

# P4.1a

## Poli funzionali Schede di ambito

### Proposta di controdeduzione

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 ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 171 DEL 13/11/2017  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 16/07/2018  
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 78 DEL 16/07/2018  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 117 DEL 12/11/2018

**VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 18 DEL 12/02/2018**  
**VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....**

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

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

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA', INNOVAZIONE SOCIALE, TERRITORIO  
E BENI COMUNI  
**Massimo Magnani**

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

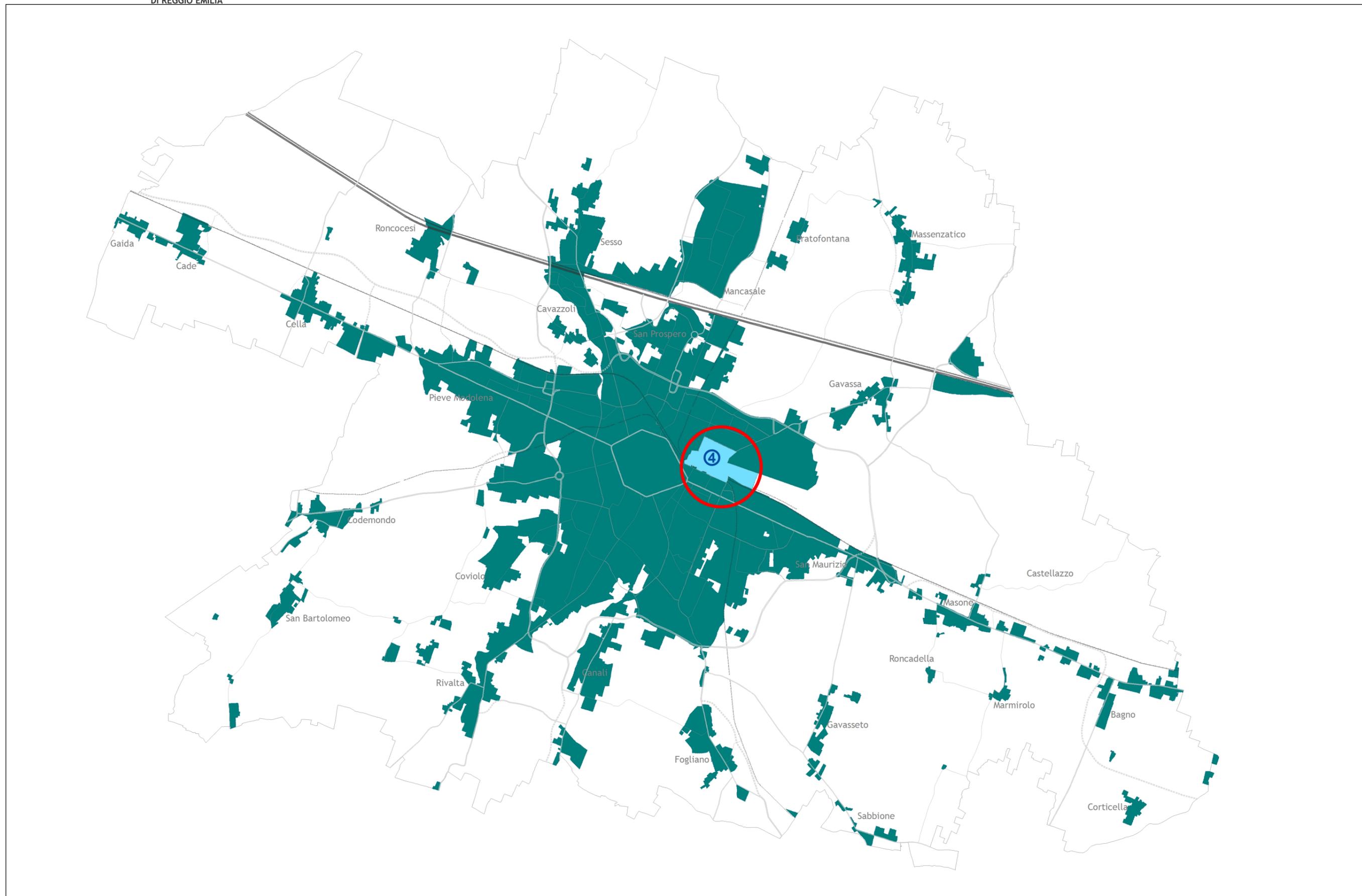
#### Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
progettazione urbana	Matilde Bianchi
valsat	Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Devis Sbarzaglia, Anna Scuteri
elaborazione dati territoriali	Raffaele Fenderico, Aldo Treville
coordinamento amministrativo	Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani
servizio mobilità	Giovanna Vellani
servizio sportello	Claudia Bortolani, Cristina Romani
attività produttive e edilizia	Stefano Poma, Rossana Cornia, Laura Degl'incerti Tocci
consulente per i documenti programmatici e di indirizzo	Lorena Belli, Edi Colli
MATE Engineering	





## Individuazione Poli funzionali oggetto di proposta di variante

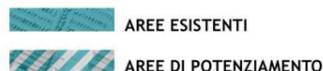


## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## PF4\_STAZIONE FERROVIARIA, CENTRO INTERMODALE DELLA MOBILITA' (CIM), EX-OFFICINE REGGIANE



AREE ESISTENTI E DI POTENZIAMENTO



## STRATEGIE ED INDIRIZZI

## Caratterizzazione funzionale prevalente

Terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale.

## Obiettivi

In coerenza con quanto disposto dall'Accordo Territoriale sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale, gli obiettivi da perseguire all'interno del Polo Funzionale 4 sono i seguenti:

- configurare gli interventi previsti all'interno del Polo Funzionale come il cardine attorno al quale si sviluppino le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'intero settore della città a sud della Stazione Mediopadana, con particolare riferimento ai rapporti nord-sud e alle sinergie che tale riqualificazione può offrire alla valorizzazione del centro storico;
- realizzare un sistema di funzioni complementari (terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale persone) che esaltino la polarità esistente e le sue potenzialità, nonché l'attrattività sovraprovinciale del polo, garantendo inoltre un'efficace connessione con il centro storico e con gli altri poli funzionali (Stazione Mediopadana, Stadio Giglio, Aeroporto, San Lazzaro);
- consolidare e qualificare l'area della stazione ferroviaria-CIM come porta della città e del territorio provinciale dall'esterno, nodo intermodale persone; piazzale Europa andrà riqualificato come elemento di connessione tra le diverse zone dell'ambito e dei suoi dintorni;
- integrare il nodo della stazione ferroviaria e il contesto circostante e con le parti di città che saranno oggetto di trasformazioni future; migliorando le connessioni tra i quartieri a nord e a sud della barriera ferroviaria; restituendo attrattività alla zona a nord della stazione, oltre che un'elevata vivibilità e qualità ambientale;
- riqualificare l'area delle ex Officine Reggiane quale polarità di eccellenza per la formazione e la ricerca e luogo della memoria e dell'identità storica della città;

- la rifunionalizzazione dell'area delle ex Officine Reggiane, con la presenza della sede del tecnopolo sulla meccatronica, sull'efficienza energetica e sulla sostenibilità nelle costruzioni, dovrà porsi come obiettivi la valorizzazione dell'assetto originario e del patrimonio edilizio esistente e la risignificazione di una zona rappresentativa per la città. Si prevede, inoltre, la realizzazione di una sede museale per rendere fruibile l'archivio delle Officine Reggiane;
- garantire l'opportunità di consolidamento ed eventuale ampliamento del Centro Internazionale per l'Infanzia "L. Malaguzzi";
- riservare una quota della volumetria per ospitare nuovi servizi per l'istruzione, con particolare riferimento all'istruzione superiore;
- garantire una gamma di funzioni diversificata per tipologia di attività e per tempi di esercizio in modo da garantire la vivibilità in tutte le ore della giornata;
- creare efficaci sinergie con gli altri importanti interventi che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso e programmato nelle aree circostanti (riqualificazione via Flavio Gioia, aree ex Gallinari e ex Maffia, ambito via Turri / piazzale Marconi / via IV Novembre / via Eritrea, relazioni con il resto del quartiere di Santa Croce).

## Funzioni insediabili

attività terziarie, culturali e di servizio; attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana; servizi per l'istruzione; quote di residenza; attività a servizio della mobilità e dell'interscambio; attività produttive compatibili; attività commerciali di rilevanza comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP (di cui all'art. 23 delle Norme di Attuazione del PTCP).

## Previsioni di sviluppo

Il PSC individua l'area delle ex-Officine Reggiane, insieme al Centro internazionale Loris Malaguzzi quale polo di eccellenza. Il progetto di recupero e trasformazione della zona oggi dismessa è intesa quale occasione per restituire attrattività alla zona a nord della stazione ferroviaria, oltre che un'elevata vivibilità e qualità ambientale.

Le ipotesi di valorizzazione convergono verso la realizzazione di un Polo dell'Innovazione localizzato in un'area di cerniera tra i quartieri a nord e il centro storico. Il baricentro di questo sistema diventa piazzale Europa. Il PSC prevede inoltre lo sviluppo del polo esistente verso est, a ridosso e oltre l'asse di via del Partigiano, per una superficie territoriale complessiva (esistente + espansione) di circa 664.000 mq, comprendendo anche il cuneo verde compreso tra l'aeroporto e la ferrovia per le seguenti funzioni: potenziamento dell'offerta di spazi naturalistici ed ambientali al servizio della città (bosco urbano); creazione di un nodo ecologico portante per la rete ecologica locale; potenziamento delle connessioni ecologiche e funzionali con il Polo funzionale dell'area San Lazzaro.

Dati	Totale	Diritti edificatori	
Sup. Territoriale complessiva	664.937 mq	Tessuto produttivo	0,6 mq/mq
Permeabilità esistente	5%	Area a servizio della mobilità	0,4 mq/mq

I diritti edificatori minimi sono quelli riportati nella precedente tabella.

Quote di edificabilità supplementari potranno essere consentite per il perseguimento di finalità pubbliche e la promozione della qualità urbanistica ed architettonica, quali: reperimento e cessione delle aree per la realizzazione di dotazioni territoriali, ovvero di concorrerne alla realizzazione in misura aggiuntiva rispetto alla dotazione minima richiesta; adozione di misure di risparmio energetico e promozione dell'uso delle fonti rinnovabili oltre ai parametri minimi previsti dalla legislazione vigente; sviluppo di azioni di rinaturazione ed attuazione della Rete ecologica polivalente; attuazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale o del paesaggio.

Tale potenzialità aggiuntiva verrà valutata concordemente dalle Amministrazioni Comunale e Provinciale nelle fasi operative di attuazione delle previsioni del PSC, Accordi territoriali integrativi e POC, assumendo come criteri di riferimento la qualità urbanistica ed architettonica e la chiara corrispondenza del progetto all'interesse pubblico.

Tale potenzialità aggiuntiva non potrà comunque superare il dimensionamento massimo definito dal PSC per i poli funzionali.

Oltre a quanto indicato dalla ValSAT, nell'attuazione delle previsioni relative al polo funzionale, andranno rispettate le condizioni di infrastrutturazione, di efficientamento energetico, di dotazioni territoriali, di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, nonché i parametri e i criteri di progettazione definiti nell'Accordo Territoriale sottoscritto con l'Amministrazione provinciale (artt. 5.3, 5.4, 6, 7).

## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## PF4\_STAZIONE FERROVIARIA, CENTRO INTERMODALE DELLA MOBILITA' (CIM), EX-OFFICINE REGGIANE



AREE ESISTENTI E DI POTENZIAMENTO



## STRATEGIE ED INDIRIZZI

## Caratterizzazione funzionale prevalente

Terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale.

## Obiettivi

In coerenza con quanto disposto dall'Accordo Territoriale sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale, gli obiettivi da perseguire all'interno del Polo Funzionale 4 sono i seguenti:

- configurare gli interventi previsti all'interno del Polo Funzionale come il cardine attorno al quale si sviluppino le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'intero settore della città a sud della Stazione Mediopadana, con particolare riferimento ai rapporti nord-sud e alle sinergie che tale riqualificazione può offrire alla valorizzazione del centro storico;
- realizzare un sistema di funzioni complementari (terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale persone) che esaltino la polarità esistente e le sue potenzialità, nonché l'attrattività sovraprovinciale del polo, garantendo inoltre un'efficace connessione con il centro storico e con gli altri poli funzionali (Stazione Mediopadana, Stadio Giglio, Aeroporto, San Lazzaro);
- consolidare e qualificare l'area della stazione ferroviaria-CIM come porta della città e del territorio provinciale dall'esterno, nodo intermodale persone; piazzale Europa andrà riqualificato come elemento di connessione tra le diverse zone dell'ambito e dei suoi dintorni;
- integrare il nodo della stazione ferroviaria e il contesto circostante e con le parti di città che saranno oggetto di trasformazioni future; migliorando le connessioni tra i quartieri a nord e a sud della barriera ferroviaria; restituendo attrattività alla zona a nord della stazione, oltre che un'elevata vivibilità e qualità ambientale;
- riqualificare l'area delle ex Officine Reggiane quale polarità di eccellenza per la formazione e la ricerca e luogo della memoria e dell'identità storica della città;

- la rifunionalizzazione dell'area delle ex Officine Reggiane, con la presenza della sede del tecnopolo sulla meccatronica, sull'efficienza energetica e sulla sostenibilità nelle costruzioni, dovrà porsi come obiettivi la valorizzazione dell'assetto originario e del patrimonio edilizio esistente e la risignificazione di una zona rappresentativa per la città. Si prevede, inoltre, la realizzazione di una sede museale per rendere fruibile l'archivio delle Officine Reggiane;
- garantire l'opportunità di consolidamento ed eventuale ampliamento del Centro Internazionale per l'Infanzia "L. Malaguzzi";
- riservare una quota della volumetria per ospitare nuovi servizi per l'istruzione, con particolare riferimento all'istruzione superiore;
- garantire una gamma di funzioni diversificata per tipologia di attività e per tempi di esercizio in modo da garantire la vivibilità in tutte le ore della giornata;
- creare efficaci sinergie con gli altri importanti interventi che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso e programmato nelle aree circostanti (riqualificazione via Flavio Gioia, aree ex Gallinari e ex Maffia, ambito via Turri / piazzale Marconi / via IV Novembre / via Eritrea, relazioni con il resto del quartiere di Santa Croce).

## Funzioni insediabili

attività terziarie, culturali e di servizio; attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana; servizi per l'istruzione; quote di residenza; attività a servizio della mobilità e dell'interscambio; attività produttive compatibili; attività commerciali di rilevanza comunale, in coerenza con quanto disposto dal PTCP (di cui all'art. 23 delle Norme di Attuazione del PTCP).

## Previsioni di sviluppo

Il PSC individua l'area delle ex-Officine Reggiane, insieme al Centro internazionale Loris Malaguzzi quale polo di eccellenza. Il progetto di recupero e trasformazione della zona oggi dismessa è intesa quale occasione per restituire attrattività alla zona a nord della stazione ferroviaria, oltre che un'elevata vivibilità e qualità ambientale.

Le ipotesi di valorizzazione convergono verso la realizzazione di un Polo dell'Innovazione localizzato in un'area di cerniera tra i quartieri a nord e il centro storico. Il baricentro di questo sistema diventa piazzale Europa. Il PSC prevede inoltre lo sviluppo del polo esistente verso est, a ridosso e oltre l'asse di via del Partigiano, per una superficie territoriale complessiva (esistente + espansione) di circa 664.000 mq, comprendendo anche il cuneo verde compreso tra l'aeroporto e la ferrovia per le seguenti funzioni: potenziamento dell'offerta di spazi naturalistici ed ambientali al servizio della città (bosco urbano); creazione di un nodo ecologico portante per la rete ecologica locale; potenziamento delle connessioni ecologiche e funzionali con il Polo funzionale dell'area San Lazzaro.

Dati	Totale	Diritti edificatori	
Sup. Territoriale complessiva	664.937 mq	Tessuto produttivo	0,6 mq/mq
Permeabilità esistente	5%	Area a servizio della mobilità	0,4 mq/mq

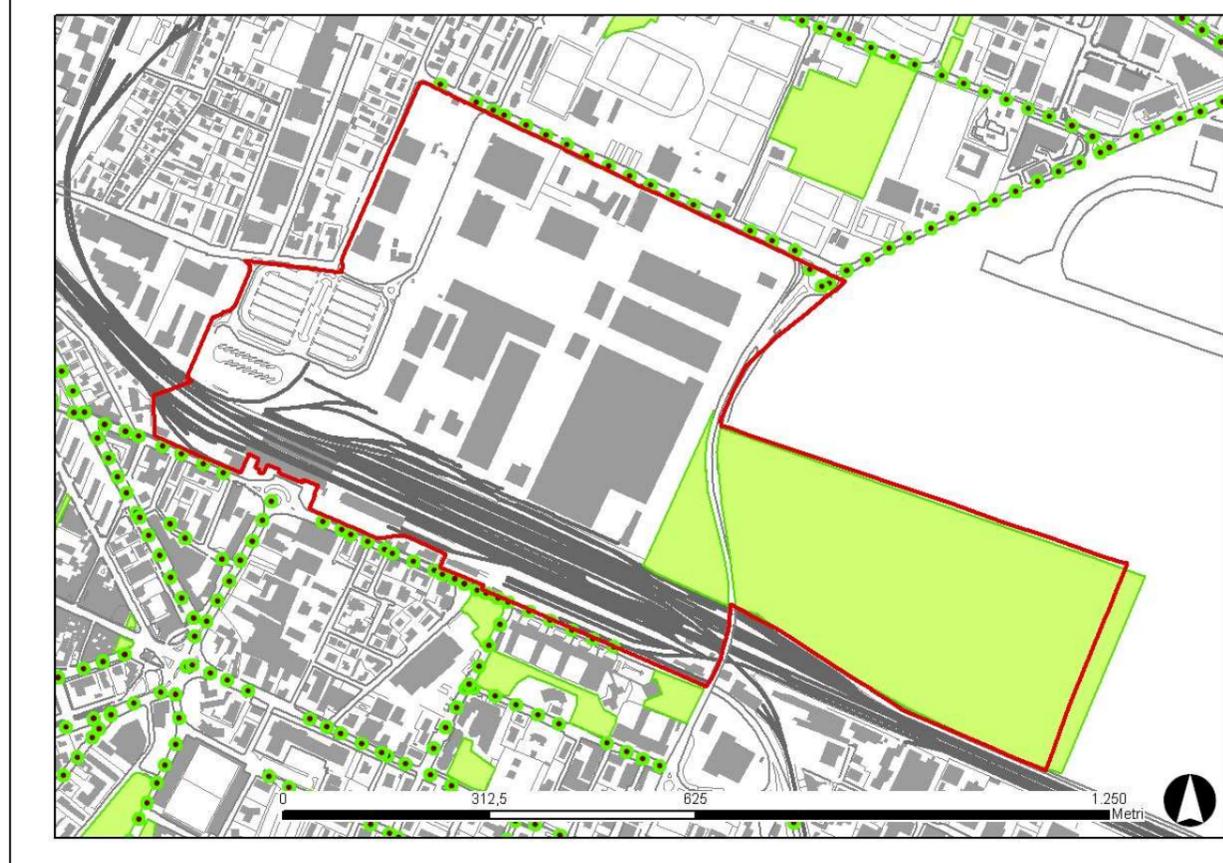
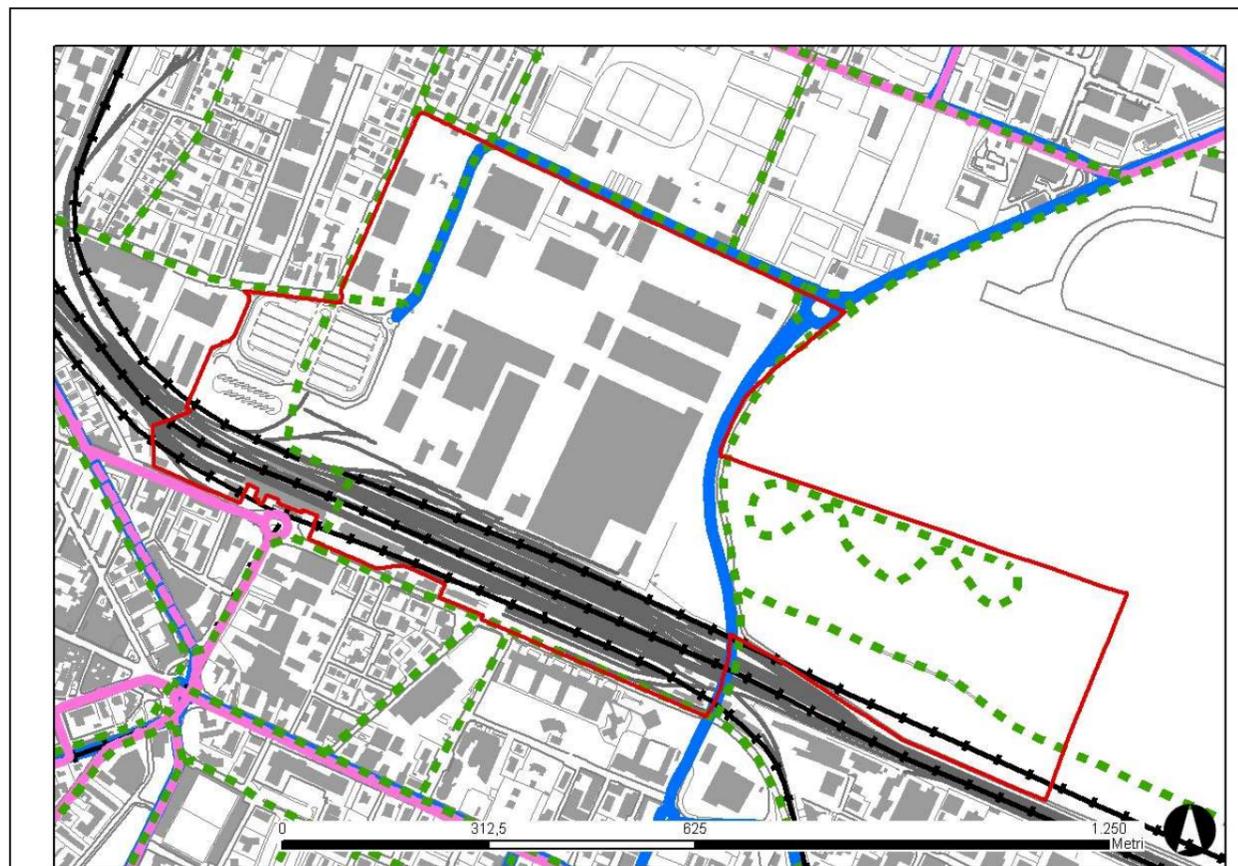
I diritti edificatori minimi sono quelli riportati nella precedente tabella.

Quote di edificabilità supplementari potranno essere consentite per il perseguimento di finalità pubbliche e la promozione della qualità urbanistica ed architettonica, quali: reperimento e cessione delle aree per la realizzazione di dotazioni territoriali, ovvero di concorrerne alla realizzazione in misura aggiuntiva rispetto alla dotazione minima richiesta; adozione di misure di risparmio energetico e promozione dell'uso delle fonti rinnovabili oltre ai parametri minimi previsti dalla legislazione vigente; sviluppo di azioni di rinaturazione ed attuazione della Rete ecologica polivalente; attuazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale o del paesaggio.

Tale potenzialità aggiuntiva verrà valutata concordemente dalle Amministrazioni Comunale e Provinciale nelle fasi operative di attuazione delle previsioni del PSC, Accordi territoriali integrativi e POC, assumendo come criteri di riferimento la qualità urbanistica ed architettonica e la chiara corrispondenza del progetto all'interesse pubblico.

Tale potenzialità aggiuntiva non potrà comunque superare il dimensionamento massimo definito dal PSC per i poli funzionali.

Oltre a quanto indicato dalla ValSAT, nell'attuazione delle previsioni relative al polo funzionale, andranno rispettate le condizioni di infrastrutturazione, di efficientamento energetico, di dotazioni territoriali, di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, nonché i parametri e i criteri di progettazione definiti nell'Accordo Territoriale sottoscritto con l'Amministrazione provinciale (artt. 5.3, 5.4, 6, 7).



## Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

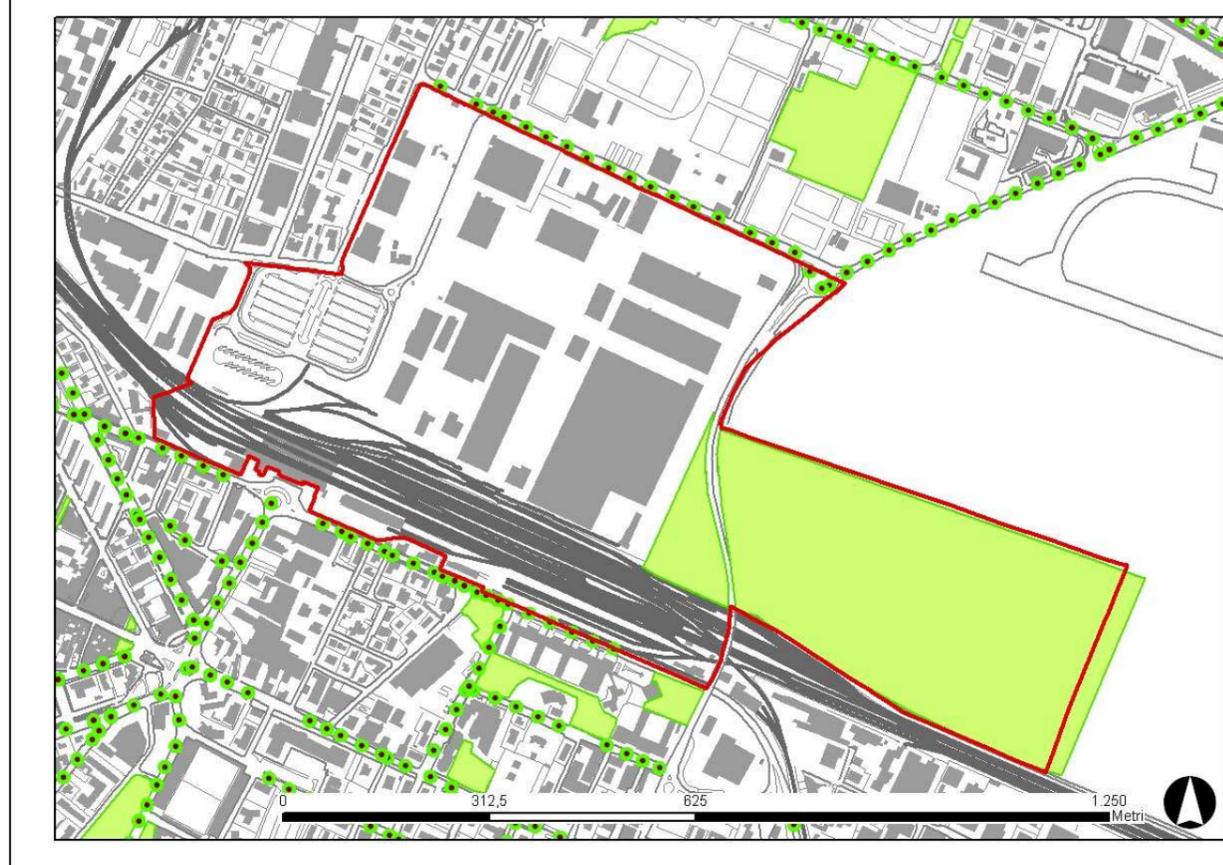
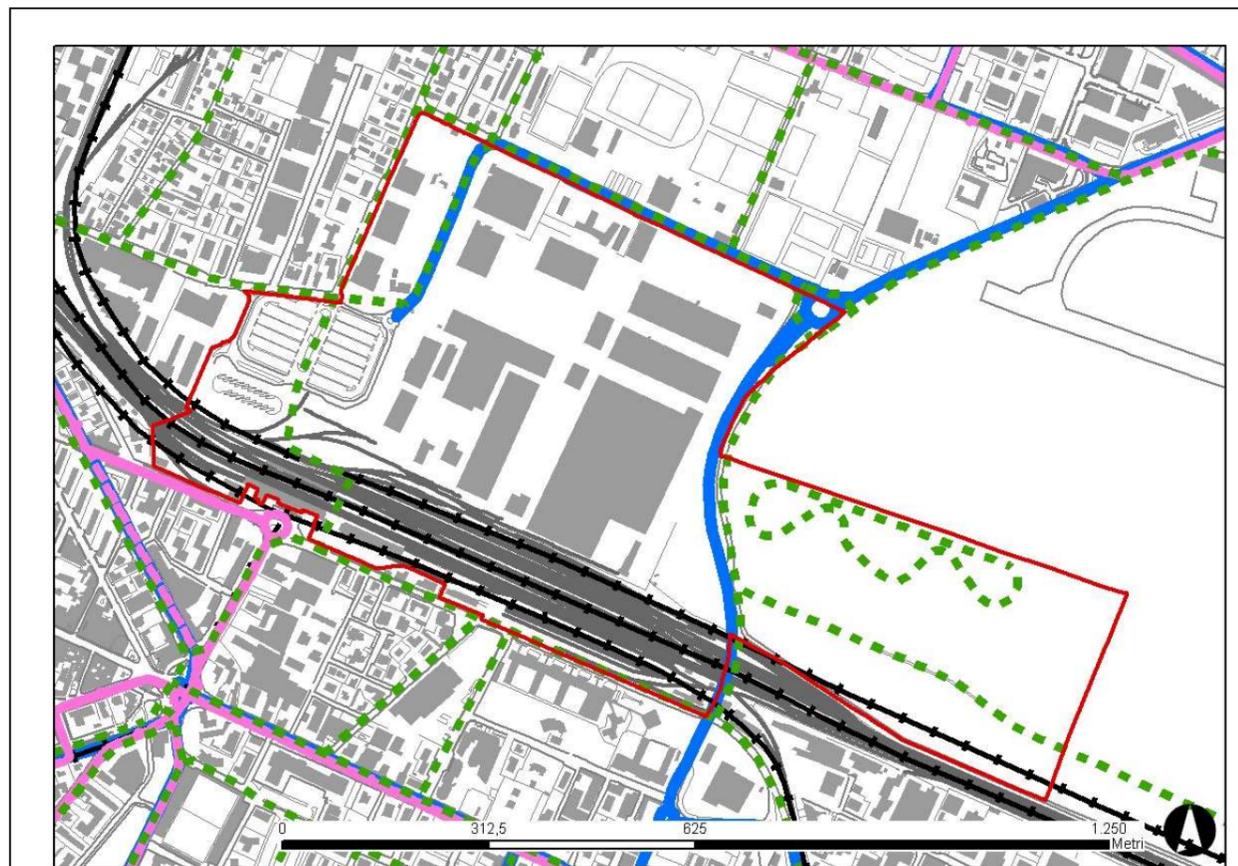
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Strade	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area poco accessibile a causa del nodo rappresentato da via Agosti, unica strada di accesso alla viabilità principale;</li> <li>L'area è collegata alla viabilità di livello superiore dall'asse di via dell'aeronautica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nel caso di ampliamento dell'attrattività occorrerà considerare una gamma articolata di soluzioni per facilitare l'accesso al polo.</li> <li>Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali</li> </ul>
Ferrovie	<ul style="list-style-type: none"> <li>La linea ferroviaria è al confine Sud dell'area.</li> <li>L'area è in relazione con la stazione centrale attraverso su sottopassaggio pedonale.</li> </ul>	
Piste ciclabili	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le piste ciclabili che intercettano l'area sono ben integrate alla rete delle piste ciclabili presenti in città lungo via dell'Adua e via dell'Aeronautica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risolvere i punti di conflittualità legati all'attraversamento di via dell'Aeronautica.</li> </ul>
Trasporto pubblico locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area è ampiamente servita da trasporto pubblico urbano ed extra urbano (TPL e previsione di metropolitana di superficie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estensione/intensificazione della rete</li> </ul>

## Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Servizi per la mobilità (parcheggi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il polo può contare su un parcheggio gratuito da circa 1200 posti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la razionalizzazione e del sistema dei parcheggi.</li> </ul>
Dotazione di verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sono presenti aree verdi esterne all'ambito da riconnettere al polo funzionale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'inserimento di nuove attività potrebbe diventare l'opportunità per la realizzazione di spazi aperti a verde.</li> </ul>

## Qualità urbana

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Complessità urbana (Mixité)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nell'area sono presenti attività dimesse da riqualificare e riorganizzare con un progetto complessivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi dovranno sfruttare l'opportunità data dalla posizione strategica dell'area, limitrofa al centro storico e snodo intermodale della città</li> </ul>
Integrazione con l'urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area si caratterizza per la presenza di funzioni esclusivamente produttive non integrate con il sistema insediativi limitrofo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sviluppo di un mix funzionale integrato con il contesto</li> </ul>
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	<ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno dell'Area delle Officine Reggiane sono presenti alcuni edifici di pregio storico-testimoniale legati alla produzione.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno del progetto di riqualificazione dell'area saranno da tutelare e valorizzare le strutture insediative di valore storico testimoniale</li> </ul>
Permeabilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>La permeabilità dell'area è attualmente limitata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi di riqualificazione dovranno ampliare le superfici permeabili potenziando le connessioni verdi con il sistema ambientale ad est</li> </ul>



## Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Strade	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area poco accessibile a causa del nodo rappresentato da via Agosti, unica strada di accesso alla viabilità principale;</li> <li>L'area è collegata alla viabilità di livello superiore dall'asse di via dell'aeronautica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nel caso di ampliamento dell'attrattività occorrerà considerare una gamma articolata di soluzioni per facilitare l'accesso al polo.</li> <li>Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali</li> </ul>
Ferrovie	<ul style="list-style-type: none"> <li>La linea ferroviaria è al confine Sud dell'area.</li> <li>L'area è in relazione con la stazione centrale attraverso su sottopassaggio pedonale.</li> </ul>	
Piste ciclabili	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le piste ciclabili che intercettano l'area sono ben integrate alla rete delle piste ciclabili presenti in città lungo via dell'Adua e via dell'Aeronautica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risolvere i punti di conflittualità legati all'attraversamento di via dell'Aeronautica.</li> </ul>
Trasporto pubblico locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area è ampiamente servita da trasporto pubblico urbano ed extra urbano (TPL e previsione di metropolitana di superficie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verifica adeguatezza rete TPL e valutazione di eventuali interventi di estensione/intensificazione della rete</li> </ul>

## Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Servizi per la mobilità (parcheggi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il polo può contare su un parcheggio gratuito da circa 1200 posti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la razionalizzazione e del sistema dei parcheggi.</li> </ul>
Dotazione di verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sono presenti aree verdi esterne all'ambito da riconnettere al polo funzionale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'inserimento di nuove attività potrebbe diventare l'opportunità per la realizzazione di spazi aperti a verde.</li> </ul>

## Qualità urbana

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Complessità urbana (Mixité)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nell'area sono presenti attività dimesse da riqualificare e riorganizzare con un progetto complessivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi dovranno sfruttare l'opportunità data dalla posizione strategica dell'area, limitrofa al centro storico e snodo intermodale della città</li> </ul>
Integrazione con l'urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area si caratterizza per la presenza di funzioni esclusivamente produttive non integrate con il sistema insediativi limitrofo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sviluppo di un mix funzionale integrato con il contesto</li> </ul>
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	<ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno dell'Area delle Officine Reggiane sono presenti alcuni edifici di pregio storico-testimoniale legati alla produzione.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno del progetto di riqualificazione dell'area saranno da tutelare e valorizzare le strutture insediative di valore storico testimoniale</li> </ul>
Permeabilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>La permeabilità dell'area è attualmente limitata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi di riqualificazione dovranno ampliare le superfici permeabili potenziando le connessioni verdi con il sistema ambientale ad est</li> </ul>