attualmente occupata dal distributore di benzina. Tale fronte potrebbe in seguito configurarsi come un´ulteriore sponda definita architettonicamente o con una sistemazione a verde che ne permetta la lettura come di un bordo conformato.

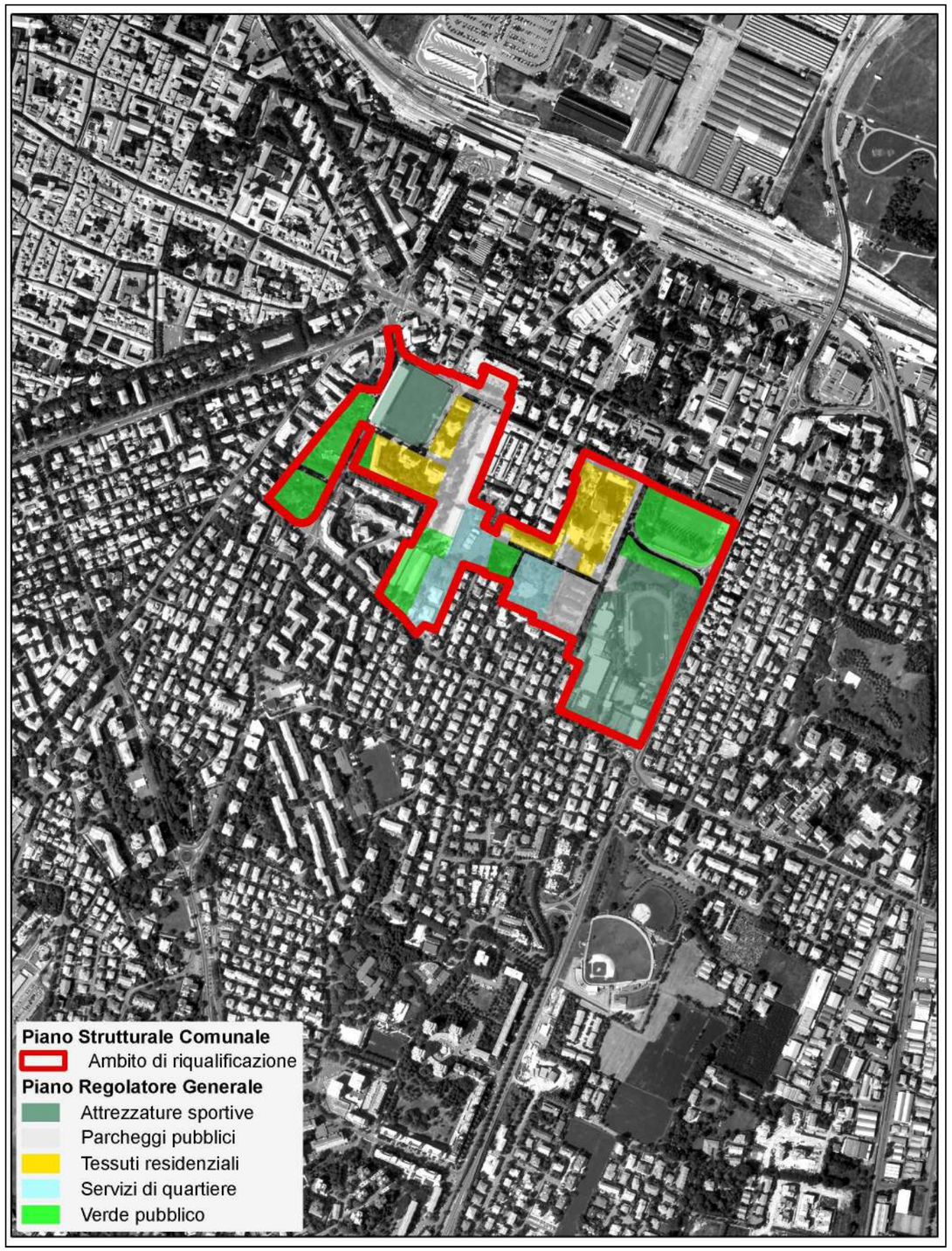
La lettura della nuova Piazza è quella di uno spazio destinato ai pedoni, alle biciclette: un luogo in cui passare ma anche uno spazio per stare, sostare, fermarsi nelle nuove distese dei bar che vi si affacciano, immaginando la riqualificazione delle attività commerciali sui fronti e in testata al Grattacielo. La nuova Piazza ingloba e mette a sistema tutte le preesistenze verdi e architettoniche di pregio: il verde esistente, ampliato fino ad inglobare la rotatoria e ad annullarne la percezione, l´antica gabella di Porta S.Pietro, che tornerà ad essere letta come tale (mantenendo l´attuale funzione o immaginandone di nuove), il Grattacielo, che si pone in diretta relazione con il nuovo spazio pavimentato, e tutti gli edifici che fronteggiano l´attuale Piazzale del Tricolore.

Viene ripristinata la storica continuità pedonale, oggi visivamente perduta, tra la parte terminale dei portici della via Emilia e la Gabella, riscoprendo in maniera contemporanea la sua funzione di passaggio pedonale in entrata alla città storica. In particolare l´area pavimentata individua tre fasce che corrispondono a parti con differenti usi prevalenti:

- al centro la fascia della via Emilia che individua l´attuale sede stradale come luogo di passaggio ciclabile e pedonale;
- la fascia del lato sud ha il carattere di una zona prevalentemente verde;
- la terza fascia a nord individua la parte maggiormente investita dagli usi pubblici stanziali ed aree attrezzate, tra cui la distesa estiva in corrispondenza dell'attuale bar del Grattacielo.

Si individuano altre due possibili aree per distese estive: in prossimità dell'attuale Gabella, nel caso si dovesse pensare ad un locale pubblico, e nella testata sud dei portici della Via Emilia, dove l´attuale bar potrebbe essere valorizzato e messo a sistema con gli altri locali della Piazza.





STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione

Dal concorso d'idee sono emersi ulteriori studi e approfondimenti che indicano per l'area una funzione strategica a scala urbana e locale.
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione del settore orientale della città ed in particolare dei quartieri a sud della stazione centrale.
Saranno perseguiti, inoltre, il miglioramento delle connessioni con il centro storico e con la città storica, l'intensificazione delle relazioni con il contesto e l'innalzamento della qualità degli spazi aperti. La riqualificazione dovrà prevedere la rigenerazione di spazi aperti quali l'area verde lungo via Matteotti, l'area sportiva di via Melato e di immobili quali gli edifici dell'ex-polveriera e il Mirabello.

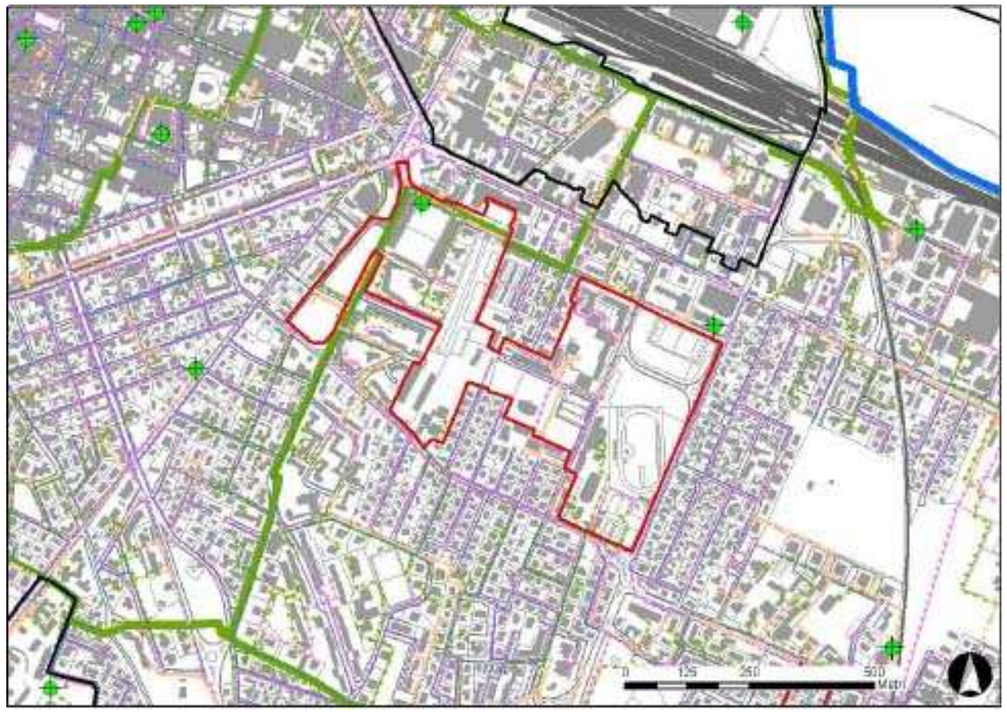
Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq
Funzione residenziale	< 20%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 40% di St

Indirizzi

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono i servizi pubblici, la residenza e le funzioni terziarie.
E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di: esercizi di vicinato e o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale (fino a 3.500 mq di Superficie di vendita ed entro i 2,5 ha di Superficie territoriale), nel quadro di un Progetto di valorizzazione commerciale.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

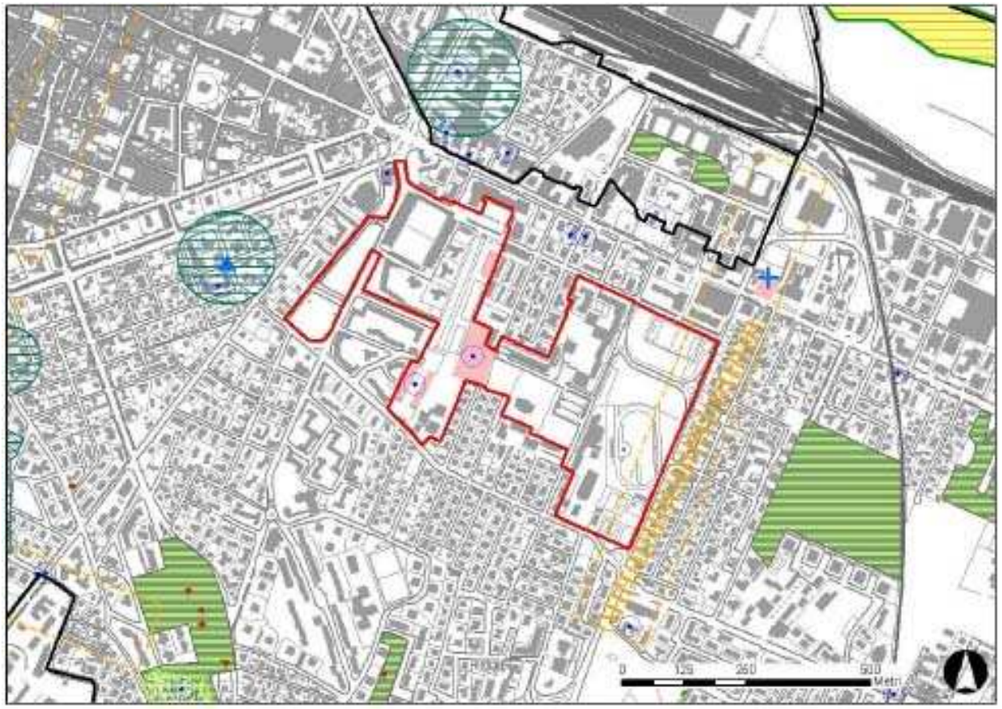
Distribuzione delle reti tecnologiche

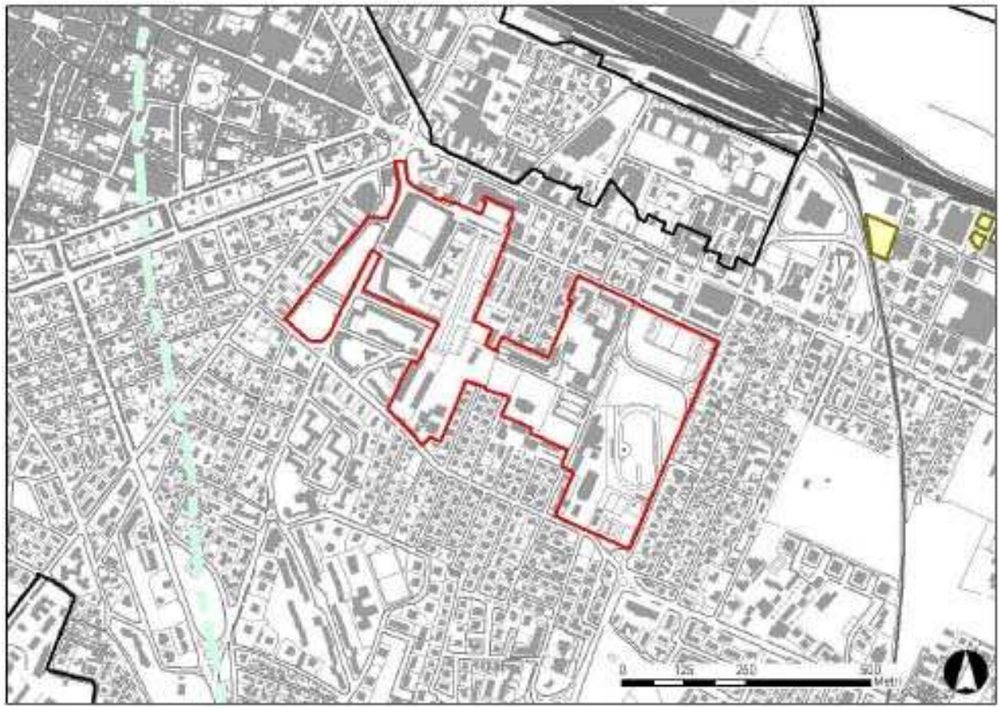
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature	• La rete è prevalentemente mista o incerta, solo in alcuni tratti separata.	• Nel caso di trasformazioni strutturali occorrerà valutare l'opportunità di ammodernamento della rete o la dotazione di servizi di allontanamento sostenibili.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• Sono presenti 4 impianti localizzati su una torre faro dello stadio Mirabello e su un palo in viale Olimpia.	
Teleriscaldamento	• L'area è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. • L'area presenta il passaggio di una dorsale della rete lungo via Matteotti e viale Olimpia.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta abbastanza esposta per la sua vicinanza a via del Partigiano e via Emilia S. Pietro.	•
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	•
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area viene influenzato dalla viabilità, in particolare relativamente agli edifici sul primo fronte edificato.	• Occorre valutare la messa in opera di ulteriori interventi di bonifica della viabilità.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR8 - MIRABELLO, EX-POLVERIERA, VIA MELATO

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

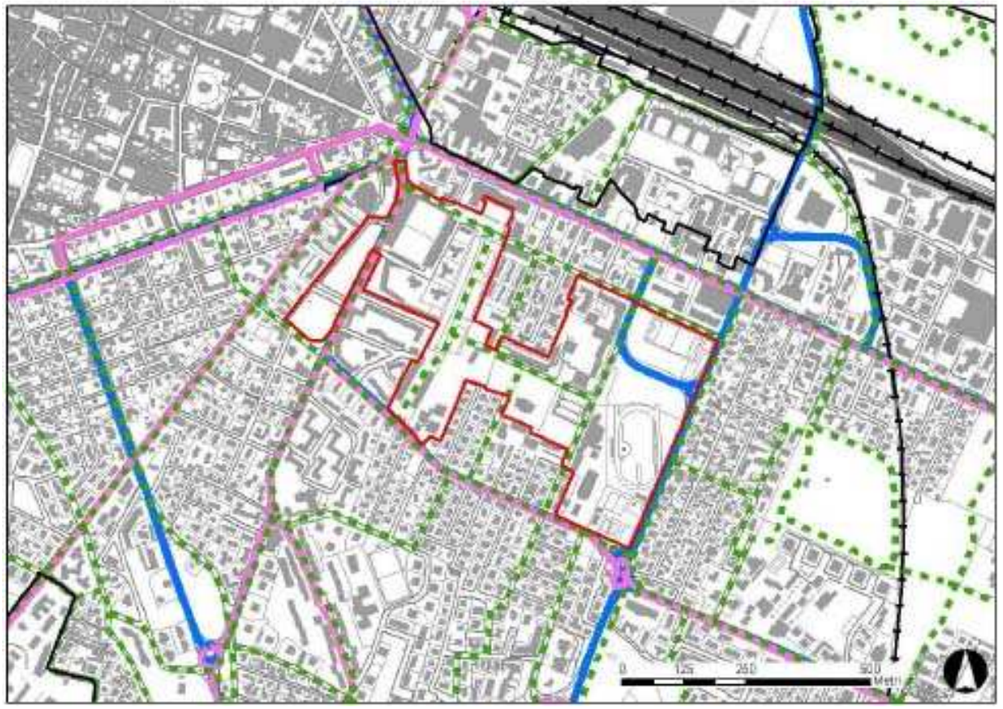
Tutela del patrimonio territoriale esistente

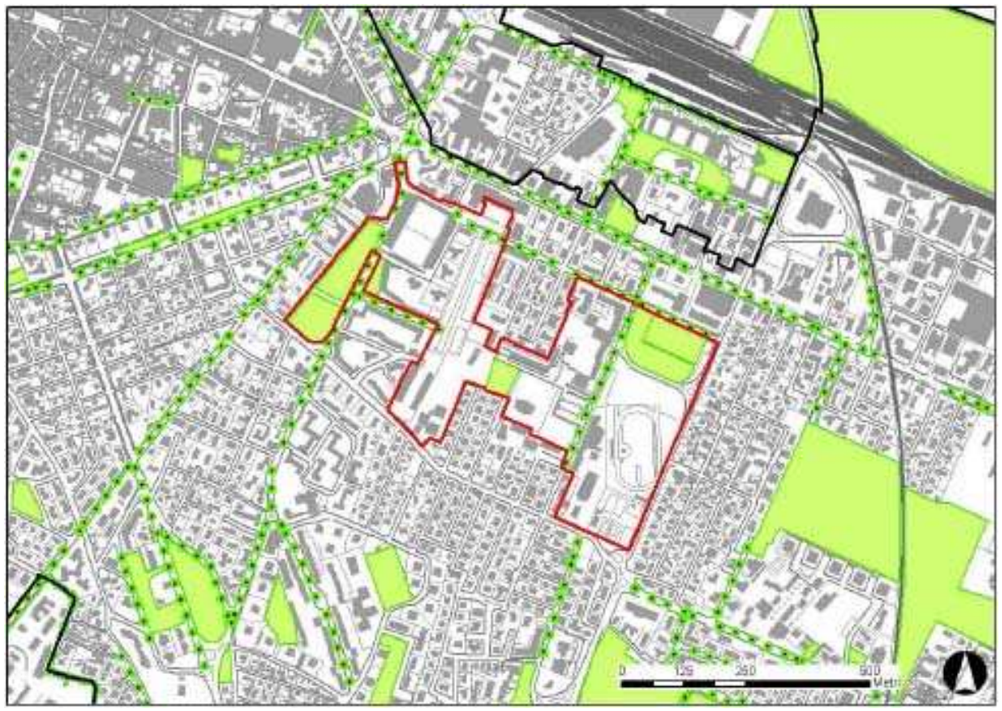
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Via Terrachini, al margine meridionale del comparto, è una strada riconosciuta come di derivazione medioevale. • Elementi di pregio storico-culturale (in parte vincolati ai sensi del D.lgs.42/2004 sono gli edifici dell'ex polveriera.	• Occorre tutelare e valorizzare la consistenza del complesso e la morfologia dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici a parte qeulli sugli edifici con vincolo ministeriale.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area e il primo intorno non presentano elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area.	
Rischio sismico	• Il sottosuolo di fondazione può essere considerato appartenente alla categoria C • La morfologia subpianeggiante dell'area permette di escludere fenomeni di amplificazione di tipo topografico • La possibilità che si verifichino fenomeni di liquefazione può essere esclusa	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR8 - MIRABELLO, EX-POLVERIERA, VIA MELATO

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è abbastanza alta a livello locale, in quanto direttamente raggiungibile dalla Via Emilia e da via del Partigiano. • A livello sovralocale si rilevano delle difficoltà, vista la distanza con la viabilità di collegamento principale.	• In fase di attuazione occorrerà razionalizzare l'accessibilità all'area. • Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria. • La stazione FS si trova a 400 mt dell'area.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite gli assi della via Emilia e di via Olimpia.	• Occorrerà valutare la messa in sicurezza dei percorsi su via Olimpia.
Trasporto pubblico locale	• L'area è servita dal Mini Bus e dalle linee 9, 3, 4 e 2 (sulla via Emilia) • La vicinanza con il centro e con la stazione,e il parcheggio scambiatore hanno incoraggiato la dotazione di accessibilità all'area con TPL.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il polo può contare su un parcheggio scambiatore di circa 400 posti. • Altri posteggi sono di pertinenza dei servizi.	• L'inserimento di nuove funzioni dovrà prevedere l'inserimento di spazi a parcheggi da pensare secondo una visione integrata con quelli già esistenti.
Dotazione di verde urbano	• Il comparto per circa un terzo è interessato da aree verdi, per lo più ad utilizzo di tipo sportivo, oltre a queste sono presenti le alberature di viale olimpia, via Matteotti e via Melato.	• Occorrerà valutare una maggiore fruizione delle aree verdi presenti.

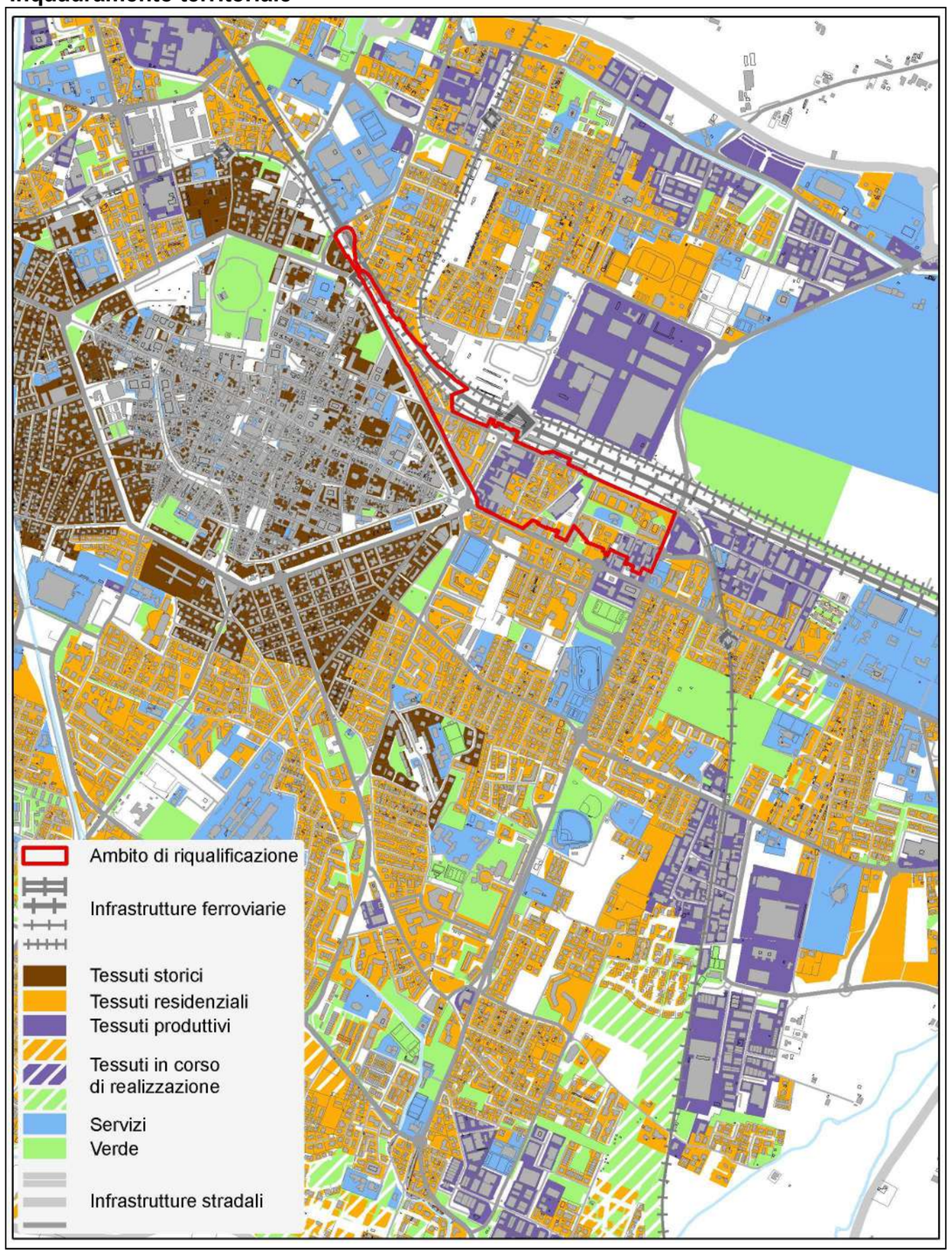
Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'ambito presenta le caratteristiche di complessità tipiche di un contesto urbano.	
Integrazione con l'urbano	• L'ambito è inserito in un contesto urbano densamente abitato e articolato funzionalmente.	• Gli interventi dovranno potenziare il sistema delle connessioni in direzione nord-sud verso la stazione ed est-ovest tra i quartieri residenziali e il centro storico.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• Elementi di pregio sono costituiti dall'insieme di spazi aperti -piazze e verde attrezzato per lo sport- presenti nell'area.	• Gli interventi previsti dovranno inserire questi elementi nel sistema di spazi strutturanti per la riqualificazione dell'-ambito.
Permeabilità	• L'area presenta un buon livello di accessibilità.	

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR9 - VIA EMILIA, VIA TURRI, ZONA STAZIONE

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

È un ambito compreso tra il tracciato ferroviario a nord, la via Emilia a sud e il centro storico a ovest.
I tessuti circostanti il nodo della stazione centrale sono differenziabili in due settori per caratteristiche e problematiche:
- la zona a ovest di viale Matteotti è caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale attestato sull'asse di connessione tra la stazione e il centro storico e su un tratto dei viali di circonvallazione;
- la zona a est di viale Matteotti è caratterizzata da un tessuto misto residenziale e produttivo piuttosto eterogeneo.

Su tale area, negli ultimi decenni è aumentato il degrado urbano e il senso di insicurezza percepito dagli abitanti tanto da favorire un processo progressivo di marginalizzazione e ghettizzazione del quartiere dal resto della città, dovuto anche ad una massiccia presenza di extracomunitari.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**271.631 mq**

Accessibilità, problemi e criticità

L'ambito ha un buon livello di accessibilità se valutata in ambito locale e utilizzando il trasporto pubblico ferroviario. Le connessioni con la viabilità extraurbana, risultano, al contrario, più difficili.

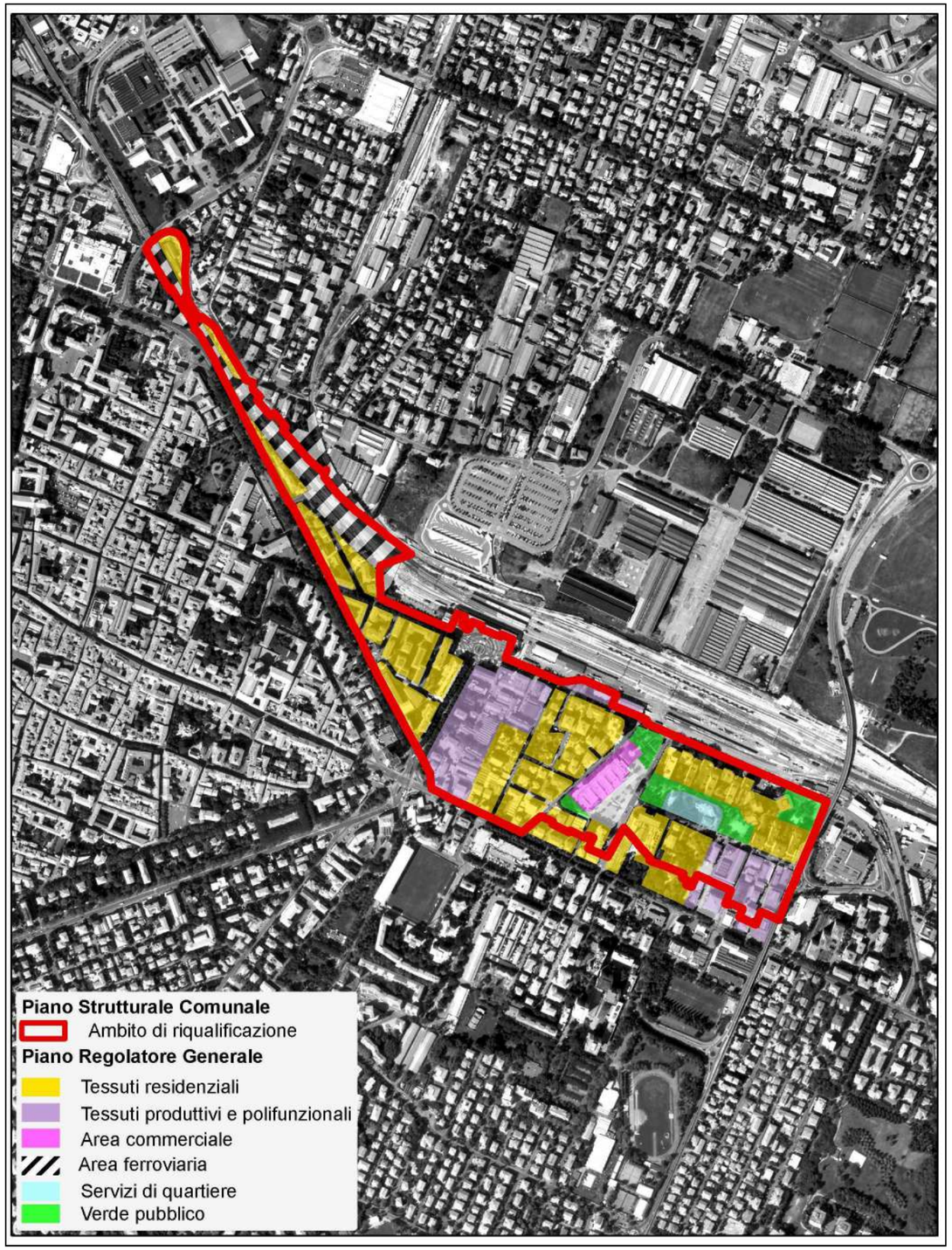
Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	3.800 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	0 mt 1.400 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	0 mt		

L'area presenta problematiche di degrado urbano e di sicurezza. La qualità ambientale degli spazi è mediamente scadente, come del resto problematiche risultano le situazioni di abbandono di alcuni complessi produttivi non più in esercizio.
La presenza del tracciato ferroviario da un lato e della via Emilia dall'altro (asse ad elevato flusso di traffico) assieme ad altri fattori economici e sociali, hanno contribuito alla marginalizzazione di questa zona dal resto della città.

Interventi programmati e proposti

Indagine sull'area a sud della stazione ferroviaria
Le criticità riscontrate nell'area hanno reso necessari degli approfondimenti sul contesto finalizzati alla definizione delle scelte urbanistiche e delle linee programmatiche più opportune per frenare e ridurre i processi di degrado.
Gli studi effettuati hanno evidenziato una serie di problematiche.
Le caratteristiche demografiche emergenti sono:
- la prevalenza di popolazione straniera con percentuali del 58%, con punte massime in alcuni edifici di circa il 90%;
- Il 57% della popolazione ha meno di 40 anni;
- la maggioranza di professionalità è operaia con percentuali pari al 35%.

Dal punto di vista urbanistico ed immobiliare emerge:
- l'avvio di un processo di trasformazione dal basso, anche se esistono numerose aree e costruzioni in disuso, la maggior parte delle quali sono concentrate su via IV Novembre e su via Paradisi;
- la concentrazione degli esercizi commerciali e dei servizi sul viale della stazione, mentre sono assenti nel resto del territorio;
- l'eterogeneità delle tipologie commerciali anche se si tratta di esercizi che offrono servizi simili tra loro;
- la presenza di un 8% dei proprietari che possiede 3 o più proprietà e la concentrazione delle multiproprietà su alcuni edifici.



STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione dell'intera area orientale della città, favorendo e sostenendo l'attrazione di progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana e sociale anche su porzioni limitate dell'ambito purché coerenti con le strategie dell'intero quadrante.
In tal senso importanti e strategiche ai fini del miglioramento della qualità degli spazi urbani e la riduzione delle situazioni di marginalità, saranno le azioni per il potenziamento delle relazioni fra questo ambito, il polo di eccellenza delle ex-Officine Reggiane (anche grazie alla riqualificazione delle connessioni con Piazzale Europa), l'ambito di riqualificazione di Santa Croce, quello del Mirabello-Polveriera e il Centro Sotrico.
Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq
Funzione residenziale	>20% < 80%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 40% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza e le funzioni terziarie e di servizio.
E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di: esercizi di vicinato e o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale (fino a 3.500 mq di Superficie di vendita ed entro i 2,5 ha di Superficie territoriale), nel quadro di un Progetto di valorizzazione commerciale.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

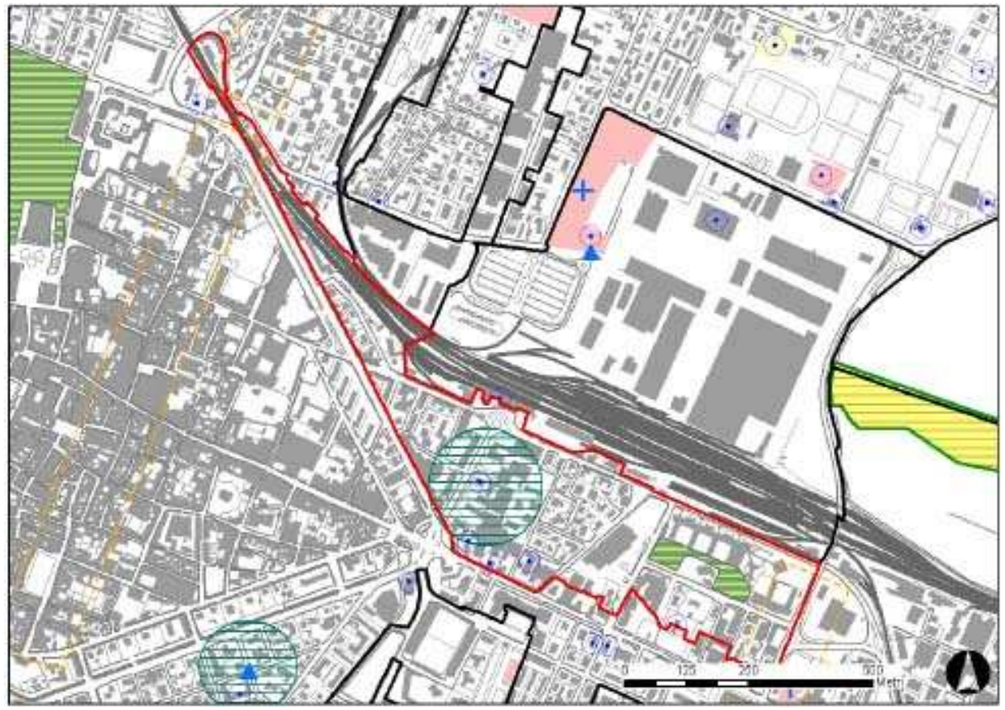
Distribuzione delle reti tecnologiche

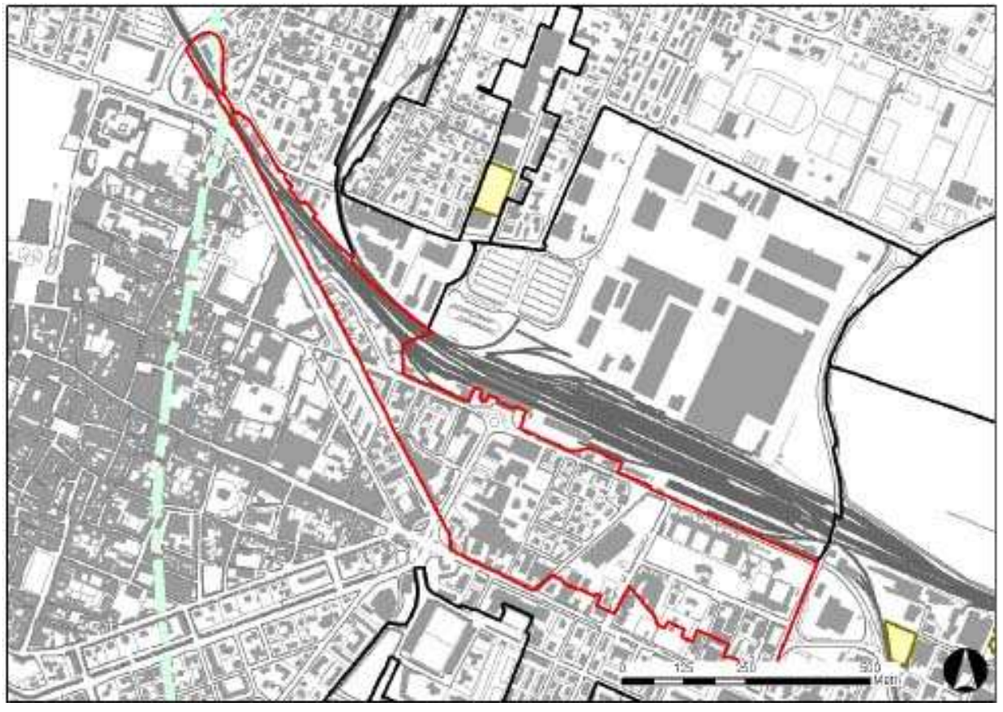
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non è attraversata da dorsali della rete.	
Fognature	• La rete è prevalentemente mista o incerta.	• Nel caso di trasformazioni strutturali occorrerà valutare l'opportunità di ammodernamento della rete o la dotazione di servizi di allontanamento sostenibili.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni, ma 200 mt a nord sono collocati otto impianti in tre diversi siti. • A sud si trovano altri cinque impianti.	
Teleriscaldamento	• L'area è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. • L'area presenta il passaggio di una dorsale della rete lungo via Turri, via Sani e via Eritrea, per una lunghezza complessiva di circa 1400 mt.	• In fase di intervento occorrerà tenere considerare l'estesa presenza delle dorsali.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta abbastanza esposta per la sua vicinanza alla ferrovia MI-BO, via Emilia S. Pietro e viale Piave.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area viene influenzato dalla viabilità, e dall'infrastruttura ferroviaria, in particolare relativamente agli edifici sul primo fronte edificato. • La situazione, indotta dalla rete ferroviaria, è critica e il piano di risanamento presentato da RFI attesta la bonifica della situazione reggiana ai primi nella graduatoria degli interventi urgenti a livello nazionale.	• Occorre tenere presente gli interventi di bonifica di RFI e integrarli con nuovi interventi relativi alla rete stradale.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR9 - VIA EMILIA, VIA TURRI, ZONA STAZIONE

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Nell'area non sono presenti elementi vincolati dalla soprintendenza. • Essendo a ridosso del centro storico l'area è interessata da viabilità storica o della centuriazione tra cui i principali sono la via Emilia e v.le Piave. • Sono presenti vari edifici di interesse storico–culturale: alcuni del 1° '900, altri segnalati dall'IBC come testimonianze del 2° '900.	• L'impianto dovrà rispettare e valorizzare gli elementi lineari, nonché gli edifici storici.
Tutele e vincoli archeologici	• La via Emilia determina una fascia archeologica di 50m per lato.	• Sarà necessario, a seconda degli interventi previsti, richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area e il primo intorno non presentano elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area. • 300 mt a Nord del comparto è presente un'attività industriale sottoposta ad AIA (Cafarri). • 200 mt a E del comparto sono presenti attività industriali sottoposte ad AIA (ICE ed impianto Iren).	• In fase di trasformazione occorrerà verificare l'impatto esercitato dalle attività a rischio industriale sul polo funzionale.
Rischio sismico	• Riguardo gli effetti attesi in caso di sisma l'area ricade in parte in classe C e in parte G.	• Andranno effettuati i rispettivi adempiment iin materia di coefficiente di amplificazione litologico, microzonazione sismica, cedimenti attesi.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR9 - VIA EMILIA, VIA TURRI, ZONA STAZIONE

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è abbastanza alta a livello locale, in quanto direttamente raggiungibile dalla Via Emilia e da via del Partigiano. • A livello sovralocale si rilevano delle difficoltà, vista la distanza con la viabilità di collegamento principale.	• In fase di attuazione occorrerà razionalizzare l'accessibilità all'area. • Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• All'interno del comparto si trova la stazione ferroviaria FS, e delle linee ACT.	
Piste ciclabili	• Le piste ciclabili che intercettano l'area sono ben integrate alla rete delle piste ciclabili presenti in città.	
Trasporto pubblico locale	• L'area è servita da TPL che collega la stazione FS alla parte urbana del comune; • Il CIM è facilmente raggiungibile a piedi, questa presenza rende ancora più permeabile l'area alla mobilità pubblica.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

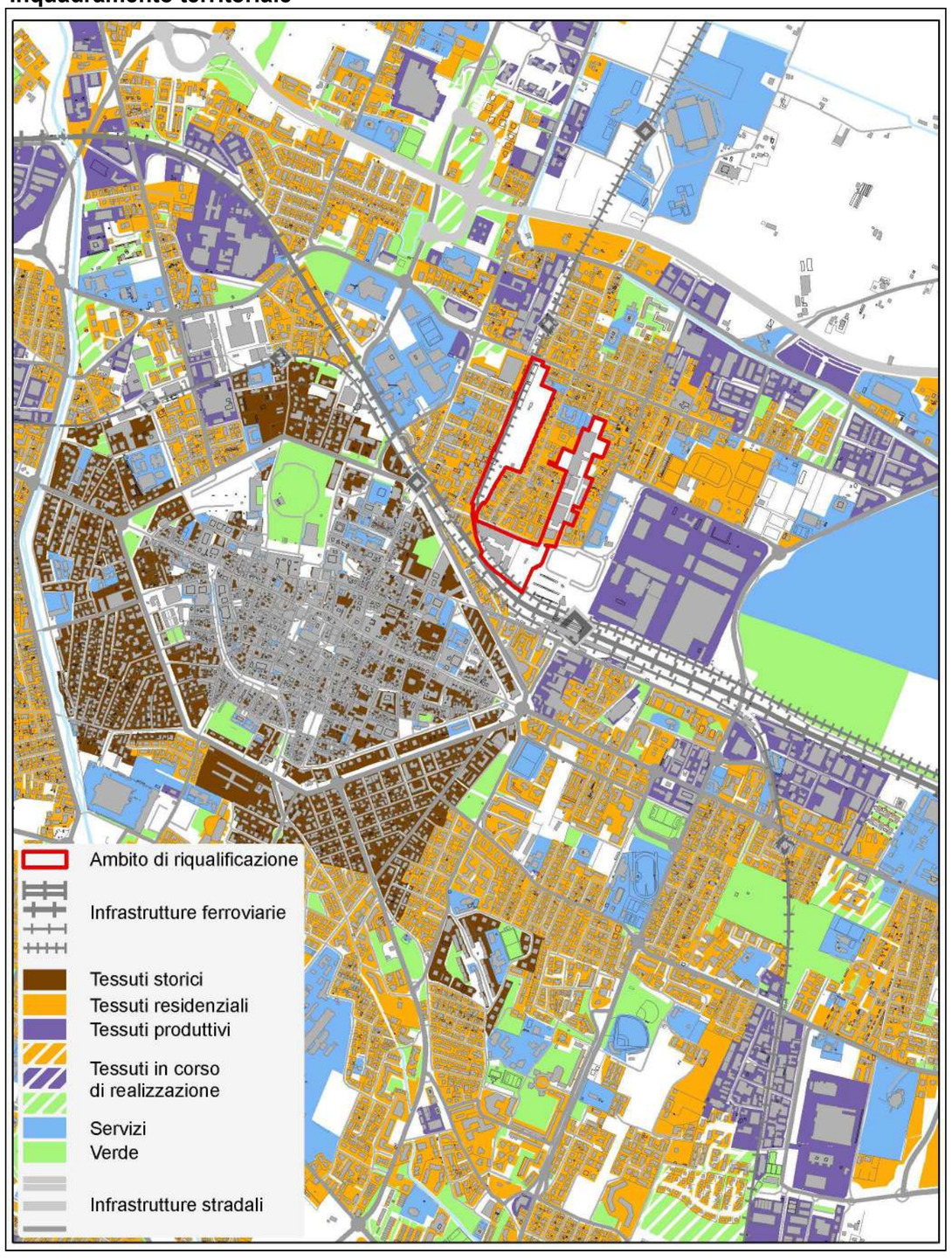
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'area ha un parcheggio a pagamento interrato, da 267 posti auto, più un altro parcheggio in prossimità di via sani da 400 posti auto. • Poco fuori comparto è presente il parcheggio del CIM da 1200 posti auto.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• L'area presenta aree verdi marginali e viali in fregio alla viabilità, entrambe queste tipologie non hanno particolare pregio o estensione.	• L'inserimento di nuove attività potrebbe diventare l'opportunità per la realizzazione di spazi aperti a verde a servizio degli ambiti urbani.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'ambito è prevalentemente residenziale.	• Gli interventi dovranno potenziare l'articolazione delle attività sfruttando le potenzialità offerte dalla localizzazione strategica tra la stazione e il centro storico.
Integrazione con l'urbano	• L'ambito risulta marginalizzato dalle barriere infrastrutturali.	• Gli interventi dovranno svilupparsi in coerenza con le ipotesi di trasformazione delle zone a nord del tracciato ferroviario e a sud della via Emilia.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio		
Permeabilità	• L'area non presenta livelli di permeabilità elevati.	• Gli interventi dovranno valutare l'opportunità di realizzare spazi con un elevato livello di permeabilità.

AR10 - SANTA CROCE

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un ambito localizzato nel settore nord-orientale della città delimitato in prevalenza dal tracciato ferroviario. Si tratta in particolare di tessuti produttivi per la gran parte dismessi, residuo delle aree per la produzione sorte nell'immediato contesto della stazione ferroviaria.
A ovest l'ambito comprende uno scalo merci non più utilizzato dalle ferrovie e trasformato nel corso del tempo in deposito dell'ACT.
Le aree limitrofe all'ambito di riqualificazione sono prevalentemente residenziali.

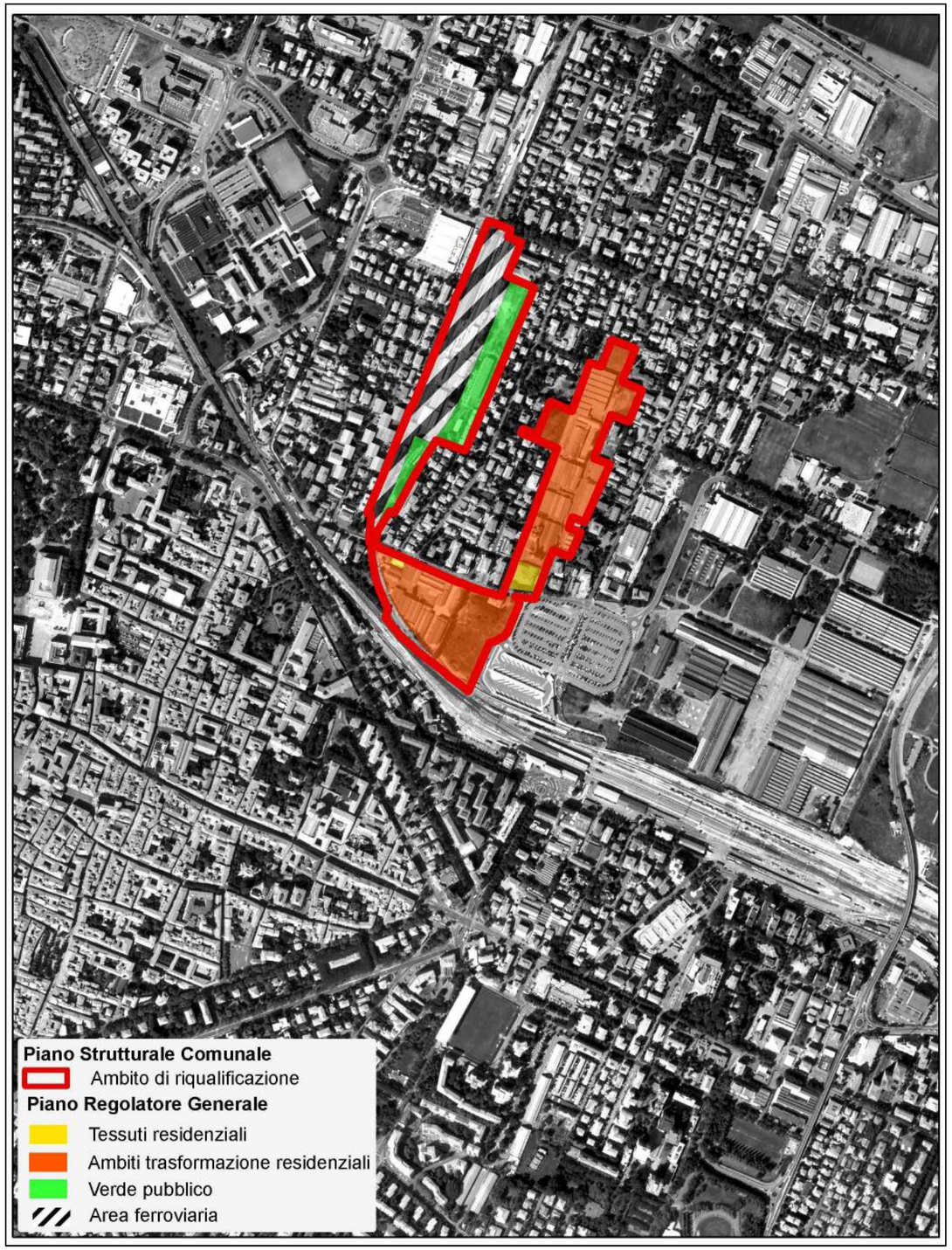
Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**138.244 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un livello di accessibilità limitato. Pur essendo vicino al sistema delle tangenziali l'area non presenta attualmente una maglia viaria interna che faciliti l'accesso da più direzioni.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	7.000 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	2.500 mt 2.500 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	0 mt		

Le relazioni con il centro storico e con i tessuti a nord ovest della città sono limitate dalla presenza del tracciato ferroviario. L'area presenta inoltre situazioni problematiche identificabili con i molti complessi edilizi dimessi e con diverse problematiche sociali.

Interventi programmati e proposti
- Riqualificazione dell'area ex-Gallinari-Viale Ramazzini
All'interno del Programma Speciale d'Area "Riqualificazione urbana di Reggio Emilia" è stato predisposto un intervento di trasformazione dell'area occupata originariamente dall'insediamento produttivo Gallinari.
Il progetto prevede una rifunzionalizzazione della zona a prevalentemente a destinazione residenzale.
- Trasferimenti dell'attività industriale Caffarri e delle volumetrie del Piano Particolareggiato di Via Talami di proprietà di ACT.
- Previsione di un sottopasso che colleghi Piazzale Europa con i viali di circonvallazione.



STRATEGIE E INDIRIZZI

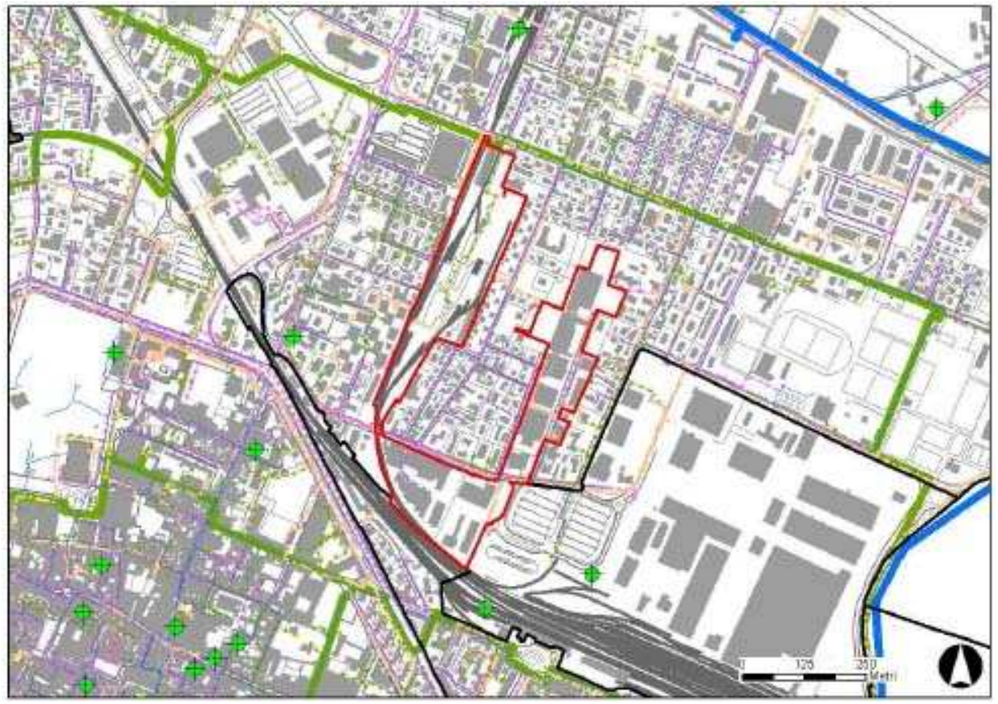
Strategia di riqualificazione
Trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione e trasformazione del polo di eccellenza dell'area delle ex-Officine Reggiane e il centro internazionale Loris Malaguzzi.
Saranno perseguiti, inoltre, il miglioramento e il potenziamento delle relazioni con il centro storico e la zona della stazione, nonché l'innalzamento della qualità degli spazi aperti.
Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione:

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq
Funzione residenziale	> 40% < 80%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 40% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni correlate allo scambio intermodale.
E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di: esercizi di vicinato e o una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale (fino a 3.500 mq di Superficie di vendita ed entro i 2,5 ha di Superficie territoriale), nel quadro di un Progetto di valorizzazione commerciale..



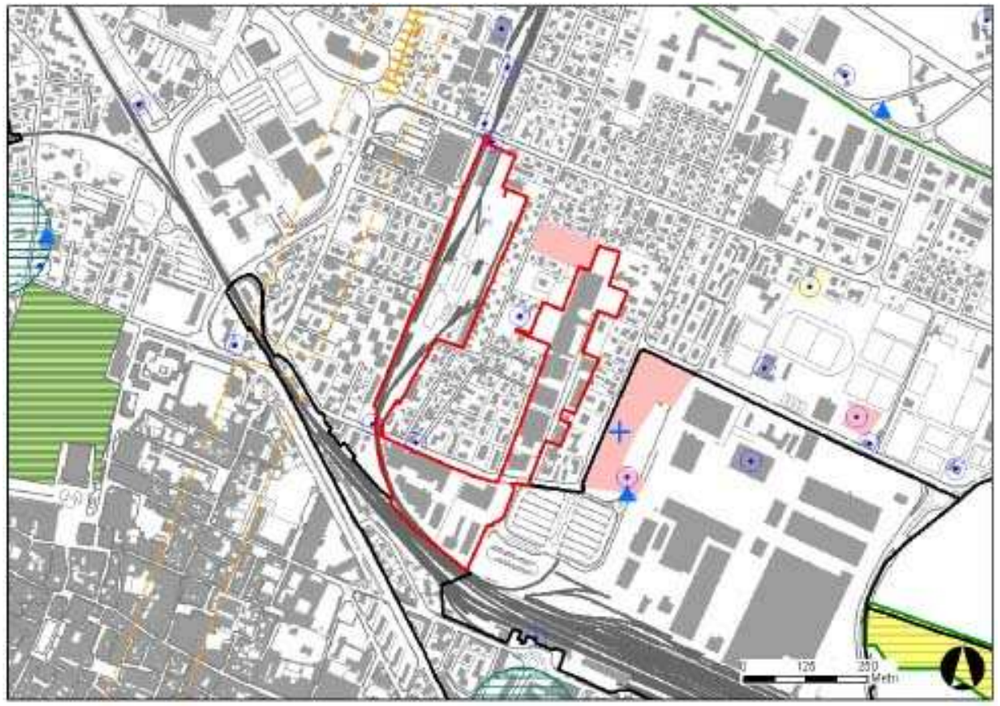
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

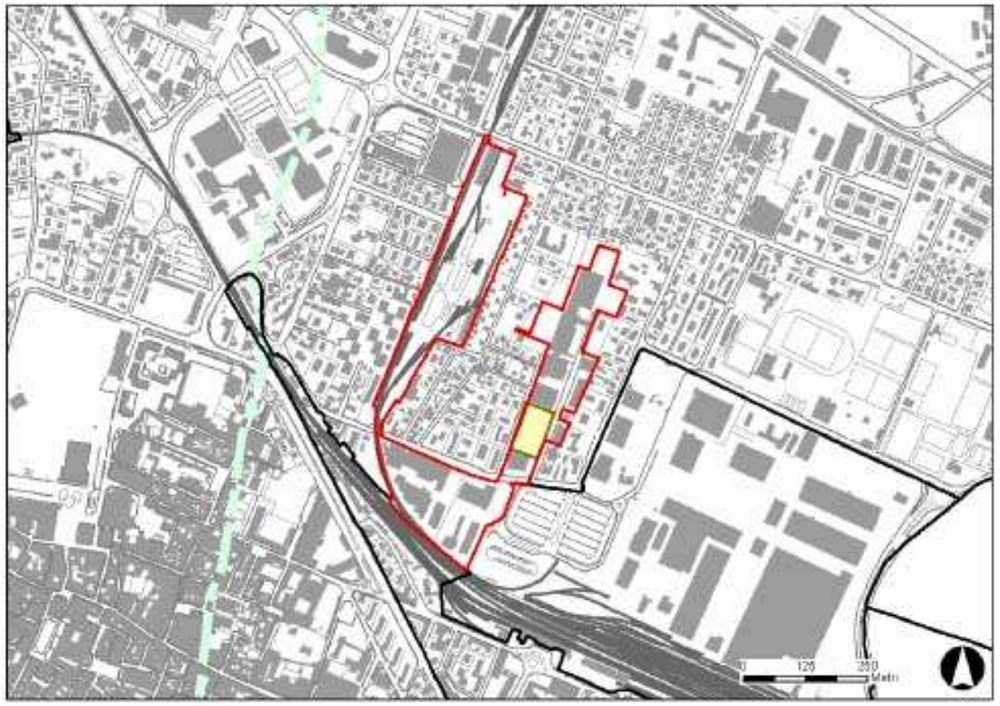
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non è attraversata da dorsali della rete.	
Fognature	• La rete è prevalentemente mista/incerta.	• Nel caso di trasformazioni strutturali occorrerà valutare l'opportunità di ammodernamento della rete.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni, ma a Ovest, fuori comparto, sono collocati otto impianti in tre diversi siti. • A est si trovano altri tre impianti.	
Teleriscaldamento	• L'area non è servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento, anche se in un ambito di poco più esteso esiste una infrastrutturazione capillare del servizio. • L'area presenta il passaggio di una dorsaledella rete lungo via Adua.	• In fase di intervento occorrerà valutare l'estensione della rete anche all'interno del comparto.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area sembra poco esposta a rischio di inquinamento atmosferico, trovandosi distantedalle viabilità principale. • Unica possibile sorgente è rappresentata dall'infrastruttura ferroviaria.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area viene influenzato dall'infrastruttura ferroviaria.	• Occorre scendere di scala per valutare il problema anche in relazione all'intensa attività antropica che caratterizza via Adua.





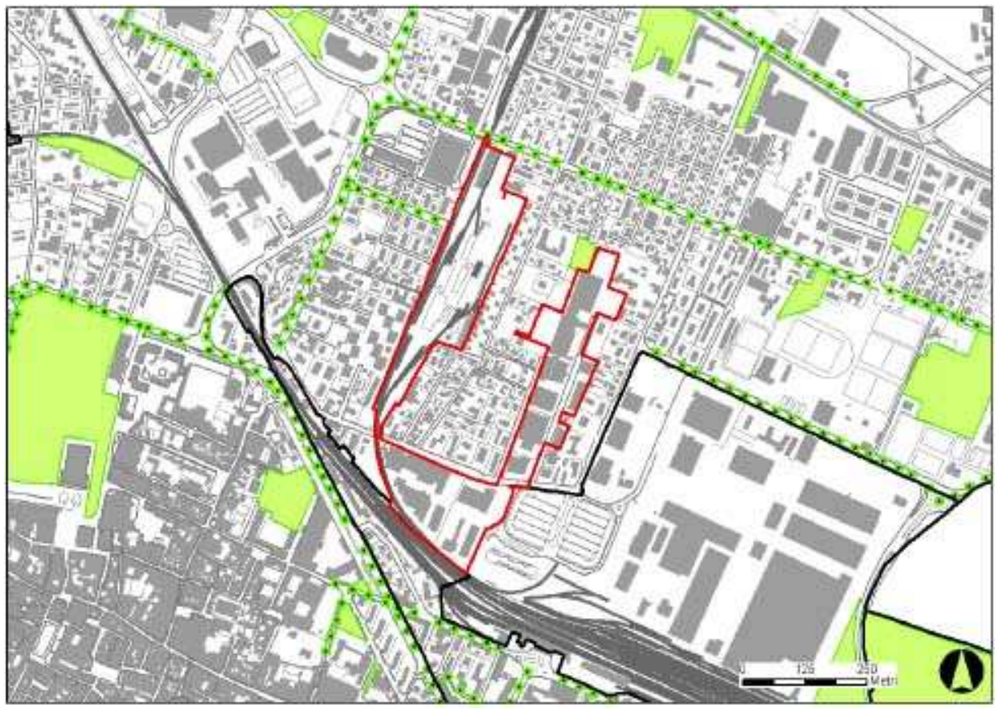
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• Non sono riconosciuti elementi di pregio. L'area appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Nell'area non sono presenti elementi vincolati dalla soprintendenza, ma vi sono più edifici di pregio storico-culturale.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto sul sistema storico e identitario.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che di interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area e il primo intorno non presentano elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI.	
Rischio industriale	• Nell'area è presente un'attività industriale sottoposta ad AIA (Cafarri).	• Procedere con la delocalizzaione dell'attività e la necessità di bonifica del sito
Rischio sismico	• L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità dell'area è limitata all'intorno del quartiere di S. Croce.	• In fase di attuazione occorrerà razionalizzare l'accessibilità all'area. • Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• All'interno del comparto si trova il deposito ferroviario ACT di S. Croce e l'officina ferroviaria.	• Occorrerà valutare le potenzialità della struttura in funzione del progetto di metropolitana di superficie.
Piste ciclabili	• L'area è interessata da piste ciclabili su viale Ramazzini, che si collega a tutto il sistema ciclabile urbano attraverso via Adua e il CIM.	
Trasporto pubblico locale	• L'area è servita da TPL lungo via Adua (linee 10 e 13); • Il CIM è facilmente raggiungibile a piedi, questa presenza rende ancora più permeabile l'area alla mobilità pubblica.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

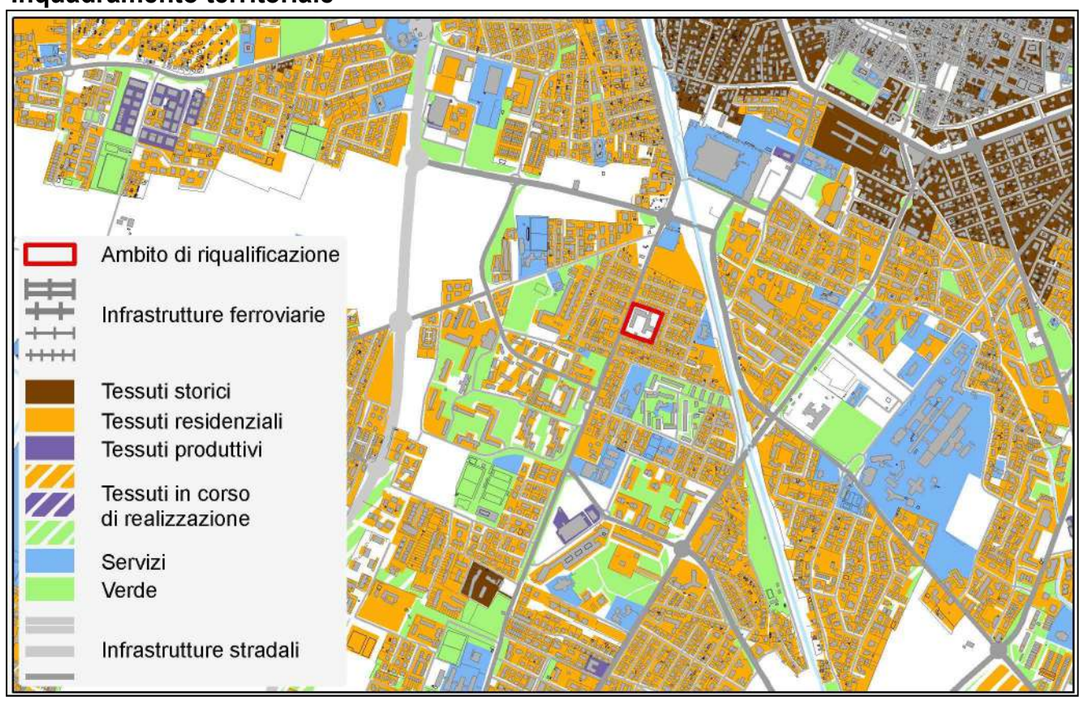
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'area non ha un servizio dedicato alla sosta. • Poco fuori comparto è presente il parcheggio del CIM da 1200 posti auto.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la riorganizzazione del sistema dei parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• La presenza di aree a verde è limitata ad alcune pertinenze dei servizi.	

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'ambito presenta attività dismesse o in via di dismissione.	
Integrazione con l'urbano	• L'area è limitata nelle sue relazioni con il contesto dalla presenza della barriera ferroviaria.	• Occorrerà intensificare le relazioni con il settore orientale con il quale condividere le ipotesi di permeabilità del tracciato verso sud.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio		
Permeabilità	• L'area è quasi del tutto impermeabile.	• Gli interventi dovranno valutare l'opportunità di incrementare la superficie permeabile.

AR11 - SEDE VIGILI DEL FUOCO

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata nel settore sud-occidentale della città, in un contesto prevalentemente residenziale ampiamente dotato di servizi di quartiere e scolastici di base.
Il PRG 1999 la destinava a servizi di scala urbana all'interno della quale è insediata la sede del comando provinciale dei Viigili del Fuoco per la quale i evidenzia una necessita di trasferimento.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**10.020 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito è accessibile solo a livello locale essendo attestato su un'asse della viabilità di interquartiere che presenta comunque livelli di traffico importante essendo flusso di collegamento degli spostamenti a nord del sistema insediativi sud della città. L'area, per dimensione e collocazione non riesce a corrispondere pienamente ai requisiti necessari per ospitare riorganizzazioni o ammodernamenti della funzione esistente che al contrario manifesta tale necessità.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	4.700 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	200 mt 1.100 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	3.500 mt		
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	4.900 mt		

STRATEGIE E INDIRIZZI

Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo del PSC è di recuperare a nuovi usi un'area rilevante per il quartiere Canalina attraverso la potenziale delocalizzazione di un'attività ormai non più adeguata al contesto prevalentemente residenziale dell'ambito.
Si propone quindi una riqualificazione dell'area attraverso la riconversione delle funzioni insediate, con la ricollocazione in zona idonea del comando provinciale dei vigili del fuoco.

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq
Funzione residenziale	> 40% < 80%

Diritti edificatori (Sc)	0,48 mq/mq di St
SVP	> 35% di St

Indirizzi
Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature	• La zona si trova in condizioni di grave crisi (rete mista) ed è soggetta a frequenti inondazioni. E' in fase di attuazione da parte di IREN un progetto teso alla risoluzione delle criticità dell'area.	• In fase di attuazione andrà verificata l'effettiva situazione.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	•
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	•
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni. • Nel raggio di 500 mt fuori dall'ambito sono presenti otto installazioni di SRB in tre siti.	• Occorre valutare l'opportunità di localizzare un ulteriore sito all'interno dell'area e di una riorganizzazione complessiva del sistema della telefonia mobile dell'ambito.
Teleriscaldamento	• L'area è raggiunta ma non servita dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	• In caso di intervento ci sarà da valutare l'allacciamento dell'intera.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta esposta vista la distanza da via della Canalina, unica sorgente rilevante.	•
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	•
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via della Canalina.	• Occorre valutare la messa in opera di interventi di bonifica della viabilità.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• Non sono riconosciuti elementi di pregio, l'elemento più prossimo è rappresentato dal Torrente Crostolo. • L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Via della Canalina è riconosciuto come asse di centuriazione e elemento della viabilità storica.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto che verrà esercitato sul sistema storico e identitario, senza alterare la morfologia del tracciato.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali Corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area è a ridosso del Torrente Crostolo, corridoio ecologico principale della rete. Il tratto del Crostolo è quello più critico per l'elevato grado di antropizzazione delle sponde.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, né in prossimità.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità si basa sull'asse di via Canalina. Nell'area non è possibile creare nuove viabilità.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito è ben collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via della Canalina.	• Il servizio ciclabile pare completo.
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalle linee 10 e 4 del TPL.	

Distribuzione di risorse e servizi

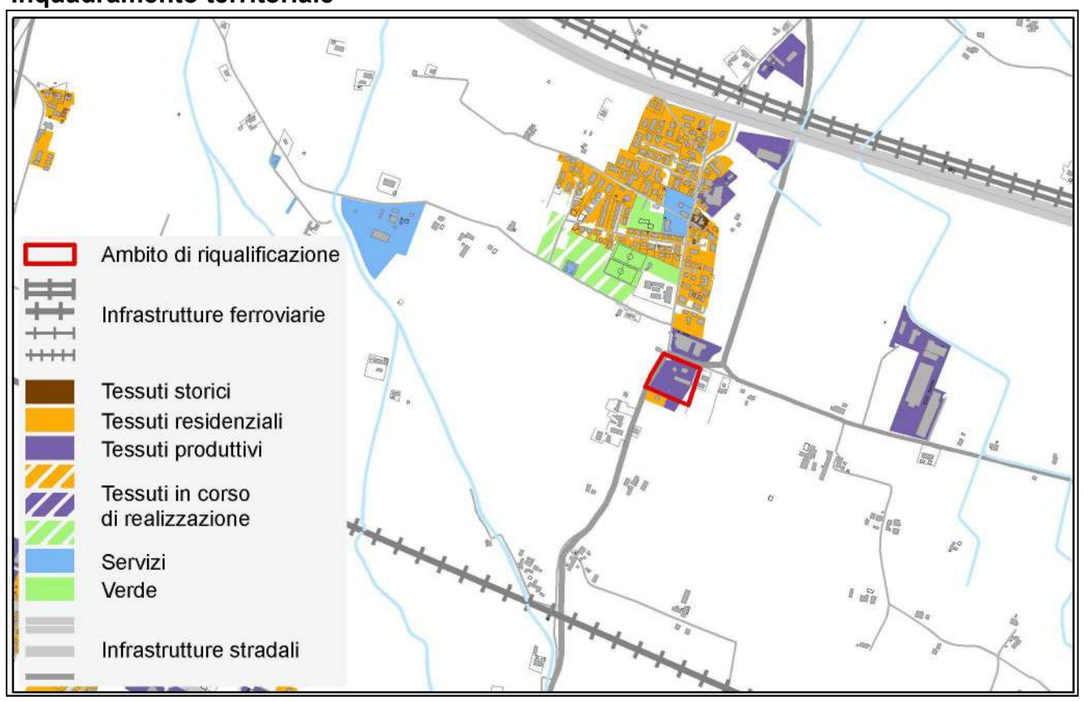
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la riorganizzazione Del sistema dei parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• All'interno dell'area non ci sono aree a verde.	• Occorre valutare la dotazione di un'area a verde pubblico.

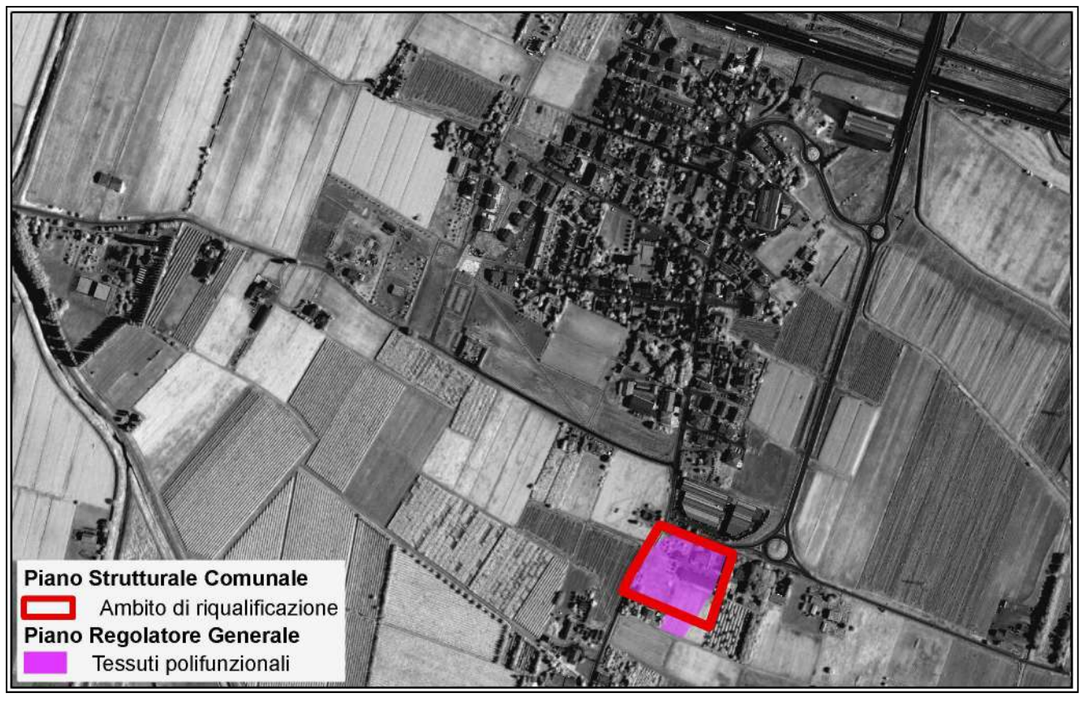
Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'ambito è funzionalmente estraneo al contesto nel quale si trova.	• Le trasformazioni dovranno favorire l'inserimento di attività compatibili con il contesto nel quale sono inserite.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio		
Permeabilità	• L'ambito è quasi completamente impermeabile in un contesto altamente edificato.	• L'intervento dovrà aumentare la permeabilità dell'area.

AR12 - RONCOCESI

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a sud dell'abitato di Roncocesi in contiguità con il tracciato della nuova circonvallazione all'abitato. Le funzioni attualmente presenti sono in corso di trasferimento. Il PRG 2001 prevede nel tessuto produttivo un'attuazione edilizia attraverso intervento diretto con indice 0,6 mq/mq. Si rimanda alla scheda n.54 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**17.528 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito è accessibile dalla viabilità extraurbana, mentre risulta più problematico l'accesso dalla viabilità di livello superiore. Con la costruzione della variante di via Carlo Marx la frazione ha visto venir meno gli imponenti flussi di traffico automobilistico che attraversavano il centro del paese. Le previgenti previsioni del PRG 2001 prevedevano lo sviluppo di funzioni produttive polifunzionali in modalità attuativa diretta e con indice Uf= 0.6 mq/mq. Modalità attutiva che grava sulle reti infrastrutturali preesistenti e realizzabile per intervento edilizio diretto senza cessione degli standard minimi di legge.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	5.800 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	1.800 mt 3.300 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	sì
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	4.900 mt		

STRATEGIE E INDIRIZZI

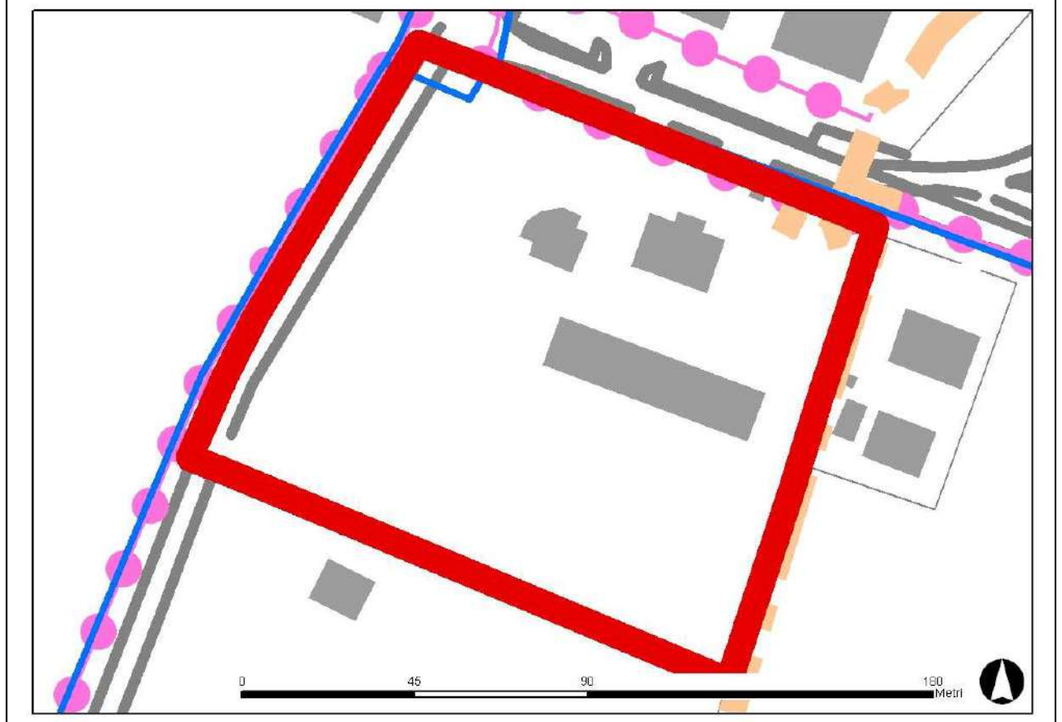
Strategia di riqualificazione
Il PSC indica, per dimensione e per posizionamento strategico all'interno del nucleo frazionale, una riconversione dell'area produttiva quale opportunità di riqualificazione e rigenerazione per l'intero ambito di Roncocesi, attraverso una trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

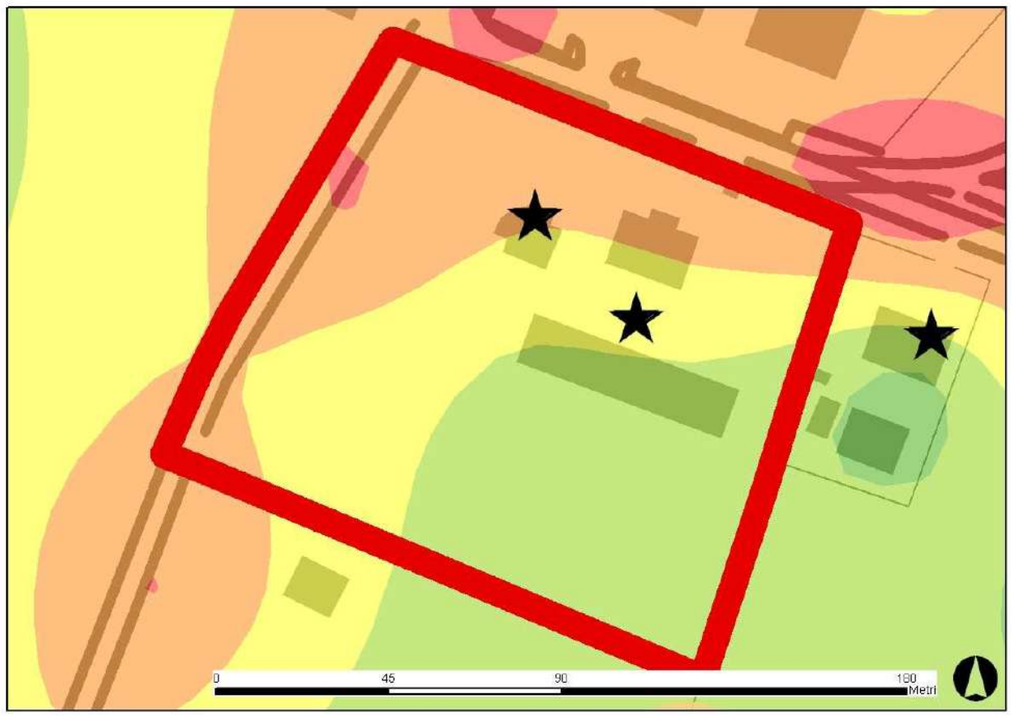
Obiettivi
L'obiettivo è di rifunzionalizzare un'area attualmente occupate da attività produttive in corso di trasferimento.

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
Funzione residenziale	> 55%

Diritti edificatori (Sc)	0,24 mq/mq di St
SVP	> 35% di St

Indirizzi
Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza e le funzioni terziarie e di servizio.
E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di: esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita.





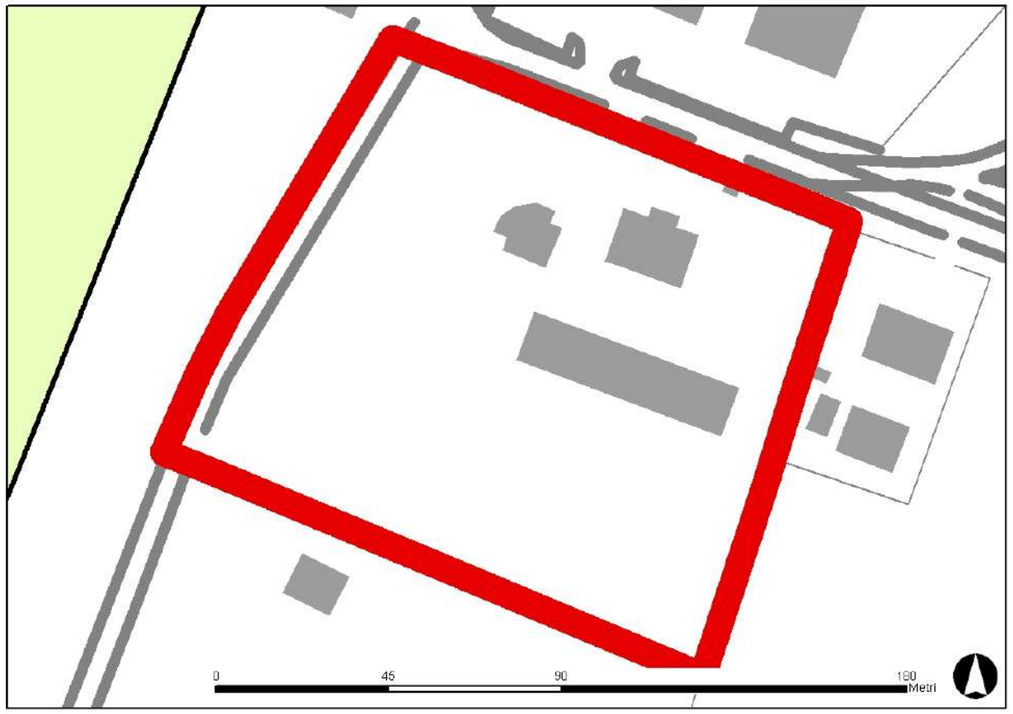
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

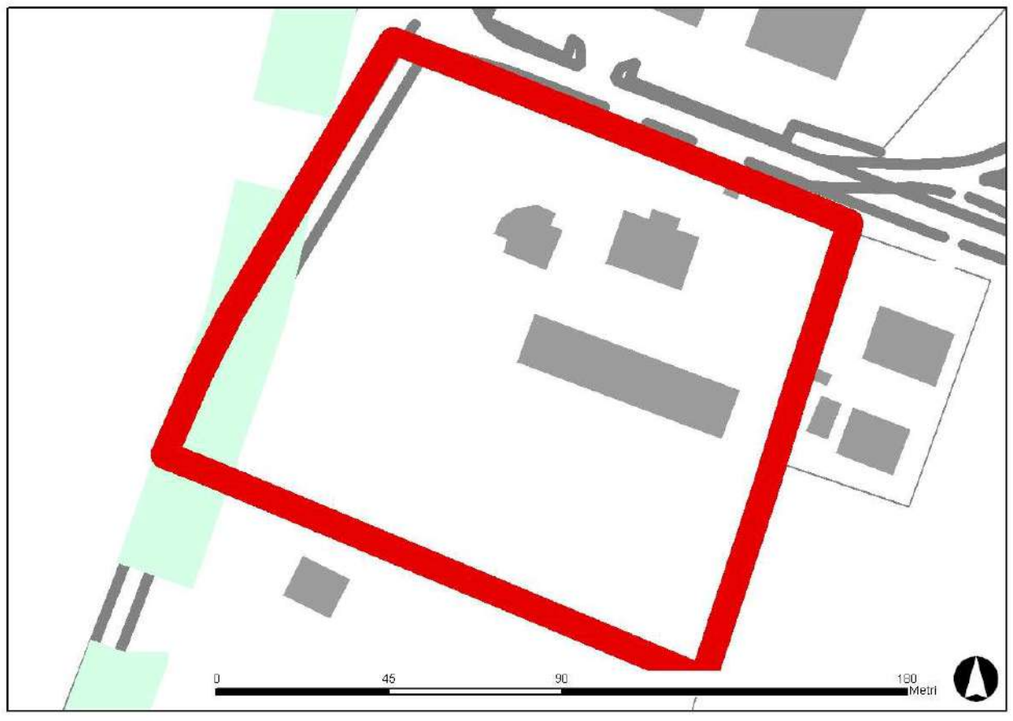
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature	• La rete fognaria di Roncocesi, in parte mista e in parte separata, presenta problemi di deflusso sia per la rete nera che per quella bianca. In generale, tutta la zona compresa fra la Via Emilia, il Torrente Modolena ed il Torrente Crostolo è da considerare con particolare attenzione. Infatti, quando il Canale Guazzatore è alto diviene impossibile lo scarico di un'ampia zona a monte di Roncocesi (Fossetta Ballanleoche, Fossetta Modolena e Fossetta Roncocesi hanno difficoltà a scaricare).	• La tematica andrà approfondita, di concerto con i gestori, valutando in particolare lo scolo delle acque bianche.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Roncocesi.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni.	
Teleriscaldamento	• L'area non è raggiunta dal servizio.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta molto esposta all'inquinamento atmosferico vista la vicinanza con via Rinaldi e l'A1.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Rinaldi.	• Va valutata l'opportunità di dotare l'area di sistemi di mitigazione del rumore.





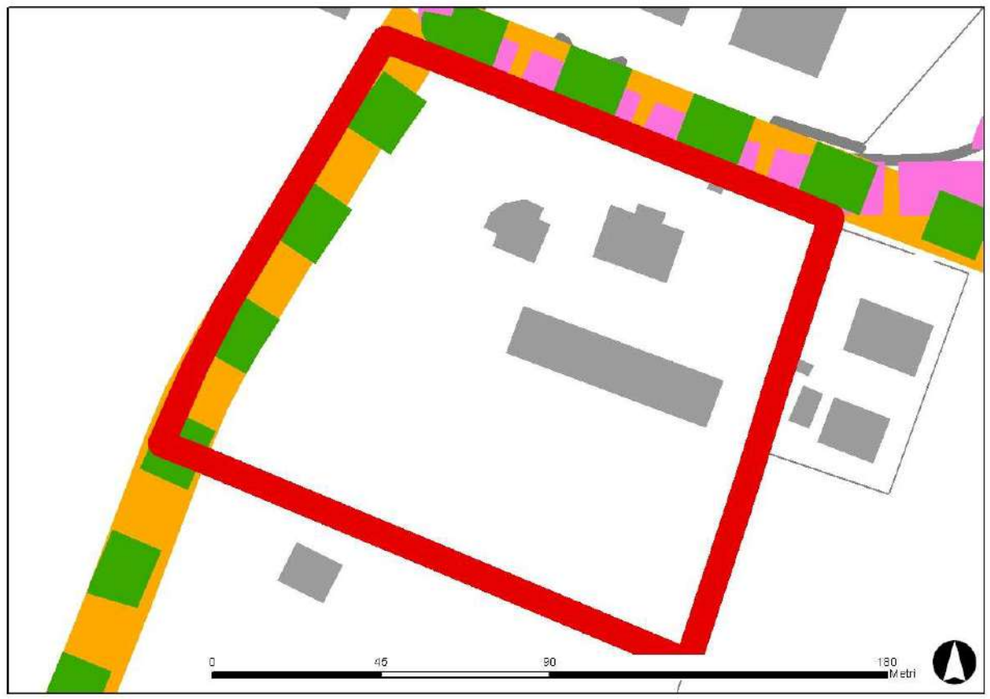
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

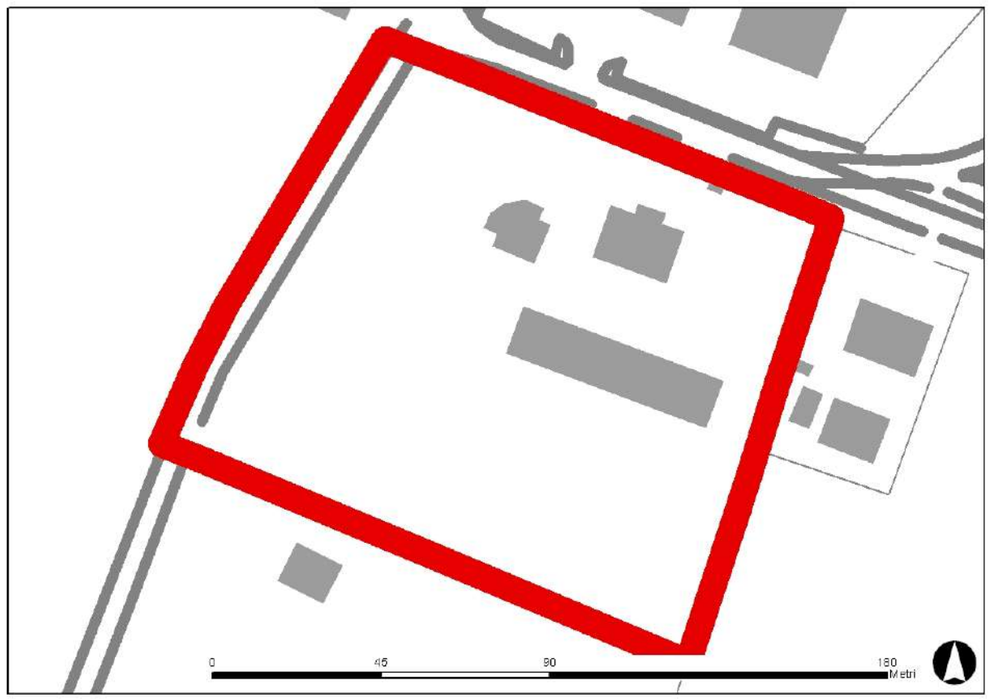
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area è sita su un dosso di pianura.	• L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso.
Tutele e vincoli storici	• L'area appartiene al sistema delle bonifiche storiche. • Via Rinaldi e via Marx sono riconosciute come elementi della viabilità storica. • Non sono riconosciuti elementi di pregio storico-culturale all'interno dell'area, nelle zone agricole circostanti sono presenti edifici di valore tipologico.	• Gli interventi nel comparto dovranno evitare qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale storica e della caratterizzazione paesaggistica, quali la morfologia dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti di l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici, a sud ed est dell'area si estende un ambito di cintura—cuneo verde.	• Andrà valutata e mitigata la connessione con l'agricolo.
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area si trova in prossimità di alcuni importanti elementi di rete ecologica come il Torrente Quaresimo, il Torrente Modolena e il Guazzatore.	• Occorre tenere presente la caratterizzazione a rete ecologica dell'area per predisporre azioni di valorizzazione e qualificazione del sistema ambientale e naturale.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito rientra in fascia C del PAI relativa al Crostolo. • Il comparto rientra tra le aree cartografate come soggette ad allagamenti tra il 1936 ed il 2006 (cfr. tema Fognature).	• Rispetto al PAI, gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, né in prossimità.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

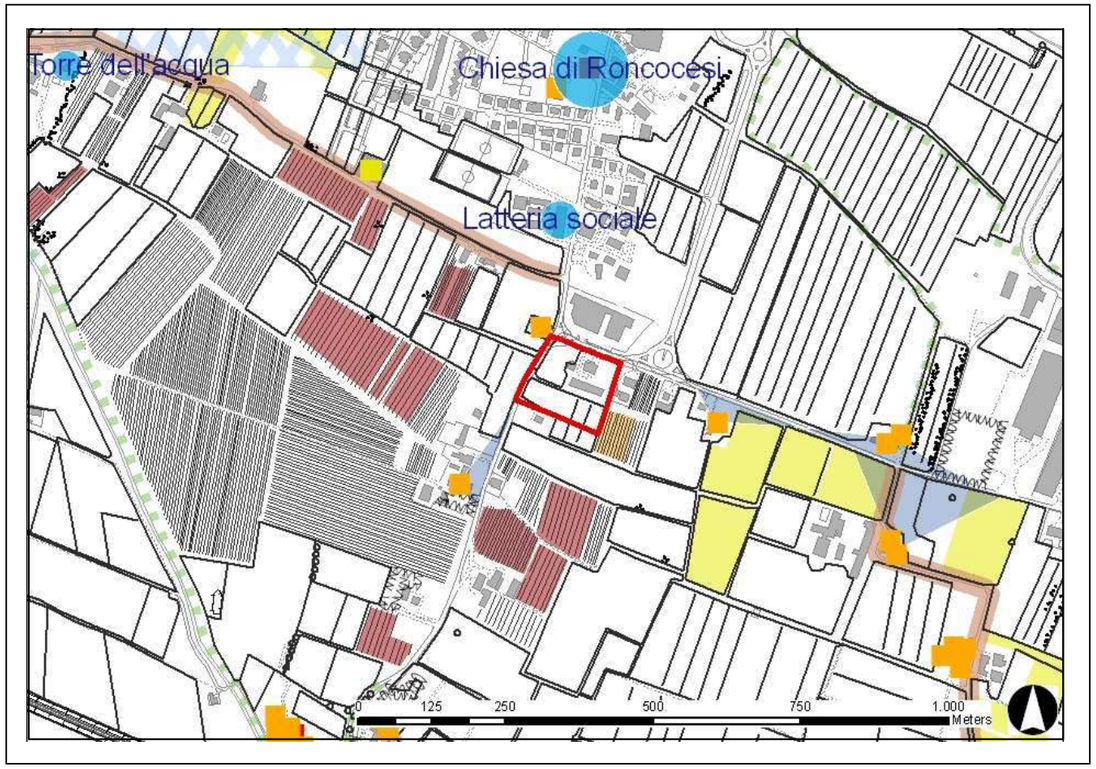
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è bassa e si basa sull'asse di via Rinaldi.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito non ha collegamenti ciclabili con l'area cittadina.	
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalla linea 12 del TPL.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la riorganizzazione del sistema dei parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• Pur in un contesto in parte agricolo l'area non presenta spazi verdi significativi.	

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'area è localizzata ai margini dell'abitato.	• Occorrerà verificare le condizioni di raggiungibilità della zona centrale.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'ambito è immerso nel contesto rurale che lo circonda.	• Gli interventi dovranno valutare le condizioni del contesto nel quale sono inseriti come potenziale elemento qualificante.
Permeabilità	• L'area essendo originariamente produttiva presenta una scarsa permeabilità.	



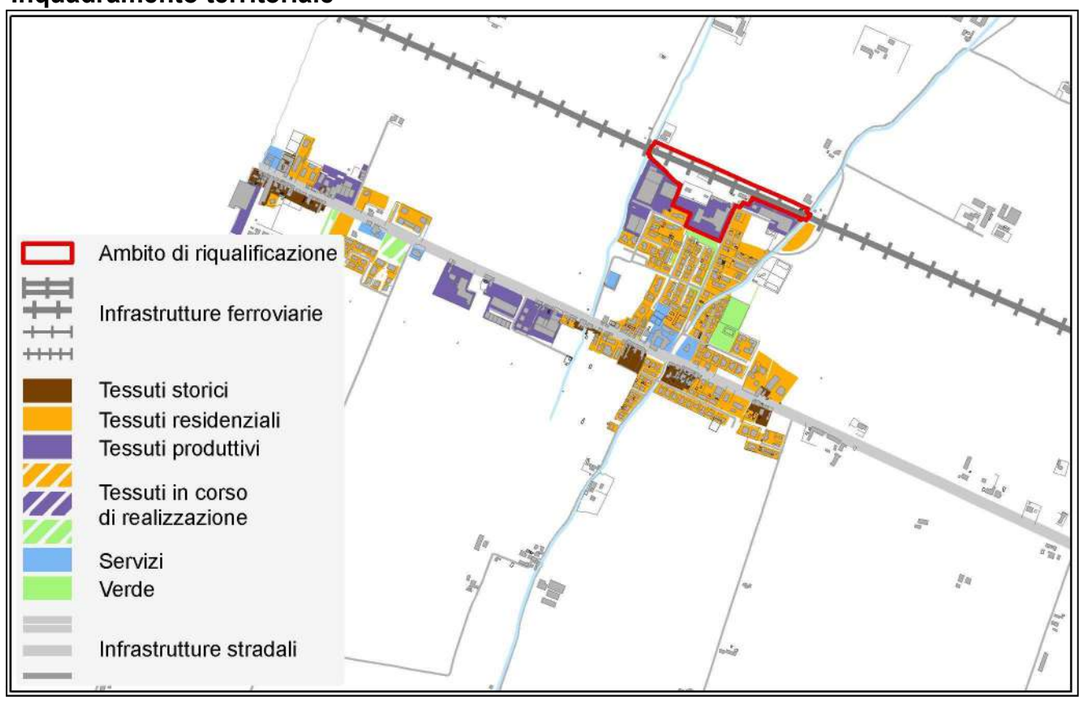
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

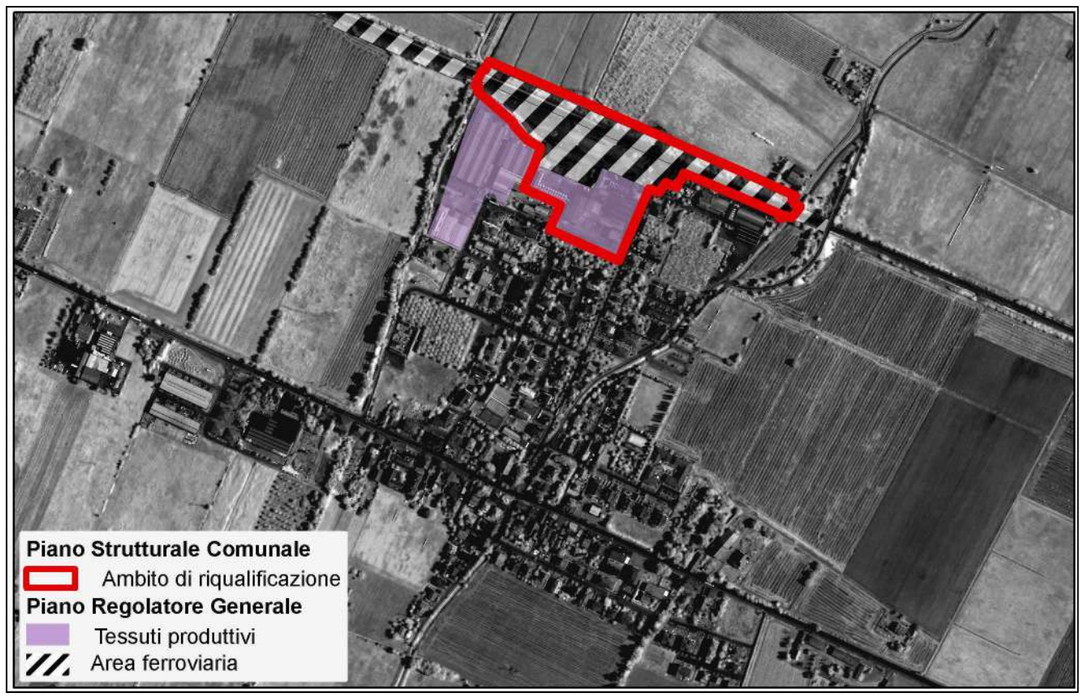
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *Ambito delle frazioni"* : nuclei insediati nel territorio rurale. • L'AR12 è incluso all'interno degli *ambiti agricoli "di cintura – cunei verdi"* e *"delle Corti e delle Bonifiche benedettine".*	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. • I cunei verdi sono un ambito agricolo periurbano in cui mantenere l'attività agricola, integrandola con funzioni di servizio all'ambito urbano. Tutti gli interventi che si relazionano con tale ambito devono tenere conto delle indicazioni contenute nell'Allegato F del RUE.
Paesaggio agrario storico	• Nelle immediate vicinanze dell'area, sono presenti vigneti di impianto tradizionale e un residuo di piantata.	• Eventuali interventi non dovranno danneggiare le colture storiche presenti né il loro intorno agricolo.
Relazioni percettive	• In prossimità dell'area di intervento sono presenti caposaldi paesaggistici (Latteria di Roncocesi) ed edifici di interesse storico culturale. • Visibilità diretta dal territorio rurale	• I nuovi interventi dovranno considerare la presenza di tali elementi rilevanti e preservare le eventuali viste esistenti. • Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato F del RUE.
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• Intervento localizzato sul margine tra ambito urbano e territorio rurale.	• Necessità di una forte integrazione percettiva con il paesaggio agrario circostante

AR13 - CADÈ

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a nord dell'abitato di Cadè e comprende lo scalo merci della stazione oltre ad alcune funzioni produttive attestate sui tracciati ferroviari. Attualmente lo scalo merci è sottoutilizzato ed è ragionevole ipotizzare che possa essere nel tempo dismesso. Il PRG 2001 prevede nel tessuto produttivo un'attuazione edilizia attraverso intervento diretto con indice 0,6 mq/mq. Si rimanda alla scheda n.56 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**57.629 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito è accessibile solo a livello locale da una viabilità che attraversa i tessuti residenziali. L'accesso è favorito dalla vicinanza con il tracciato stradale della via Emilia. La frazione sarà interessata nella parte più a nord dell'abitato al passaggio della via Emilia bis, in variante all'attuale Ss 9. E' stata individuata una nuova viabilità parallela a via Palladio che ha l'obiettivo di collegare in sicurezza l'area produttiva adiacente la ferrovia e l'area cimiteriale con la via Emilia.
Le previgenti previsioni del PRG 2001 prevedevano lo sviluppo di funzioni produttive polifunzionali in modalità attuativa diretta e con indice Uf= 0.6 mq/mq. Modalità attutiva che grava sulle reti infrastrutturali preesistenti e realizzabile per intervento edilizio diretto senza cessione degli standard minimi di legge.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	11.100 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	400 mt 0 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	-
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione Cadè	0 mt		

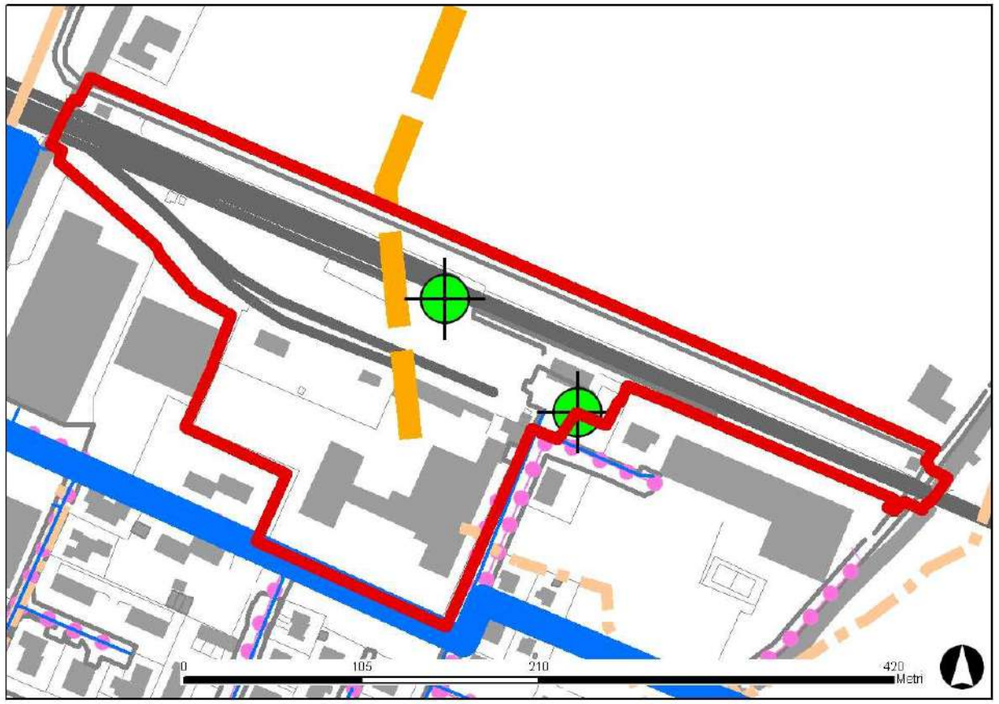
STRATEGIE E INDIRIZZI

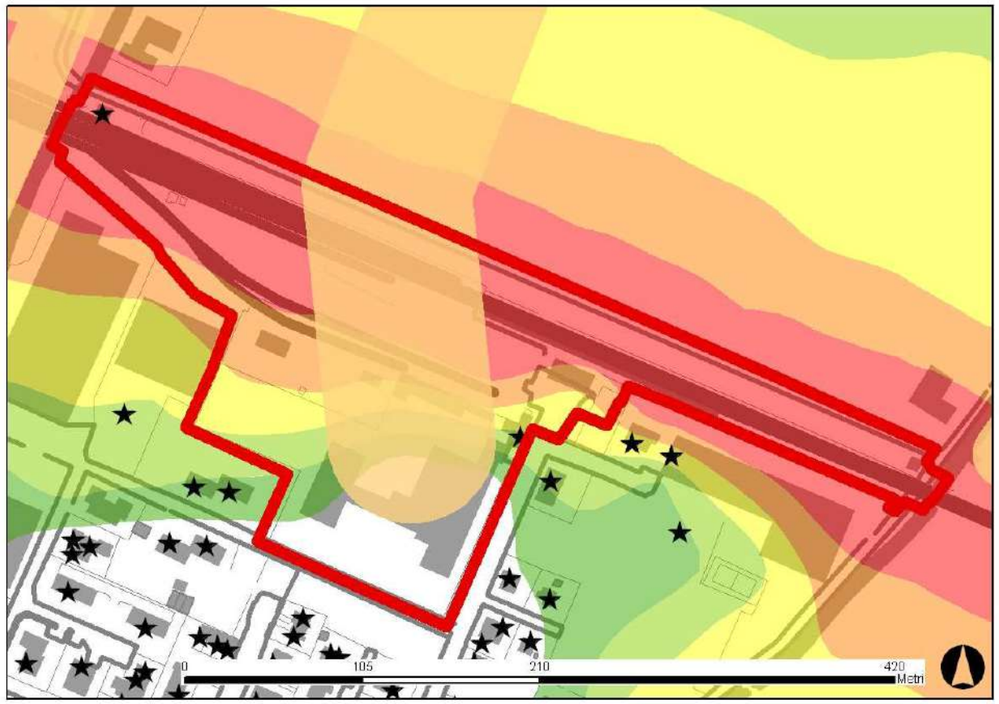
Obiettivi e strategie di riqualificazione
Il PSC indica, per dimensione e per posizionamento strategico all'interno del nucleo frazionale, una riconversione dell'area produttiva e una riprogettazione dello snodo ferroviario quale opportunità di riqualificazione e rigenerazione per l'intero ambito di cadè, attraverso una trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito. Come già indicato nel Piano urbano della mobilità, il PSC conferma la previsione della riapertura della stazione ferroviaria di Cadè al traffico passeggeri regionale a seguito del potenziamento del trasporto regionale sulla linea "storica" Milano-Bologna. Inoltre deve essere verificata la possibilità di connettere l'ambito alla prevista bretella di collegamento fra la via emilia e la ss. 9 all'altezza di via Quercioli.

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
Funzione residenziale	> 55%

Diritti edificatori (Sc)	0,24 mq/mq di St
SVP	> 35% di St

Indirizzi
Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza e le funzioni terziarie e di servizio.
E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di: esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita.





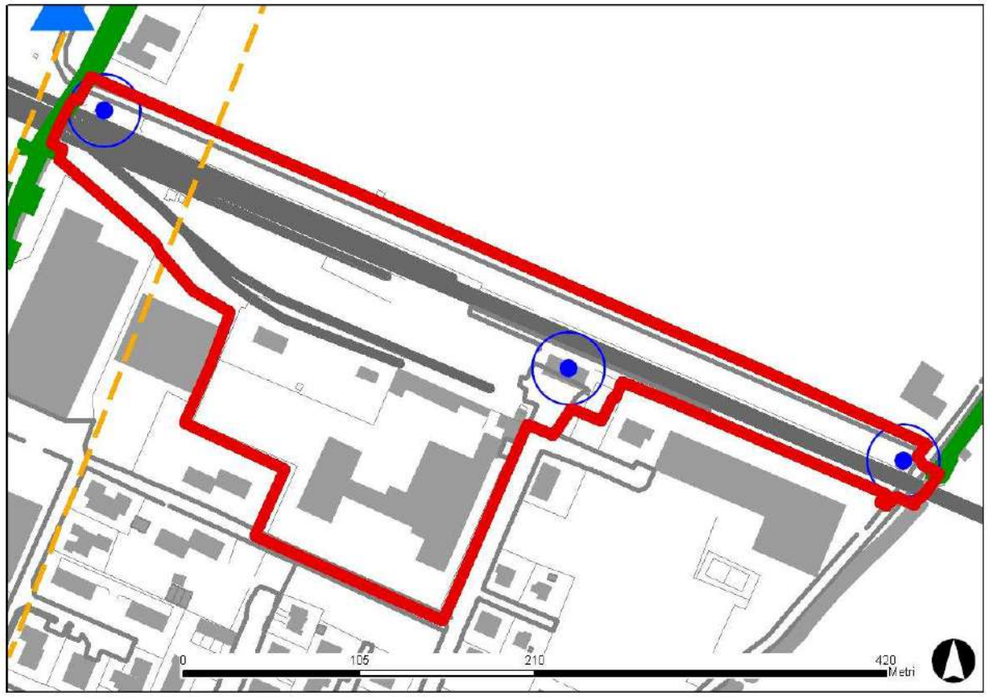
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

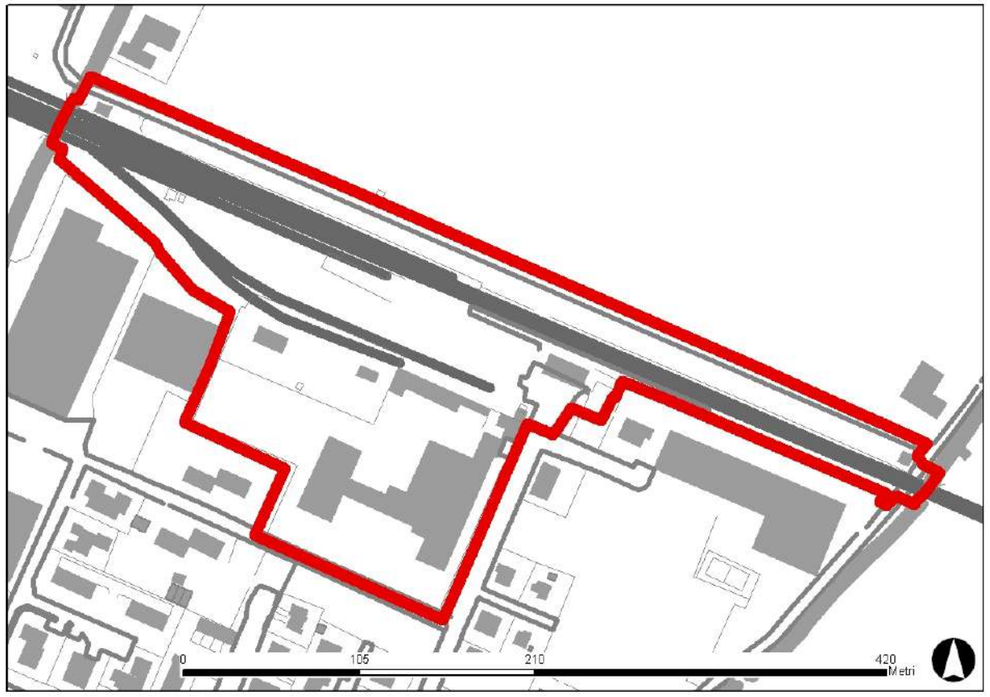
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area presenta il passaggio di dorsali della rete su via Brunelleschi.	• Andrà approfondita la tematica degli eventuali vincoli al disegno insediativo determinati dalla dorsale acquedottistica.
Fognature	• La rete fognaria di Villa Cadè, in parte mista ed in parte separata, necessita di operazioni di ristrutturazione e razionalizzazione.	• L'intervento potrà contribuire, di concerto con i gestori, alla risoluzione delle criticità individuate.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Roncocesi.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento della progettazione del sistema delle opere di urbanizzazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area ospita una cabina di trasformazione primaria (AT-MT) alimentata da elettrodotti AT attualmente aerei. • Le MT sono interrate. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	• L'interramento delle linee AT risulta essere uno dei principali criteri di intervento, oltre ad una progettazione che tenga conto della strategicità dell'area e che metta in valore e si sviluppi attorno alle esigenze di fornitura elettrica.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• Nell'area ci sono n.2 installazioni SRB.	• Occorre prevedere una incentivazione del cositing degli impianti.
Teleriscaldamento	• L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'ambito non comprende tessuti residenziali consistenti. L'area è influenzata dalle emissioni del servizio ferroviario MI-BO.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono localizzate attività sensibili nelle fasce di 0,2 microT degli elettrodotti.	• Per l'insediamento di attività sensibili dovranno essere prese tutte le precauzioni per il rispetto dei limiti sanitari ed urbanistici vigenti. Si potrà valutare l'interramento della linea AT.
Inquinamento acustico	• L'ambito non comprende tessuti residenziali consistenti, anzi l'area va considerata come possibile sorgente di inquinamento acustico (stazione).	• In fase di intervento occorrerà verificare il clima acustico dell'area e mettere in atto sistemi di mitigazione delle sorgenti interne al comparto.





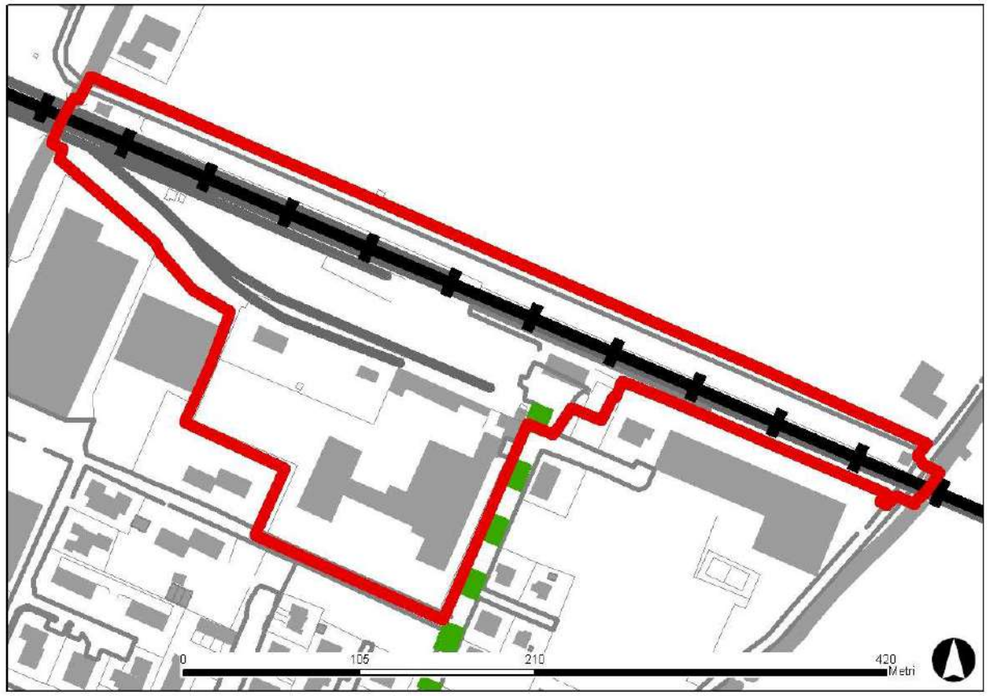
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B).	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde.
Tutele e vincoli storici	• L'area appartiene al sistema delle bonifiche storiche. • All'interno dell'ambito, via Palladio-via Pataccini è riconosciuta come elemento della viabilità storica. • La stazione ed il casello ferroviario all'estremo est sono riconosciuti come edifici di pregio storico-culturale.	• Gli interventi nel comparto dovranno evitare qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale storica e della caratterizzazione paesaggistica, quali la morfologia dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non sono presenti aree archeologiche.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• L'area confina a Nord, oltre la ferrovia, con aree agricole di valenza paesaggistico-ambientale.	• Andrà valutata la connessione con l'agricolo.
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• Oltre la ferrovia è l'ambito delle bonifiche benedettine che costituisce un ganglio planiziale primario della rete ecologica provinciale. • Al confine est ed ovest dell'area sono due elementi secondari della rete ecologica (scolo Cava e scolo Bandirola).	• L'ambito potrà contribuire all'aumento di naturalità degli elementi riscontrati, contribuendo alla concretizzazione della rete ecologica .

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, ne in prossimità.	
Rischio sismico	• Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

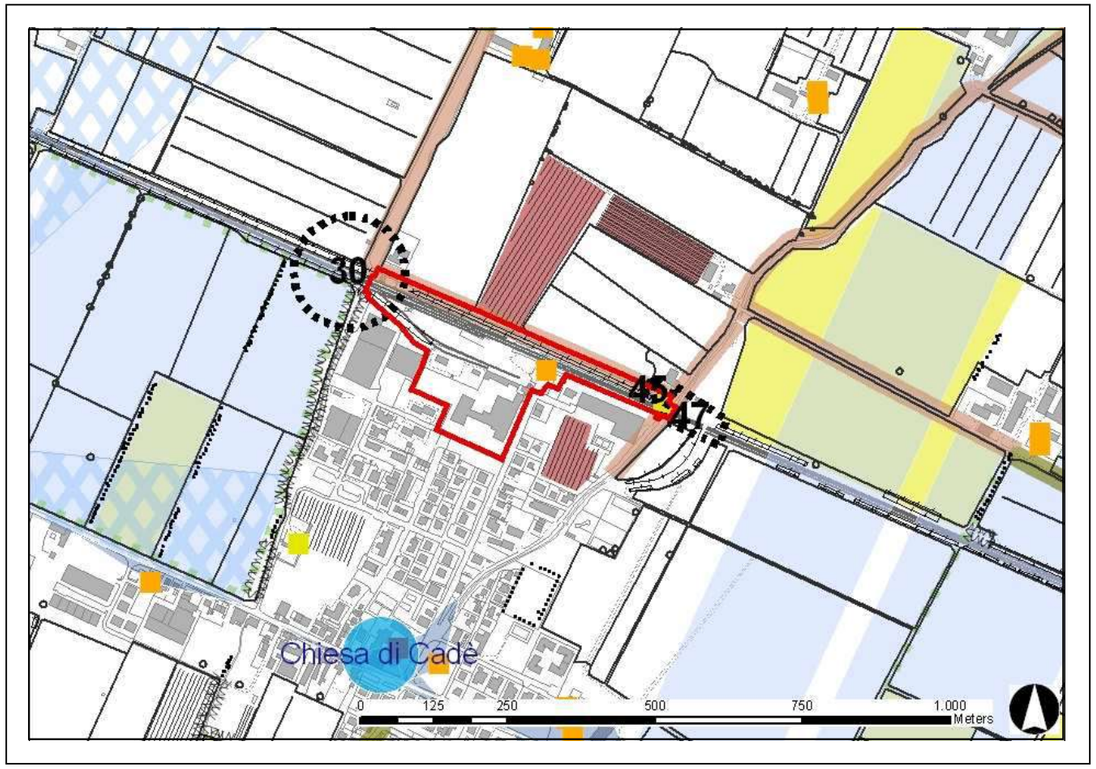
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità dell'area è mediamente funzionale, e facilmente accessibile dalla via Emilia da via della Stazione e in futuro della bretella di raccordo fra l'asse storico e la via Emilia bis.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito comprende al suo interno la linea ferroviaria MI-BO e una stazione con relative aree di pertinenza ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite gli assi di via Emilia da via della Stazione.	• Occorrerà valutare la messa in sicurezza dei percorsi.
Trasporto pubblico locale	• L'ambito non è servito dal TPL.	• Occorre valutare l'estensione della rete fino all'ambito.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• All'interno dell'area non sono presenti zone di verde.	

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'ambito possiede funzioni di specializzazione e non è integrato con il contesto residenziale circostante.	• Gli interventi dovranno favorire le relazioni con il viale della stazione e con i tessuti più a sud.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio		
Permeabilità	• L'area è scarsamente permeabile.	• Gli interventi dovranno valutare l'opportunità di incrementare le superfici permeabili.



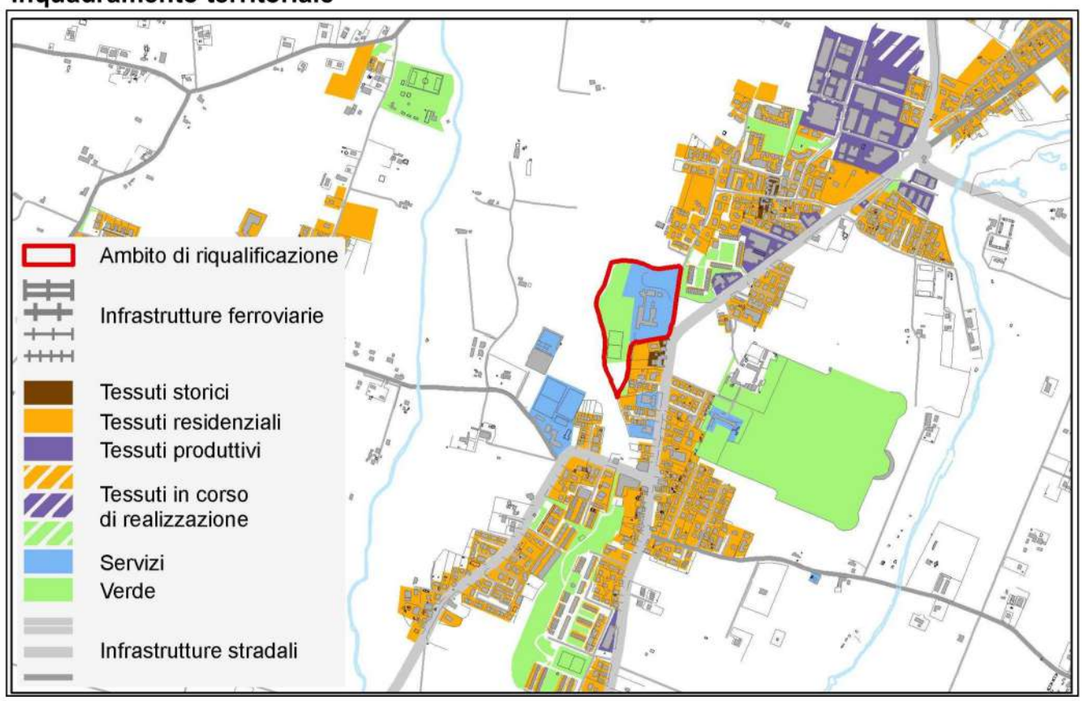
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

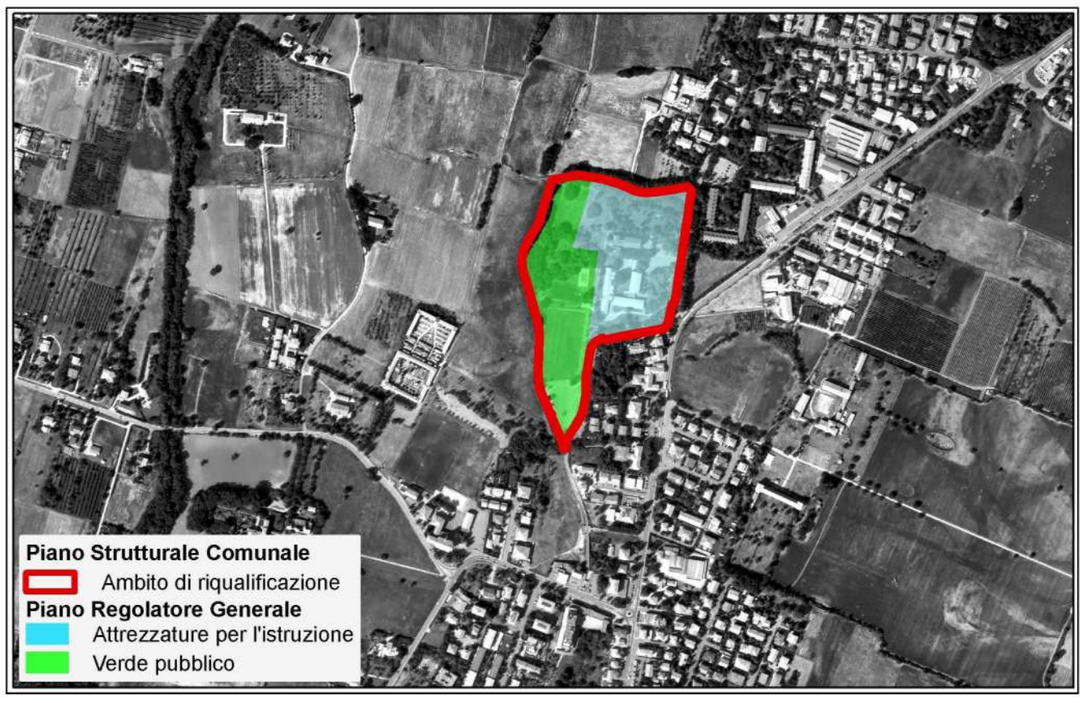
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *Ambito delle frazioni"* : nuclei insediati nel territorio rurale. • La parte oltre la ferrovia rientra nell'ambito rurale *"delle Corti e delle Bonifiche benedettine"*: ambito di rilievo per i valori • storico-culturali e per la riconoscibilità del paesaggio di bonifica.	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. • Nell'ambito delle Corti e delle Bonifiche benedettine è necessario consolidare l'identità attraverso la salvaguardia degli elementi testimoniali e delle colture storiche presenti e potenziare la fruibilità e la valenza naturalistica dell'ambito.
Paesaggio agrario storico	• Presenza di vigneti di impianto tradizionale.	• Eventuali interventi non dovranno danneggiare le colture storiche presenti né il loro intorno agricolo. Esse dovranno essere integrate nel progetto.
Relazioni percettive	• Visibilità diretta dal territorio rurale.	• Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato F del RUE.
Viabilità rurale storica	• Presente una strada vicinale storica, parallela alla Ferrovia.	• Ripristino della strada vicinale come via del paesaggio, destinata alla fruizione del territorio.
Eccellenze e criticità	• 45 – Luogo: Edificio ferroviario dismesso, da recuperare. • 30–47 – Criticità: definire un superamento della ferrovia per le vie del paesaggio.	• Il progetto deve prevedere il recupero dell'edificio e la sua eventuale destinazione a funzioni legate alla fruizione. • In sede di intervento si dovrà prevedere la realizzazione di due attraversamenti della ferrovia, per ciclisti e pedoni, in coincidenza dei tracciati storici della viabilità rurale.

AR14 - RIVALTA

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a sud centro capoluogo nella frazione di Rivalta. Attualmente è occupata dalle attrezzature scolastiche sia per l'infanzia (nido comunale e scuola materna statale) che per la scuola dell'obbligo scuola media) e dalle relative attrezzature sportive. Si rimanda alla scheda n. 38 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**70.155 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito è accessibile dalla statale 65 asse di collegamento tra il capoluogo e le aree collinari. La statale è connessa al sistema delle tangenziali. I consistenti flussi di traffico, si sviluppano lungo gli assi della SS 63 (via Repubblica e via Martiri della Bettola), Le piste ciclabili corrono adiacenti l'asse di via Martiri della Bettola e internamente all'abitato di Rivalta, collegando il parco urbano della villa ("Le Ginestre") con via S. Ambrogio, il cimitero (via Ghiarda) e i plessi scolastici dell'ambito in oggetto.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	9.600 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	5.500 mt 1.100 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	sì
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	10.500 mt		

STRATEGIE E INDIRIZZI

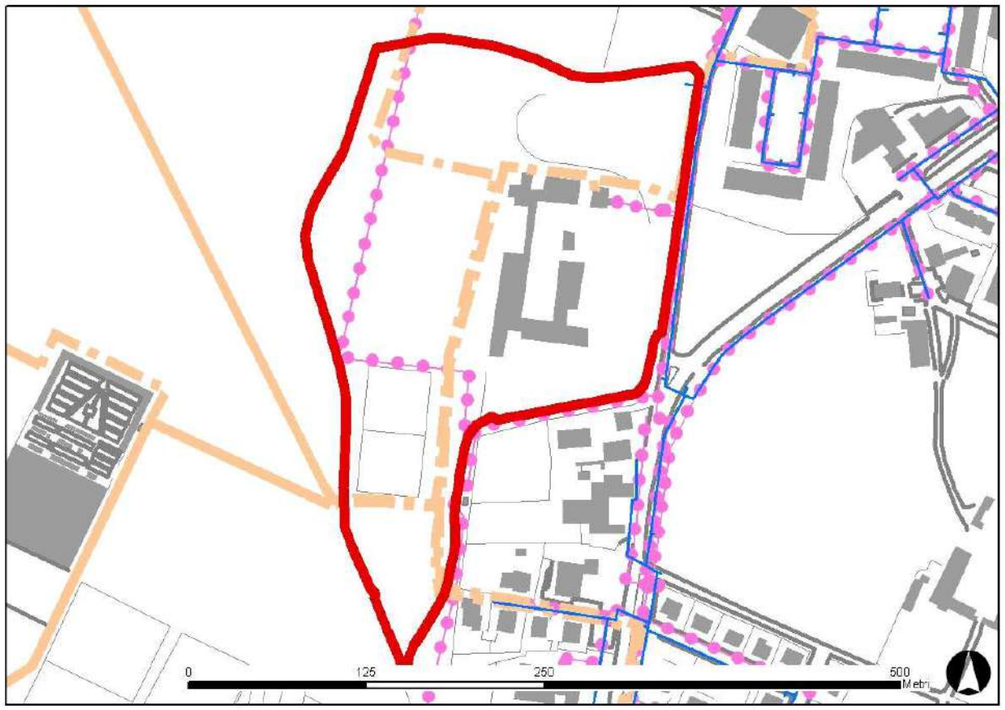
Strategie di riqualificazione
Le norme del previdente PRG lo prevedono quale Ambito di riqualificazione urbana ai sensi delle Legge regionale 19/1998

Obiettivi e indirizzi
Il PSC, a fronte delle considerazioni espresse dal Piano ei Servizi conferma la necessità di un riordino del sistema dei servizi e delle strutture pubbliche esistenti per sistematizzare e riqualificare l'ambito e per realizzare un polo di servizi integrato con la frazione e la città.

Capacità insediativa massima	UT = 0,75 mq/mq

Diritti edificatori (Sc)	0,75 mq/mq di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono i servizi pubblici ovvero di interesse pubblico



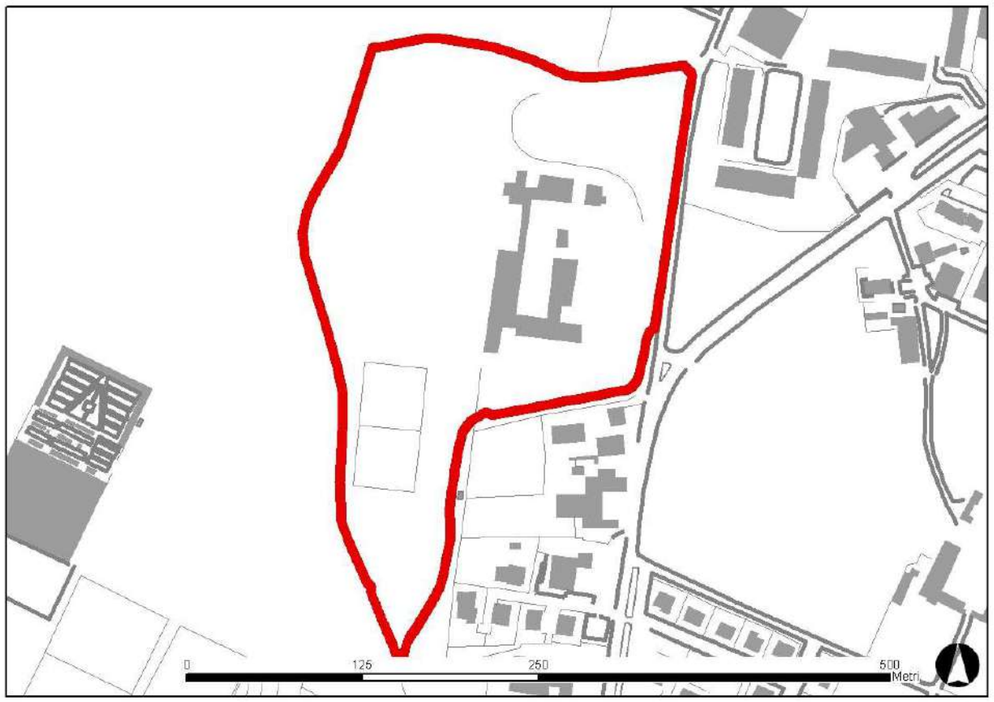
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature e reticolo di scolo delle acque bianche	• La rete fognaria è in parte mista ed in parte separata. La zona situata a destra del displuvio del Rio Vasca ha difficoltà a scaricare perché si è chiuso il fosso ricevente ed in corrispondenza di piogge significative l'area allagata si estende fino a via Guittone d'Arezzo.	• La Bonifica segnala che occorre prevedere il ripristino della canalizzazione mantenendo invariati i coefficienti udometrici originali dei canali di scolo. Il comparto potrà eventualmente contribuire agli interventi previsti.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT • L'area è servita da una rete elettrica MT interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni.	
Teleriscaldamento	• L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta molto esposta vista la vicinanza con la viabilità principale.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Martiri della Bettola.	• Va valutata l'opportunità di dotare l'area di sistemi di mitigazione del rumore, soprattutto se verranno inseriti all'interno dell'ambito, ricettori sensibili.



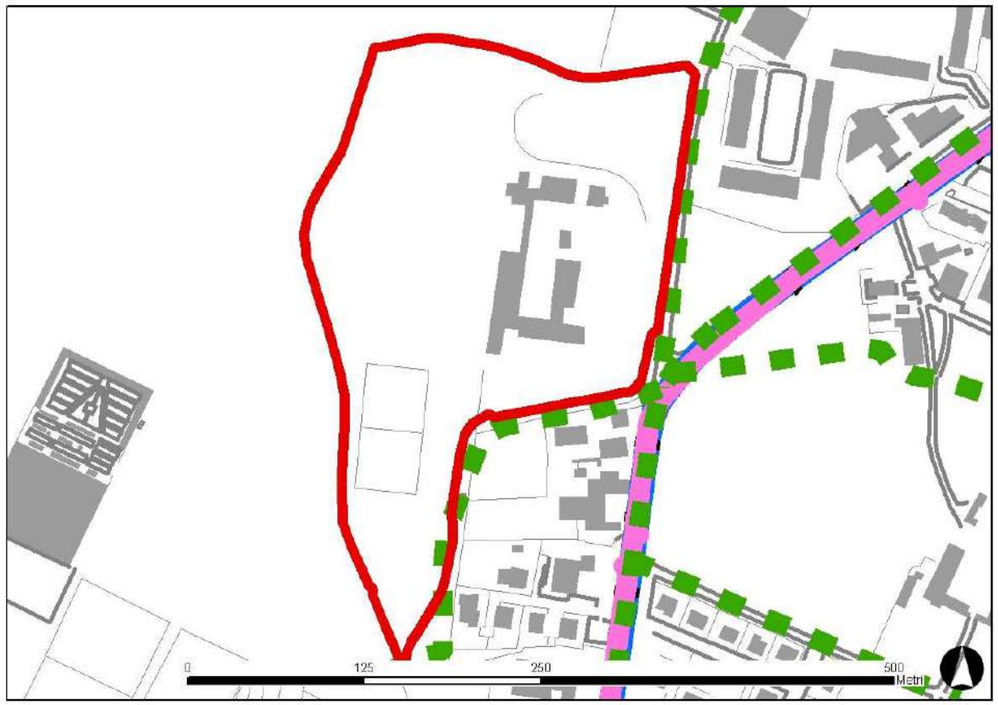
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• Al limite nord dell'ambito sono filari di farnie e siepi tutelate dalla DPGR 1194/94 (Strada della Cavalla). • L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• Valutare il potenziamento e la tutela degli elementi naturali nell'area. • La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• Non sono riconosciuti elementi di pregio nell'area, mentre in prossimità esistono elementi tutelati (Scuola e Cimitero di Rivalta, vincolati ai sensi del D.lgs.42/2004, il bucleo storico della frazione e un villino 1° '900).	
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Oltre il Rio della Vasca, ad ovest dell'ambito, è una zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale.	• Andrà curata e valutata la connessione con l'agricolo, nel rispetto dei caratteri paesaggistico-ambientali.
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area presenta importanti elementi di rete ecologica: verde di potenziale rinaturalizzazione, importanti filari alberati di mesofile.	• Occorre tenere presente la forte caratterizzazione a rete ecologica dell'area e predisporre azioni per la sua valorizzazione

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI. Si veda inoltre il tema Fognature.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, né in prossimità.	
Rischio sismico	• Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

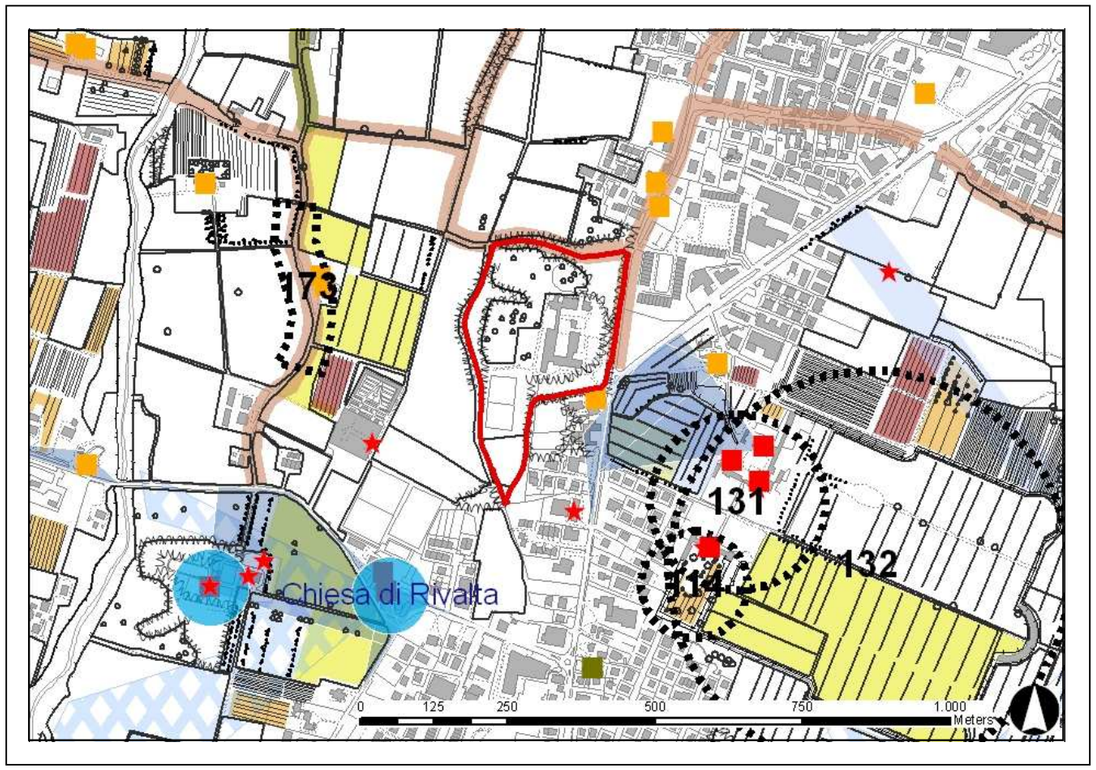
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è alta per la zona sud, e si basa sull'asse di via Martiri della Bettola.	
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito è raggiunto da una pista ciclabile lungo via Martiri della Bettola.	
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalla linea 5 del TPL.	• Coerentemente a quanto individuato dal PUM, dovranno essere previste azioni di implementazione e riorganizzazione del TPL.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione e riorganizzazione del sistema dei parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• All'interno dell'area è presente una zona verde con alberature.	• Occorre valutare la dotazione di un'area verde pubblica coordinata con l'area esistente.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• Si tratta di un'area ad elevato livello di specializzazione.	
Integrazione con l'urbano	• La porzione sud dell'ambito è connessa all'abitato della frazione.	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'area si colloca in un contesto di verde periurbano di pregio con elementi alberati e spazi verdi significativi.	• Occorrerà potenziare le relazioni con il contesto circostante.
Permeabilità	• L'ambito è altamente permeabile.	• Gli interventi dovranno conservare un elevato livello di permeabilità.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

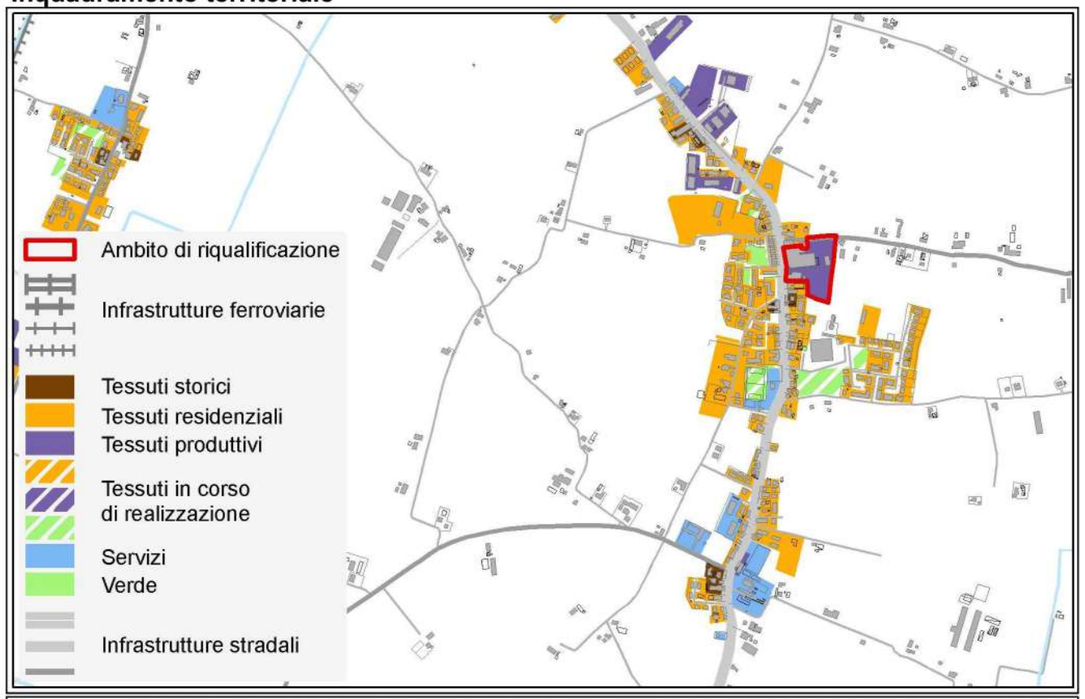
Paesaggio

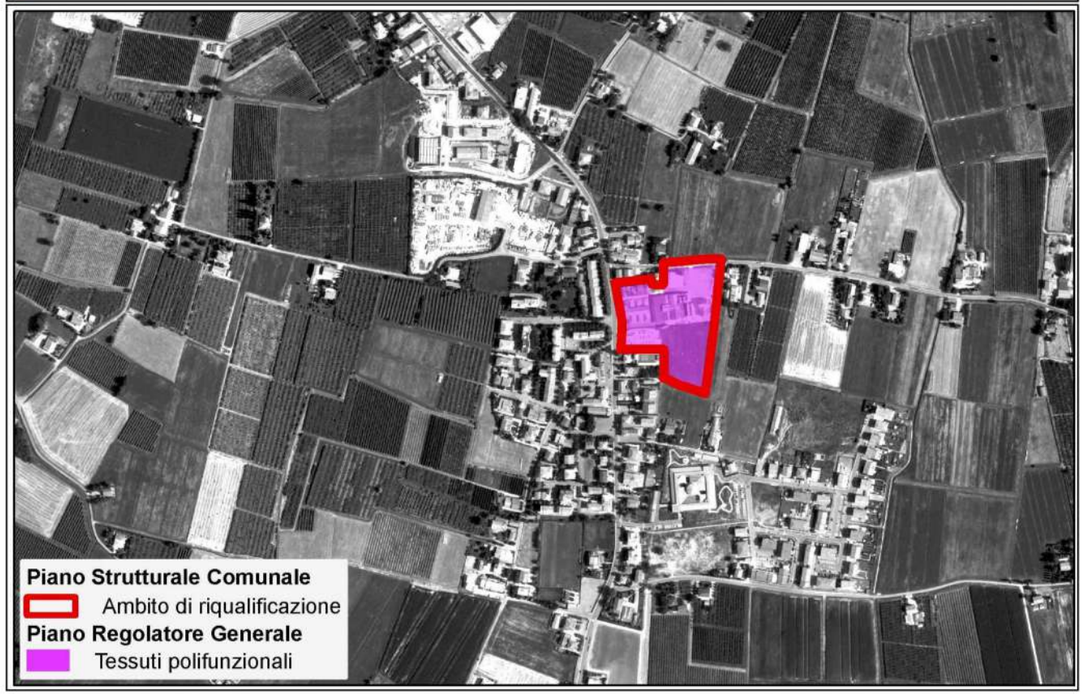
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• Parte dell'area rientra nell'*"Ambito delle frazioni"* : nuclei insediati nel territorio rurale. • la parte più a ovest rientra negli *"Ambiti di cintura – cunei verdi"*:	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. • I cunei verdi sono un ambito agricolo periurbano in cui mantenere l'attività agricola, integrandola con funzioni di servizio all'ambito urbano. Tutti gli interventi che si relazionano con tale ambito devono tenere conto delle indicazioni contenute nell'Allegato F del RUE.
Paesaggio agrario storico	• Non presenti	
Relazioni percettive	• L'area si trova in prossimità di visuali dalla statale 63 sulla Reggia di Rivalta • Visibilità diretta dal territorio rurale	• Nella progettazione, prestare particolare attenzione ai fronti prospicienti la Statale 63, che sono in vista diretta della Reggia • Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato F del RUE.
Viabilità rurale storica	• L'area è delimitata sul lato nord da una strada vicinale storica "del buraccione", che si innesta sulla "strada vicinale della cavalla"	• Ripristino della strada vicinale come via del paesaggio, destinata alla fruizione del territorio
Eccellenze e criticità	• Rio della Vasca	• L'area è delimitata sul lato occidentale dal Rio della Vasca, un corso d'acqua rilevante sia dal punto di vista paesaggistico che storico. È necessario preservarlo ed integrarlo all'interno del progetto come elemento da valorizzare.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR15 - MASSENZATICO - EX LATTERIA SOCIALE E CANTINA SOCIALE

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata sull'asse strutturante del centro di Messenzatico in prossimità del nucleo abitato principale.
L'ambito identifica l'edificato e le pertinenze della latteria sociale e della cantina sociale tutt'ora in attività. Il PRG 2001 prevede un tessuto produttivo polifunzionale ad intervento diretto con indice 0,6 mq/mq. Si rimanda alla scheda n.50 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**24.770 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un livello di accessibilità esclusivamente locale. È prevista una variante viabilistica a ovest dell'ex Sp 71-via Beethoven e una bretella di collegamento con i quartieri residenziali di via Bortoni e via Fontanesi. La modalità attutiva diretta consente la realizzazione dell'intervento edilizio senza cessione degli standard minimi di legge.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	10.200 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	5.100 mt 8.700 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	-
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	9.500 mt		

STRATEGIE E INDIRIZZI

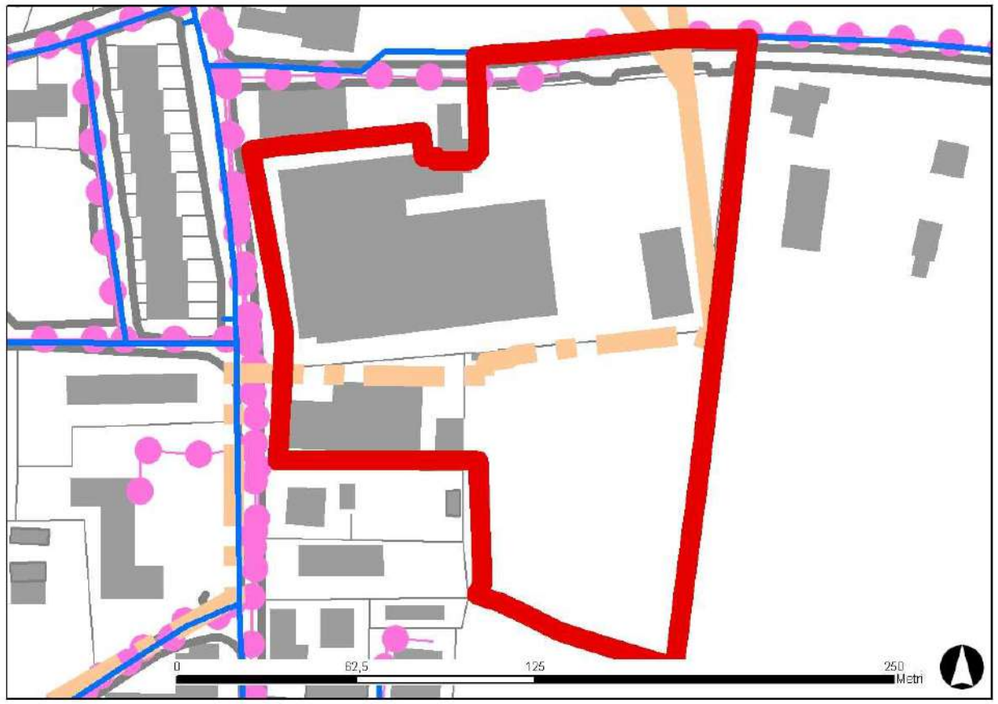
Strategie di riqualificazione
Il PSC indica, per dimensione e per posizionamento centrale all'interno del nucleo frazionale, una riconversione dell'area produttiva quale opportunità di riqualificazione e rigenerazione per l'intero ambito di Massenzatico.

Obiettivi e indirizzi
Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
IP	> 55%

Diritti edificatori (Sc)	0,24 mq/mq di SC
SVP	> 35% di St

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



AR15 - MASSENZATICO - EX LATTERIA SOCIALE

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

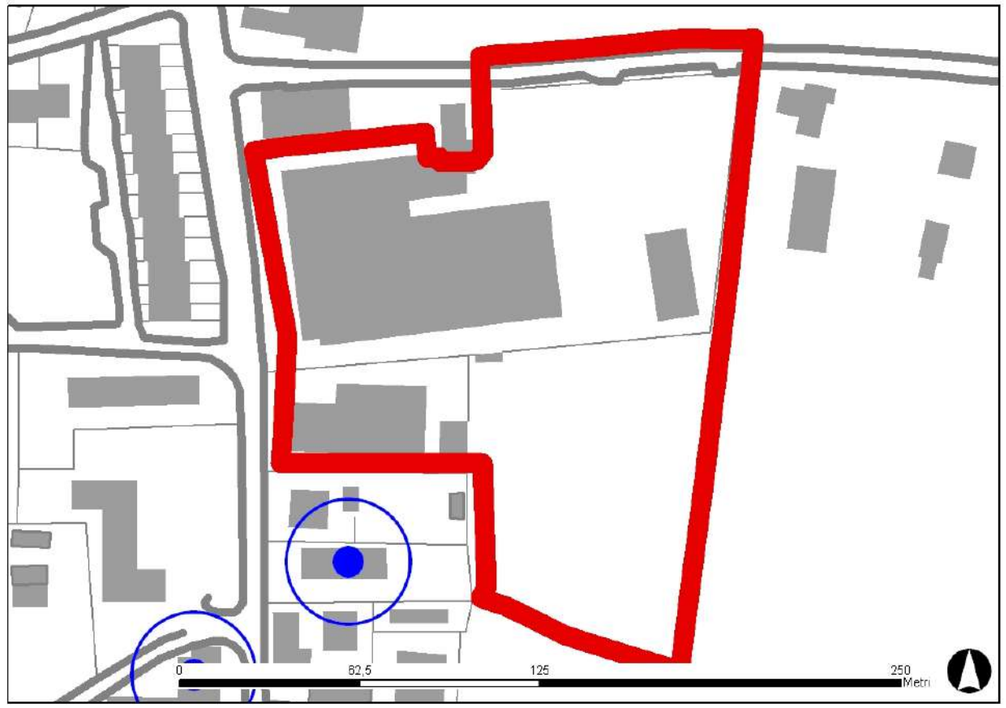
Distribuzione delle reti tecnologiche

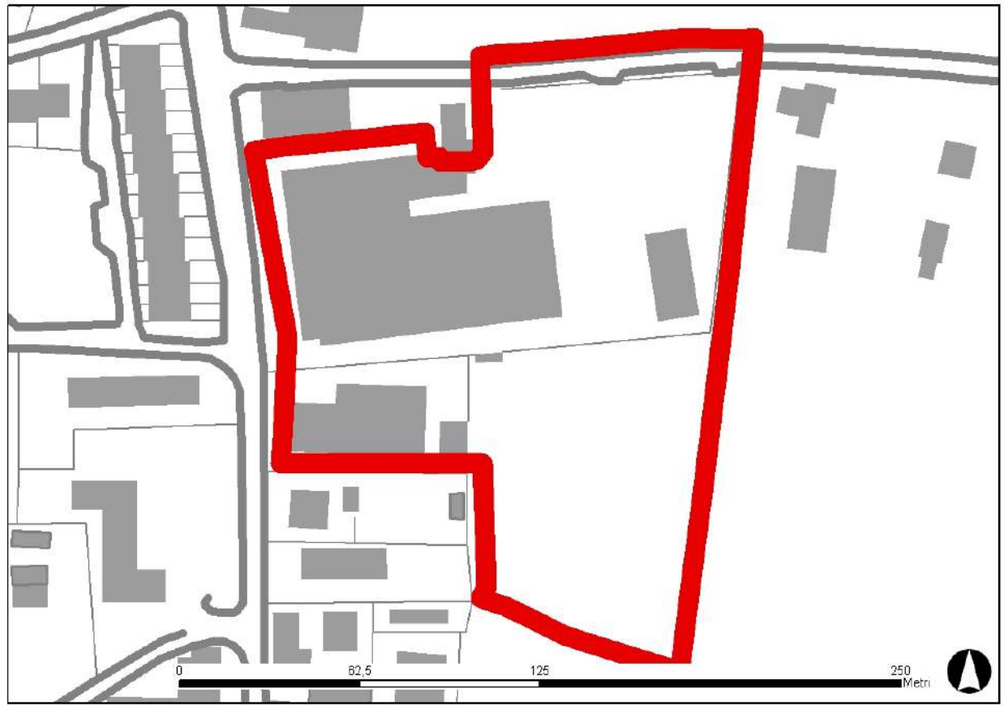
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature	• L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista, non depurata. Sono segnalate difficoltà di scarico e necessità di razionalizzazione della rete fognaria.	• Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e tenendo quindi conto degli interventi che i gestori riterranno necessari.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT in parte aerea e in parte interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni.	• L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.
Teleriscaldamento	• L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta poco esposta ad inquinamento atmosferico vista la distanza dalla viabilità principale.	
Inquinamento elettromagnetico	• Sono da valutare le situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT aeree presenti nell'area.	• Valutare l'opportunità del completo interramento all'interno del comparto.
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Beethoven, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso.	

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR15 - MASSENZATICO - EX LATTERIA SOCIALE

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

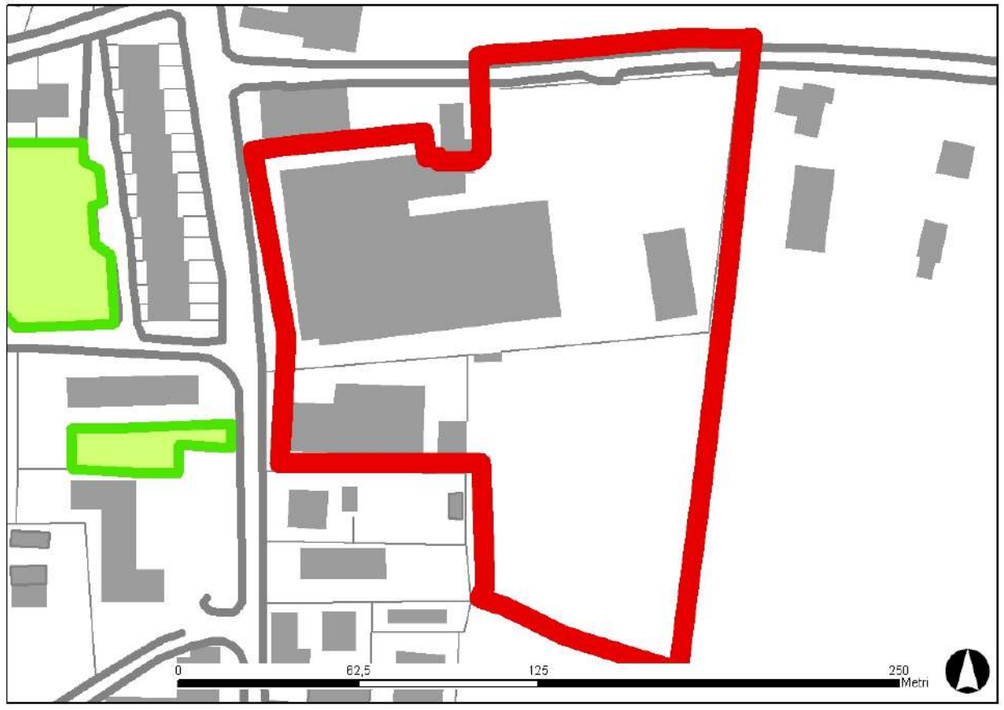
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area di contesto è di tipo agricolo e all'interno non sono riconosciuti elementi di pregio. • L'ambito è su un dosso di pianura.	• L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso.
Tutele e vincoli storici	• Via Bertocchi e la SP sono elementi della viabilità storica. • Non sono riconosciuti elementi di pregio nell'area, mentre in prossimità esistono elementi tutelati (villa Camuncoli vincolata ai sensi del D.lgs.42/2004 e alcuni edifici 1° '900, nucleo storico della frazione). • Nell'area agricola circostante sono presenti edifici di valore tipologico.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto sul sistema storico e identitario, senza alterare ad esempio la morfologia dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area non presenta elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI. • L'ambito rientra, seppur marginalmente, tra le aree cartografate come soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006.	• Occorre approfondire la tematica, anche in relazione a quanto rilevato come criticità nel tema Fognature.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, né in prossimità.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



AR15 - MASSENZATICO - EX LATTERIA SOCIALE

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

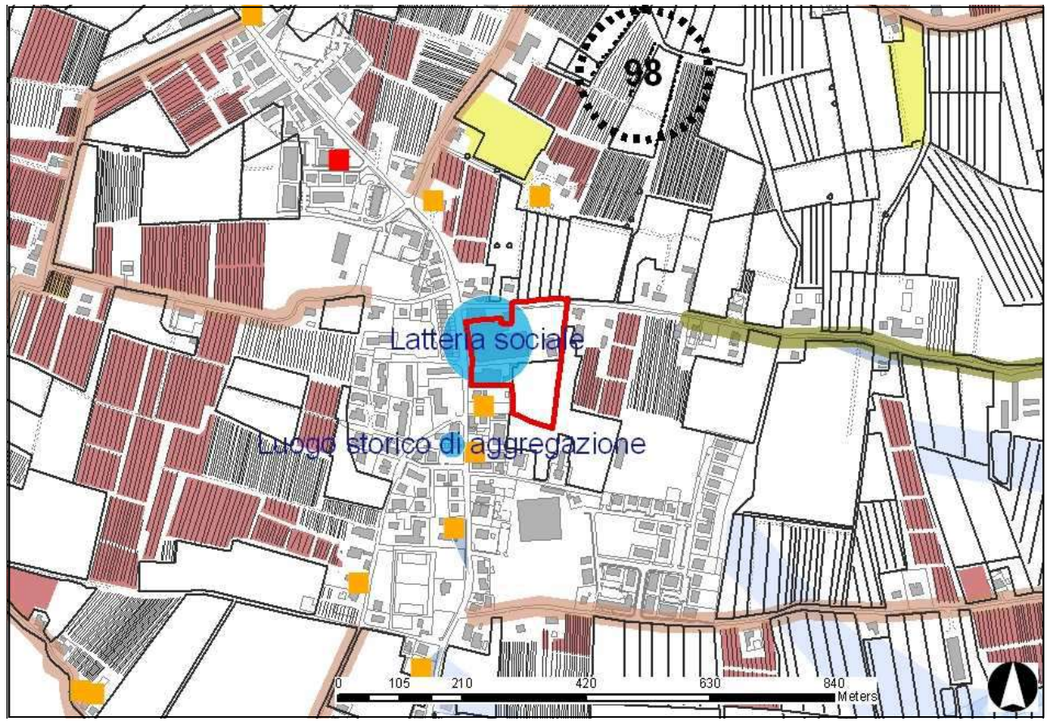
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è bassa e si basa sull'asse di via Beethoven.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito non presenta un reticolo di piste ciclabili.	
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalla linea 12 del TPL.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• All'interno dell'area non ci sono aree a verde. • In prossimità del comparto su via Beethoven insiste un area verde di pregio.	• Occorre valutare la dotazione di un'area verde pubblica coordinata con l'area esistente.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'area è inserita nel contesto dell'urbanizzazione lineare su strada e mantiene relazioni con l'urbanizzato e con la campagna retrostante.	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'ambito si relaziona con la campagna retrostante.	• Occorrerà favorire puntualmente le relazioni visive con la campagna.
Permeabilità	• L'ambito si caratterizza per un livello basso di permeabilità.	• Occorrerà valutare l'opportunità di aumentare le superfici permeabili.



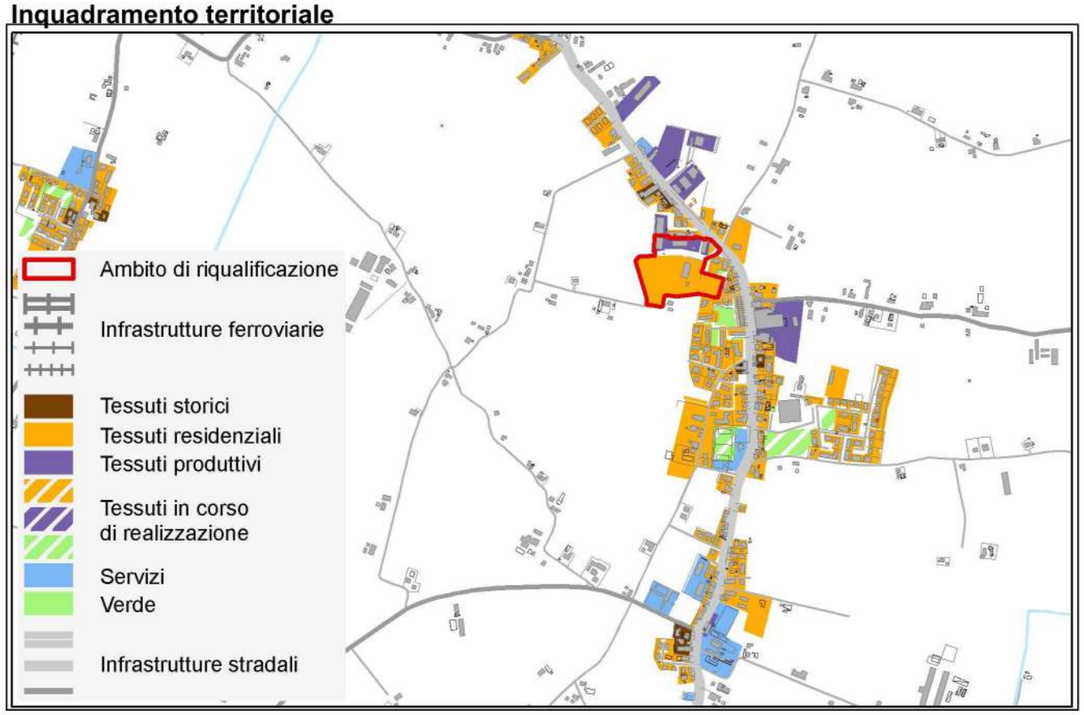
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

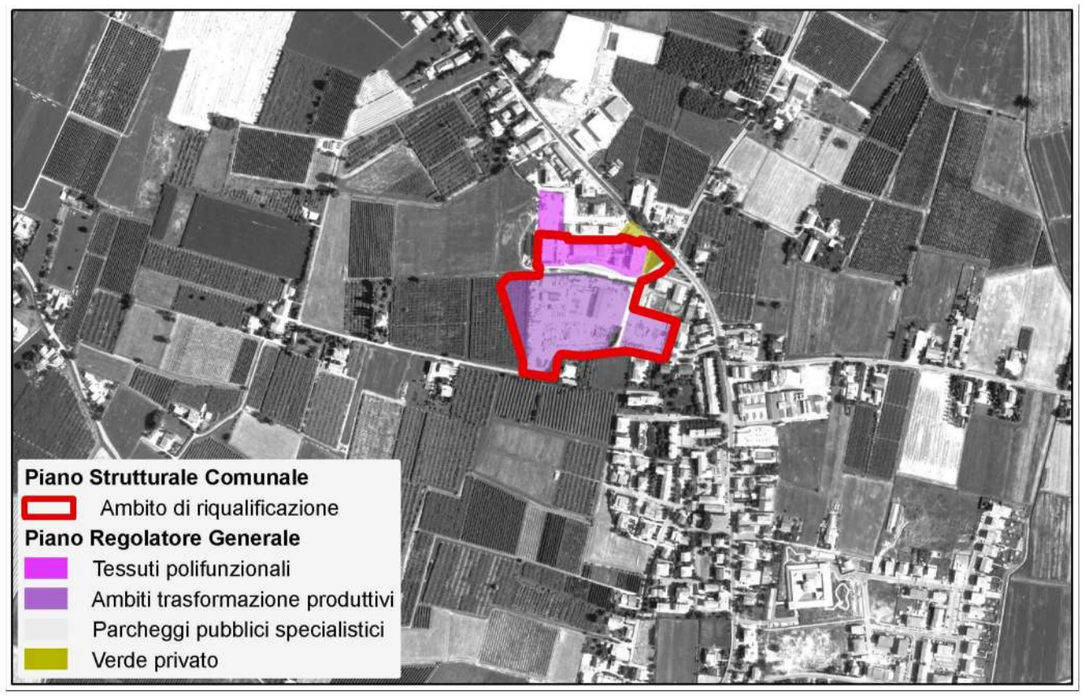
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *Ambito delle frazioni"* : nuclei insediati nel territorio rurale. • *"Ambito rurale dei vigneti"*	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. • Nell'ambito dei vigneti è necessario consolidare l'identità attraverso il potenziamento della vocazione agricola prevalente e la salvaguardia delle colture storiche presenti.
Paesaggio agrario storico	• In prossimità dell'area, sono presenti vigneti di impianto tradizionale.	• Eventuali interventi non dovranno danneggiare le colture storiche presenti né il loro intorno agricolo.
Relazioni percettive	• Visibilità diretta dal territorio rurale	• Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato F del RUE.
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• La latteria è un caposaldo paesaggistico di valore identitario per Massenzatico.	• Il progetto deve mantenere la memoria del luogo e gli elementi di maggior valore testimoniale, in particolare è necessario • preservare l'edificio storico della latteria, convertendolo ai nuovi usi previsti. (Archeologia industriale)

AR16 - MASSENZATICO - CENTRO

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata sull'asse strutturante del centro di Messenzatico in prossimità del nucleo abitato principale. L'ambito identifica l'edificato e le pertinenze di attività produttive polifunzionali in zona prevalentemente residenziale. Il PRG 2001 prevede in parte un tessuto produttivo polifunzionale ad intervento diretto con indice 0,6 mq/mq e in parte un piano produttivo polifunzionale quasi completamente attutao. Si rimanda alla scheda n.50 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**44.506 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un livello di accessibilità esclusivamente locale. È prevista una variante viabilistica a ovest dell'-ex Sp 71-via Beethoven e una bretella di collegamento con i quartieri residenziali di via Bortoni e via Fontanesi. L'area presenta problemi di accessibilità in relazione alle attività produttive insediate e di compatibilità con il tessuto residenziale circostante.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	10.500 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	5.400 mt 9.100 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	-
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	9.800 mt		

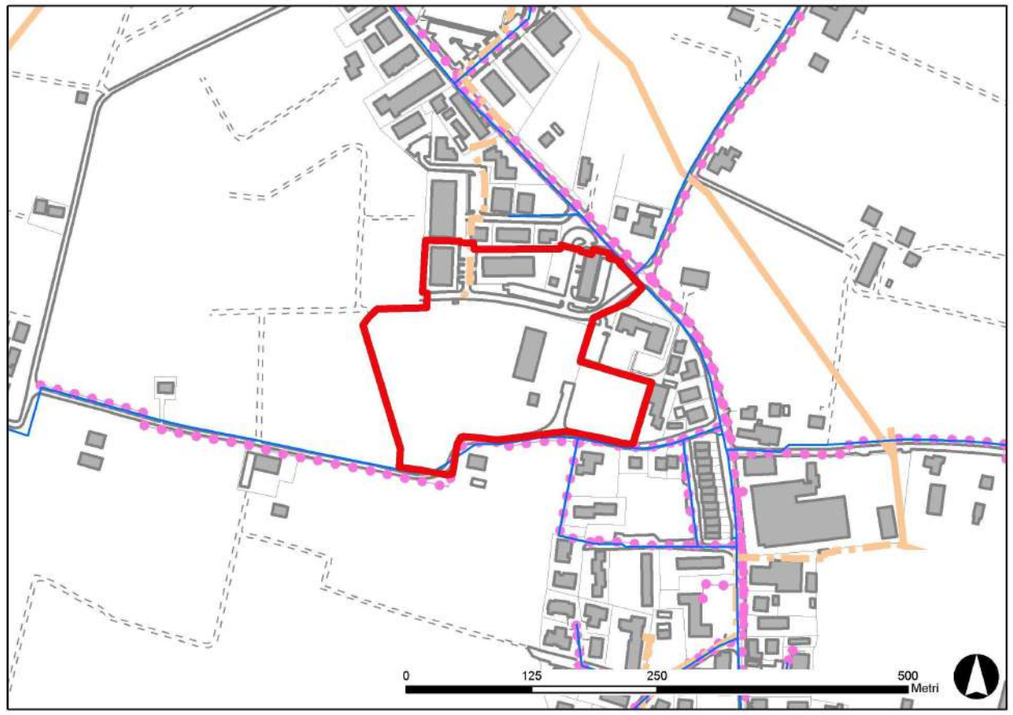
STRATEGIE E INDIRIZZI

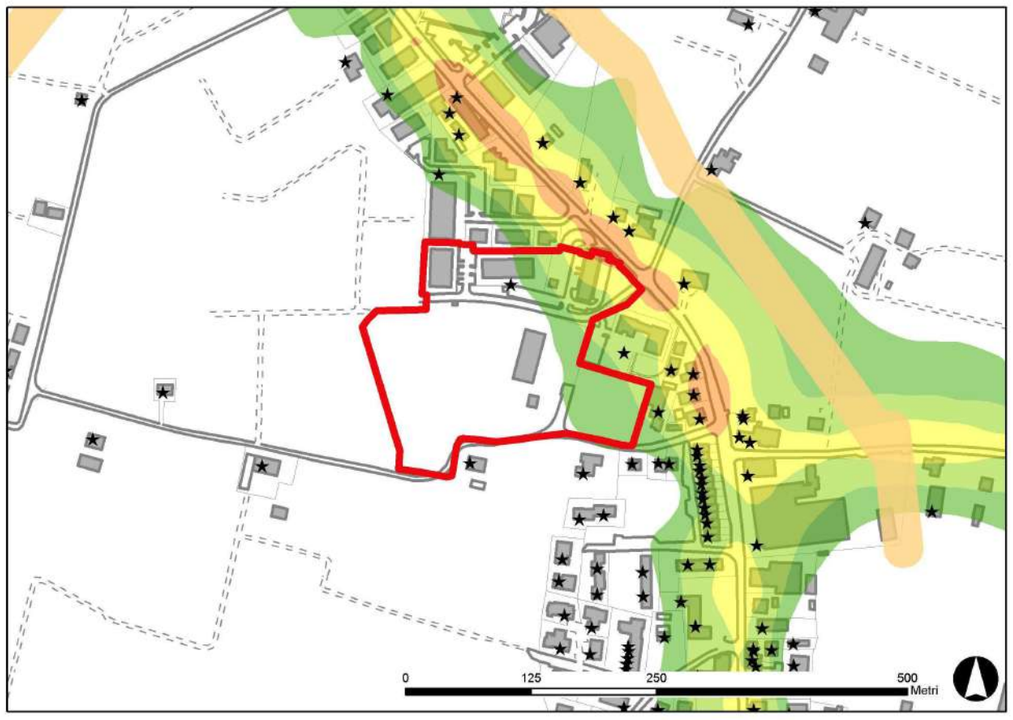
Strategie di riqualificazione
Il PSC indica, per dimensione e per posizionamento strategico all'interno del nucleo frazionale, una riconversione delle aree produttive per rimuovere potenziali incompatibilità di funzioni e per potenziare le dotazioni territoriali e di servizio per la frazione.

Obiettivi e indirizzi
Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni produttive, terziarie e di servizio.

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
IP	> 55%

Diritti edificatori (Sc)	0,30 mq/mq di SC
SVP	> 35% di St





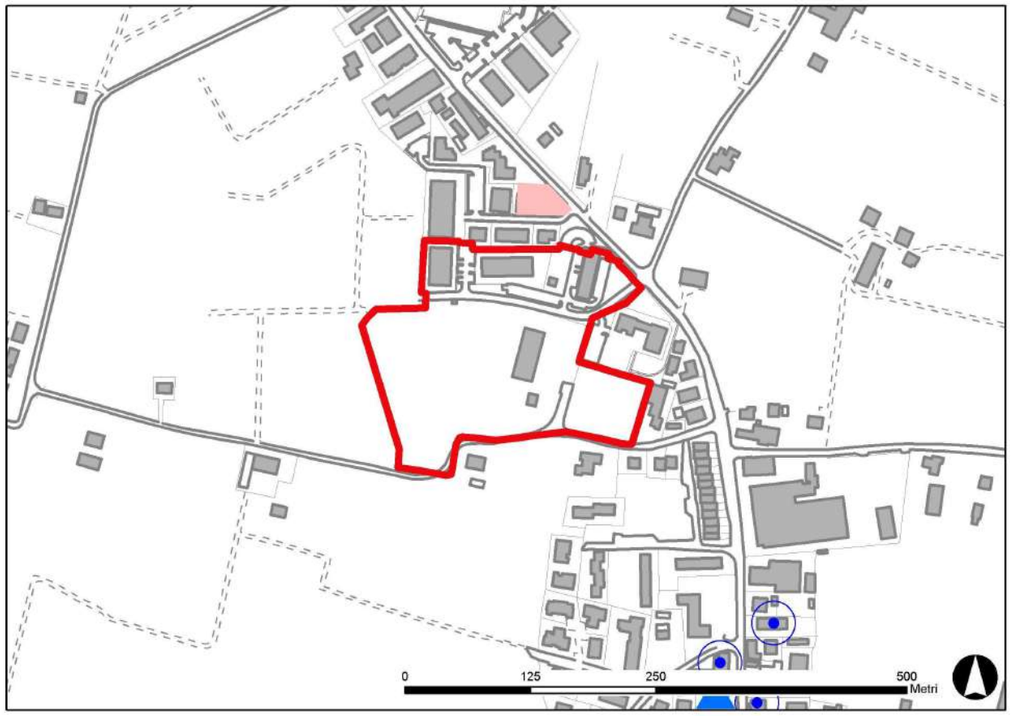
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

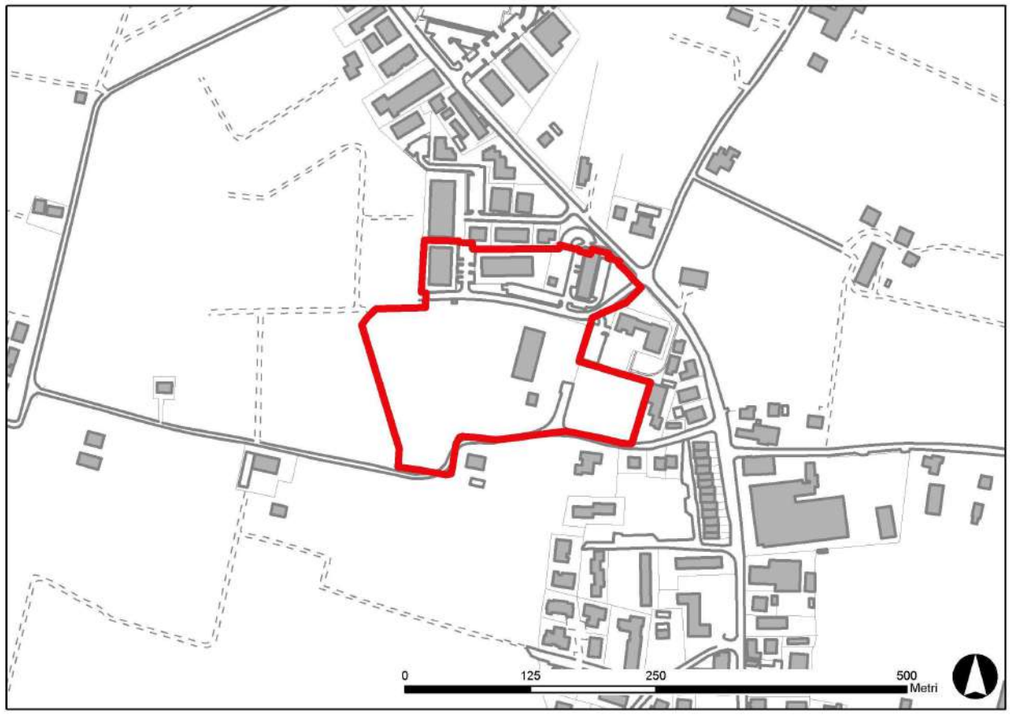
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature	• L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista, non depurata. Sono segnalate difficoltà di scarico e necessità di razionalizzazione della rete fognaria.	• Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e tenendo quindi conto degli interventi che i gestori riterranno necessari.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interrata.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni.	
Teleriscaldamento	• L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta poco esposta vista la distanza dalla viabilità principale.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Beethoven, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso.	





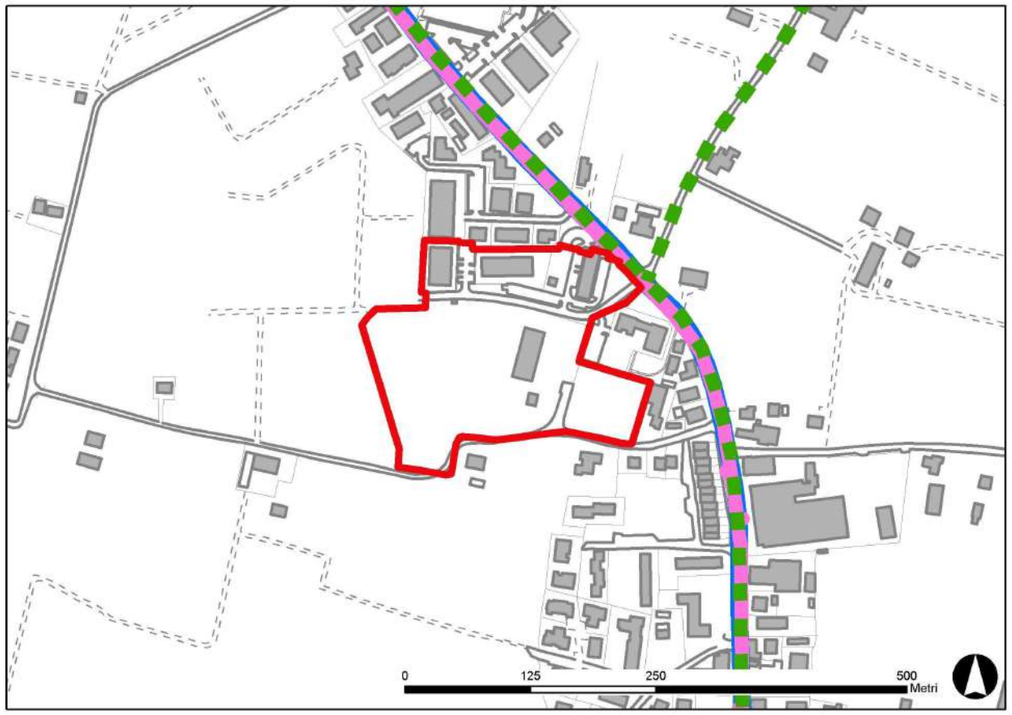
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

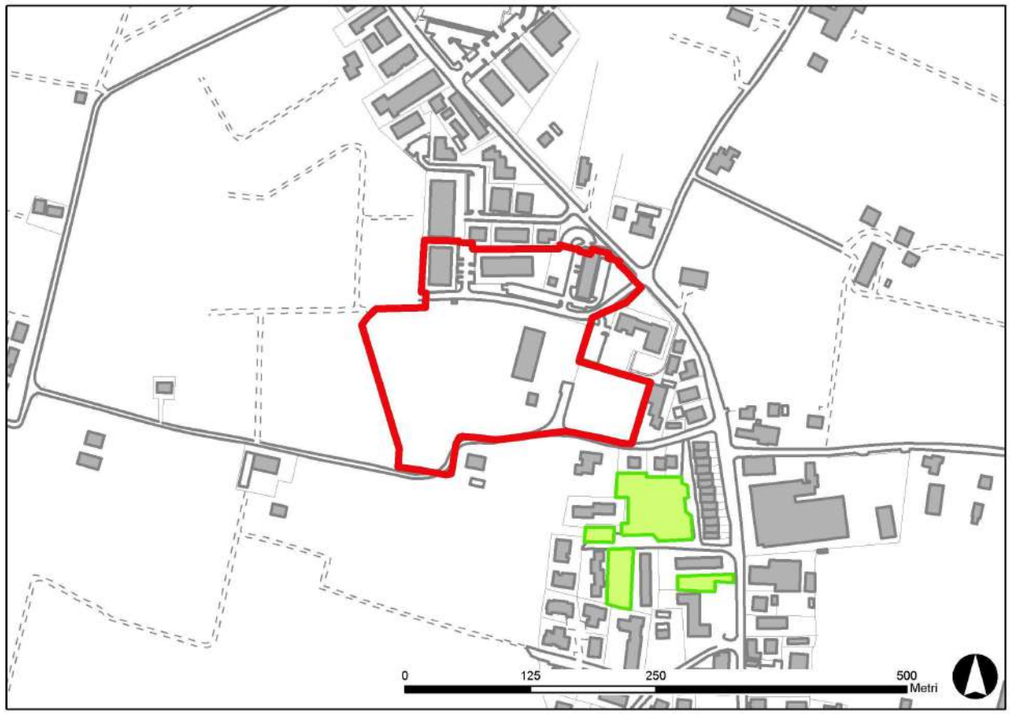
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area di contesto è di tipo agricolo e all'interno non sono riconosciuti elementi di pregio. • L'ambito è per la quasi totalità su un dosso di pianura.	• L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso.
Tutele e vincoli storici	• Via Saltini e la SP sono elementi della viabilità storica. • Non sono riconosciuti elementi di pregio nell'area, mentre in prossimità esistono elementi tutelati (villa Camuncoli vincolata ai sensi del D.lgs.42/2004 e alcuni edifici 1° '900, nucleo storico della frazione). • Nell'area agricola circostante sono presenti edifici di valore tipologico.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto sul sistema storico e identitario, senza alterare ad esempio la morfologia dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area non presenta elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI. • L'ambito rientra, seppur marginalmente, tra le aree cartografate come soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006.	• Occorre approfondire la tematica, anche in relazione a quanto rilevato come criticità nel tema Fognature.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, né in prossimità.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, la parte fuori dal dosso è in classe G.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione (per la classe F) e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

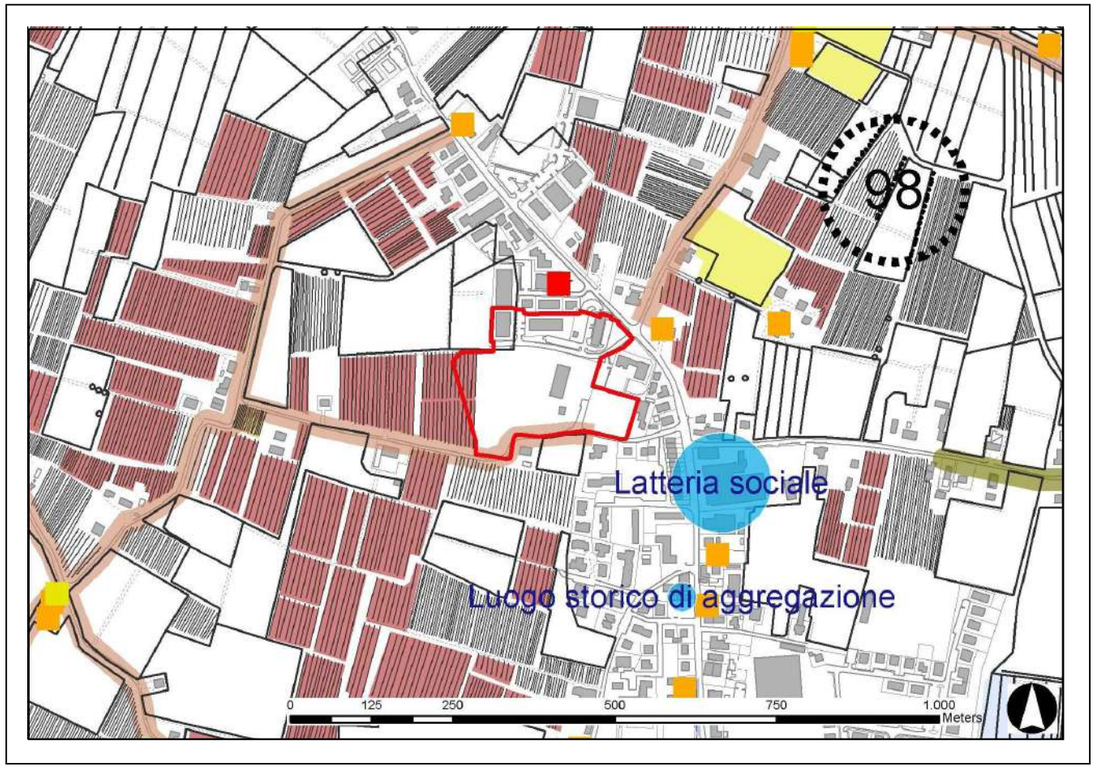
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è bassa e si basa sull'asse esistente di via Beethoven.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito non presenta un reticolo di piste ciclabili.	
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalla linea 12 del TPL.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la riorganizzazione del sistema dei parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• All'interno dell'area non ci sono aree a verde. • In prossimità del comparto su via Beethoven insiste un area verde di pregio.	• Occorre valutare la dotazione di un'area verde pubblica coordinata con l'area esistente.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'area è inserita nel contesto dell'urbanizzazione lineare su strada e mantiene relazioni con l'urbanizzato e con la campagna retrostante.	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'ambito si relaziona con la campagna retrostante.	• Occorrerà favorire puntualmente le relazioni visive con la campagna.
Permeabilità	• L'ambito si caratterizza per un livello basso di permeabilità.	• Occorrerà valutare l'opportunità di aumentare le superfici permeabili.



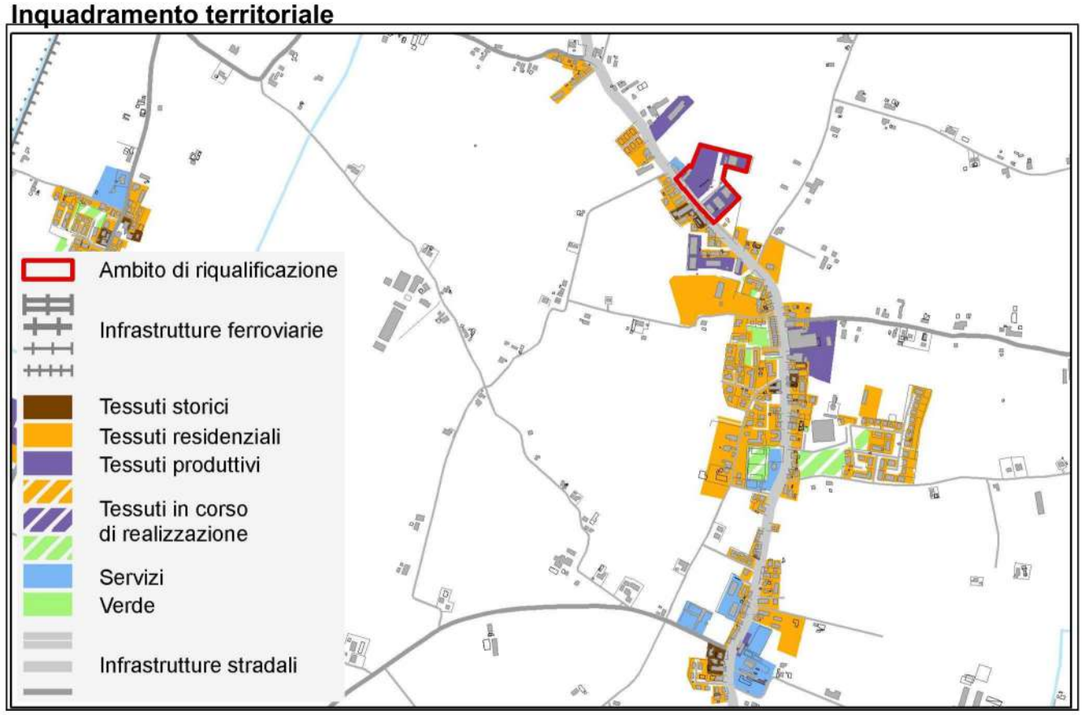
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

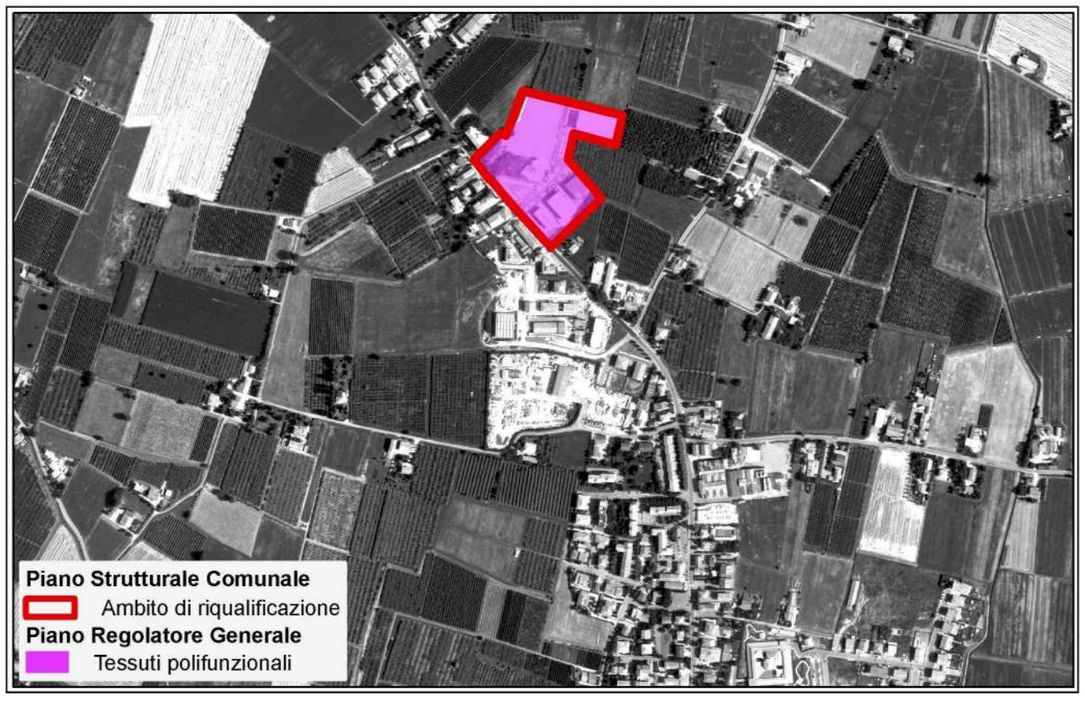
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *"Ambito delle frazioni"*: nuclei insediati nel territorio rurale. • *"Ambito rurale dei vigneti"*	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. • Nell'ambito dei vigneti è necessario consolidare l'identità attraverso il potenziamento della vocaizone agricola prevalente e la salvaguardia delle colture storiche presenti.
Paesaggio agrario storico	• Presenza di vigneti di impianto tradizionale.	• Eventuali interventi non dovranno danneggiare le colture storiche presenti né il loro intorno agricolo. Esse dovranno essere integrate nel progetto.
Relazioni percettive	• Visibilità diretta dal territorio rurale	• Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato F del RUE.
Viabilità rurale storica	• Presente una strada vicinale storica, che corre lungo il margine meridionale dell'area di intervento	• Il progetto deve prevedere la conservazione delle caratteristiche attuali della strada e il mantenimento degli elementi accessori (vedere Allegato F del RUE). La carreggiata non deve essere allargata né sovraccaricata di traffico.
Eccellenze e criticità		

AR17 - MASSENZATICO - SCUOLE

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata sull'asse strutturante del centro di Massenzatico in prossimità del nucleo abitato principale. L'ambito identifica l'edificato e le pertinenze della latteria sociale tutt'ora in attività. Il PRG 2001 prevede un tessuto produttivo polifunzionale ad intervento diretto con indice 0,6 mq/mq. Si rimanda alla scheda n.50 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**31.460 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un livello di accessibilità esclusivamente locale. È prevista una variante viabilistica a ovest dell'ex Sp 71-via Beethoven e una bretella di collegamento con i quartieri residenziali di via Bortoni e via Fontanesi. Le modalità attuative prevedono la realizzazione dell'intervento edilizio senza cessione degli standard minimi di legge.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	10.700 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	5.600 mt 9.200 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	-
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	10.000 mt		

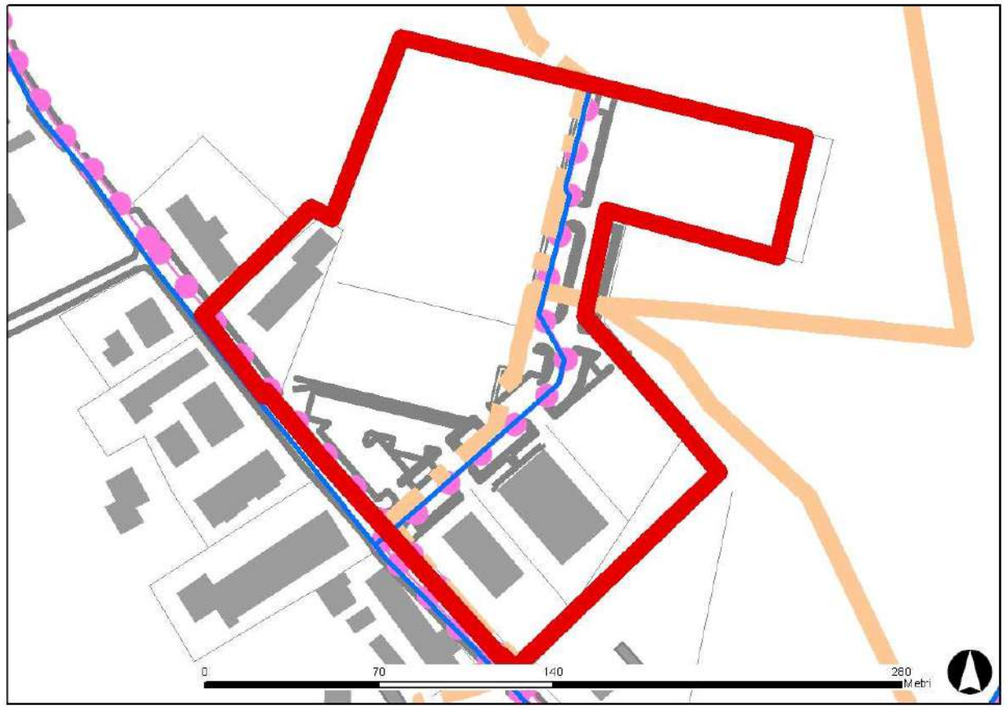
STRATEGIE E INDIRIZZI

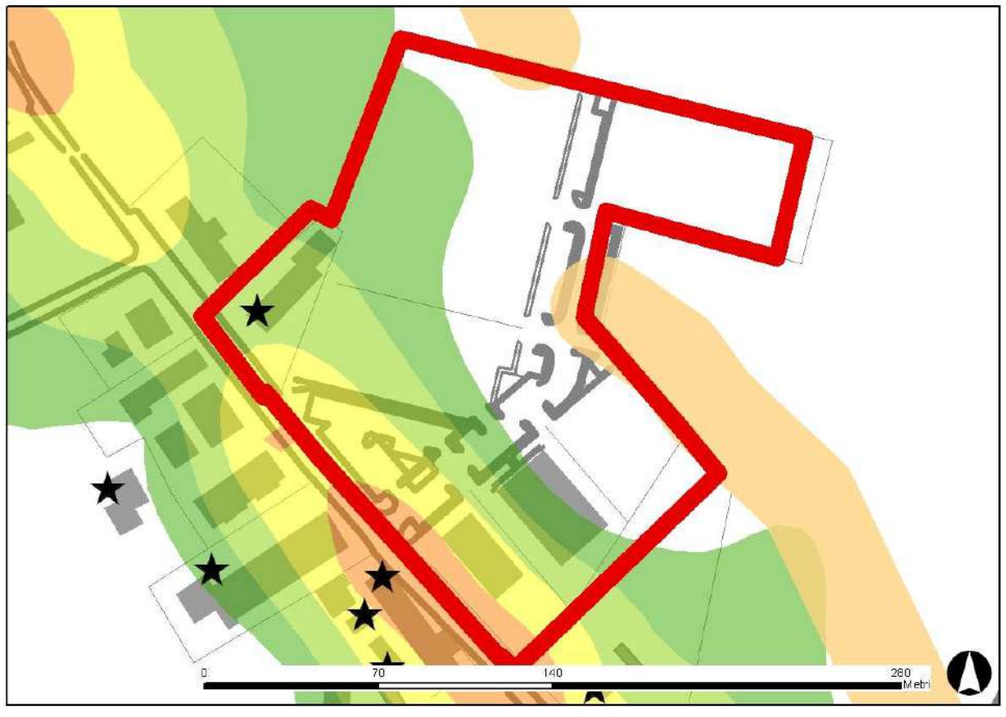
Strategie di riqualificazione
Il PSC indica, per dimensione e per posizionamento strategico all'interno del nucleo frazionale, una riconversione dell'area produttiva quale opportunità di riqualificazione e rigenerazione per l'intero ambito di Massenzatico.

Obiettivi e indirizzi
Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
IP	> 55%

Diritti edificatori (Sc)	0,24 mq/mq di SC
SVP	> 35% di St





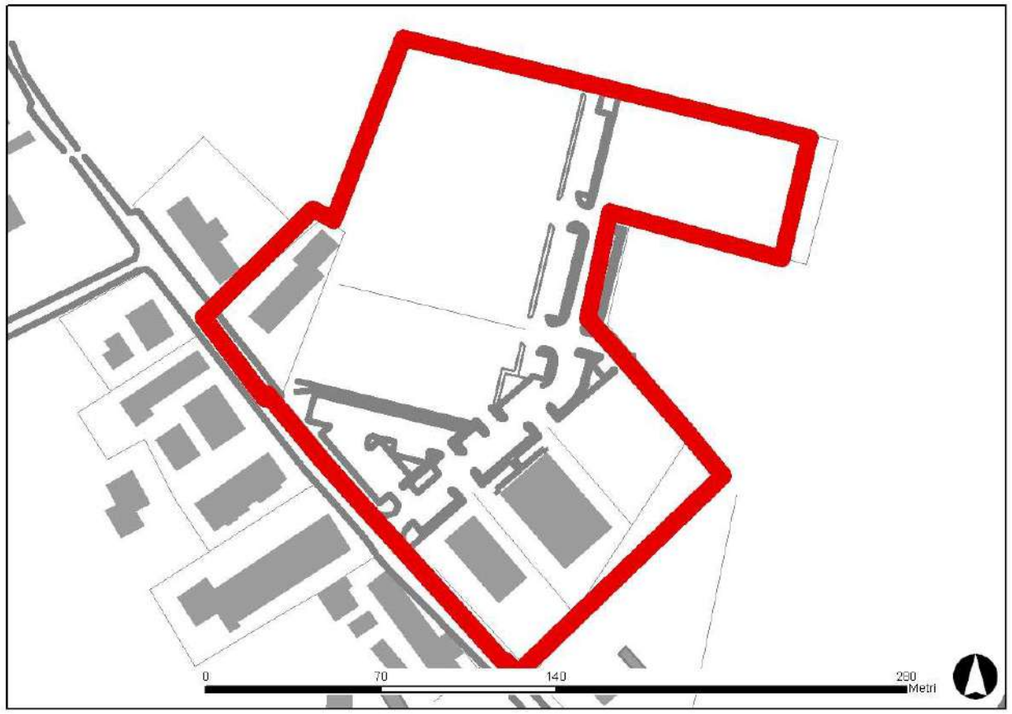
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

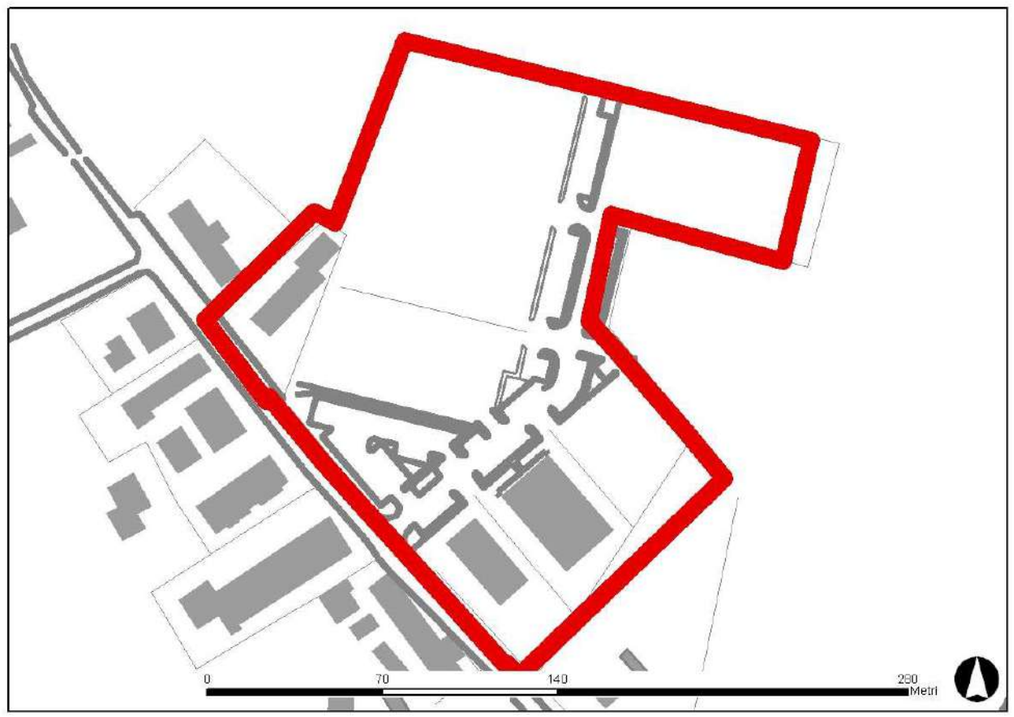
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.	
Fognature	• L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista, non depurata. Sono segnalate difficoltà di scarico e necessità di razionalizzazione della rete fognaria.	• Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e tenendo quindi conto degli interventi che i gestori riterranno necessari.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT • L'area è servita da una rete elettrica MT in parte aerea e in parte interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni.	
Teleriscaldamento	• L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta poco esposta ad inquinamento atmosferico vista la distanza dalla viabilità principale.	
Inquinamento elettromagnetico	• Sono da valutare le situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT aeree presenti nell'area.	• Valutare l'opportunità del completo interramento all'interno del comparto.
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Beethoven, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso.	





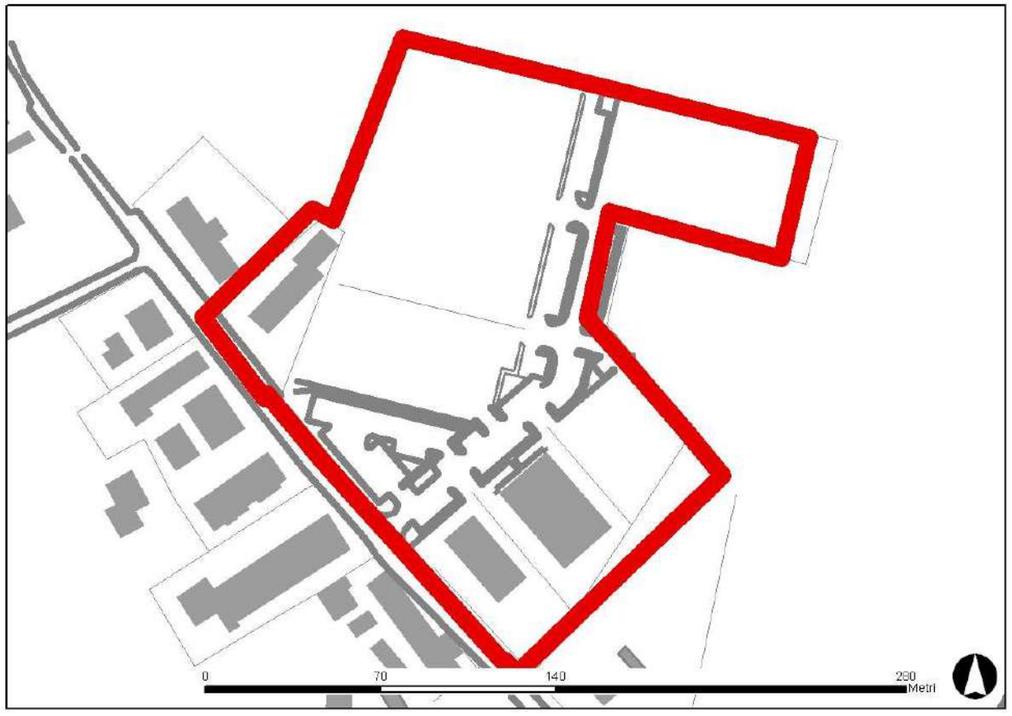
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area di contesto è di tipo agricolo e all'interno non sono riconosciuti elementi di pregio. • L'ambito è su un dosso di pianura.	• L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso.
Tutele e vincoli storici	• La SP è un elemento della viabilità storica. • Non sono riconosciuti elementi di pregio nell'area, mentre in prossimità esistono elementi tutelati (villa Camuncoli vincolata ai sensi del D.lgs.42/2004, la scuola, il nucleo storico della frazione). • Nell'area agricola circostante sono presenti edifici di valore tipologico.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto sul sistema storico e identitario, senza alterare ad esempio la morfologia dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• L'area non presenta elementi, nemmeno marginali, della rete ecologica.	

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI. • L'ambito rientra, seppur marginalmente, tra le aree cartografate come soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006.	• Occorre approfondire la tematica, anche in relazione a quanto rilevato come criticità nel tema Fognature.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, né in prossimità.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

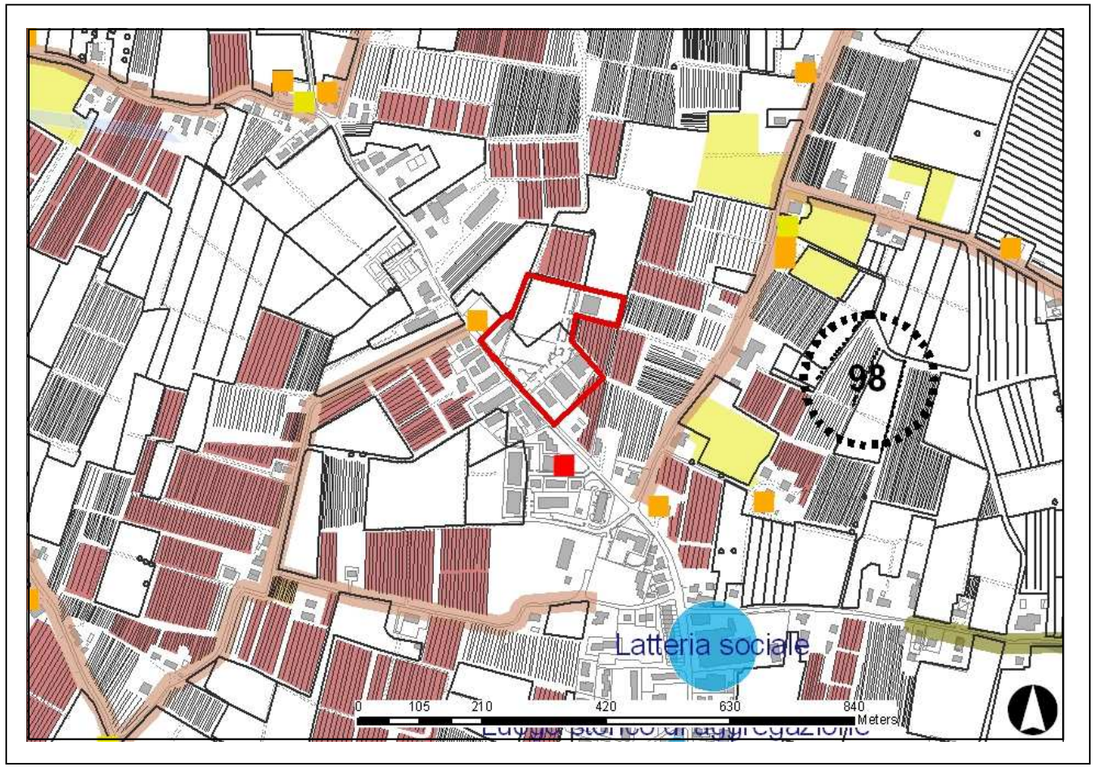
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è bassa e si basa sull'asse di via Beethoven.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito non presenta un reticolo di piste ciclabili.	
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalla linea 12 del TPL.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• All'interno dell'area non ci sono aree a verde. • In prossimità del comparto su via Beethoven insiste un area verde di pregio.	• Occorre valutare la dotazione di un'area verde pubblica coordinata con l'area esistente.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'area è inserita nel contesto dell'urbanizzazione lineare su strada e mantiene relazioni con l'urbanizzato e con la campagna retrostante.	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'ambito si relaziona con la campagna retrostante.	• Occorrerà favorire puntualmente le relazioni visive con la campagna.
Permeabilità	• L'ambito si caratterizza per un livello medio di permeabilità.	• Occorrerà valutare l'opportunità di conservare il livello di permeabilità.



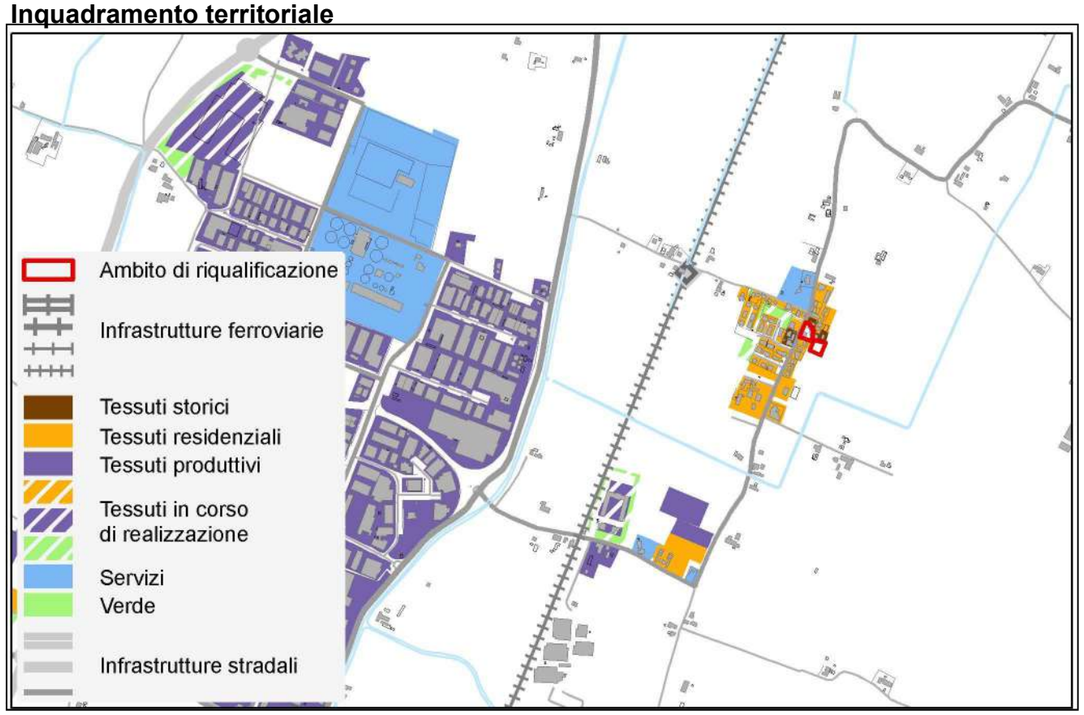
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

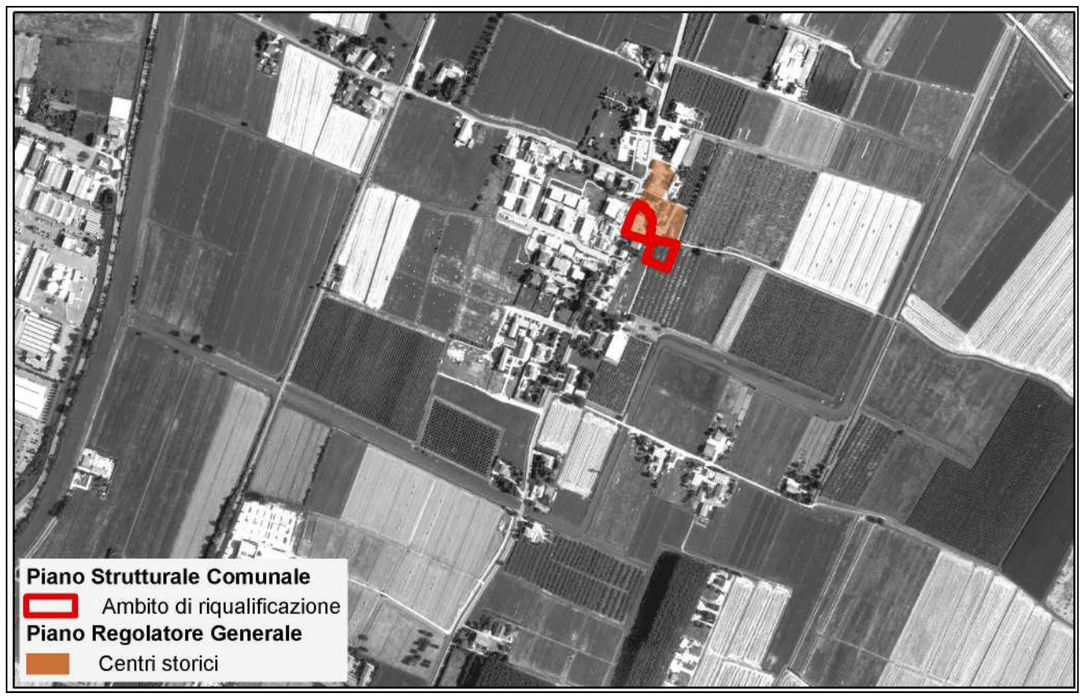
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *"Ambito delle frazioni"* : nuclei insediati nel territorio rurale. • *"Ambito rurale dei vigneti"*	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. • Nell'ambito dei vigneti è necessario consolidare l'identità attraverso il potenziamento della vocazione agricola prevalente e la salvaguardia delle colture storiche presenti.
Paesaggio agrario storico	• Presenza di vigneti di impianto tradizionale.	• Gli interventi non dovranno danneggiare le colture storiche presenti né il loro intorno agricolo. Esse dovranno essere integrate nel progetto. • I nuovi margini urbani che verranno definiti dall'intervento dovranno dialogare con il territorio agricolo di pregio circostante, seguendo puntualmente le indicazioni all'Allegato F del RUE
Relazioni percettive	• Visibilità diretta dal territorio rurale	• Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato F del RUE.
Viabilità rurale storica	• Non presente	• Non presente
Eccellenze e criticità	• L'area di intervento è fronteggiata, sul lato opposto della SP71, da diversi edifici di valore storico e identitario per l'abitato di Massenzatico.	• Sarà necessario progettare con particolare attenzione il fronte su strada, in modo da relazionarsi con le architetture presenti, rispettando il ruolo simbolico che queste possiedono.

AR18 - PRATOFONTANA

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a ridosso del centro dell'abitato di Pratofontana. Si tratta di un complesso di edifici agricoli dismessi inseriti all'interno del sistema insediativo della frazione. Si rimanda alla scheda n.51 dell'elaborato P5- esplorazioni progettuali- Piano dei Servizi.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**3.288 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito ha un livello di accessibilità esclusivamente locale. Il trasporto pubblico è garantito dalla linea ferroviaria regionale Reggio-Bagnolo-Guastalla con fermata nella nuova pensilina di via Borghetto e da una linea di trasporto pubblico a media-bassa frequenza. Attualmente non sono presenti percorsi ciclopedonali significativi lungo la direttrice principale della frazione (via Spagni).
L'ambito si caratterizza per la presenza di immobili incongrui rispetto alla funzione insediata e al posizionamento centrale all'interno dell'abitato, soprattutto rispetto alla costruzione di una nuova centralità per Pratofontana.

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	4.700 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	200 mt 1.100 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	sì
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione centrale	4.900 mt		

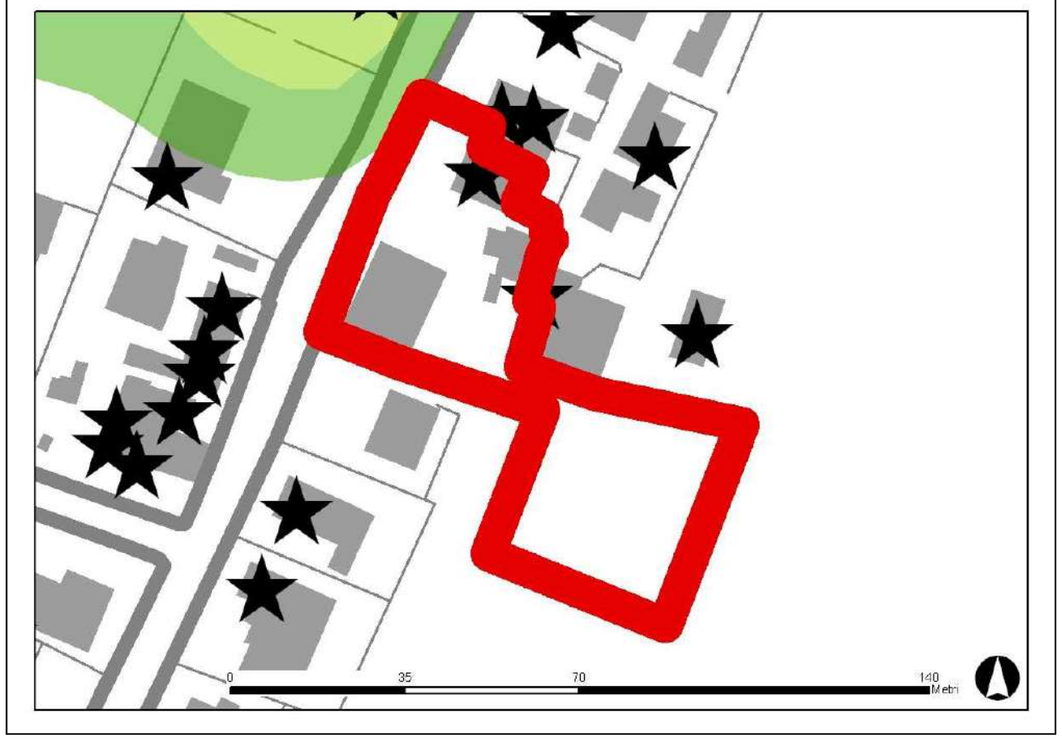
STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategie di riqualificazione
Il PSC prospetta una trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito riqualificando le aree dimesse costruendo una nuova polarità per la frazione.

Obiettivi e indirizzi
Si prospetta un progetto di riordino urbanistico del nucleo storico del borgo e la creazione spazio aperto pubblico fruibile e integrato con le altre centralità della frazione (scuola dell'infanzia, centro sociale, area parrocchiale), nonché la delocalizzazione dell'edificio produttivo dimesso e recupero dell'immobile a funzioni residenziali ed esercizi di vicinato. Altre funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.

Capacità insediativa massima	
IP	> 40% < 80%

Diritti edificatori (Sc)	Volume complessivo esistente
SVP	> 25% di St



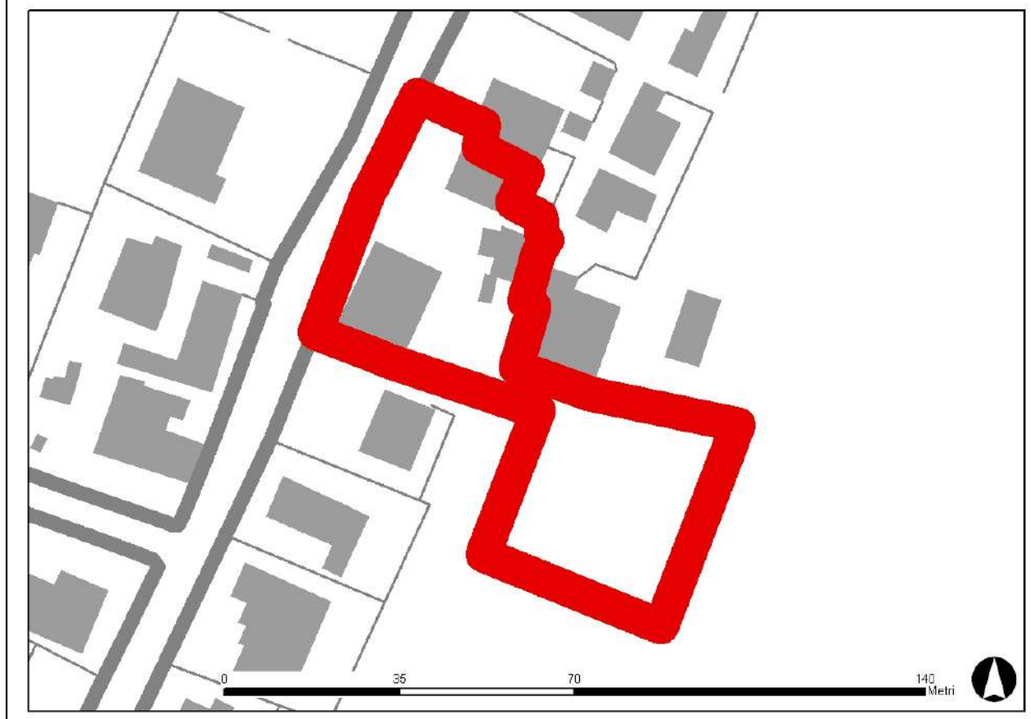
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area presenta il passaggio di dorsali della rete lungo via Spagni.	
Fognature	• La rete è prevalentemente mista e probabilmente datata.	• Nel caso di trasformazioni strutturali occorrerà valutare l'opportunità di ammodernamento della rete o la dotazione di servizi di allontanamento sostenibili.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancatale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata. • Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni.	• Occorre valutare l'opportunità di localizzare un ulteriore sito in prossimità dell'area.
Teleriscaldamento	• L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta poco esposta vista la distanza dalla viabilità principale.	
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Spagni, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso.	



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area di contesto è di tipo agricolo e all'interno non sono riconosciuti elementi di pregio. • L'ambito è per la quasi totalità su un dosso di pianura.	• L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso.
Tutele e vincoli storici	• Via Spagni è un elemento della viabilità storica. • Non sono riconosciuti elementi di pregio nell'area, mentre in prossimità esistono elementi tutelati (la scuola, il nucleo storico della frazione). • Nell'area agricola circostante sono presenti edifici di valore tipologico.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto sul sistema storico e identitario, senza alterare ad esempio la morfologia dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• A nord ed est della frazione, interessando completamente l'ambito, è un corridoio primario del progetto di rete ecologica provinciale.	• Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo di connessione ecologica dei corridoi, ma al contrario potranno contribuire sostanzialmente al potenziamento del livello di naturalità ed alla concretizzazione del progetto di rete. • Occorre valutare anche la connessione dell'area con i corridoi della rete ecologica più prossimi (Canale Ronchi, afferente al Rodano).

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non rientra in fasce PAI.	
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio nell'area, né in prossimità.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, la parte fuori dal dosso è in classe G.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione (per la classe F) e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

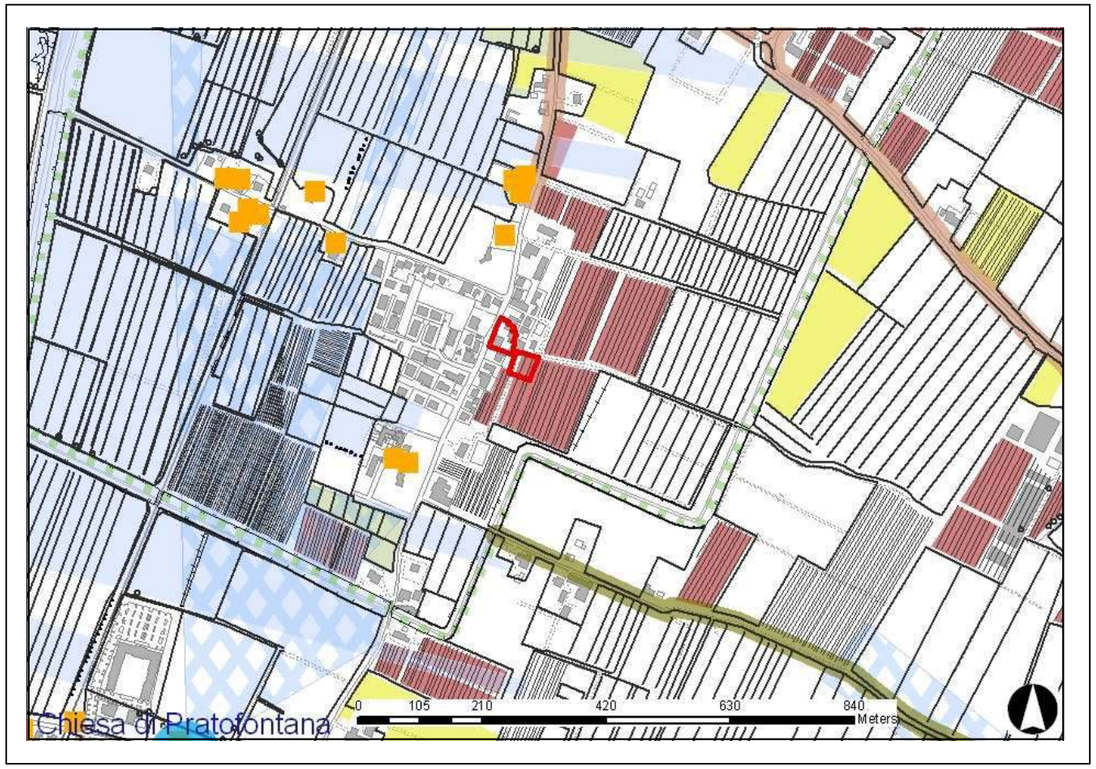
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità è bassa e si basa sull'asse di via Borghetto fino al collegamento con via Gramsci.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito non comprende al suo interno né una linea né una stazione ferroviaria.	
Piste ciclabili	• L'ambito è scarsamente collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via Borghetto fino al collegamento con via Gramsci.	
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalla linea 12 del TPL.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	• All'interno dell'area non ci sono aree a verde.	• Occorre valutare la dotazione di un'area verde pubblica.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)		
Integrazione con l'urbano	• L'area è inserita nel contesto abitato della villa e mantiene relazioni con l'urbanizzato e con la campagna retrostante.	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'ambito si relaziona con la campagna retrostante.	• Occorrerà favorire puntualmente le relazioni visive con la campagna.
Permeabilità		



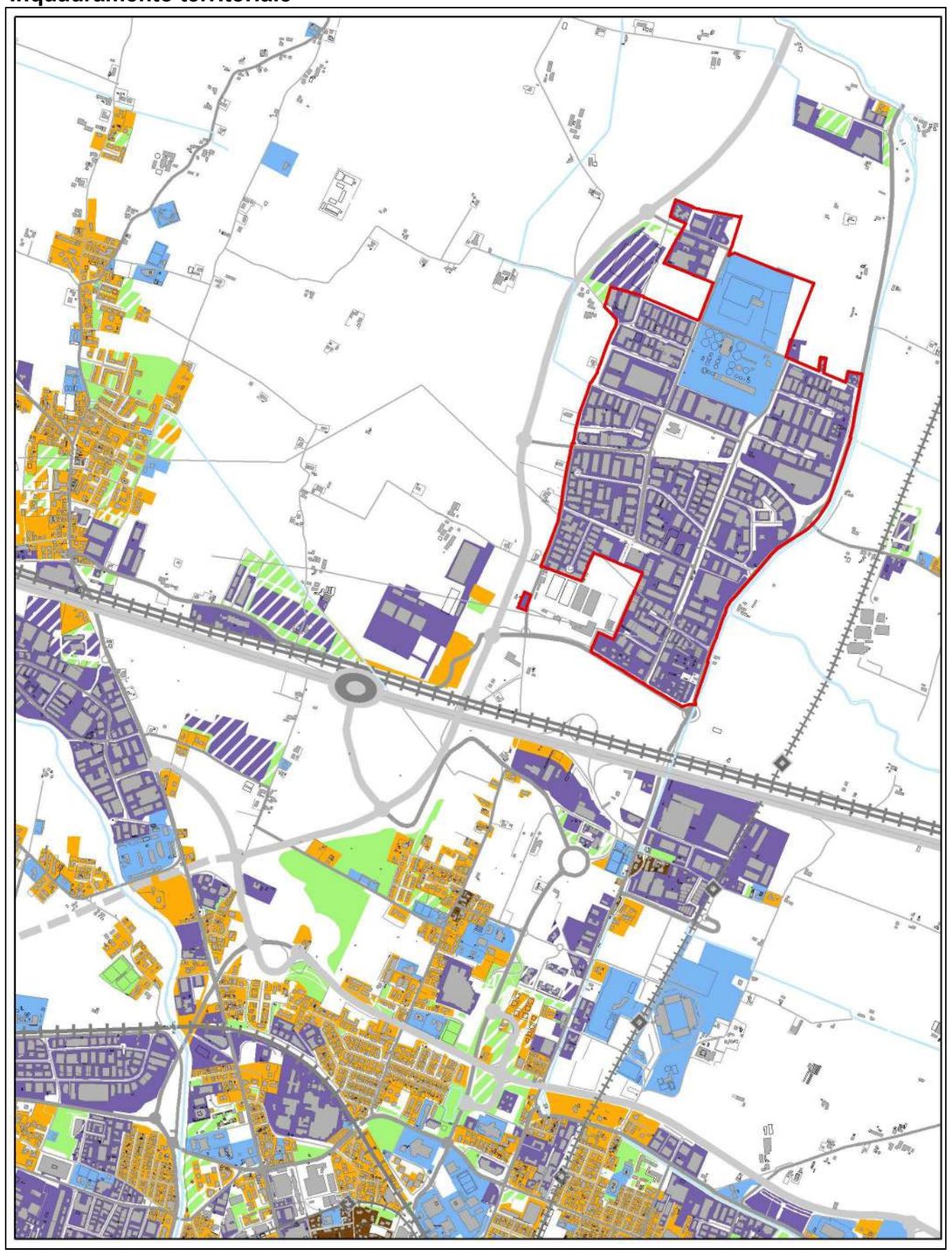
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *"Ambito delle frazioni"* : nuclei insediati nel territorio rurale. • *"Ambito rurale dei vigneti – sub-ambito di transizione tra ambito fluviale e ambito delle colture viticole"*	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. • Nell'ambito dei vigneti – sub-ambito di transizione è necessario consolidare l'identità attraverso il potenziamento della funzione di filtro tra ambiti produttivi ad alta produttività ed ambito fluviale, e la salvaguardia delle colture storiche presenti.
Paesaggio agrario storico	• Presenza di vigneti di impianto tradizionale.	• Eventuali interventi non dovranno danneggiare le colture storiche presenti né il loro intorno agricolo. Esse dovranno essere integrate nel progetto.
Relazioni percettive	• Visibilità diretta dal territorio rurale	• Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato F del RUE.
Viabilità rurale storica	• Presente una strada vicinale storica, che corre lungo il margine meridionale dell'area di intervento	• Il progetto deve prevedere la conservazione delle caratteristiche attuali della strada e il mantenimento degli elementi accessori (vedere Allegato F del RUE). La carreggiata non deve essere allargata né sovraccaricata di traffico.
Eccellenze e criticità	• L'ambito di riqualificazione è caratterizzato dalla presenza di un complesso agricolo di pregio, costituito da più edifici e da spazi aperti comuni.	• L'intervento deve preservare l'unitarietà del complesso senza snaturarlo. Eventuali restauri o nuove edificazioni, dovranno essere coerenti con i caratteri delle architetture presenti.

AR19 - AREA PRODUTTIVA DI MANCASALE

Inquadramento territoriale



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

Mancasale rappresenta l'insediamento produttivo più esteso in provincia in termini di superficie occupata. La sua relazione con l'area nord (per la quale sono state avviate ingenti trasformazioni) unitamente al mutamento di scala del sistema dell'accessibilità, soprattutto ferroviario, aprono le prospettive per un nuovo sviluppo basato, in particolare, sul miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti.
Ad oggi il tessuto produttivo è sostanzialmente monofunzionale e si organizza su un reticolo viario regolare con tipologie insediative omogenee e un ritmo serrato tra l'edificato che lascia allo spazio aperto e al verde un ruolo solo marginale. Al centro dell'insediamento è localizzato un parco con alcune strutture per l'istruzione e a nord è presente l'impianto di depurazione a servizio anche del capoluogo.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**1.846.812 mq**

Accessibilità, problemi e criticità

Il livello di accessibilità è buono sia dalle principali infrastrutture stradali (casello dell'A1 e accesso diretto al sistema delle tangenziali), sia ferroviarie (presenza della stazione Mediopadana dell'Alta Velocità e vicinanza alla stazione della metropolitana di superficie).

Collegamenti e trasporti	*Denominazione*	*Distanza*	*Fermata TPL su gomma*	*Presenza*
Viabilità autostradale/casello	Casello A 1	2.000 mt	All'interno dell'ambito	sì
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	6.500 mt 0 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	-
Stazione o fermata ferroviaria	Futura stazione AV7AC	200 mt		

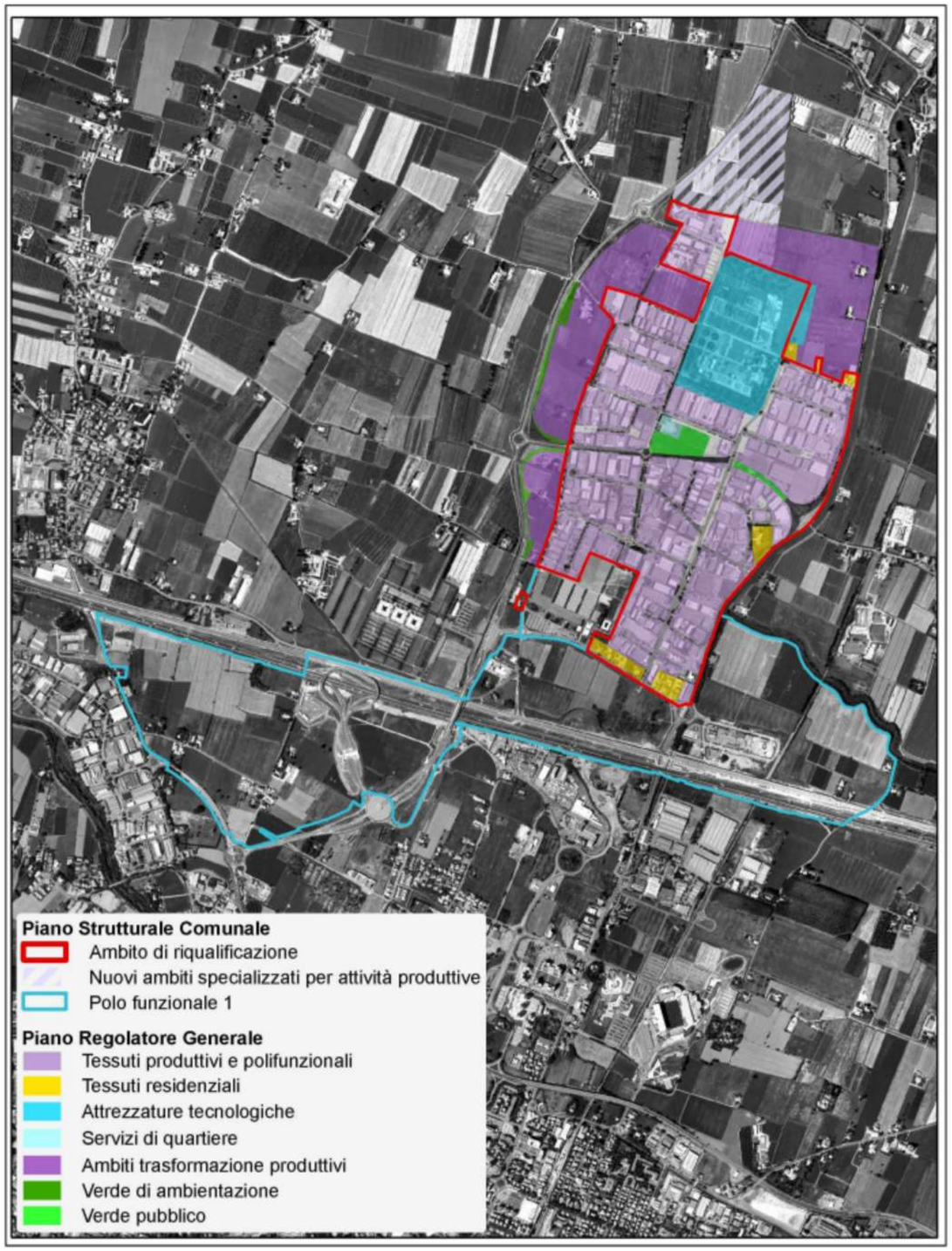
Problemi e criticità

Il tessuto urbano produttivo presenta mediamente caratteristiche di scarsa qualità. Le strade risultano in alcuni casi sovradimensionate rispetto ai flussi di traffico.
Il costruito è connotato da un'elevata densità volumetrica e condizioni di permeabilità del suolo piuttosto bassa. Condizioni di scarsa qualità urbana e ambientale si registrano anche nelle aree a parcheggi e negli spazi pubblici più in generale.
Scarse sono infine le relazioni con gli ambiti urbani, così come la presenza di servizi sia alle persone che alle imprese.
Per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante si rimanda allo specifico elaborato RIR allegato alla valsat

Interventi programmati e previsti

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. L'ambito dovrà progressivamente trasformarsi in Area Ecologicamente Attrezzata garantendo: un miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e le persone; un potenziamento dei servizi di trasporto pubblico locale; la 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 urbanistico-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.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



AR19 - AREA PRODUTTIVA DI MANCASALE

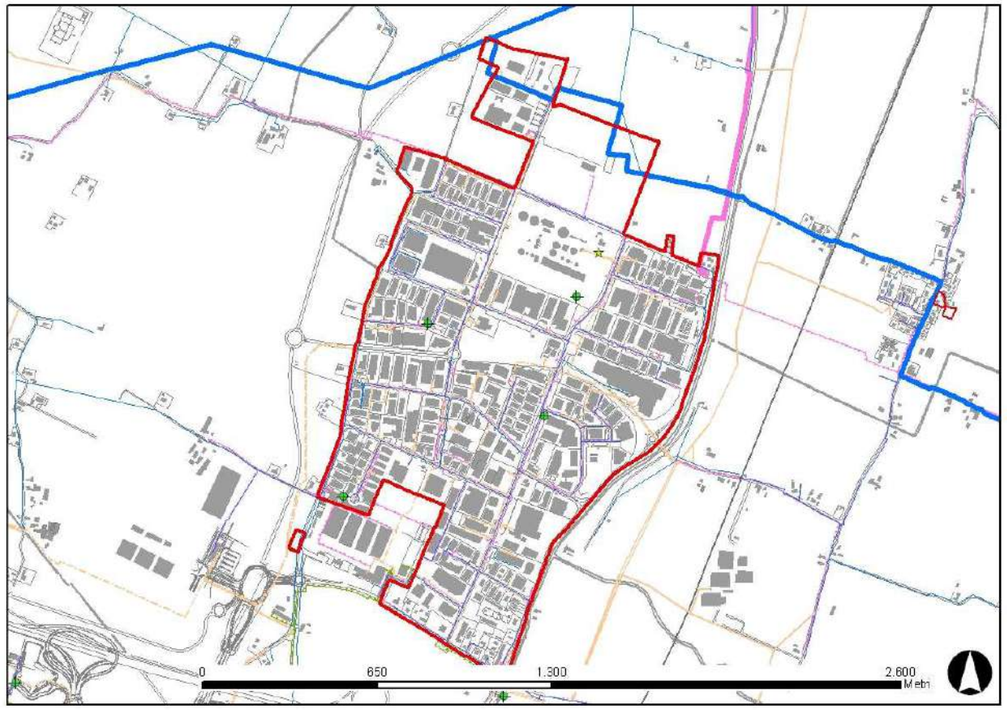
STRATEGIE E INDIRIZZI

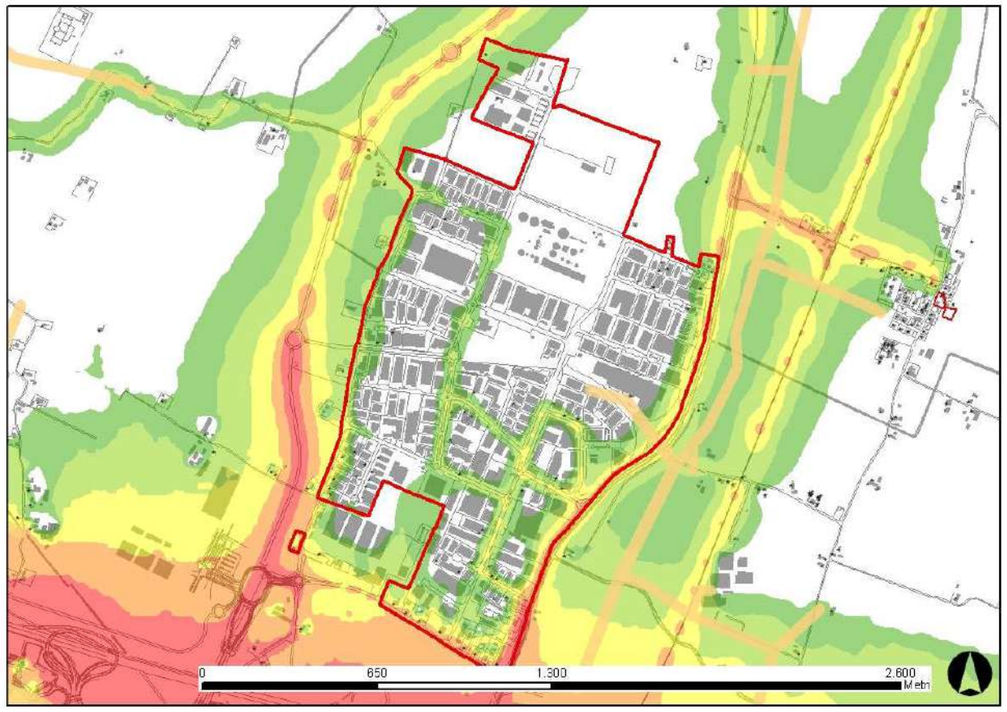
Strategia di riqualificazione
Trasformazione delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'ambito.

Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo della riqualificazione, perseguibile anche in ragione delle trasformazioni e delle nuove infrastrutturazioni che interessano la zona nord della città, è la progressiva e graduale trasformazione dell'ambito produttivo in Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.
La trasformazione in APEA potrà essere effettuata garantendo:
- il miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e le persone;
- il potenziamento dei servizi di trasporto pubblico locale;
- la qualificazione dei servizi alle imprese e ai lavoratori;
- una maggiore efficienza energetica;
- la promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili od assimilate;
- l'ottimizzazione del ciclo dei rifiuti;
- la gestione integrata del ciclo idrico;
- il miglioramento dell'immagine complessiva degli insediamenti attraverso adeguate dotazioni ecologiche e ambientali che siano in grado di elevare la qualità architettonica e paesaggistica;
- il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento e del contesto
- una maggiore permeabilità della zona anche attraverso il restringimento di alcune carreggiate da cui ricavare nuove alberature e spazi verdi, nonché un migliore arredo urbano.

Prospettive di sviluppo
Sono previsti limitati ambiti di sviluppo a nord.

Indirizzi
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) deve essere riservata 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 stesse. La previsione è inoltre subordinata alla contestuale realizzazione di una efficace connessione ecologica est-ovest, a confine con il Comune di Bagnolo in Piano, da attuarsi anche attraverso opportune misure perequative.
Per quanto riguarda le destinazioni d'uso e ai parametri urbanistici e ambientali si rimanda all'art. 4.3 del PSC, le funzioni da privilegiare sono essenzialmente quelle manifatturiere; le medie e grandi strutture di vendita sono ammissibili solo laddove preesistenti e ciscuna entro i limi della tipologia in essere.
Le nuove strutture di vendita medio-piccole sono ammesse esclusivamente non alimentari.





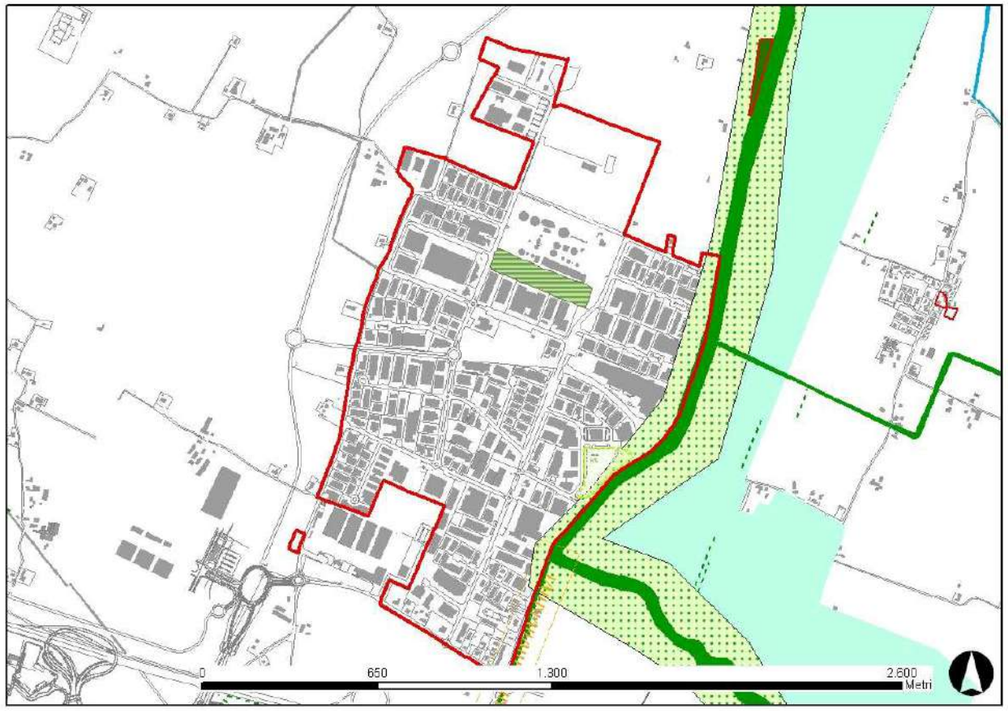
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

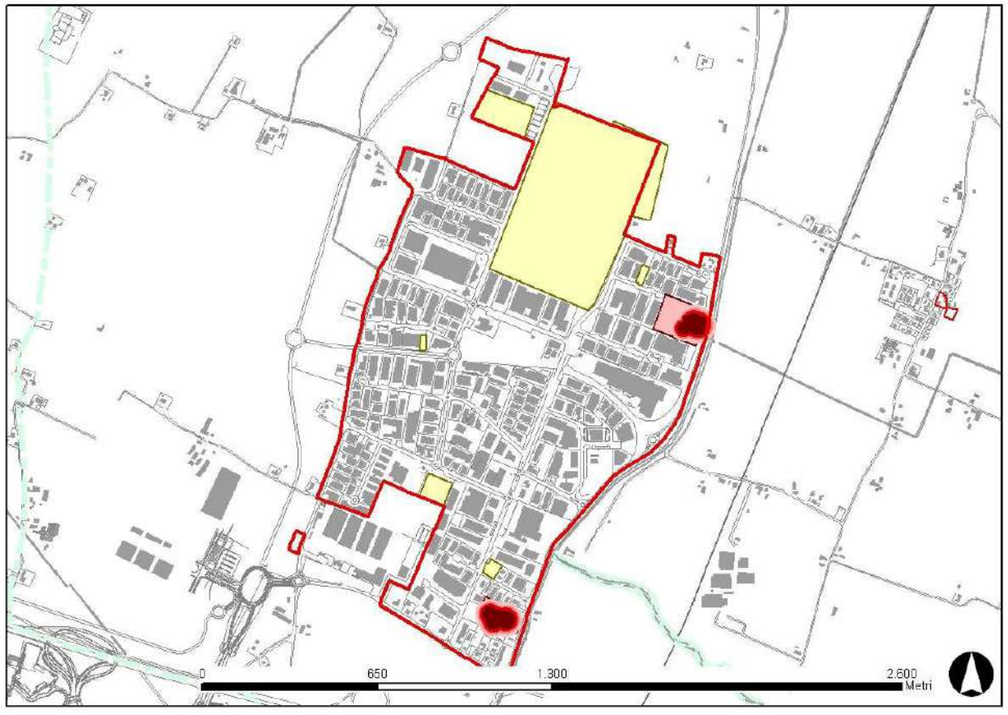
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. • L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale. • L'area presenta il passaggio di dorsali della rete al confine.	
Fognature	• Nelle aree urbanizzate la rete è in parte separata ed in parte mista. • Possibili elementi di criticità locale sul condotto di scolo delle acque bianche che scorre a fianco della tangenziale per sovraccarico. • Criticità nel cavo Pistarina con conseguenti esondazioni. • Criticità quali-quantitative cpnnesse allo scolmatore "la Nave".	• Occorrono rilievi per poter analizzare e aggiornare lo stato della rete alle nuove esigenze. • Occorre rivedere per intero il nodo idraulico "La Nave", anche per risolvere i problemi di qualità delle acque del Canalazzo Tassone. • Gli interventi dovranno tenere conto degli interventi previsti per risolvere le criticità rilevate e in ogni caso la Bonifica segnala la necessità di concordare con il consorzio il coefficiente udometrico massimo.
Depuratori	• L'area ha un proprio impianto depurativo, di servizio a buona parte della città (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionamento.	• Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	• L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale.	•
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linee AT • L'area è servita da una rete elettrica MT per la maggior parte interrata, con un piccolo tratto aereo in corrispondenza di via Leuratti. • Sono stati rilevati problemi di fornitura di energia elettrica.	• Occorre valutare l'interramento e lo sviluppo della linea AT che interessa il comparto. • L'ambito è interessato dalla localizzazione di una cabina di trasformazione primaria, in risposta alla domanda energetica.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'interno dell'ambito sono presenti 6 installazioni in 3 siti che vanno a sopperire alle esigenze di copertura del comparto.	• Occorre prevedere una sostituzione del supporto per le SRB esistenti e l'eventuale localizzazione per nuovi impianti a copertura delle nuove funzioni.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'ambito non comprende tessuti residenziali consistenti.Comunque l'area è soggetta ad un forte inquinamento dovuto alla nuova tangenziale, a via Gramsci all'autostrada e relativo casello.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni.
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono localizzate attività sensibili nelle fasce di 0,2 microT degli elettrodotti AT. • Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	• Per l'insediamento di attività sensibili dovranno essere prese tutte le precauzioni per il rispetto dei limiti sanitari ed urbanistici vigenti. Si potrà valutare l'interramento delle linee AT.
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è determinato in massima parte dalla nuova tangenziale, da via Gramsci dall'autostrada e relativo casello. • Le emissioni di tipo industriale rimangono da valutare puntualmente a seconda dell'attività.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni. • Società autostrade ha presentato un piano di bonifica delle proprie infrastrutture.





VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

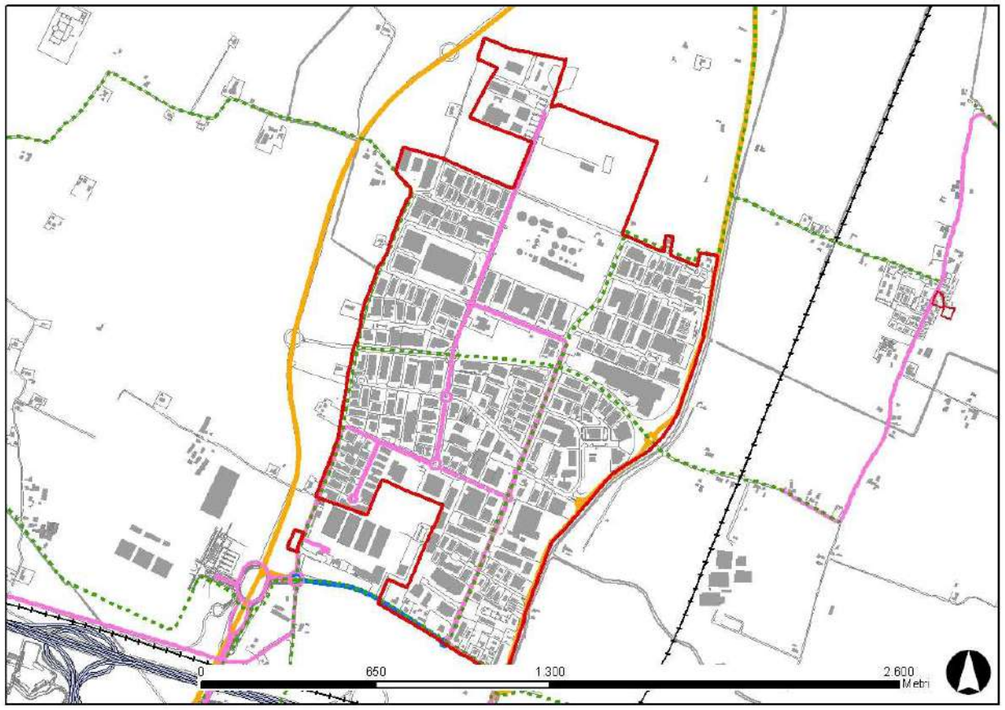
Tutela del patrimonio territoriale esistente

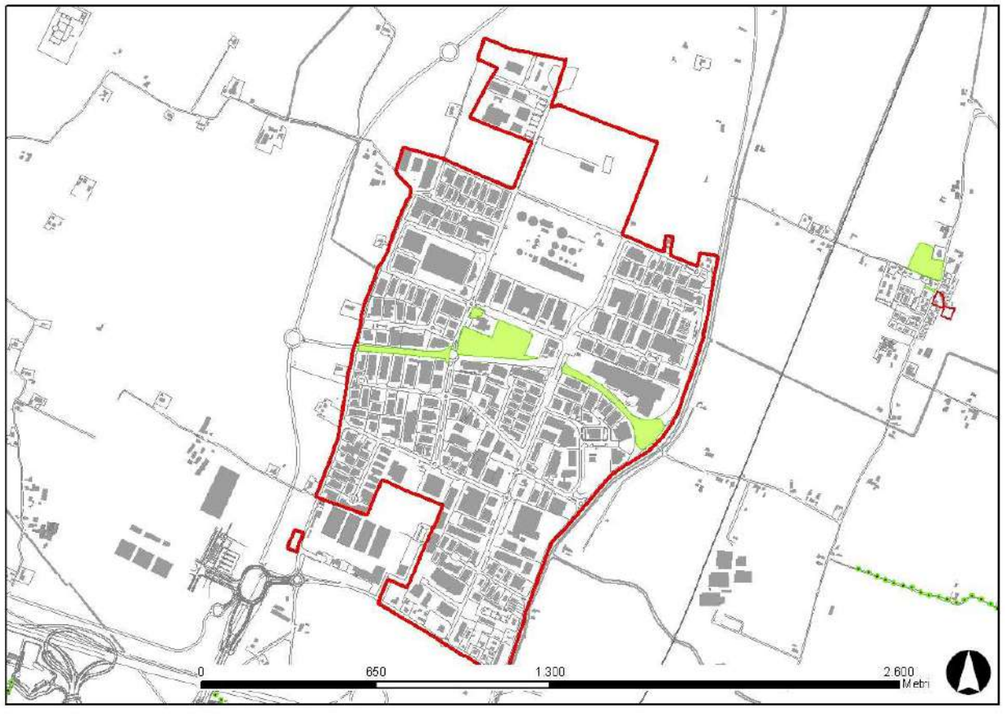
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• Il margine orientale dell'area è segnato dal Torrente Rodano, corso d'acqua tutelato ai sensi del D.lgs.42/2004, oltre cui è una zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale.	• Tutelare il corso d'acqua, considerando la connessione al sistema agricolo.
Tutele e vincoli storici	• All'interno dell'ambito ricadono alcuni elementi di centuriazione (via Gramsci) e di viabilità storica (via Gramsci, Sanzio, Moro, Filangeri). • All'estremo nord-ovest sono presenti anche: l'oratorio di San Michele, vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004, Villa Prampolini di valore storico-architettonico e il Centro imprese CREDEM, segnalato dall'IBC come testimonianza significativa dell'architettura del 2° '900.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto sul sistema storico e identitario, rispettando le norme previste da PSC e RUE.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• L'area è in prossimità dei ponti di Calatrava.	• L'intervento dovrà rispettare, valorizzare ed integrarsi con la struttura dei vicini ponti.
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• Il Torrente Rodano è uno dei corridoi ecologici principali della rete locale, nonché un'area di approfondimento e di progetto a livello comunale. • A nord dell'attuale area industriale, interessando quindi l'estremo nord dell'ambito, è un corridoio primario del progetto di rete ecologica provinciale.	• Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo di connessione ecologica del corridoio, ma al contrario potranno contribuire al potenziamento del suo livello di naturalità ed alla concretizzazione del progetto di rete, valutando le cesure delle infrastrutture.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non ricade in fasce del PAI.	
Rischio industriale	• All'interno del comparto sono presenti due attività industriali RIR (Orion Petroli e Scat). • Inoltre sono presenti 6 attività industriali sottoposte ad AIA.	• Occorrerà valutare se l'area ha le caratteristiche per essere indicata come area adatta ad ospitare stabilimenti RIR.
Rischio sismico	• L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA





AR19 - AREA PRODUTTIVA DI MANCASALE

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

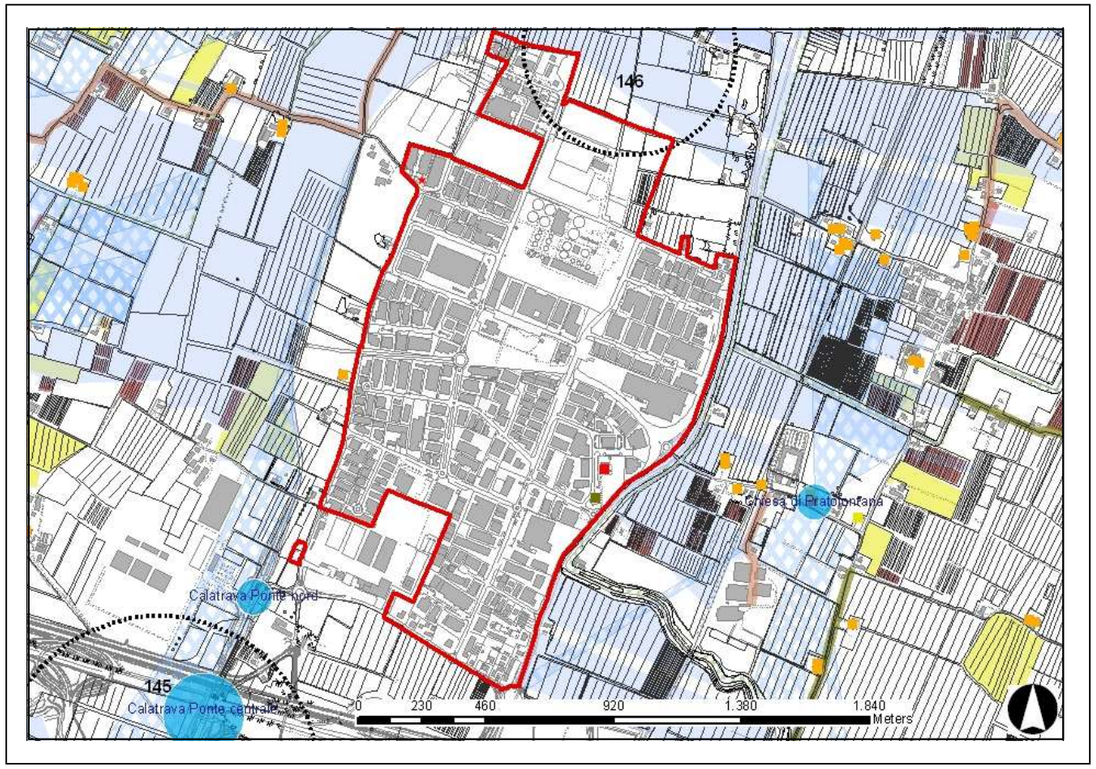
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• L'accessibilità all'area molto elevata, sia su scala locale, che provinciale (soprattutto con la zona nord della provincia) sia nazionale trovandosi in prossimità del casello autostradale.	• In fase progettuale andrà studiato un coordinamento degli accessi alla viabilità portante. • Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali
Ferrovie	• L'ambito si trova in prossimità della linea ad alta capacità e relativa la stazione.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via Gramsci.	• Occorrerà valutare il completamento della rete all'interno del comparto.
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito dalle linee 8 e 5 del TPL.	• Occorrerà potenziare l'accessibilità con il TPL anche in funzione delle funzioni insediate.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'area parcheggi diffusi di pertinenza stradale in tutto l'ambito, senza individuare una grande area con funzioni specifiche.	• L'inserimento di nuove funzioni dovrà prevedere l'inserimento di spazi a parcheggi da pensare secondo una visione integrata con quelli già esistenti.
Dotazione di verde urbano	• La presenza di aree a verde è limitata ad alcune pertinenze della mensa.	• Le aree di sviluppo dovranno contribuire alla configurazione di un disegno complessivo degli spazi aperti a verde. • Gli spazi aperti a verde potranno essere utilizzati per mediare il rapporto con la campagna a confine col comparto.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• È un ambito ad elevato livello di specializzazione.	• Gli interventi potranno prevedere l'ulteriore inserimento di funzioni a servizio.
Integrazione con l'urbano	• L'ambito urbano esistente è contiguo all'insediamento fieristico.	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• Gli ambiti di nuovo sviluppo intercettano il Torrente Rodano.	• Occorrerà adottare le opportune misure di protezione ambientale per evitare impatti sull'ambito fluviale, sia in ordine agli effetti ambientali che a quelli paesaggistici.
Permeabilità	• L'insediamento esistente presenta un basso livello di permeabilità.	



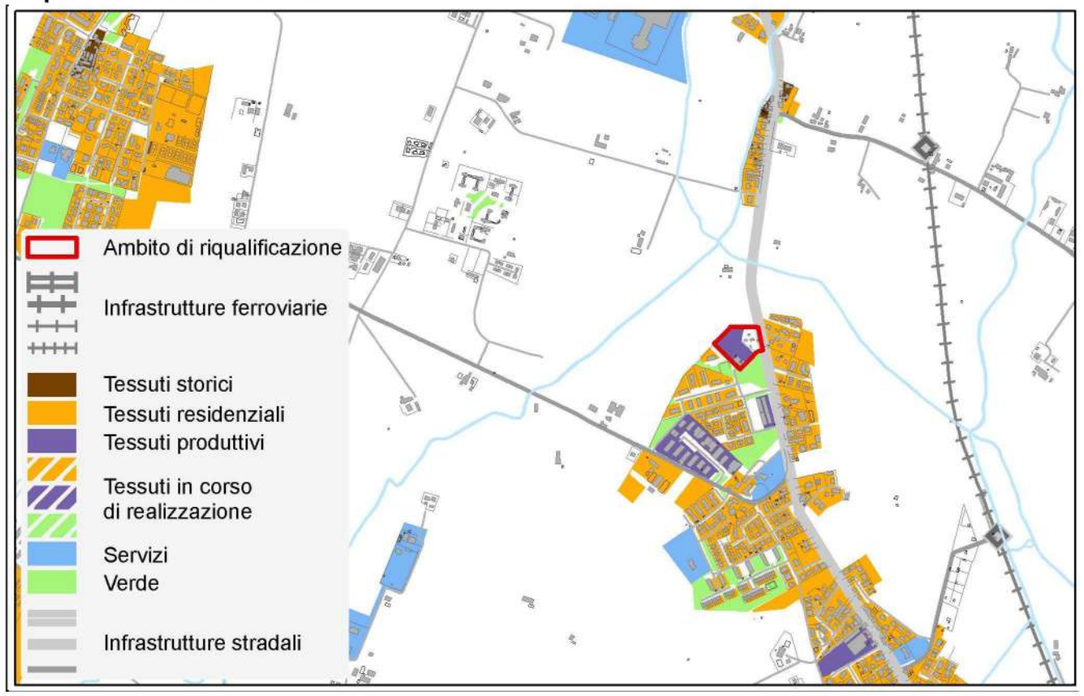
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

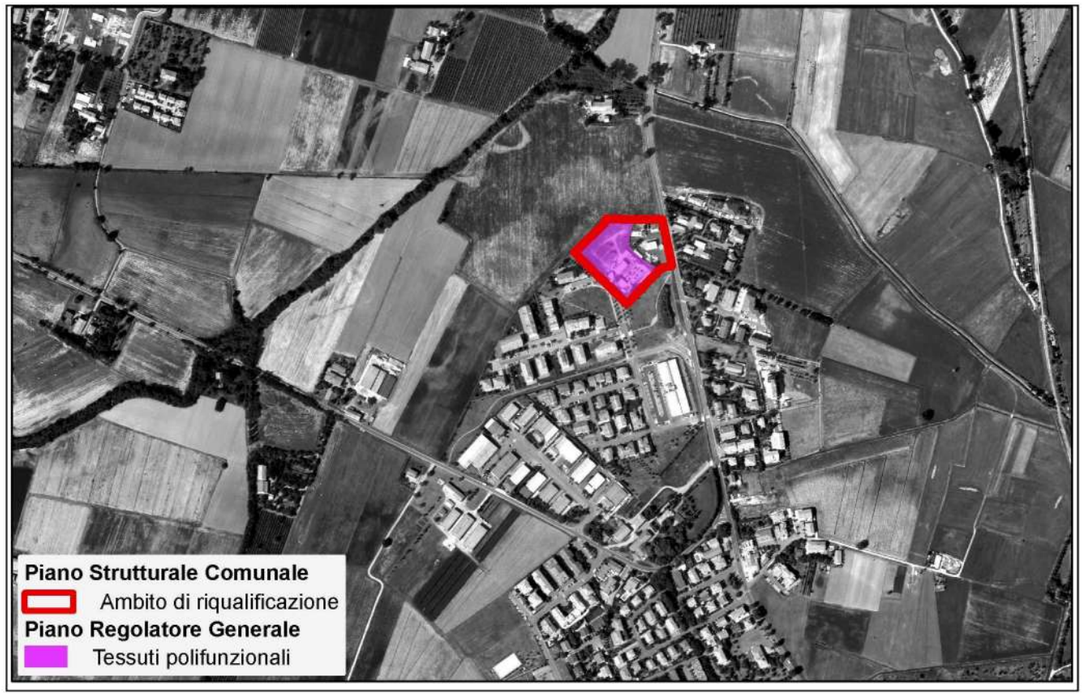
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• Ambito urbano *"della città industriale terziaria"*: paesaggio dell'industria, fortemente legato al territorio, ma caratterizzato dal carattere produttivo e dal basso auto-riconoscimento degli abitanti. • la parte a nord rientra nell'*"Ambito fluviale del Rodano – sub-ambito di transizione":* L'Ambito del Rodano ha come obiettivo strategico l'incremento dei valori di naturalità e l'implementazione della rete ecologica. Il subambito di transizione è un ambito urbano o di trasformazione.	• Sono necessarie azioni di riqualificazione del paesaggio, in modo da incrementare la qualità urbana dell'area ed i riferimenti percettivi e simbolici (vedi Focus progettuale 5 – Mancasale) • Gli interventi devono essere attuati tenendo in considerazione l'obiettivo di incrementare i valori di naturalità dell'area circostante il fiume e di preservare le caratteristiche del paesaggio.
Paesaggio agrario storico	• Non presente	
Relazioni percettive	• Presenza di un sistema di caposaldi paesaggistici di grande rilievo territoriale, all'interno dell'area di intervento: il sistema dei ponti monumentali costituisce una "porta della città" rilevante come segno identificativo e riferimento visivo. • Visuali dalla strada due direttrici per Bagnolo • Visibilità diretta dal territorio rurale • L'asse attrezzato che dal parco Calatrava collega la città con Bagnolo garantisce una notevole apertura visiva sul paesaggio dei vigneti di Sesso e sul caposaldo del campanile di Sesso	• I nuovi interventi dovranno considerare le visuali, anche secondarie, che inquadrano la "porta della città", come meglio specificato nel Focus progettuale specifico • Dovranno essere progettati con particolare cura i fronti interessati da visuali, con l'obiettivo di dare unitarietà e qualità architettonica all'intervento (vedi Focus 5 – Mancasale) • Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione.
Viabilità rurale storica	• La viabilità rurale storica si attesta ai margini est ed ovest di Mancasale.	• Necessità di pensare l'attraversamento dell'intero ambito, con l'obiettivo di dare continuità al sistema delle vie del paesaggio.
Eccellenze e criticità	• Torrente Rodano – Canale di Reggio • 146 – Cricità: varco percettivo da preservare	• La progettazione deve tenere in particolare conto la presenza del torrente Rodano, sia per la costruzione della rete ecologica comunale, sia in termini di miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche • La progettazione dovrà garantire un corridoio est-ovest con funzione di corridoio ecologico e linea di demarcazione tra Mancasale e Bagnolo.

AR21 - FOGLIANO

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata a nord dell'abitato di Fogliano, occupata da attività produttive e di servizio alla mobilità all'interno di un contesto prevalentemente residenziale. L'attuazione delle previsioni residenziali del PSC (ANS 7) e della nuova tangenziale di Fogliano sul fronte est potrebbero generare nuove opportunità di riqualificazione anche per questa parte a nord dell'abitato, completando così una riqualificazione più complessiva della frazione.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**13.606 mq**

E' presente nelle vicinanze una fermata del trasporto pubblico urbano. La linea ferroviaria invece è presente sul fronte est della frazione di Fogliano

Accessibilità, problemi e criticità

Le funzioni presenti, così come insediate nell'area, ne possono limitare una qualificazione coerente con le previsioni di riqualificazione dell'intera frazione, che a partire dalla realizzazione della tangenziale est avrebbe la possibilità di prevedere interventi puntuali sulla SS 47 nell'ottica di una moderazione del traffico che generi la possibilità di realizzare interventi urbani funzionali al riordino urbanistico dell'ambito.

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Qualificazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

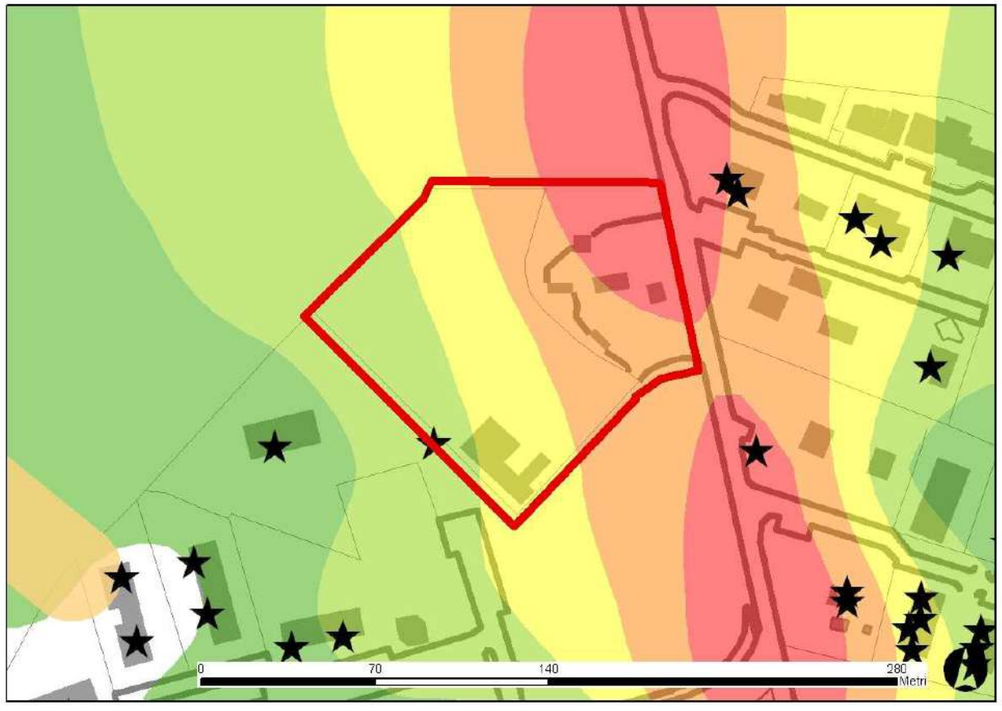
Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione della frazione.
Le trasformazioni dovranno perseguire inoltre obiettivi di miglioramento in termini di accessibilità e potenziamento delle relazioni con il contesto della frazione esistente e prevista, prevedendo interventi funzionali alla riqualificazione e moderazione della SS 47.

Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
Ip	> 55%

Diritti edificatori (Sc)	0,24mq/mq di St
SVP	> 35% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.



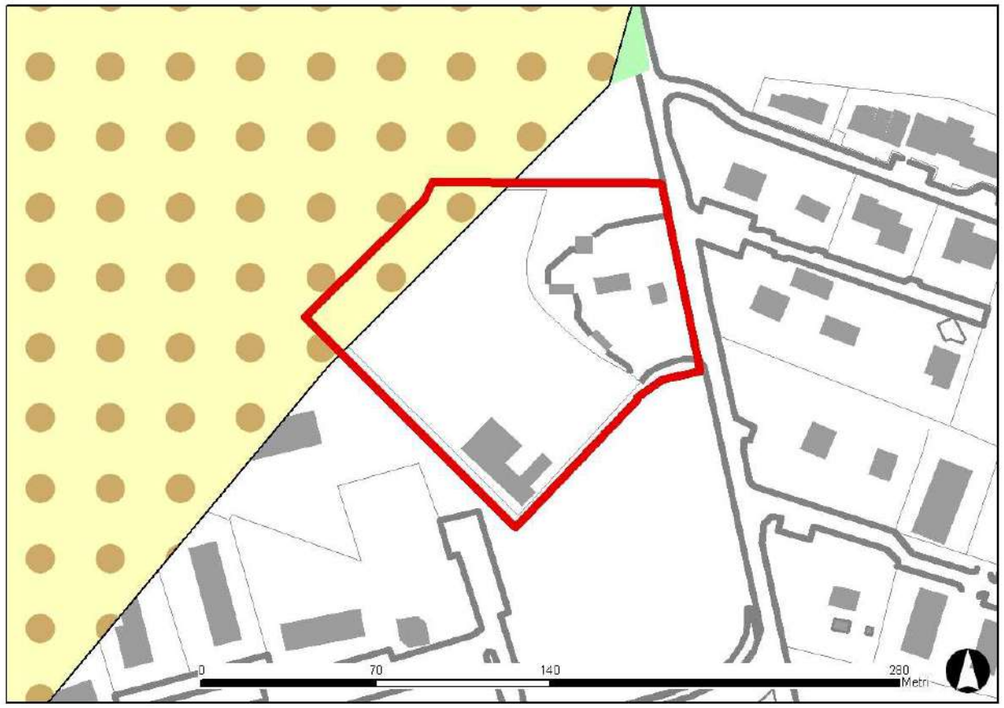
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche.	
Fognature	• La rete esistente è in parte mista ed in parte separata.	
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancasale che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati.	
Gas	• L'area è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas natuarale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata né da linee elettriche AT né MT. • Non sono state rilevate problematiche di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'nterno dell'ambito non sono presenti installazioni, mentre fuori comparto sono collocati alcuni impianti in prossimità del cimitero della frazione.	
Teleriscaldamento	• L'area non è servita dalla rete di adduzione del teleriscaldamento.	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'unico inquinamento presente è quello dovuto ai veicoli transitanti su via Fermi.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni.
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti elementi quali: linee elettriche ad alta o media tensione. • Non sono presenti sistemi di trasmissione televisiva o telefonica.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è determinato dalla sola via Fermi, per la quale non sono rilevate particolari criticità.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni.



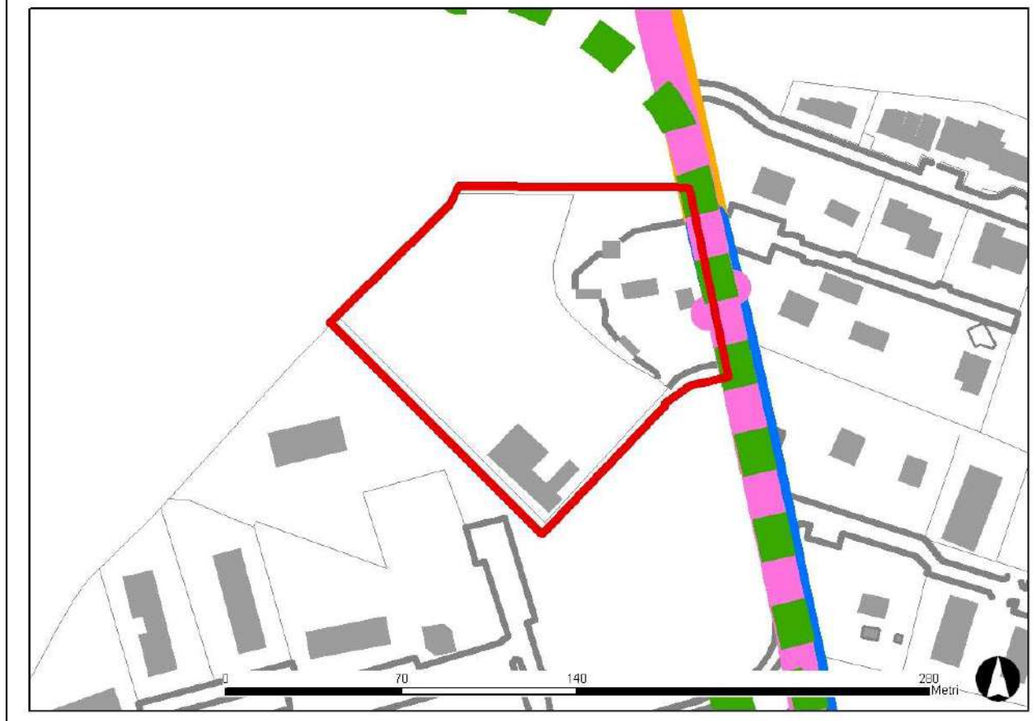
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• A nord dell'area, ben oltre il confine, è il Rio Acqua Chiara ed il Torrente Rodano (con il relativo dal SIC Rio Rodano e fontanili di Fogliano e Ariolo). • L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa bassa, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• Vovrà essere verificata l'opportunità, in fase attuativa, di un approfondimento della VINCA. • La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• La SP è un elemento della viabilità storica. • Non sono riconosciuti elementi di pregio nell'area, mentre in prossimità esistono complessi di valore storico-tipologico.	• Gli interventi da realizzare nel comparto dovranno considerare l'impatto sul sistema storico e identitario.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono reinvenimenti che testimoniano interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• A nord, in prossimità dell'area, si estende un'ampia zona di particolare interesse paesaggistico ambientale.	• La trasformazione del comparto andrà condotta in massima coerenza coi criteri di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• Il Torrente Rodano è riconosciuto come uno dei corridoi ecologici principali della rete ecologica ed il relativo SIC è uno dei nodi. • Lungo il Rio Acqua Chiara è inoltre un'area di possibile progetto per la connessione dei corridoi della rete.	• Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo ecologico dei corridoi e del nodo, ma al contrario potranno contribuire al potenziamento del livello di naturalità ed alla concretizzazione del disegno di rete ecologica.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non ricade in fasce del PAI.	•
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio.	
Rischio sismico	• L'ambito ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

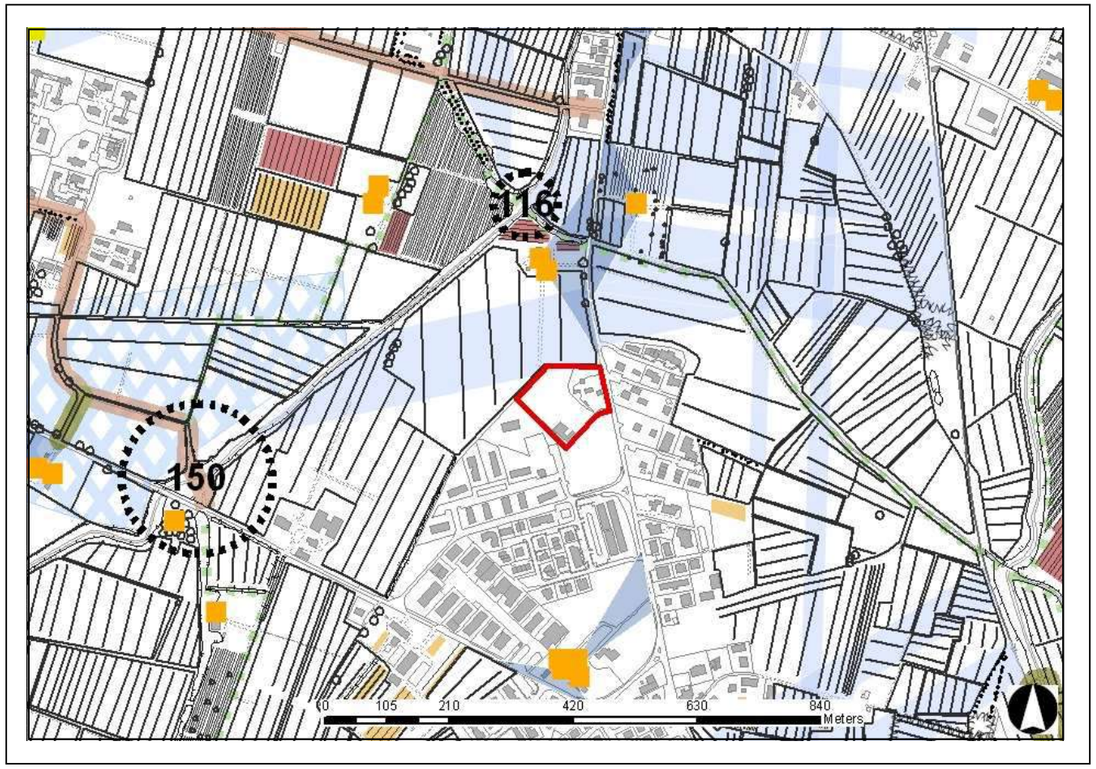
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• Pur essendo una viabilità caratterizzata da un intenso traffico via Fermi consente un'accessibilità di livello interquartiere e comunque di tipo comunale.	• Il progetto di una nuova tangenziale alla frazione porterà a un declassamento dell'attuale viabilità. • Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'area non è interessata da percorsi ferroviari. Che sono presenti sul fronte est dell'abitato.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadina tramite la pista ciclabile lungo via Fermi.	
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito da TPL con una fermata a meno di 50 m.	• Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estendimento/intensificazione della rete

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'area non ha un servizio dedicato alla sosta, ma solo posteggi di servizio. • È presente un'ampia zona asfaltata in prossimità della viabilità che potrebbe essere dedicata a parcheggi.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi e relativa intersezione stradale.
Dotazione di verde urbano	• Nell'area è presente un'area a verde pubblico a parco derivata dalla cessione di un recente piano particolareggiato.	• Vista la localizzazione in ambito periurbano a stretto contatto con aree agricole non si ritiene necessario il potenziamento e le dotazioni di verde.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'area si trova all'interno di un contesto prevalenmetente residenziale.	•
Integrazione con l'urbano	• La riqualificazione in termini funzinali dell'ambito permeterrebbe una maggiore integrazione dell'ambito con la frazione	•
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'area di intervento, tenuto conto anche della posizione marginale rispetto al centro urbano, fa si che non ci sia necessità di spazi aperti di pregio, inserendosi in un importane contesto agricolo.	• In fase attuativa andrà valorizzato il rapporto tra le aree edificate ed il verde agricolo circostante.
Permeabilità	• L'area è dotata di buona permeabilità.	



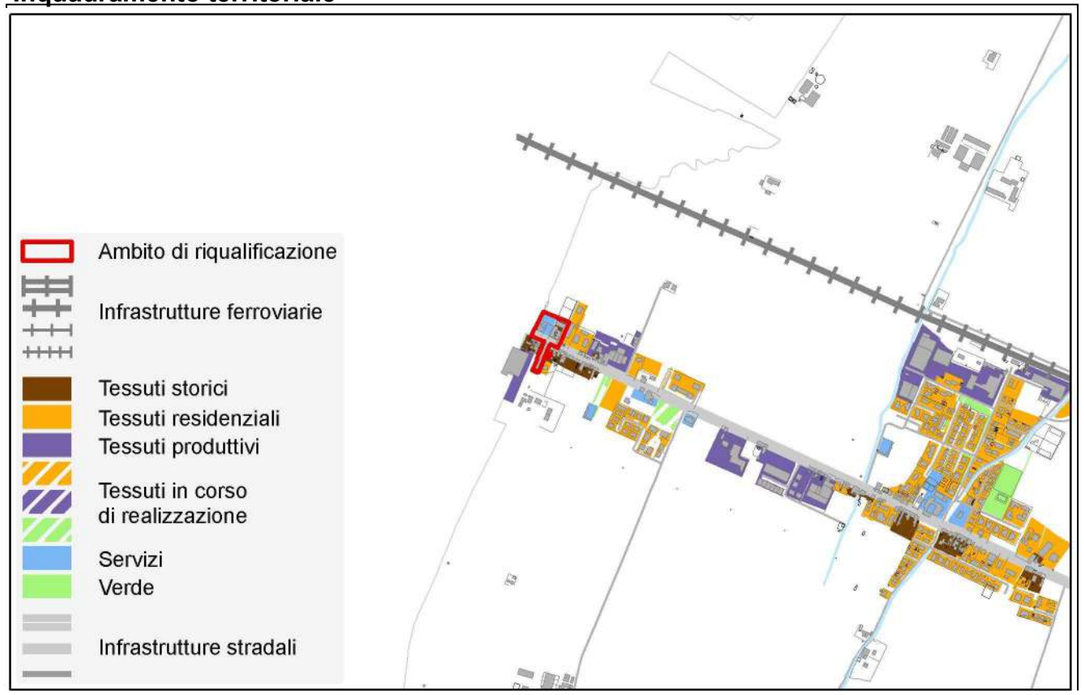
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

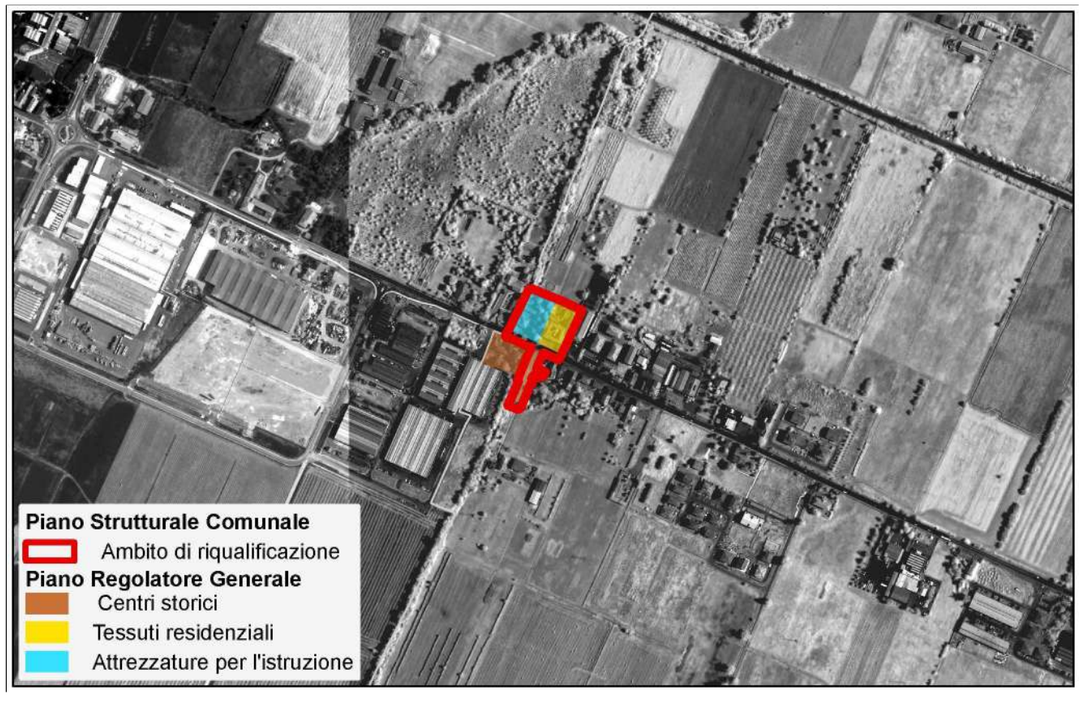
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *"Ambito delle frazioni"* : nuclei insediati nel territorio rurale.	• L'ambito dei vigneti si caratterizza per la forte dominanza della coltura viticola; le priorità sono la salvaguardia della peculiarità della coltura verticale e in particolare delle colture storiche presenti e il consolidamento del senso di comunità per la frazione di Sesso.
Paesaggio agrario storico	• Non presente	
Relazioni percettive	• Visuali dalla strada provinciale per Scandiano • Visibilità diretta dal territorio rurale	• La progettazione dovrà tenere conto dell'esistenza di una visuale lungo il margine settentrionale dell'area di intervento: il fronte dovrà essere progettato con criterio di unitarietà e costruendo un corretto rapporto con il territorio rurale • Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato D del RUE.
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• Non presente	

AR22 - GAIDA

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata all'estremità ovest del territorio comunale, lungo l'asse storico della via Emilia a fianco di tessuti residenziali, e attualmente destinata a strutture scolastiche superiori e nucelo storico della frazione. L'area è posizionata all'interno della frazione di Gaida e a fronte della possibile dismissione dell'istituto professionale Motti si potranno creare importanti occasioni di riqualificazione della frazione che necessita di collegamenti funzionali ciclo-pedonali e nuove centralità urbane.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**10.741 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
L'ambito è attraversato dalla via Emilia ed è collegato da una pista ciclabile a fianco strada alla limitrofa frazione di Cadè. E' presente il trasporto pubblico con linea urbana a media frequenza. Necessita di collegamenti ciclo-pedonali interni e verde attrezzato.

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Qualificazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione dell'intera frazione prefigurando nuove funzioni e una ricucitura urbana dei due fronti opposti lungo la via Emilia.
Le trasformazioni dovranno perseguire inoltre obiettivi di miglioramento in termini di accessibilità e potenziamento delle relazioni tra i due fronti stradali, e tra l'area oggetto di riqualificazione e la frazione di Gaida nel suo complesso.

Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
Ip	> 55% di St

Diritti edificatori (Sc)	0,24 mq/mq di St
SVP	> 35% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche.	
Fognature	• Il consorzio di bonifica ed Iren segnalano che l'intera rete fognaria di Villa Gaida, in parte mista ed in parte separata, necessita di operazioni di ristrutturazione e razionalizzazione.	• Il comparto potrà contribuire agli interventi necessari, o comunque ne dovrà tener conto compatibilmente con le tempistiche di attuazione e l'entità degli stessi.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancasale che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati.	
Gas	• L'area è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata dal passaggio di linea AT • L'area è servita da una rete elettrica MT interamente interrata • Non sono state rilevate problematiche di fornitura energetica	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'nterno dell'ambito non sono presenti installazioni, mentre fuori comparto sono collocati alcuni impianti nel raggio di 2 km	
Teleriscaldamento	• L'area non è servita dalla rete di adduzione del teleriscaldamento	• Si auspica, in fase di attuazione, l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'area risulta soggetta ad un inquinamento atmosferico dovuto alla presenza della via Emilia.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare opportune mitigazioni.
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono localizzate attività sensibili nelle fasce di 0,2 microT degli elettrodotti • Non sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	• Per l'insediamtento di attività sensibili dovranno essere prese tutte le precauzioni per il rispettoo dei limiti sanitari ed urbanistici vigenti.
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è determinato in massima parte dalla presenza della via Emilia • Gli altri tipi di emissione risultano del tutto marginali.	• In fase di attuazione del comparto occorrerà valutare in coordinamento con l'Ente opportune misure di riduzione del rumore.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). • Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	• La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. • Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli storici	• La via Emilia è elemento della viabilità storica. • La porzione ad est dell'ambito è parte del nucleo storico della frazione, mentre il complesso ad ovest è tutelato in quanto di valore storico-tipologico.	• Gli interventi nell'area dovranno tenere conto degli impatti sul sistema storico-identitario.
Tutele e vincoli archeologici	• Attorno alla via Emilia è una fascia di rispetto archeologico	• Sarà necessario, a seconda degli interventi previsti, richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti	• Il cavo Ariana sul confine occidentale dell'area di interevento rappresenta un elemento della rete ecologica locale.	• Occorrerà conservare e valorizzare gli elementi della rete ecologica locale aumentandone la naturalità.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito non ricade in fasce del PAI, ma l'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree cartografate come soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006.	• Occorrerà valutare attentamente, di concerto con i gestori, la tematica dello scolo delle acque e del rapporto con la rete idrica superficiale (il cavo Ariana, che delimita il comparto ad ovest, in primis).
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio. • Si rileva la presenza di attività a rischio di incidente rilevante a distanza superiore a 1000 m.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

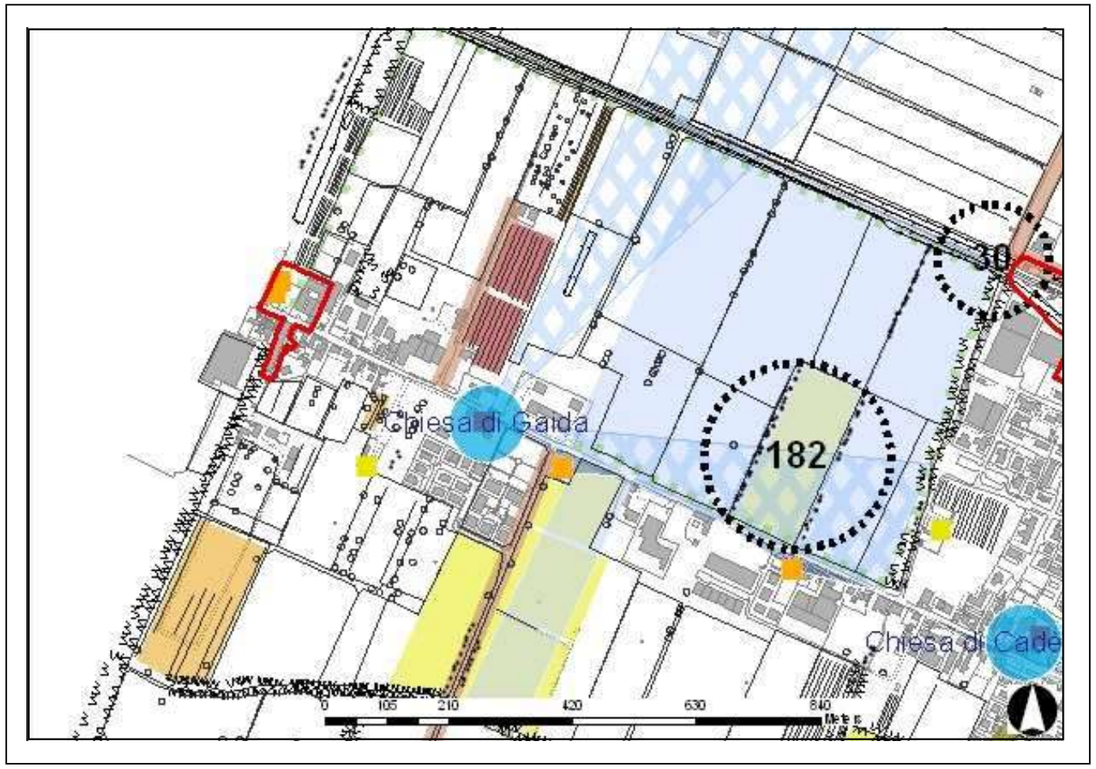
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• I collegamenti con la viabilità principale sono garantiti in modo diretto dalla presenza della via Emilia.	• Occorre studiare e migliorare il sistema delle intersezioni sulla viabilità. • Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali.
Ferrovie	• L'area non è interessata da percorsi ferroviari.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadina tramite la pista ciclabile lungo la via Emilia.	• In fase attuativa andranno migliorati i sistemi di sicurezza del trato ciclabile esistente
Trasporto pubblico locale	• L'ambito è servito da una linea TPL di tipo extraurbano, localizzata sulla via Emilia in prossimità dell'Istituto Motti	• Occorrerà favorire l'accessibilità con il TPL, verificandone l'adeguatezza della rete e valutando eventuali interventi di estendimento/ intensificazione.

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'area non ha un servizio dedicato alla sost,a ma solo posteggi di servizio	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi e relativa intersezione stradale
Dotazione di verde urbano	• L'area non presenta dotazioni di verde urbano	

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'area rappresenta un importante opportunità di riqualificazione della frazione di Gaida	
Integrazione con l'urbano	• L'area fa parte della frazione di Gaida, che si sviluppa in modo lineare lungo la via Emilia	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• Lo sviluppo linare della frazione, e dell'area di intervento, tenuto conto anche della posizione marginale rispetto al centro urbano, fa si che non ci sia necessità di spazi aperti di pregio, inserendosi in un importane contesto agricolo.	• In fase attuativa andrà valorizzato il rapporto tra le aree edificate ed il verde agricolo circostante
Permeabilità	• L'area è scarsamente permeabile	



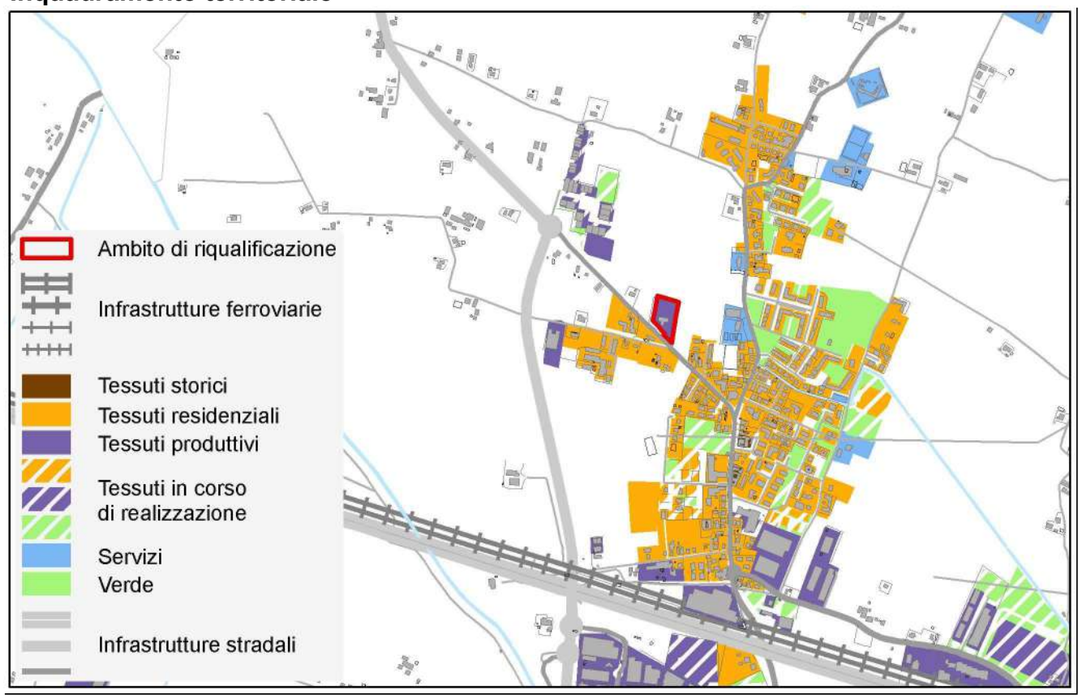
VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

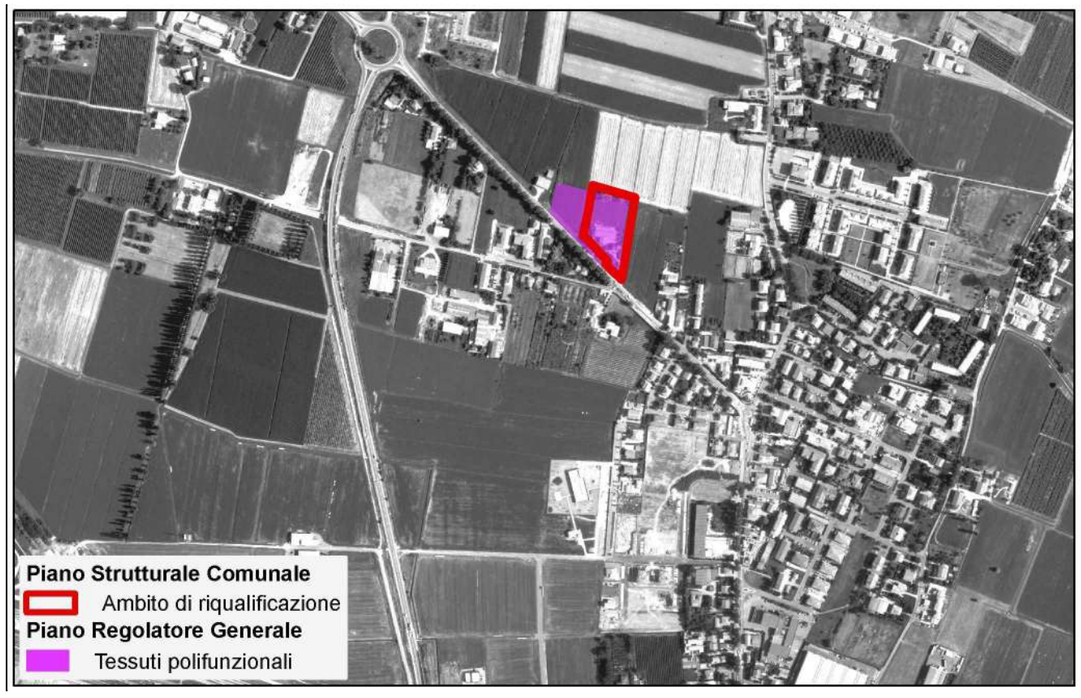
Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *"Ambito delle frazioni – via Emilia":* nuclei insediati in linea lungo la via Emilia.	• La priorità per le frazioni lungo la via Emilia è la riqualificazione, sia dal punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione, correlati a quelli della percorrenza.
Paesaggio agrario storico	• Non presente	
Relazioni percettive	• Affaccio sulla via Emilia • Visibilità diretta dal territorio rurale	• Il fronte sulla via Emilia deve essere progettato tenendo in considerazione le indicazioni contenute negli elaborati P4.1 e P4.2. • Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi allegato D del RUE.
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• Presenza di edifici di valore storico-testimoniale	• La progettazione dovrà essere particolarmente attenta a rispettare le architetture di valore presenti e i loro spazi pertinenziali. I rapporti tra il nuovo insediamento e tali edifici, dovrà essere attentamente valutato.

AR23 - SESSO

Inquadramento territoriale





QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione
È un'area localizzata lungo via dei Gonzaga, occupata da attività produttive insediate all'interno di un contesto prevalentemente residenziale. La frazione ha avuto un forte incremento demografico negli ultimi anni ma presenta un contesto sociale e di servizi ben strutturato. La realizzazione dello svincolo su via Nobel permetterebbe di scaricare il traffico pesante nel tratto della Sp 63 che attraversa l'abitato di Sesso. La riqualificazione funzionale dell'area determinerebbe le condizioni per una riqualificazione del tratto stradale prima di via Nobel verso il centro frazionale.

Dati	**Totale**
Sup. Territoriale	**7.824 mq**

Accessibilità, problemi e criticità
All'interno della frazione è presente il servizio pubblico urbano ed extraurbano.

Le funzioni presenti, così come insediate nell'area, ne possono limitare una qualificazione coerente con le previsioni di riqualificazione della frazione, in quanto manterrebbero un presidio produttivo con conseguente indotto di traffico pesante. Viene inoltre valutata come area da riqualificare dal punto di vista architettonico e percettivo.

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di riqualificazione
Qualificazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

Obiettivi e indirizzi
L'obiettivo è di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il contesto residenziale della frazione.
Le trasformazioni dovranno perseguire inoltre obiettivi di miglioramento in termini di accessibilità e potenziamento delle relazioni con il contesto limitrofo, con particolare attenzione alla riqualificazione di via Gramsci e alle connessioni ciclopedonali.

Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
Ip	> 55%

Diritti edificatori (Sc)	0,24 mq/mq di St
SVP	> 35% di St

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, gli esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rete acquedottistica	• L'area è servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche.	
Fognature	• L'area, ai margini della fraizone, non risulta servita dalla rete fognaria. La rete di Sesso presenta problemi quali-quantitativi in v.Salimbene da Parma di prossima risoluzione.	• Si dovrà provvedere all'estendimento del sistema fognario.
Depuratori	• L'area si serve del depuratore di Mancasale che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati.	
Gas	• L'area è servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.	
Linee elettriche	• L'area non è interessata né da linee elettriche AT né MT. • Non sono state rilevate problematiche di fornitura energetica.	
Stazioni radio base per la telefonia mobile	• All'nterno dell'ambito non sono presenti installazioni, mentre fuori comparto sono collocati alcuni impianti in prossimità del cimitero della frazione	
Teleriscaldamento	• L'area non è servita dalla rete di adduzione del teleriscaldamento	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Inquinamento atmosferico	• L'unico inquinamento presente è quello dovuto ai veicoli transitanti su via dei Gonzaga.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni.
Inquinamento elettromagnetico	• Non sono presenti elementi quali: linee elettriche ad alta o media tensione. • Non sono presenti sistemi di trasmissione televisiva o telefonica.	
Inquinamento acustico	• Il clima acustico dell'area è determintao dalla sola via dei Gonzaga, per la quale non sono rilevate particolari criticità.	• Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Tutele e vincoli naturali	• L'area è interessata all'estremo nord-ovest da un dosso di pianura. •	• L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. •
Tutele e vincoli storici	• Via dei Gonzaga è elemento della viabilità storica. • Il condotto Sessa, lungo la SS, è canale storico. • Nell'area non sono presenti elementi soggetti a tutela o sottoposti a specifico vincolo, poco distanti sono complessi di valore storico-culturale nonché la Torre di Sesso (vincolata ai sensi del D.lgs.42/2004).	Gli interventi dovranno connettersi e valorizzare gli elementi presenti, nel rispetto delle specifiche norme di tutela.
Tutele e vincoli archeologici	• Non vi sono reinvenimenti che testimoniano interesse archeologico.	
Tutele e vincoli paesaggistici	• Non esistono vincoli paesaggistici .	
Potenziali Corridoi e nodi ecologici proposti	• Lungo via dei Gonzaga, al confine sud dell'area, si nota la presenza di alcuni filari come elemento di connessione alla rete ecologica.	• Occorrerà valorizzare gli elementi della rete ecologica locale.

Rischio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Rischio idraulico	• L'ambito ricade in fascia C del PAI.	• Gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Rischio industriale	• Non esistono attività industriali a rischio. • Si rileva la presenza della più vicina attività a rischio di incidente rilevante all'interno dell'area industriale di Mancasale.	
Rischio sismico	• L'area ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	• Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica.

VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

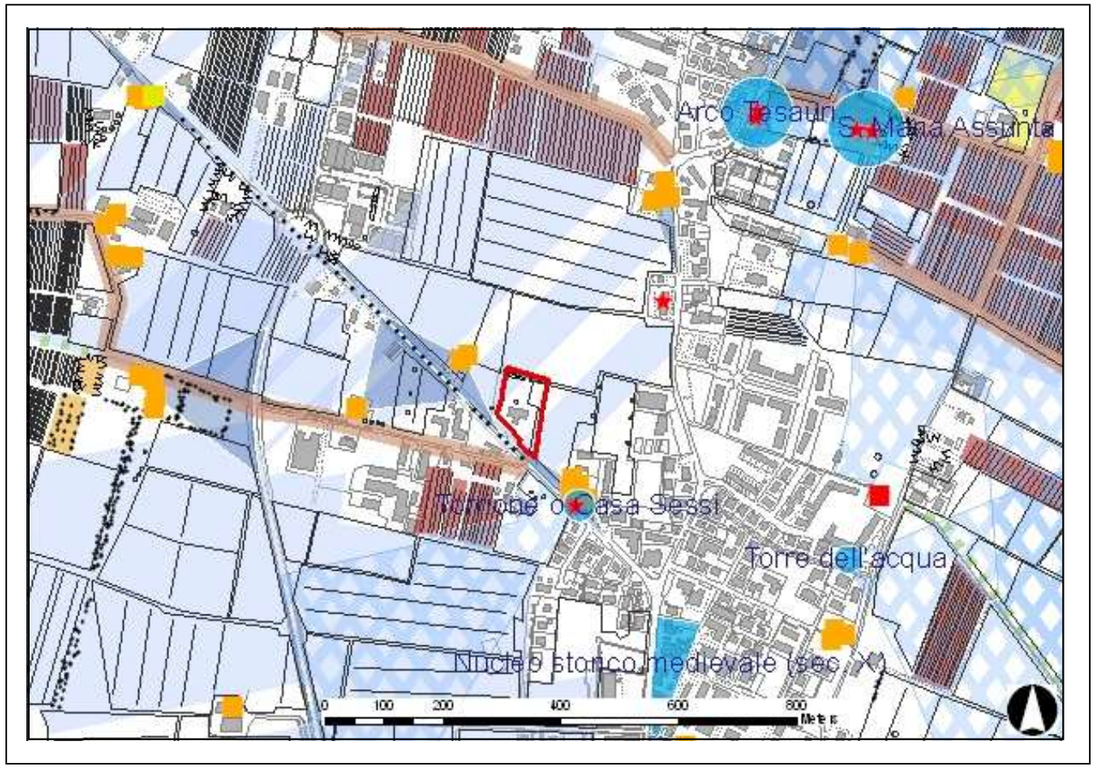
Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Strade	• Pur essendo una viabilità caratterizzata da discreto traffico, via dei Gonzaga non consente una diretta accessibilità all'area dal reticolo viario principale.	• Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione impatto interventi commerciali
Ferrovie	• L'area non è interessata da percorsi ferroviari.	
Piste ciclabili	• L'ambito è collegato al reticolo di piste ciclabili cittadina tramite la pista ciclabile lungo la via dei Gonzaga.	• La pista ciclabile termina in prossimità dell'area dell'intervento ma non la raggiunge. È auspicabile in fase di attuazione provvedere all'estendimento della rete fino all'area di intervento.
Trasporto pubblico locale	• L'ambito non è servito da TPL.	• La fermata più vicina si trova a circa 250 metri dall'area di intervento. In fase attuativa occorrerà valutare il potenziamento dell'accessibilità con il TPL

Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Servizi per la mobilità (parcheggi)	• L'area non ha un servizio dedicato alla sosta, ma solo posteggi di servizio.	• L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi e relativa intersezione stradale
Dotazione di verde urbano	• L'unica dotazione di verde è rappresentata da un filare alberato lungo via dei Gonzaga.	• Vista la localizzazione in ambito periurbano a stretto contatto con aree agricole non si ritiene necessario il potenziamento e le dotazioni di verde.

Qualità urbana

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Complessità urbana (Mixitè)	• L'area è all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale ai margini con l'ambito agricolo.	
Integrazione con l'urbano	• Attraverso opportuni collegamenti da realizzarsi l'area diventerebbe parte del contesto urbano della frazione di Sesso.	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	• L'area di intervento, tenuto conto anche della posizione marginale rispetto al centro urbano, fa si che non ci sia necessità di spazi aperti di pregio, inserendosi in un importane contesto agricolo.	• In fase attuativa andrà valorizzato il rapporto tra le aree edificate ed il verde agricolo circostante.
Permeabilità	• L'area è dotata di buona permeabilità.	



VALSAT: CRITICITÀ AMBIENTALI E CONDIZIONI

Paesaggio

Tipo	*Stato di fatto e criticità*	*Condizioni e mitigazioni*
Ambiti paesaggistici	• *"Ambito rurale dei vigneti – sub-ambito di transizione tra ambito fluviale e ambito delle colture viticole"*	• L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione.
Paesaggio agrario storico	• Non presente	
Relazioni percettive	• Visuali dalla strada provinciale per Scandiano • Visibilità diretta dal territorio rurale	• La progettazione dovrà tenere conto dell'esistenza di due visuali che interessano l'area di intervento, portando particolare attenzione alla qualità dell'intervento rispetto alla Strada provinciale (criterio di unitarietà e corretto rapporto con il territorio rurale). • Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi allegato D del RUE.
Viabilità rurale storica	• Non presente	
Eccellenze e criticità	• Non presenti	