

# R60

Programma  
Riqualificazione  
Urbana

PIANO  
ATTUATIVO  
INIZIATIVA  
PUBBLICA

# EL.01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

AGG\_2024\_09

Assunzione DCC n. 185 del 12.12.2022  
Adozione DCC n.64 del 08.04.2024  
Approvazione DCC n..... del.....



Sindaco  
Marco Massari

Vicesindaco  
Assessore ai Lavori Pubblici  
Lanfranco de Franco

Assessore a Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile  
Carlo Pasini

Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica PRU\_R60  
Responsabile del Procedimento  
Massimo Magnani

Servizio Rigenerazione Urbana  
Dirigente  
Elisa Iori

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici  
e Gestione del patrimonio  
Dirigente  
Monica Penserini

Presidente  
Marco Corradi

Direttore  
Emilia Iori

Coordinamento dei Programmi e della Progettazione  
Vittorio Gimigliano

Gruppo di progettazione  
Nicola Scialoia, Simone Gabrielli, Davide Malusardi,  
Maurizio Biondini, Francesco Barbieri

Indagini geologiche, geotecniche e ambientali  
Parmageo srl  
Enrico Faccini

ValSAT  
Geode srl  
Giancarlo Bonini  
Simona Contini  
Alberto Giusano

Piano di Caratterizzazione Ambientale  
Geode srl  
Alberto Giusano  
Giancarlo Bonini

Studio di valutazione della sosta  
Francesco Avesani

Progettazione ambientale  
Elisa Landini, Giulia Manenti, Lucia Vecchi

Percorsi partecipativi / Planning for real  
Francesco Bombardi

Rilievo topografico  
Carlo Campanini



## Sommario

1	Premessa.....	3
2	Inquadramento e analisi territoriale.....	5
2.1	Inquadramento urbano .....	5
3	Inquadramento storico .....	6
4	Inquadramento urbanistico.....	9
5	L'Ambito di intervento.....	10
6	L'abitare nel XXI secolo.....	11
7	Identificazione dell'ambito del Programma di Riqualficazione Urbana .....	14
8	Localizzazione dell'area.....	15
9	Quadro geologico.....	16
10	Assetto delle proprietà.....	16
11	Finalità strategico-programmatiche.....	16
11.1	PUG.....	16
11.2	Edilizia Residenziale Sociale (ERS).....	18
11.3	Ambiti di riqualficazione strategica.....	18
	<del>Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED.....</del>	<del>19</del>
	<del>Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC.....</del>	<del>19</del>
12	Qualità urbana .....	19
12.1	QU1_impianto urbanistico .....	20
12.2	QSP1_centralità dello spazio pubblico .....	20
12.3	QSP2_fruibilità e sicurezza dello spazio pubblico .....	20
12.4	QSP3_sostenibilità dello spazio pubblico .....	21
12.5	QU2_mix di funzioni.....	21
13	QU3_integrazione tra area di intervento e contesto.....	22
13.1	QS1_Composizione e varietà dell'offerta residenziale.....	22
13.2	QS2_luoghi di comunità.....	23
13.3	QEA2_Mitigazione e gestione della vulnerabilità alle ondate di calore.....	24
13.4	QEA3_Riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico .....	26
13.5	QEA4_Miglioramento dell'efficienza idrica.....	27
13.6	QEA5_Riduzione dei consumi energetici.....	29
13.7	QEA6_Miglioramento e adeguamento delle reti tecnologiche .....	30
13.8	QEA1_Implementazione e qualificazione della rete ecologica in urbanizzato.....	31
14	Elementi del sistema insediativo .....	33
14.1	Tipologie abitative .....	34
14.2	Caratteri tipologici degli edifici .....	34
14.3	Abaco dei colori.....	34
15	PIERS e PINQUA.....	34
16	Strategia, obiettivi .....	37

17	Documento Unico di Programmazione (DUP).....	38
17.1	Obiettivo 1. Sanità e welfare .....	38
17.2	Obiettivo 4 - Protezione e sicurezza.....	39
	Obiettivo 14. Uso del territorio e trasformazione urbana.....	40
17.3	Obiettivo 21. Valorizzazione e razionalizzazione delle risorse.....	40
18	Soggetti, strumenti e risorse.....	40
19	Quadro tecnico-economico .....	42
20	Quadro finanziario.....	43
21	Cronoprogramma .....	44
22	Elenco Elaborati.....	45

## 0 NOTE DI LETTURA

Nel corso del iter procedimentale sono pervenute da Enti preposti richieste di chiarimenti e/o integrazioni.

Il recepimento delle richieste pervenute all'Ente promotore del PAIP PRU\_R60 ha determinato modifiche e/o integrazioni nel testo del documento.

Le modifiche e/o integrazioni sono rappresentate nel seguente elaborato come segue:

**paragrafi interessati da modifiche e /o integrazioni:**

abcdefghijklmnpqrstuvz

**modifiche:**

abcdefghijklmnpqrstuvz

**integrazioni:**

abcdefghijklmnpqrstuvz

## 1 Premessa

Tra il 2020 e il 2021 l'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia ha presentato specifiche candidature a bandi regionali e nazionali per il cofinanziamento di programmi integrati di edilizia residenziale sociale (PIERS) e programmi innovativi per la qualità dell'abitare (PINQuA), funzionali all'attuazione delle strategie di riqualificazione urbana nell'ambito di riqualificazione AR-9, come già identificato dal PSC.

Il Programma di Riqualificazione Urbana R60 rappresenta pertanto lo strumento di programmazione e pianificazione urbanistica propedeutico all'attuazione di specifici interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di un ampio quadrante del tessuto edilizio esistente nella zona Stazione di Reggio Emilia, funzionali all'acquisizione delle unità abitative e delle aree di proprietà privata e conseguentemente alla realizzazione di interventi per il potenziamento sia dell'offerta di edilizia residenziale sociale e pubblica (ERS, ERP) sia della dotazione di servizi di interesse collettivo e ambientale nell'area della zona Stazione.

Il PRU persegue infatti l'obiettivo strategico della riqualificazione e rigenerazione del quadrante est del Quartiere Stazione.

Il PRU persegue altresì, in coerenza con l'obiettivo strategico sopra definito, i seguenti principali obiettivi specifici:

- generare ed incrementare un'ampia offerta di edilizia residenziale sociale (alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale, da concedere in locazione o godimento, permanente o a termine, o da acquisire in proprietà attraverso patti di futura vendita, vendita convenzionata in diritto di superficie) al fine di consentire una capacità di risposta più adeguata alla evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche urbane, demografiche, sociali, ed economiche;
- promuovere un programma integrato di intervento, volto ad obiettivi di rigenerazione urbana ed ambientale e di coesione ed integrazione sociale, in un contesto urbano urbanizzato, anche attraverso l'acquisto di immobili da destinare a ERP/ERS, in coerenza con le politiche regionali dirette a contenere il consumo del suolo;
- promuovere la realizzazione di interventi volti a innalzare la qualità del vivere e dell'abitare, attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità e della sicurezza degli spazi e degli edifici pubblici anche attraverso la valorizzazione delle aree pubbliche interstiziali e marginali;
- incrementare, nel comparto del Programma, il sistema delle reti e delle connessioni di mobilità dolce e sostenibile;
- incrementare l'insediamento, nel comparto, di nuove imprese e nuovi servizi di interesse pubblico, complementari alla residenza e ad alta innovazione sociale, funzionali al potenziamento della coesione ed integrazione sociale;
- incrementare la sostenibilità ambientale, ecologica ed idraulica del comparto, potenziando le dotazioni ambientali e rigenerando il sistema delle infrastrutture tecnologiche e dei sottoservizi.

## 2 Inquadramento e analisi territoriale

### 2.1 Inquadramento urbano

Il progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana, funzionale, sociale ed ambientale del quadrante urbano a sud-est della Stazione ferroviaria storica rappresenta un nodo rilevante nella riconfigurazione complessiva del sistema insediativo della corona est della città che va sviluppandosi tra l'ambito strategico delle Reggiane e la Polveriera, ed in cui il polo infrastrutturale della Stazione ferroviaria "storica" va acquisendo progressivamente una valenza particolarmente significativa.

L'ambito territoriale si caratterizza per l'elevata accessibilità infrastrutturale. In esso è infatti situata la stazione ferroviaria storica di Reggio Emilia (linea FS Milano/Bologna, linee FER Reggio Emilia/Sassuolo, Reggio Emilia/Guastalla, Reggio Emilia/Ciano d'Enza) e il CIM - Centro d'Interscambio della Mobilità (linee bus interurbane, linee Gran Turismo nazionali e internazionali), confinante a nord dell'area di trasformazione urbana, con una conseguente elevata attrattività giornaliera (oltre 25.000 persone/gg).

Il sistema infrastrutturale pubblico è baricentrico, nelle relazioni funzionali, tra il centro storico, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, situato negli ex-magazzini Locatelli, il Parco dell'Innovazione, in corso di attuazione da parte della STU Reggiane, nell'area delle ex- Reggiane, con il concorso di finanziamenti pubblici (nazionali, regionali e comunali) e privati.

Negli ultimi 25 anni, l'ambito urbano della Stazione è stato oggetto di profonde trasformazioni sociali ed economiche.

La fine della città/fabbrica e la conseguente dismissione delle attività produttive nelle aree situate a nord della linea ferroviaria Milano/Bologna (v. ex-Magazzini Locatelli, ex- Reggiane, ex-Officine Meccaniche Gallinari), e la successiva riconversione e rigenerazione, ha generato un ampio processo di transizione funzionale, economica e sociale dello spazio urbano.

L'isolato 902 si caratterizza per la reiterazione tipologica di corti aperte composte da edifici in linea (8 piani residenziali + 1 piano terra) ed edifici a torre (5 piani residenziali + 1 piano terra direzionale/commerciale) determinando un disegno unitario e coordinato dello spazio urbano.

Quattro corti sono prospicienti Via Turri, e due Via Paradisi, mentre un edificio a torre (12 piani residenziali) è situato nel quadrante nord-est dell'isolato, in prossimità dell'intersezione tra le direttrici pedonali nord-sud ed est-ovest.

#### Spazi pubblici

L'area oggetto di intervento, situata nel quadrante sud-est dell'isolato 902 e accessibile da Via Turri e Via Paradisi, presenta una rilevante dotazione di superfici di uso pubblico destinate ad infrastrutture primarie (parcheggi e viabilità) e secondarie (aree verdi e sportive, servizi di quartiere), limitrofe ai lotti di più recente edificazione del P.P.L. Ex-Montedison.

L'ambito di intervento si caratterizza, inoltre, per la presenza delle uniche connessioni pedonali (nord-sud) tra i sistemi edificati di Via Turri e Via Paradisi, che consentono di incrementare il potenziale di accessibilità, attrattività e interconnessione tra il sistema residenziale e le funzioni di interesse pubblico primarie e secondarie.

#### Unità abitative pubbliche

Nei fabbricati residenziali situati ai civ.6-8-10-12-14-16 di Via Paradisi, il Comune di Reggio Emilia è proprietario di 23 unità abitative di Edilizia Residenziale Pubblica (1652 mq di Su), pari a circa il

15% delle unità abitative complessive dei quattro edifici residenziali del quadrante sud-est dell'isolato 902.

L'amministrazione comunale è inoltre proprietaria delle unità immobiliari site al civico 49 di via Turri e di parte delle aree esterne, oltre che e dell'area verde/sportiva situata in via Paradisi.

### Accessibilità

Il sistema di accessibilità veicolare all'area è garantito, a nord, dalla viabilità primaria (Via Turri) e a sud, dalla viabilità secondaria (Via Paradisi, Via Ritorni, Via Cagnoli) e le principali aree di sosta veicolare sono situate in Via Paradisi e Via Turri, mentre la mobilità ciclopedonale è attestata lungo la direttrice nord/sud di Via Sani (quadrante ovest) e lungo la direttrice est-ovest di Via Turri (quadrante nord).

### Attrattività

Nell'ambito sono inoltre insediate funzioni di interesse collettivo: campo sportivo comunale, il centro di aggregazione giovanile (Spazio Raga), l'Incubatore di Economia Solidale (Binario 49), il Centro Servizi collettivi di Economia Solidale (Accademia di Quartiere), l'Atelier di inclusione sociale (Paradise Street) che rappresentano i principali poli di aggregazione sociale e culturale del quadrante sud-est dell'isolato.

## 3 Inquadramento storico

L'assetto insediativo dell'ambito oggetto del programma riqualificazione urbana, inizialmente di tipo produttivo e successivamente di tipo residenziale, è di epoca contemporanea.

Nel 1860 (carta IGM) è individuato il primo insediamento produttivo (Segheria Wild), e l'area (Villa Ospizio) si caratterizzava come territorio rurale extra moenia, che si attesta lungo la diagonale/direttrice SW/NE risalente alla centuriazione romana. Ad est del quadrante oggetto del programma di riqualificazione urbana, è già esistente il tracciato dell'attuale Via Arlotti che lambisce il cimitero extramoenia di Villa Ospizio.

Nel 1900 si costituisce la Fratelli Giovanni e Natala Prampolini, Società collettiva per l'industria della fabbricazione di acido solforico e concimi chimici, avente sede a Villa Ospizio.

L'impianto produttivo, prospiciente il fronte sud-est dell'area ferroviaria, ha capacità produttiva di 100.000 quintali/anno di perfosfati. Il processo produttivo prevede la produzione di acido solforico dalla trasformazione di pirite, in cinque forni, a temperature di 1200°.

L'uso dei concimi era intensivo solo in alcune aree della Val Padana, anche a causa delle particolari caratteristiche del suolo italiano, della mancanza di irrigazioni, delle scelte di prodotti arborei invece di cereali e fieno, dei terreni irregolari, delle mancate razionalizzazioni delle colture. Nel 1904 l'impianto produttivo è acquisito dall'Unione Italiana di Fabbricanti di Concimi Chimici.

Nel 1915, il graduale processo di industrializzazione del territorio, determina la realizzazione del tracciato viario di Via Sani che si attesta a nord sullo scalo merci ferroviario.

Nel 1920, la società Unione Italiana di Fabbricanti di Concimi Chimici è assorbita dalla Montecatini - Società Generale per l'Industria Mineraria e Chimica, società fondata nel 1888 a Firenze.

Nel 1940 il sistema infrastrutturale viario dell'ambito è integrato dalla direttrice est-ovest di Via Paradisi.

Durante la seconda guerra mondiale l'impianto produttivo impiega 65 dipendenti, tra dirigenti, impiegati ed operai.

Nel 1944 l'area Montecatini è dichiarata zona pericolosa per le incursioni aeree, ed è oggetto dei pesanti bombardamenti del 30 aprile e 15 maggio che danneggiano profondamente l'edificio principale dell'impianto produttivo.

All'inizio degli anni '50 l'impianto produttivo è integrato con ulteriori edifici, tra cui la palazzina uffici (attuale Scuola d'Infanzia Elisa Lari).

Nel 1966, contestualmente all'incorporazione della Montecatini Spa in Edison, l'impianto produttivo cessa l'attività.

Nel novembre 1972, il Comune di Reggio Emilia approva il progetto e lo schema di convenzione relativo alla lottizzazione a scopo edilizio dell'area di proprietà della società Montedison Spa.

Nel maggio 1973 la Regione Emilia-Romagna concede il nulla-osta al Piano di lottizzazione dell'area interclusa tra via Sani, via Arlotti, via Paradisi e via Turri. Il Piano di lottizzazione prevede l'edificazione di 38.000 mq Su destinati a funzioni residenziali prevalenti, funzioni commerciali e direzionali, e attrezzature di settore.

Nell'agosto 1973 la Montedison Spa presenta il progetto del primo lotto di costruzione del Piano di lottizzazione "Montedison". Il Piano di lottizzazione si svilupperà in complessivi sette lotti, che avranno attuazione nel periodo 1973-1983, mentre il soggetto attuatore dell'intervento diviene la società Degfer S.p.A.

Nell'ambito degli interventi del Piano di lottizzazione, è prevista l'estensione di Via Sani e il raccordo con il tracciato di Via Arlotti. Mentre all'inizio degli anni '80 viene realizzata via del Partigiano, con il conseguente riassetto e ridimensionamento di Via Arlotti.

Il Piano di lottizzazione, inizialmente è finalizzato a soddisfare una qualità medio-alta della domanda abitativa a Reggio Emilia. Tuttavia, nella seconda metà degli anni '80, a causa di una profonda crisi aziendale, la società Degfer S.p.A., titolare dell'intervento di lottizzazione, fallisce.

I successivi anni sono caratterizzati dal conferimento del patrimonio immobiliare invenduto a favore dei creditori, mentre si assiste ad una mutazione profonda del mercato abitativo di fascia medio-alta che, nel corso degli anni '90 e inizio '00, propende alla ricerca di abitazioni nell'aree periurbane e rurali della città.

Tra gli anni '90 e l'inizio del XXI secolo il nuovo quartiere residenziale (cd. Reggio Est) attraversa una profonda trasformazione sociale ed economica.

La crescita del flusso migratorio, nazionale ed internazionale, diviene così il principale mercato di riferimento, sia per la vendita, che per la locazione, del patrimonio immobiliare residenziale del Piano di lottizzazione.

Nei primi anni '90 si procede alla bonifica dell'area attrezzata a parco pubblico, situata tra Via Sani e Via Paradisi (Parco delle Paulonie), procedendo alla rimozione e smaltimento di 34.000 ton di rifiuti.

Negli ultimi vent'anni, ed in particolare a seguito della Grande Crisi (2008-2013), nell'isolato si determinano molteplici fenomeni socio-economici che determinano rilevanti criticità sociali, economiche ed abitative: residenzialità temporanea e/o fittizia, speculazioni abitative da parte di alcuni proprietari privati, pignoramenti di abitazioni, incremento delle morosità condominiali, uso improprio degli spazi accessori alla residenza, deperimento del sistema tecnologico degli organismi edilizi.

Al 1.1.2019, nella sezione censuaria 902, risiedono 1.258 abitanti, con una forte prevalenza di cittadini stranieri (oltre il 74%), ed in particolare asiatici (415) e africani (410).

La popolazione italiana è pari a 327 residenti. Le caratteristiche demografiche sono differenti rispetto alle altre aree della città: quasi il 59% (51,2% in città) della popolazione residente è composta prevalentemente da uomini, di cui circa il 54% (37% in città) in età compresa tra i 30 e 54 anni.

L'indice di vecchiaia è pari a 38,7, ampiamente inferiore rispetto all'indice di vecchiaia della città (143,8). Riguardo allo stato civile dei residenti è prevalente la condizione celibe/nubile (71,6%), sensibilmente superiore rispetto alla percentuale del resto della città (45,3%).

Le famiglie monopersonali rappresentano il 62% dei nuclei familiari residenti, un valore particolarmente elevato rispetto al già rilevante dato cittadino (41,4%).

Queste caratteristiche socio-demografiche hanno determinato rilevanti criticità nei processi di coesione, inclusione e integrazione sociale della popolazione residente con conseguente marginalità e isolamento sociale, economica e culturale e percezione di una crescente condizione di insicurezza urbana dell'isolato da parte della popolazione residente e della città.

Parallelamente, le caratteristiche di fragilità socio-economica dell'area hanno generato un lento declino del tessuto commerciale e direzionale del quadrante urbano, in parte accentuato sia dagli effetti della Grande Crisi, sia dalle trasformazioni economiche e commerciali generate dalla crescente digitalizzazione della società contemporanea.

In questo quadro eccezionale di mutamento profondo del tessuto socio-economico dell'area, l'Amministrazione comunale di Reggio Emilia ha attivato rilevanti progetti di opere e servizi pubblici, finalizzati sia riqualificando lo spazio pubblico, migliorandone la sicurezza urbana e l'attrattività, sia incrementando l'offerta di servizi di prossimità socio-culturali finalizzati ad incrementare la coesione e inclusione sociale della popolazione più fragile, ed in particolare famiglie e minori.

Nel 2008 prendono avvio molteplici investimenti in opere pubbliche finalizzati ad incrementare la sicurezza urbana del quartiere: nel 2010 termina la riqualificazione dell'area interclusa tra Via Sani, Via Turri e Via Vecchi, previa demolizione del parcheggio coperto (cd. Lucchetto) e successiva realizzazione di una piazza (Piazza Secchi) e di un spazio multifunzionale a servizio del quartiere e, nel 2013, si completa la realizzazione del Parco delle Paulonie e dell'area sportiva in Via Paradisi.

Tuttavia, il permanere e l'acuirsi di criticità di sicurezza urbana, hanno richiesto, tra il 2019 e il 2021 specifici interventi di micro-rigenerazione urbana: si realizza così la rigenerazione del Parco delle Paulonie, riconfigurando sia il sistema di accessibilità e di attraversamento che le dotazioni di tempo libero per la fascia demografica pre-adolescenziale, ed il potenziamento funzionale di Piazza Secchi, con dotazioni sportive di base (playground) destinate ad adolescenti ed adulti.

#### 4 Inquadramento urbanistico

Il territorio urbano oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana R60 ~~ricade~~ ricade ~~veniva~~ inquadrate all'interno della scheda di ambito di riqualificazione "AR9 - Via Emilia, Via Turri, zona Stazione", individuato dal Piano Strutturale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 5167/70 del 05/04/2011 e di cui di seguito si riporta un estratto dell'inquadramento territoriale.

Il PSC ~~pone~~ poneva particolare attenzione sulle grandi operazioni di Riqualificazione (intese in un'accezione più estesa rispetto agli "Ambiti da riqualificare" della ex L.R. 20/2000), assegnandovi l'obiettivo di rilanciare e potenziare l'immagine, la competitività, la crescita culturale e sociale della città.

Il PSC ~~individua~~ individuava, come ambiti urbani da riqualificare (AR), parti del territorio urbanizzato caratterizzati dalla presenza prevalente di attività produttive o di servizio dismesse o comunque potenzialmente interessabili da trasformazione nel contesto urbano.

Per ambiti urbani da riqualificare (AR) si ~~intendono~~ intendevano, ai sensi di legge, le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

~~L'area oggetto del Programma interessa una superficie territoriale di 3,5 ha, pari al 12,5% dell'area complessiva di trasformazione urbana:~~

~~L'area oggetto di studio è classificata come tessuti residenziali, servizi e verde e limitatamente in aree attualmente caratterizzate da tessuti produttivi, nello specifico la porzione a sud di Via Paradisi e una porzione limitata di piazza Secchi.~~

~~Ambito AR 9 (Via Emilia, via Turri, zona stazione)~~

~~L'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.~~

Il Comparto PRU R60 è stato successivamente inserito in uno dei tredici "Ambiti di Riqualificazione Strategica" individuati nell'Elaborato SQ\_L.2 del PUG, ricompreso nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, da assoggettarsi ad Accordo Operativo o ad

Intervento Urbanistico Convenzionato, o in alternativa a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PAIP).

L'ambito del PRU è individuato alla scheda 9.11 denominata Quartiere Stazione - Ex Enocianina e trova la propria disciplina nel Titolo 9 - Sistema degli Ambiti da Riqualificare, degli Indirizzi Disciplinari del PUG (Elaborato SQ\_D.1); di seguito si riporta l'estratto di riferimento.

L'area oggetto del Programma interessa una superficie territoriale di 3,5 ha, pari al 12,5% dell'area complessiva di trasformazione urbana.

L'area oggetto di studio è classificata come tessuti residenziali, servizi e verde e limitrofa ad aree attualmente caratterizzate da tessuti produttivi, nello specifico la porzione a sud di Via Paradisi e una porzione limitata di piazza Secchi.

## 5 L'Ambito di intervento

L'ambito è 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.

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.

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.

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%.

Dall'analisi urbanistica e del patrimonio 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.

Le funzioni da privilegiare nell'ambito di riqualificazione AR-9 sono la residenza, gli esercizi di vicinato e le funzioni terziarie e di servizio; è ammissibile anche ~~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, nel quadro di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC).~~

La strategia di riqualificazione generale prevede la trasformazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito.

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 Storico.

In conformità alla scheda 9.11 del PUG denominata Quartiere Stazione - Ex Enocianina le funzioni principali verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza e le funzioni terziarie e di servizio.

Per le porzioni ove si programmi una sostanziale trasformazione fisica:

- Capacità insediativa massima:  $UT=0,75 \text{ mq/mq}$
- Funzione residenziale ( $S_{Cres}$ ):  $20\% < S_{Cres} < 80\%$
- Diritti edificatori ( $S_c$ ):  $0,48 \text{ mq/mq St}$
- $SVp: > 40\% St$
- A: 40 alberi/ha; Ar: 60 arbusti/ha

~~In tal caso, le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza e le funzioni terziarie e di servizio.~~

~~E' inoltre 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.~~

## 6 L'abitare nel XXI secolo

Nel corso degli ultimi 15 anni il "peso" dell'abitare nel bilancio delle famiglie italiane si è rilevato particolarmente critico sia nella fase di recessione della Grande Crisi (2008-2015) sia nella fase

della pandemia (2020-2021). Attualmente il trend tendenziale evidenzia sensibili e crescenti criticità nel Sud, nelle isole, nel Centro e nelle aree metropolitane, come evidenziato nel grafico seguente. Le dinamiche di incremento esponenziale dei prezzi energetici e dell'inflazione, tuttavia, prefigurano uno scenario di futuro e rilevante incremento del "peso" dell'abitare anche nelle famiglie residenti nel Nord-est e Nord-ovest, aggravato dalle prospettive recessive dell'economia nazionale ed internazionale.

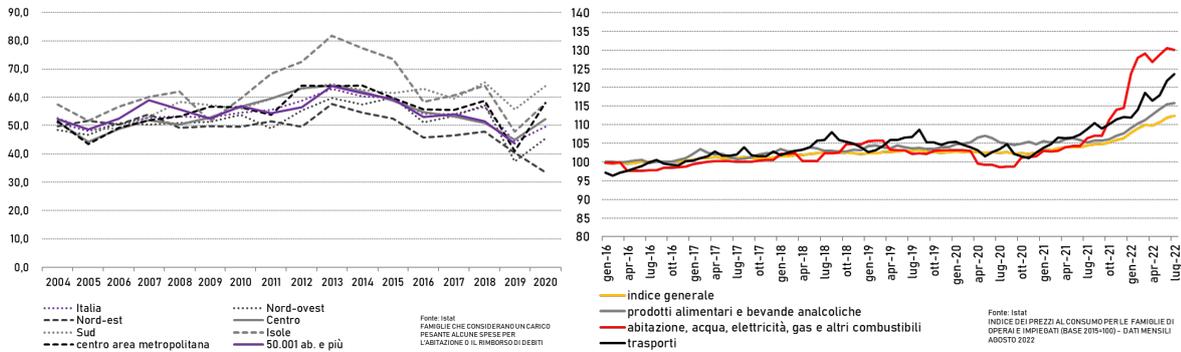


Grafico 1 / Spese per l'abitazione

Grafico 2 / Indice dei prezzi

Questo contesto socio-economico di contrazione della capacità dei redditi familiari di sostenere le spese correnti dell'abitare, determina una crescente ricerca di abitazioni in locazione a canone calmierato e a canone sociale, confermata dall'elaborazione dei dati disponibili relativi al periodo 2019-2022.

I dati dell'Agenzia per l'Affitto, gestita da ACER Reggio Emilia, evidenziano una prevalenza di domande da parte di nuclei familiari medio-piccoli (1-3 componenti), con una ripresa rilevante nel 2022 dopo la fase acuta della pandemia (2020-2021).

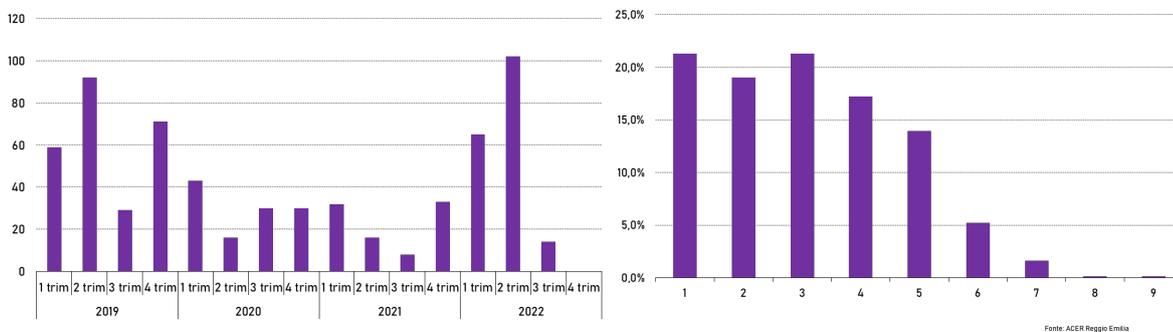


Grafico 3 / Agenzia per l'affitto / Domande

Grafico 4 / Agenzia per l'affitto / nuclei

Mentre i dati relativi al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, relativi agli anni 2020-2021, evidenziano l'impatto della recessione economica generata dalla pandemia sui nuclei familiari. I nuclei richiedenti il contributo alla locazione si caratterizzano per:

- omogenea distribuzione della dimensione del nucleo familiare (1-5 componenti)
- contrapposizione tra due gruppi con differente anzianità di residenza (< 24 anni; > 24 anni)
- omogeneità dell'età del richiedente (30<Y<55)
- canone prevalente dichiarato (± 500 euro)

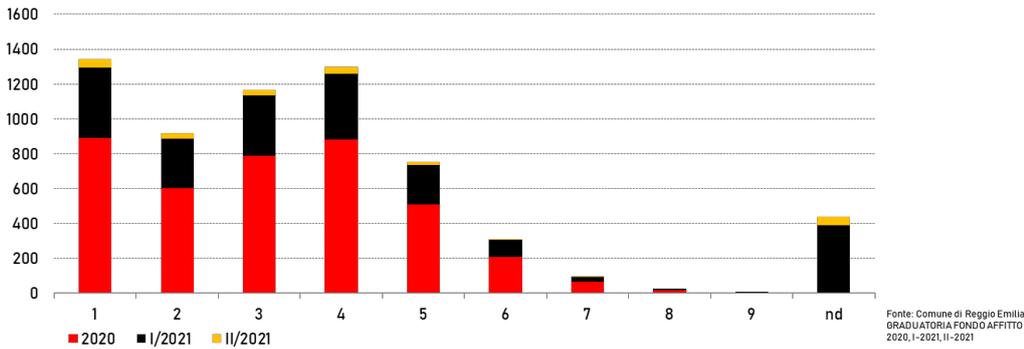


Grafico 5 / Graduatorie Fondo locazione / Nuclei / Comune di Reggio Emilia

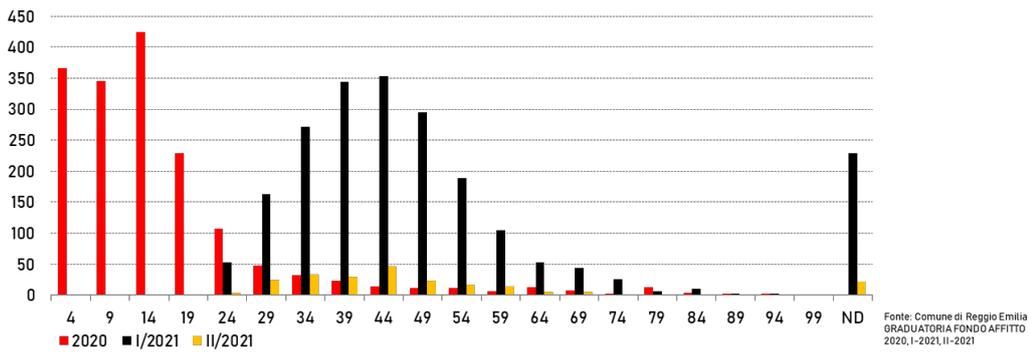


Grafico 6 / Graduatorie Fondo locazione / Anzianità residenza / Comune di Reggio Emilia

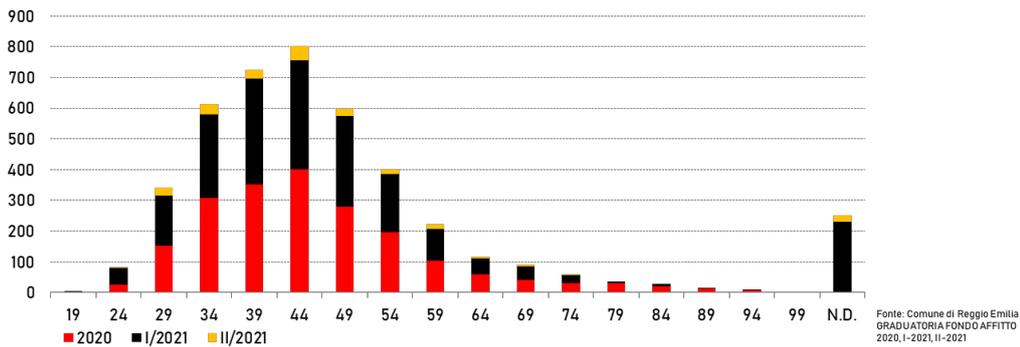


Grafico 7 / Graduatorie Fondo locazione / Età richiedente / Comune di Reggio Emilia

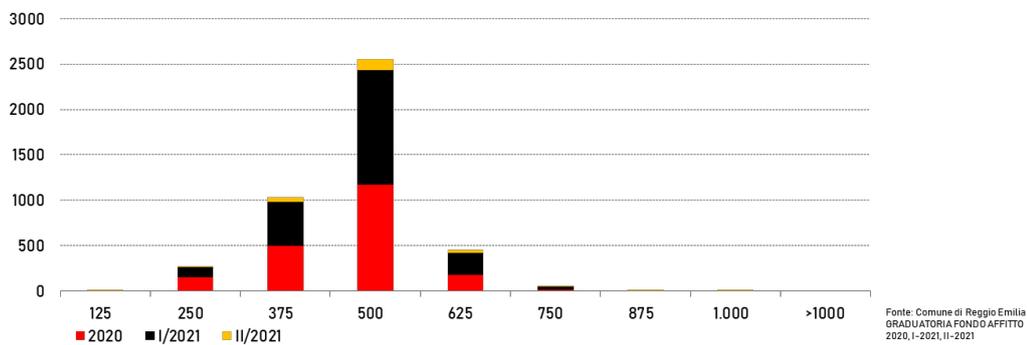


Grafico 8 / Graduatorie Fondo locazione / Canone di locazione / Comune di Reggio Emilia

L'analisi dei dati relativi alla domanda abitativa ERP, nel periodo 2019-2021, evidenzia:

- una concentrazione prevalente di richiedenti nella fascia di età 35-60 anni;
- anzianità di residenza tra i 5 e 20 anni;
- prevalenza dei nuclei di 1-3 componenti;
- trend di decrescita della dimensione media del nucleo familiare.

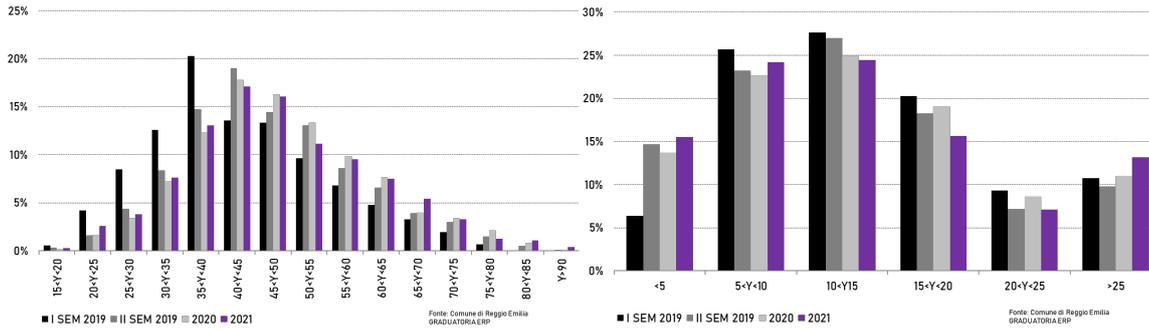


Grafico 9 / Graduatorie ERP / Età richiedente residenza

Grafico 10 / Graduatorie ERP / Anzianità

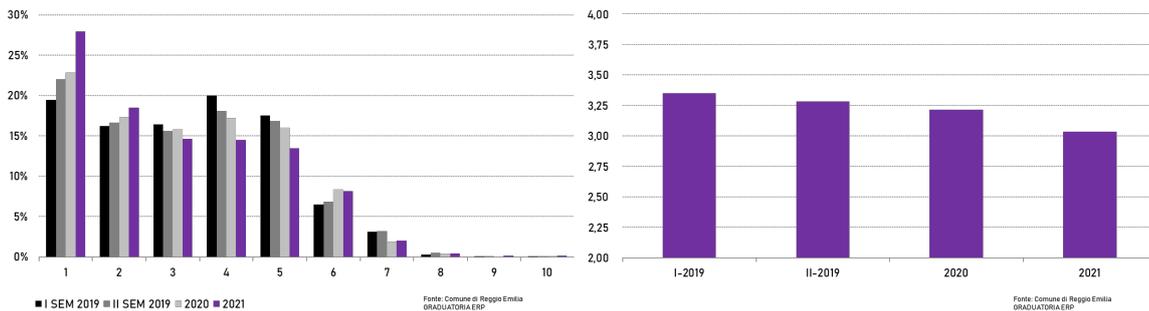


Grafico 11 / Graduatorie ERP / Nucleo

Grafico 12 / Graduatorie ERP / Nucleo medio

## 7 Identificazione dell'ambito del Programma di Riqualficazione Urbana

L'identificazione dell'ambito di intervento si è basata sia sul riscontro di specifici elementi di contesto, di carattere sociale, insediativo e patrimoniale, sia delle potenzialità di rigenerazione, accessibilità e attrattività.

### Elementi di contesto

Il contesto urbano, nel quadrante oggetto del PRU evidenzia rilevanti criticità sociali, economiche ed abitative, già descritte nel capitolo 2 e sinteticamente qui riassunte:

- elevata residenzialità temporanea e/o fittizia;
- rilevanti pignoramenti di abitazioni;
- incremento delle morosità condominiali;
- uso improprio degli spazi accessori alla residenza (cantine, autorimesse);
- deperimento del sistema tecnologico degli organismi edilizi.

### Prevalenza di aree ed unità immobiliari di proprietà pubblica

Il Comune di Reggio Emilia è attualmente unico proprietario di:

- mq 10546 pari al 44% della superficie fondiaria, esclusa la viabilità esistente nell'ambito del programma;
- n. 35 pari al 23% delle unità abitative (classificazione catastale A2, A3, A4) presenti nell'ambito del PRU.

### Potenziale di rigenerazione funzionale, insediativa, ambientale

Nell'ambito di intervento si evidenzia come le superfici fondiarie intercluse tra via Paradisi, via Turri, via Cagnoli, rappresentano un potenziale rilevante di intervento per:

- riconfigurare e potenziare l'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale, permanente e temporanea, sia in locazione che in proprietà differita, *rent to buy* e diritto di superficie;
- insediare nuove polarità funzionali di interesse collettivo;
- ridurre le cesure edilizie ed infrastrutturali esistenti, interne e al contorno del PRU;
- incrementare le permeabilità e le connessioni orizzontali;
- incrementare le aree di uso pubblico;
- ricucire, potenziare e rigenerare i sistemi micro-ambientali e le reti ecologiche.

### Potenziale di accessibilità veicolare e ciclopedonale

L'ambito di intervento evidenzia le seguenti rilevanti opportunità relative al potenziamento e razionalizzazione dell'accessibilità veicolare e ciclopedonale:

- potenziamento delle connessioni ciclopedonali di quartiere nord-sud con i sistemi ciclopedonali est-ovest esistenti (via Turri, Via Emilia Ospizio);
- potenziamento delle connessioni ciclopedonali nord-sud a scala inter-quartiere (Reggiane, Quartiere Stazione, Via Emilia Ospizio);
- incremento delle aree ciclopedonali all'interno del ambito del PRU R60 (homezone in via Paradisi, quadrante est);
- razionalizzazione dell'accessibilità veicolare attraverso la riorganizzazione viabilistica di via Turri (zona 30) e via Paradisi (homezone)
- razionalizzazione della sosta veicolare (parcheggi via Turri, home zone via Paradisi, parcheggio pubblico multipiano Via del Partigiano).

### Potenziale di attrattività socio-educativo e culturale

Nell'ambito di intervento sono insediate le seguenti polarità di interesse e attrattività socio-educativa e culturale, attualmente gestite da soggetti del terzo settore, in unità immobiliari di proprietà pubblica:

- Binario 49 (Via Turri 49)
- Spazio Raga (Via Turri 49)
- Ca'Reggio (Piazzetta Secchi 1)

Nel quadrante est dell'ambito sono insediate ulteriori attività di inclusione e coesione sociale gestite da soggetti del terzo settore (es. Cooperativa Sociale Papa Giovanni XXIII) in unità immobiliari di proprietà privata.

In prossimità del perimetro dell'ambito di intervento trovano sede ulteriori attività educative e sociali (Scuola d'Infanzia Elisa Lari, Stazione di Comunità 20Sette) che contribuiscono a garantire un'offerta diversificata di servizi socio-educativi di prossimità.

L'ambito si caratterizza pertanto per una rete diffusa ed eterogenea di attrattori socio-educativi e culturali ad alto potenziale di attrattività per la comunità locale.

## 8 Localizzazione dell'area

L'area è ubicata nell'elemento 200121 "REGGIO NELL'EMILIA SUD" della CTR alla scala 1:5.000, ad una quota compresa tra i 54 e 52 m s.l.m. Latitudine e longitudine di un punto baricentrale dell'area di interesse valgono rispettivamente 44.695191° e 10.650652° (ED50).

## 9 Quadro geologico

La zona in esame rientra nel Foglio 200 "REGGIO EMILIA" della Carta Geologica d'Italia alla scala 1:50.000 ed è caratterizzata dalla presenza di depositi limosi di piana alluvionale appartenenti alla "Successione neogenico - quaternaria del margine appenninico padano". In particolare, in corrispondenza del sito oggetto di studi, sono presenti depositi del Subsistema di Ravenna (AES8) e dell'Unità di Modena (AES8a).

## 10 Assetto delle proprietà

### Proprietà Comune di Reggio Emilia

Foglio 137

Mappale 151, 160, 168, 177, 179, 181, 182, 204, 205, 206, 207, 236.

Foglio 156

Mappale 198, 199, 200, 225.

### Proprietà mista pubblico/privata

Foglio 137

Mappale 150, 155, 156

### Proprietà privata

Foglio 156

Mappale 53, 55, 224, 271, 272

Il Programma di Riqualficazione Urbana si caratterizza quale Piano attuativo di iniziativa pubblica (PUA) con conseguente capacità di apposizione di vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità.

Il Programma di Riqualficazione Urbana si caratterizza quale Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PAIP), il cui perimetro è stato puntualmente individuato nell'Elaborato SP01, e ne regola l'attuazione finalizzata alla rigenerazione dei fabbricati esistenti, alle nuove costruzioni previste, alla riqualficazione dell'area e del contesto in cui si colloca.

I principali riferimenti normativi che disciplinano la redazione e l'iter tecnico-amministrativo del PRU R60 sono costituiti dalla Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla Tutela e l'Uso del territorio" e successive modifiche e integrazioni, ed in particolare l'art. 38 del Titolo III che disciplina gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

Il Piano attuativo di iniziativa pubblica (PAIP) comporta di apposizione di vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità.

Il presente Piano appone pertanto vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione coattiva della proprietà nelle aree e negli immobili individuati nell'elaborato PRU\_R60\_T\_03A.

## 11 Finalità strategico-programmatiche

### 11.1 PUG

Il Comune di Reggio Emilia ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG) con Delibera di Giunta Comunale n. 178/2021 del 7 ottobre 2021, ed ai sensi della Legge Regionale n. 24/2017, ha adottato

il Piano Urbanistico Generale (PUG), con Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 23.05.2022, ed infine approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°91 del 08/05/2023.

L'elaborato SQ\_V.1 Strategia urbana, individua la Visione del Piano sviluppando la strategia attraverso tre sfide e relativi obiettivi e progetti. Il Programma di Riqualificazione Urbana R60 è pertanto finalizzato a supportare e consolidare la strategia del Piano Urbanistico Generale ed in particolare le seguenti sfide, obiettivi e progetti:

- Sfida 1\_Neutralità Climatica
- Sfida 2\_Beni Comuni

- Obiettivo 8\_Diritto dell'abitare

Nuova stagione di investimenti pubblici finalizzati ad incrementare l'offerta di ERP e a rigenerare il patrimonio esistente;

Forme innovative per l'abitare solidale: cohousing, condomini solidali, cooperative di comunità;

Nuova domanda abitativa: nuclei monopersonali, studenti, anziani soli;

Il PUG individua la Zona Stazione, quartiere storico della stazione centrale di Reggio Emilia, quale protagonista di un importante programma di rigenerazione degli spazi pubblici e della residenza nell'ambito del progetto Abitare Solidale. Il quartiere che accoglie diverse culture e cittadini provenienti da Paesi di tutto il mondo, è uno dei luoghi di scambio sociale più vivaci, complessi e a volte problematici della città.

Le azioni in atto riguardano l'introduzione di un nuovo mix di residenza e funzioni di presidio del territorio e di relazione con la città quale la sede del Comando della Polizia Locale, nonché una maggiore qualità urbana al fine di generare vivibilità e appartenenza al quartiere.

La rigenerazione urbana della zona stazione costituisce una sfida primaria di innovazione sociale per Reggio Emilia, da intraprendere attraverso uno stretto rapporto con il progetto di riqualificazione del quartiere Santa Croce e del Parco Innovazione alle Reggiane.<sup>1</sup>

Nell'ambito del PUG, le trasformazioni complesse trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi operativi, Piani attuativi di iniziativa pubblica e Permessi di costruire convenzionati.

Sono inoltre trasformazioni complesse gli interventi assoggettati all'art. 53 della LR 24/2017.

L'Art. 2.3 Accordo operativo e Piani attuativi di iniziativa pubblica degli Indirizzi disciplinari del PUG definisce che gli AO e PUA di iniziativa pubblica sono gli strumenti operativi per le trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città Pubblica.

Stabiliscono il progetto urbano degli interventi e la disciplina di dettaglio relativamente a usi ammissibili, indici e parametri edilizi, e alla quantità di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare.

Possono apporre vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità.

Il Titolo 3 – Città Pubblica del Capo II – Strategia per la Qualità urbana ed ecologico ambientale ripensa il ruolo delle funzioni e spazi pubblici, in una logica che superi il concetto di standard quantitativo, per valutare il tipo di servizio che lo spazio stesso è in grado di svolgere, e la corrispondenza ai bisogni espressi dai cambiamenti sociali in atto, dalle esigenze di riequilibrio

<sup>1</sup> Cfr. PUG 2030 / La Strategia del Piano

ambientale e di sicurezza, dalle profonde differenze nella struttura demografica e dalle dialettiche tra componenti sociali.

Il sistema della città pubblica integra le attrezzature e i servizi, pubblici e di uso pubblico. La città è costituita da una buona dotazione complessiva di aree pubbliche destinate a servizi la cui qualificazione e potenziamento va programmato in un'ottica sistemica di un disegno complessivo di città integrato e intersettoriale, a rete e multiscalare.

Il sistema Città pubblica persegue gli obiettivi di multiscalarietà, integrazione delle dotazioni e la creazione di reti che assicurino continuità fisica e prestazionale all'intero sistema città.

Il sistema delle dotazioni territoriali che strutturano la Città pubblica sono composte di Servizi, intesi come aree e attrezzature pubbliche e private, di ERS, come insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie relative all'abitare e di una Rete connettiva fatta di infrastrutture per la mobilità, infrastrutture ecosistemiche verdi-blu e di una nuova forma di connettività, l'infrastruttura digitale.

## 11.2 Edilizia Residenziale Sociale (ERS)<sup>2</sup>

Si definisce ERS edilizia residenziale sociale, l'offerta di servizi abitativi in locazione, in locazione a riscatto o vendita convenzionata o assimilabili, a canoni di affitto e di vendita inferiori a quelli di mercato, locati in modalità permanente o temporanea non inferiore ai 20 anni.

I requisiti dei destinatari, le caratteristiche degli alloggi, i canoni di affitto e i prezzi di vendita verranno stabili con apposita convenzione tipo.

Rientrano nella definizione di ERS:

- interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, così come disciplinati dalla LR 24/2001 e s.m.i;
- interventi di Edilizia Residenziale convenzionata per studenti, in abitazioni collettive o interventi promossi dall'Agenzia Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, in abitazioni collettive di categoria funzionale A2;
- interventi per l'abitare condiviso e solidale, come definiti nella categoria funzionale A2 laddove una parte degli spazi ad uso collettivo sia aperta alle attività di interesse generale, sulla base di un Patto di Collaborazione, o Convenzione, ovvero Atto unilaterale d'obbligo, con l'Amministrazione. Al fine di incentivare lo sviluppo di forme di abitare condiviso, la parte di spazi ad uso collettivo la cui utilizzazione sarà aperta, tramite convenzione, alle attività di interesse generale è ammessa in un rapporto minimo del 20% di VT e non sarà computata nelle superfici che concorrono alle verifiche della capacità edificatoria;
- interventi di Edilizia Residenziale convenzionata destinati a persone fragili: anziani autosufficienti, come Senior Housing, o strutture abitative in favore di persone con disabilità prive del sostegno familiare ("Dopo di noi", Legge 112/2016)

## 11.3 Ambiti di riqualificazione strategica<sup>3</sup>

Sono ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il Piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione.

<sup>2</sup>Cfr. PUG 2030 / Quadro Conoscitivo Diagnostico / Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale Indirizzi disciplinari, Titolo 3 La città pubblica, art.3.2

<sup>3</sup> Cfr. PUG 2030 / Quadro Conoscitivo Diagnostico / Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale Indirizzi disciplinari, Titolo 9 Sistema degli ambiti da riqualificare, art.9.1

Si tratta di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere, le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici e privati, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le modalità attuative.

Il PUG individua prioritariamente 7 ambiti strategici da sottoporre a riqualificazione tramite AO tutti localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia tra cui l'ambito 9.11\_PINQUA - via Turri - Enocianina - viale IV Novembre nel quartiere stazione.

### **Disciplina delle trasformazioni diffuse\_IED**

#### **Funzioni Usi e Modalità d'intervento**

~~Sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Seconda, Capo B del Red, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), C), D), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico. Sono ammessi usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%.~~

~~E' ammessa la manutenzione qualitativa.~~

~~Per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento, anche attraverso ampliamento del VT esistente pari al 20% necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali.~~

### **Disciplina delle trasformazioni complesse\_IUC**

#### **Funzioni Usi e Modalità d'intervento**

~~L'attuazione degli Ambiti Riqualificazione strategica è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con l'elaborato SQL.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà con le modalità dell'art. 2.6 del Quadro Conoscitivo Diagnostico.~~

~~Sono ammessi tutti gli interventi previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetto di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del presente PUG, nonché relative varianti in corso d'opera e gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.~~

## **12 Qualità urbana**

L'ambito urbano si caratterizza per la realizzazione, ri-funzionalizzazione e consolidamento di polarità funzionali di interesse pubblico (servizi, mobilità, sport, educazione, verde) situate tra viale IV Novembre (nuova sede della Polizia Municipale), Piazzale Marconi (stazione ferroviaria, aree pubbliche, parcheggio interrato) che incrementano l'offerta, la qualità e attrattività della città pubblica.

Particolare rilevanza assume, nell'ambito, il programma di interventi integrati per la rigenerazione urbana "R60", finalizzato sia la riqualificazione funzionale, tipologica ed energetico-ambientale del tessuto abitativo esistente consolidando l'offerta di housing sociale, sia l'incremento delle funzioni di interesse pubblico per il quartiere e la città (sport, verde pubblico, poli culturali ed educativi) e la mobilità sostenibile (woonerf, zone 30, sovrappasso ferroviario ciclopeditone).

La molteplicità degli interventi in programma si inquadra nella strategia di connessione ed integrazione tra il nuovo sistema insediativo ad alta attrattività situato a nord (Centro

Internazionale Loris Malaguzzi, ex Reggiane, Parco Innovazione) e il sistema insediativo oggetto di molteplici interventi di rigenerazione urbana a sud dell'asse ferroviario.

### 12.1 QUI\_impianto urbanistico

Il programma di riqualificazione urbana prevede la riconfigurazione dell'impianto urbanistico esistente, in particolare nel quadrante via Paradisi / via Sani / via Turri / via del Partigiano attualmente caratterizzato da un sistema seriale di corti a U che determina un'enclave insediativa caratterizzata da rilevanti fenomeni di degrado e marginalità funzionale e fruitiva.

L'impianto urbanistico esistente limita sia le connessioni e relazioni funzionali e fruitive tra funzioni di interesse pubblico (aree verdi e sportive, polarità educative e culturali), sia l'attrattività e qualità degli spazi pubblici, semipubblici e privati del quadrante.

La riconfigurazione del sistema insediativo si sviluppa attraverso:

- la decostruzione tipologica delle corti a U in via Paradisi;
- l'adozione di tipologie edilizie a torre ed in linea;
- la generazione di nuove micro-polarità di interesse pubblico (sportive, educative, sociali), sia nello spazio aperto che edificato;
- l'incremento della permeabilità orizzontale (ciclabile e pedonale);
- la realizzazione di nuove connessioni sia per la mobilità privata (parcheggio multipiano / via del Partigiano), sia per la mobilità sostenibile (passerella ciclopedonale / piazzetta Secchi > Rambla Reggiane).

### 12.2 QSP1\_centralità dello spazio pubblico

Nella zona Stazione, il programma di interventi "R60" rappresenta un "prototipo strategico" innovativo per rigenerare la dimensione dello spazio urbano, potenziare la coesione ed inclusione sociale, migliorare la sicurezza urbana, incrementando la qualità dell'abitare.

Gli interventi del programma si sviluppano sia nella dimensione urbanistico-edilizia sia nella dimensione sociale e culturale ridefinendo le funzionalità e l'attrattività degli spazi e delle attività di interesse pubblico (sport, verde, cultura, educazione, mobilità).

Tra i principali obiettivi strategici del programma vi è l'incremento qualitativo e quantitativo delle dotazioni dello spazio pubblico, determinando nuove e plurali centralità attrattive ed ibride della città pubblica nell'ambito di intervento, configurando così una rete di luoghi aggregativi e attrattivi, connessi tra loro attraverso un sistema diffuso di mobilità dolce (ciclabile e pedonale).

### 12.3 QSP2\_fruibilità e sicurezza dello spazio pubblico

L'attuale condizione di insicurezza e marginalità fruitiva dello spazio pubblico rappresenta una delle principali criticità dello spazio urbano oggetto del programma di riqualificazione urbana.

La pluralità, la molteplicità, l'eterogeneità e complementarietà delle funzioni dello spazio pubblico, che caratterizzano la strategia progettuale a scala urbana, e si integrano con gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana già attuati o in corso, sono funzionali ad aumentare la qualità, l'intensità d'uso e attrattività, anche temporale, dello spazio pubblico, caratteristiche propedeutiche per garantire l'incremento della fruibilità e sicurezza nella città pubblica.

## 12.4 QSP3\_sostenibilità dello spazio pubblico

Il programma di interventi sarà finalizzato, nella definizione della qualità urbana ed edilizia dello spazio pubblico, a garantire la sostenibilità sociale, ambientale, oltre che manutentiva e gestionale, adottando soluzioni programmatiche e attuative, progettuali ed esecutive, che risultino tanto adattive e flessibili, quanto efficaci ed efficienti.

Il programma di riqualificazione urbana si configura come un programma complesso in ambito urbano e si sviluppa attraverso un'attuazione pluriennale, con differenti sub-comparti attuativi.

Per garantire la continuità della sostenibilità dello spazio pubblico, nel percorso attuativo di trasformazione dell'ambito oggetto del programma, si sono identificati differenti sub-comparti attuativi, al fine di garantire, anche durante la cantierizzazione degli interventi più rilevanti, una continuità spaziale e temporale di funzioni socialmente attrattive.

A tal fine sono stati individuati due interventi (cd. Hortus conclusus e Sottoponte), propedeutici all'attuazione degli interventi più complessi e articolati, funzionali ad accogliere interventi di riuso, anche temporaneo, e strategici nel garantire il potenziamento della funzionalità e attrattività dello spazio pubblico durante l'intera attuazione del programma.

Ulteriormente, il programma di riqualificazione urbana, definisce un dimensionamento ed una caratterizzazione complessiva delle funzioni e dello spazio pubblico coerenti con gli obiettivi di sostenibilità da garantire al termine del processo di trasformazione insediativa e funzionale, in particolare:

- sostenibilità sociale
  - pluralità delle funzioni e attività insediate;
  - eterogeneità e molteplicità dell'utenza potenziale;
  
- sostenibilità gestionale
  - complementarità e diversificazione funzionale e fruitiva;
  - continuità e complementarità temporale delle attività insediate;
  
- sostenibilità ambientale
  - ottimizzazione della gestione delle acque piovane (giardini di prima pioggia, vasche di laminazione, tetti giardino);
  - diversità e molteplicità dei microsystemi ambientali (arcipelago ambientale);
  - adozione ed applicazione dei CAM (criteri ambientali minimi) e dei Nbs (Nature based solutions) nella progettazione;
  
- sostenibilità manutentiva
  - soluzioni tecnologiche standardizzate a basso costo manutentivo ordinario.

## 12.5 QU2\_mix di funzioni

Il Programma di Riqualificazione Urbana R60 prevede l'incremento della mixità funzionale del quartiere, potenziando e rigenerando sia il sistema abitativo che il sistema di servizi di interesse collettivo, ed in particolare, attraverso l'incremento e l'integrazione tipologica, insediativa e funzionale di:

- edilizia residenziale sociale in locazione permanente;
- edilizia residenziale sociale in locazione temporanea;
- edilizia residenziale sociale in vendita convenzionata con diritto di superficie;
- edilizia residenziale pubblica;
- spazi di aggregazione sociale complementari alla residenza;
- aree ed impianti sportivi di quartiere;
- strutture socio-educative di quartiere;
- strutture socio-culturali di quartiere;
- aree verdi di quartiere.

La mixitè funzionale consente di:

- incrementare il mix sociale e culturale dell'ambito urbano;
- potenziare l'offerta abitativa a canone sociale e calmierato;
- incrementare il potenziale di attrattività, coesione e inclusione sociale ed abitativa;
- tutelare il capitale sociale esistente;
- migliorare la sicurezza urbana del quartiere;
- diversificare l'offerta di servizi di interesse collettivo;
- garantire un uso intergenerazionale delle funzioni di nuovo impianto.

### 13 QU3\_integrazione tra area di intervento e contesto

La rilevanza quantitativa e qualitativa del programma di interventi previsto richiede una strategia organica e coordinata che consenta di ottimizzare potenzialità e sinergie delle condizioni di contesto (caratteristiche socio-economiche ed edilizio-urbanistiche) negli obiettivi degli interventi (incremento dell'offerta di housing sociale e degli spazi e aree di interesse pubblico, molteplicità ed attrattività funzionale, qualità ambientale, incremento della mobilità sostenibile).

Gli obiettivi principali di integrazione del nuovo impianto insediativo definito dal Programma di Riquilibrata Urbana R60 sono:

- incremento delle permeabilità di connessione tra le zone nord e sud dell'ambito urbano, sia di prossimità (isolato 902) che di quartiere (zona stazione / ex Officine Reggiane);
- integrazione del sistema di mobilità sostenibile (ciclabile e pedonale) con la rete di percorsi ciclopedonali esistenti;
- incremento dell'offerta abitativa a canone sociale e calmierato (ERP, ERS), in locazione temporanea e permanente, per differenti nuclei familiari e sociali (famiglie, studenti, city users);
- ampliamento e integrazione delle dotazioni funzionali di interesse pubblico di nuovo impianto con le funzioni e gli spazi pubblici esistenti;
- potenziamento delle funzioni di interesse pubblico (educative, sportive e socio-culturali) a supporto delle caratteristiche socio-demografiche rilevate nel quartiere;
- miglioramento della qualità e della sicurezza funzionale e fruitiva dello spazio pubblico;
- generazione di nuove polarità di interesse pubblico, attrattive ed inclusive sia a scala di quartiere che a scala urbana.

#### 13.1 QS1\_Composizione e varietà dell'offerta residenziale

La casa e l'abitare sono bisogni primari, fondamentali e fondativi di coesione ed inclusione sociale nelle comunità locali. Nel corso degli ultimi quindici anni si è assistito, in fasce sociali ed economiche sempre più ampie della popolazione, ad un crescente ed inarrestabile incremento del bisogno di alloggi in locazione calmierata.

Molteplici sono i fattori sociali ed economici generativi della rilevante criticità abitativa in corso: precarizzazione del lavoro, flussi migratori, atomizzazione dei nuclei familiari, famiglie monoparentali, invecchiamento della popolazione.

Parallelamente, la sostanziale impossibilità di accesso all'abitazione di proprietà per molte fasce sociali, anche a causa delle politiche di credit crunch conseguenti alla Grande Crisi, si è determinata una rilevante crescita dei valori di locazione del libero mercato.

La sostanziale assenza, nel corso degli ultimi trent'anni, di politiche pubbliche di investimento per l'incremento del patrimonio residenziale pubblico e sociale, ha ampliato la tensione del mercato abitativo in locazione.

Il patrimonio residenziale in locazione, in Italia, rappresenta il 19% dell'offerta abitativa complessiva, mentre il patrimonio immobiliare in locazione a canone sociale è pari al 5%. L'offerta abitativa a canone sociale è insufficiente e rigida.

In questo contesto strutturale diviene pertanto prioritario agire ampliando il potenziale e la diversificazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Il nuovo sistema insediativo residenziale, previsto dal Programma di Riqualificazione Urbana, prevede una molteplicità e varietà dell'offerta di edilizia residenziale sociale, funzionale a garantire i seguenti obiettivi:

- mix sociale e culturale
- sostenibilità del valore di locazione
- sostenibilità del valore di acquisto
- sostenibilità della gestione energetica per gli inquilini (locatari e/o proprietari)
- sostenibilità della gestione sociale ed economica per il soggetto gestore del patrimonio immobiliare residenziale in regime di locazione sociale e calmierata (Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Reggio Emilia)
- sostenibilità della gestione sociale, economica e patrimoniale per il proprietario (Comune di Reggio Emilia)

In particolare, la composizione dell'offerta si sviluppa attraverso le seguenti classificazioni e finalità d'uso:

- Edilizia residenziale sociale (ERS)
  - Unità abitative in locazione permanente
  - Unità abitative in locazione temporanea
  - Unità abitative in vendita convenzionata con diritto di superficie
  - Unità abitative in vendita differita con diritto di superficie
  - Unità abitative in *rent to buy*
- Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)
  - Unità abitative a canone sociale
  - Unità abitative per emergenza abitativa

### 13.2 QS2\_luoghi di comunità

Il programma di riqualificazione urbana prevede il potenziamento qualitativo e quantitativo dei luoghi di comunità, sia funzionali alla nuova offerta abitativa, sia al tessuto insediativo esistente

del quartiere Stazione, attraverso una multipolarità di attrattori di comunità nell'ambito oggetto del programma.

La caratterizzazione dei luoghi di comunità si rivela multidimensionale sia nelle specificità delle caratteristiche spazio/funzionali, come nelle potenzialità attrattive e modalità gestionali.

#### > Caratteristiche spaziali e funzionali

- Spazi privati
  - Attività sociali (coliving)
- Spazi semipubblici
  - Attività educative (servizi educativi di base)
  - Attività sportive (palestre)
  - Attività socio-culturali (coliving)
- Spazi pubblici
  - Attività culturali (Binario 49, Sottoponte, WOW)
  - Attività sportive (playground, campi basket e calcio a 5)
  - Attività ambientali (Hortus conclusus)

#### > Potenzialità attrattive

- Di vicinato
  - Attività sociali (coliving)
- Di prossimità
  - Attività educative (servizi educativi di base)
  - Attività sportive (palestre)
  - Attività socio-culturali (coliving)
- Di quartiere
  - Attività culturali (Binario 49, Sottoponte, WOW)
  - Attività sportive (playground, campi basket e calcio a 5)
  - Attività ambientali (Hortus conclusus)

#### > Modalità gestionali

- Autogestione
  - Attività sociali (coliving)
- Terzo settore
  - Attività educative (servizi educativi di base)
  - Attività sportive (palestre)
  - Attività socio-culturali (coliving)
  - Attività culturali (Binario 49, Sottoponte, WOW)
  - Attività sportive (playground, campi basket e calcio a 5)
  - Attività ambientali (Hortus conclusus)

### 13.3 QEA2\_Mitigazione e gestione della vulnerabilità alle ondate di calore

L'ambito oggetto del programma di riqualificazione urbana si caratterizza per un'elevata densità insediativa edilizia ed un limitato coefficiente di permeabilità dei suoli.

Il sistema ambientale esistente a maggiore potenziale di permeabilità è situato prevalentemente nelle aree nord dell'ambito (cfr. hortus conclusus, area verde limitrofa Binario 49, aree cortilive dei civici di via Paradisi 6-8-10-12-14-16).

Il sistema ambientale arboreo esistente, oltre ad essere situato nelle aree a maggiore potenziale di permeabilità, si struttura anche lungo gli assi viari di via Sani e via Turri e nell'area di piazzetta Secchi.

Le condizioni di contesto evidenziano una complessiva condizione di vulnerabilità alle ondate di calore dell'ambito in oggetto.

La strategia ambientale del programma di riqualificazione urbana prevede specifiche azioni/interventi progettuali funzionali alla riduzione delle isole di calore esistenti, migliorando il microclima locale tramite il rispetto dell'indice RIE, in coerenza con le prescrizioni del Piano di Bonifica oggetto di futura autorizzazione da parte dell'ARPAE.

Le principali azioni individuate dal PRU, per l'incremento della qualità ecologica ed ambientale dell'ambito sono finalizzate a:

- desigillazione del suolo;
- aumento delle superfici permeabili a verde;
- incremento delle alberature resistenti alle ondate di calore e alla siccità;
- implementazione di masse compatte in continuità con elevata capacità di raffrescamento (giardini pensili, filari);
- massima integrazione tra sistema edificato e sistema vegetazionale;
- incremento della varietà micro-ambientale (arcipelago ambientale);
- ottimizzazione delle ombreggiature nelle aree di aggregazione sociale e nelle aree di sosta veicolare;
- realizzazione di polarità/unicità microambientali.

Le azioni del programma di riqualificazione urbana si articolano attraverso i seguenti interventi:

- desigillazione del suolo
  - riconfigurazione e riduzione delle sezioni degli assi stradali (homezone / via Paradisi, zona 30 / Via Turri), aventi alta coefficiente di impermeabilità;
  - riconfigurazione delle aree di sosta veicolare con utilizzo di sistemi tecnologici drenanti e filtranti;
  - adozione di tecnologie di pavimentazione ad alto drenaggio e filtraggio (stabilizzante ecologico) nelle aree ciclopedonali e di aggregazione sociale ad alta capacità drenante (min 2000 l/mq\*min);
- aumento delle superfici permeabili a verde
  - incremento delle dotazioni di aree verdi, caratterizzate da differenti livelli di biodiversità, permeabilità e socialità;
  - realizzazione di aree permeabili associate ad alberature patch, caratterizzate da zone alberate, alberature esistenti e di nuovo impianto a dimensione medio-grande e di specie autoctone come tigli, aceri, frassini, bagolari, integrate con superfici vegetali piantumate a erbacee perenni, graminacee e tappezzanti, contribuendo al controllo microclimatico, alla captazione di anidride carbonica, alla filtrazione delle polveri inquinanti e alla riduzione dell'inquinamento acustico;
  - realizzazione di aree permeabili ed alberature lineari (parterre associati a filari) in prossimità delle piste ciclabili;

- incremento delle alberature resistenti alle ondate di calore e alla siccità;
  - realizzazione di superfici verdi leggermente ribassate per favorire l'accumulo idrico e minimizzare la necessità di irrigazione e manutenzione;
  - impianto di essenze arboree ed arbustive autoctone ed basso fabbisogno idrico;
  
- massima integrazione tra sistema edificato e sistema vegetazionale
  - realizzazione di coperture naturalizzate intensive (nodi di biodiversità), con impianto di specie autoctone erbacee ed arbustive, caratterizzate da elevato potenziale connettivo per flora e fauna, funzionali a contribuire al controllo delle isole di calore, alla regimazione idrica, alla captazione di anidride carbonica, alla filtrazione delle polveri inquinanti e alla riduzione dell'inquinamento acustico;
  - realizzazione di coperture verdi estensive (nodo verde) con massa vegetale a bassa crescita per essere integrato con sistemi tecnologici/impantistici (ventilazione meccanica, pompe di calore, impianti fotovoltaici) contribuendo al contempo alla mitigazione dell'effetto isola di calore, e alla creazione di un habitat faunistico urbano;
  - realizzazione di coperture verdi intensive (nodo di socialità) con funzione antropica integrata finalizzato ad incrementare gli spazi di aggregazione ed inclusione sociale del sistema edilizio di nuovo impianto, caratterizzato da piantumazioni prative selvatiche, erbacee perenni, aromatiche, piccoli arbusti tappezzanti, cespugli e alberi.

#### 13.4 QEA3\_Riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico

L'ambito di riferimento del programma di riqualificazione urbana è in prossimità delle principali infrastrutture di mobilità del quadrante nord-est della città: la linea ferroviaria Milano/Bologna e l'asse viario nord/sud di via del Partigiano, con impatti conseguenti sul clima acustico e atmosferico del quadrante urbano.

Lo schema insediativo previsto dal programma R60 prevede una sostanziale trasformazione delle tipologie edilizie esistenti, al fine di ridurre quantitativamente i fronti edilizi esposti maggiormente alle sorgenti di inquinamento acustico ed atmosferico, attraverso una riconfigurazione sostanziale del sistema tipologico insediativo residenziale.

Per mitigare l'inquinamento acustico delle infrastrutture esistenti, gli interventi edilizi dovranno adottare, in coerenza con i requisiti CAM, soluzioni tecnologiche coerenti a garantire il comfort acustico sia per le funzioni abitative ( $R_{w_{min}} 40$  db) che di interesse collettivo ( $R_{w_{min}} 42$  db), in conformità con i valori minimi di legge relativi ai requisiti acustici passivi degli edifici (cfr. DPCM 5-12-1997 – Requisiti acustici passivi degli edifici e s.m.i.).

La potenzialità di mitigazione degli impatti derivanti dall'inquinamento atmosferico è condizionata dalle caratteristiche esogene della sorgente inquinante.

Pertanto le azioni, previste dal programma di riqualificazione urbana, sono funzionali ad incrementare la qualità del microclima urbano dell'ambito attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema micro-ambientale dell'ambito, che prevede:

- massimizzazione del verde attraverso la messa a dimora di alberature ad alto fusto di compensazione agli abbattimenti scegliendo specie ad alta capacità di mitigazione ambientale;

- sviluppo di un sistema di interventi integrati ispirati alla Natural Based Solutions, per incrementare ed integrare differenti livelli di biodiversità (aree verdi, tetti giardino a bassa e alta intensità)
- impianto di erbacee e arbustive autoctone che aumentino la biodiversità dei microambienti.
- impianto di specie arboree ed arbustive con elevata capacità di assorbimento delle sostanze inquinanti.

Inoltre, l'integrazione tra vegetazione ed elemento architettonico contribuirà al controllo microclimatico, al sequestro di anidride carbonica e alla filtrazione delle polveri inquinanti oltre alla riduzione dell'inquinamento acustico.

### 13.5 QEA4\_Miglioramento dell'efficienza idrica

Il contesto urbano oggetto del Programma evidenzia rilevanti criticità idrauliche nella rete di raccolta delle acque meteoriche.

Parallelamente, il patrimonio edilizio esistente, realizzato prevalentemente negli anni '80, si caratterizza per una rete di approvvigionamento idrico delle unità abitative tecnologicamente desueta.

La rete fognaria presente nel bacino è costituita da collettori di acque miste con sezione circolare in cls e Ø variabile (350 -400 mm). Ad eccezione di alcune aree residuali (es. parcheggi area nord est) la rete esistente si caratterizza per la presenza di un collettore in cls (Ø 350 mm) di acque bianche che da via Paradisi confluisce in via Sani (tubazione in pvc Ø 400 mm) per connettersi infine nel collettore di acque miste di via Turri.

Gli interventi del Programma di Riqualficazione Urbana sono pertanto finalizzati a:

- garantire il miglioramento dell'efficienza della rete idraulica di raccolta delle acque meteoriche;
- potenziare l'efficienza ed il risparmio del sistema di distribuzione idrica sia nel sistema insediativo residenziale che di interesse pubblico.

Il miglioramento dell'efficienza della rete idraulica di raccolta delle acque meteoriche, garantendo l'invarianza idraulica dell'area, si sviluppa attraverso le seguenti priorità d'azione:

- incrementare la capacità di captazione idraulica in situ delle coperture degli edifici (giardini pensili);
- incrementare la permeabilità dei suoli (percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi), in coerenza con le prescrizioni ambientali derivanti dal Piano di Bonifica;
- riconfigurare i bacini di raccolta delle acque meteoriche e le relative connessioni di conferimento idrico alla rete idraulica esistente (quadrante nord, quadrante centrale, quadrante sud);
- realizzare giardini di prima pioggia (raccolta e stoccaggio delle acque piovane) e vasche di laminazione a monte della rete primaria di nuovo impianto (via Paradisi, via Turri);
- riconfigurare e migliorare il dimensionamento delle reti primarie di raccolta delle acque meteoriche;
- suddividere i collettori esistenti di acque miste nella doppia rete (acque meteoriche e acque reflue) nei tratti di via Paradisi, nel quadrante centrale dell'ambito ed in via Cagnoli.

L'incremento dell'efficienza e del risparmio idrico delle reti di adduzione e distribuzione del sistema insediativo sarà garantito, in coerenza con i requisiti CAM, attraverso le seguenti azioni:

- installazione di erogatori a basso flusso e rompigitto (abitazioni e servizi di interesse collettivo);
- adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico con erogazione di due volumi di acqua differenziati (abitazioni e servizi di interesse collettivo);
- temporizzatori di erogazione (servizi di interesse collettivo);
- contabilizzazione individuale delle utenze idriche (abitazioni e servizi di interesse collettivo);
- sistema di fitodepurazione delle acque piovane per stoccaggio idrico a servizio delle aree verdi (hortus conclusus);
- verifica e rifacimento, ove necessario, della rete idrica di adduzione primaria.

Per la determinazione delle portate massime meteoriche originate dall'ambito urbano oggetto del Programma, assume specifica rilevanza il grado di impermeabilità delle superfici afferenti.

Ai fini del corretto dimensionamento delle opere e a garanzia del mantenimento della funzionalità della rete fognaria progettata, si sono dimensionate le reti bianche considerando le condizioni future utilizzando il livello massimo di impermeabilità previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Nella fattispecie, si sono adottati i parametri ( $Imp_i$ ) di impermeabilità delle superfici identificati dall'ente gestore (IRETI) funzionali alla progettazione delle reti di smaltimento delle acque piovane.

L'elaborazione del calcolo per lo scenario 1 (stato attuale) e per lo scenario 2 (stato di progetto) evidenzia un sostanziale miglioramento della permeabilità complessiva del bacino e del conseguente valore di deflusso ( $\varphi$ ):

- $\varphi_{\text{stato attuale}} = 0,78$
- $\varphi_{\text{stato di progetto}} = 0,68$

Le nuove reti fognarie saranno differenziate in bianche e nere estendendo la rete di acque bianche presente su via Paradisi fino in Via Cagnoli.

Pur diminuendo, come visto in precedenza, il coefficiente di permeabilità dell'intero comparto, sono state individuate due aree, situate a sud-est di via paradisi, caratterizzate da un elevato livello di impermeabilizzazione che potrebbero comportare delle criticità ai collettori esistenti.

Le acque meteoriche di questi due bacini vengono riversate in un pozzetto di recapito con all'interno un regolatore di portata (tipo Hidroslyde) impostato alla portata desiderata (nel caso in esame si è assunto in accordo con i tecnici dell'ente gestore a 40 l/s).

Il volume delle acque piovane eccedenti la portata desiderata, verranno stoccate con dei bacini interrati. Nei calcoli dei volumi di laminazione si è stimato un tempo di ritorno di 20 anni ed un coefficiente di sicurezza di incremento del volume pari al 30 %.

Per valutare la portata di deflusso nella sezione di chiusura considerata, con un dato "tempo di ritorno", si deve valutare l'entità del fenomeno piovoso per il bacino imbrifero e per il tempo dato.

Le informazioni sulla pluviometria dell'area di interesse, sono riassunte nei parametri "a" ed "n" della curva segnalatrice di possibilità climatica, che relaziona le altezze di pioggia con le durate di pioggia per un dato tempo di ritorno, attraverso la formula:

$$h = a t^n$$

Per il bacino più ampio situato a nord/est, le vasche di raccolta verranno posizionate al di sotto della aree a parcheggio pubblico.

La portata massima in uscita allo scarico nella configurazione di progetto desumibile da un coefficiente Udometrico di 20 l/sec/ha, in riferimento ad elaborazioni di pioggia per Tr 20 anni è pari a 19,71 l/sec (portata ammissibile effluente al ricettore) comportando un volume di circa 567 mc.

Il troppo pieno e lo scarico di fondo delle previste vasche di laminazione verrà convogliato e smaltito nella pubblica fognatura esistente lungo via Turri.

Per l'area a sud/ovest la vasca è di circa 250 mc e sarà caratterizzata da una condotta interrata passando attraverso un canale avente funzione di fitodepurazione per essere immagazzinata a scopo irriguo a servizio delle aree verdi limitrofe.

I calcoli della portata meteorica di massima piena e dei conseguenti volumi necessari alla laminazione sono stati eseguiti secondo metodo delle sole piogge, basato sulle seguenti assunzioni:

- l'onda entrante dovuta alla precipitazione piovosa  $Q_{e(t)}$  nell'invaso di laminazione è un'onda rettangolare avente durata  $D$  e portata costante  $Q_e$  pari al prodotto dell'intensità media di pioggia, dedotta dalla curva di possibilità pluviometrica valida per l'area oggetto di calcolo in funzione della durata di pioggia, per la superficie scolante impermeabile dell'intervento afferente all'invaso;
- rilevata la limitata estensione del bacino scolante, è trascurabile l'effetto della trasformazione afflussi/deflussi operata dal bacino e dalla rete drenante afferente all'invaso.
- conseguentemente l'onda entrante nell'invaso coincide con la precipitazione piovosa sulla superficie scolante impermeabile dell'intervento. La portata costante entrante è:

$$Q_e = S \cdot \varphi \cdot a \cdot D^{n-1}$$

- il volume di pioggia complessivamente entrante è:

$$W_e S \cdot \varphi \cdot a \cdot D^n$$

Sulla base di tali assunti il volume di laminazione è dato, per ogni durata di pioggia considerata, dalla differenza tra i volumi dell'onda entrante e dell'onda uscente calcolati al termine della durata di pioggia.

Il volume di dimensionamento della vasca è pari al volume critico di laminazione, cioè quello calcolato per l'evento di durata critica che rende massimo il volume di laminazione.

Il volume massimo  $\Delta W$  che deve essere trattenuto nell'invaso di laminazione al termine dell'evento di durata generica  $D$  (invaso di laminazione) è:

$$\Delta W = W_e - W_u = S \cdot \varphi \cdot a \cdot D^n - S \cdot \varphi \cdot u_{lim} \cdot D$$

Ne deriva che il dimensionamento delle vasche di laminazione previste nell'ambito del Programma è il seguente:

- Bacino 1 (Via Turri): 600 mc
- Bacino 2 (Via Paradisi): 251 mc

### 13.6 QEA5\_Riduzione dei consumi energetici

Il patrimonio edilizio esistente, oggetto degli interventi del Programma di Riqualificazione Urbana, si caratterizza per una rilevante inefficienza energetica, termica ed elettrica, a causa di:

- bassa qualità dell'involucro edilizio (componenti opache e componenti trasparenti);
- impianti di produzione e distribuzione termica a bassa efficienza;
- componenti ed apparecchi elettrici a bassa efficienza energetica.

Il programma "R60" dovrà garantire, conformemente alle norme vigenti e in coerenza con i requisiti CAM, la riduzione dei consumi energetici sia in fase di produzione/esecuzione del processo edilizio, sia nella fase di gestione energetica degli interventi realizzati, attraverso l'adozione di specifiche azioni e soluzioni progettuali, garantendo il raggiungimento della classe energetica A4 <0,40 EPgl, nren, rif. Standard (2019/21) NZEB, in particolare:

- ottimizzazione del rapporto Superficie/Volume degli interventi edilizi (tipologia edilizia, caratteri distributivi degli edifici);
- incremento dell'efficienza energetica dell'involucro edilizio (componenti opache e componenti trasparenti);
- installazione di impianti di riscaldamento radianti a bassa temperatura negli edifici oggetto di intervento;
- installazione di impianti di ventilazione controllata con recupero calore in periodo invernale;
- installazione di impianti solari per la produzione dell'ACS a servizio delle funzioni di interesse collettivo ad alto fabbisogno idrico/termico;
- integrazione del sistema di approvvigionamento termico alla rete di teleriscaldamento;
- contabilizzazione individualizzata dei consumi termici ed elettrici;
- installazione di apparecchi e componenti elettriche ad alta efficienza energetica nelle parti comuni abitative e nei servizi di interesse collettivo;
- installazione di impianti fotovoltaici a supporto del fabbisogno energetico elettrico del patrimonio edilizio oggetto di rigenerazione e riqualificazione urbana ed edilizia, potenzialmente oggetto di futura gestione attraverso modelli innovativi di gestione collettiva (v. Comunità energetiche);
- integrazione e potenziamento del sistema di illuminazione pubblica stradale e delle aree ciclo-pedonali con corpi illuminanti LED.

### 13.7 QEA6\_Miglioramento e adeguamento delle reti tecnologiche

Le reti tecnologiche infrastrutturali esistenti (energia elettrica, telefonia fissa e fibra ottica, illuminazione pubblica, videosorveglianza) nell'ambito oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana evidenziano differenti criticità.

La rete di distribuzione di energia elettrica evidenzia un limite strutturale di configurazione e collocazione delle cabine MT/BT, attualmente ubicate in vani interrati degli edifici situati in via Paradisi ed oggetto di servitù di passaggio.

La rete di telefonia fissa evidenzia una stratigrafia di interventi a seguito del processo di liberalizzazione del mercato, con terminali di fornitura situati nelle parti comuni degli edifici residenziali oggetto del programma di riqualificazione urbana.

L'infrastruttura della rete di illuminazione pubblica è stata oggetto di sostanziale ammodernamento nel corso degli ultimi 15 anni. Ulteriormente, nel corso dell'ultimo anno, si è proceduto alla sostituzione integrale dei corpi illuminanti esistenti con apparecchi ad alta efficienza energetica LED.

L'infrastruttura di videosorveglianza degli spazi pubblici è stata implementata nel corso degli ultimi anni, garantendo un'ampia copertura delle aree pubbliche. Nel corso dell'ultimo anno si è proceduto all'ammodernamento delle tecnologie di videosorveglianza con l'installazione di telecamere ad alta definizione.

Il programma di riqualificazione urbana prevede specifici interventi di ammodernamento, razionalizzazione, adeguamento, potenziamento e miglioramento delle reti infrastrutturali tecnologiche. In particolare:

- Rete di distribuzione energia elettrica
  - Realizzazione di una nuova cabina MT/BT nel sottoponte di via del Partigiano
  - Smantellamento delle cabine MT/BT situate nel piano interrato di via Paradisi civ. 6-8-10;
  - Riconfigurazione della rete di distribuzione di zona a servizio degli edifici di nuovo impianto funzionale a garantire l'ammodernamento, la razionalizzazione, l'adeguamento, il potenziamento e il miglioramento infrastrutturale;
- Rete di telefonia fissa e fibra ottica
  - Disarmo temporaneo delle reti secondarie di fornitura agli edifici esistenti oggetto del programma di riqualificazione urbana;
  - Riconfigurazione della rete di distribuzione di zona a servizio degli edifici di nuovo impianto funzionale a garantire l'ammodernamento, la razionalizzazione, l'adeguamento, il potenziamento e il miglioramento infrastrutturale;
- Rete di illuminazione pubblica
  - Riconfigurazione della rete di distribuzione di zona, in funzione sia della nuova configurazione degli spazi pubblici (viabilità stradale, ciclopedonale, aree pedonali e sportive) sia del nuovo impianto insediativo garantendo l'ammodernamento, la razionalizzazione, l'adeguamento, il potenziamento e il miglioramento infrastrutturale;
- Impianto di videosorveglianza
  - Integrazione del sistema di videosorveglianza esistente funzionale a garantire la copertura delle aree di uso pubblico in coerenza con il nuovo assetto insediativo previsto dal Programma di Riqualificazione Urbana.
- Dotazioni infrastrutturali complementari
  - Installazione di stazioni di ricarica veicoli elettrici negli stalli di sosta, in prossimità dei servizi di interesse pubblico;
  - Installazione di torrette di alimentazione elettrica a scomparsa a supporto di attività sociali nell'ambito degli spazi pubblici.

### 13.8 QEA1\_Implementazione e qualificazione della rete ecologica in urbanizzato

Il contesto della rete ecologica dell'ambito oggetto del programma di riqualificazione urbana si caratterizza per una rilevante frammentazione e bassa qualità ecologica.

Il programma di riqualificazione contribuisce all'estensione e alla qualificazione della rete ecologica della zona, curando la continuità delle infrastrutture verdi a lato strada e la connessione tra i diversi nodi della rete ecologica esistenti.

Lo sviluppo del programma di interventi dovrà incrementare la qualità funzionale e gestionale delle reti ecologiche esistenti e di progetto, a servizio sia dello spazio pubblico che di quello privato.

Le componenti paesaggistiche del programma di interventi si integreranno nel paesaggio urbano, generando un arcipelago paesaggistico-ambientale diffuso sia nella dimensione dello spazio

pubblico, esistente e di progetto, che nella dimensione dell'edificio oggetto degli interventi di rigenerazione urbana.

Il programma di riqualificazione urbana prefigura il sistema insediativo antropizzato e naturale, funzionale all'incremento della varietà micro-ambientale come un sistema di interventi integrati ispirati alle Natural Based Solutions.

Gli interventi previsti interpretano diversi livelli di biodiversità, diversi livelli di permeabilità, diversi livelli di socialità, individuando quattro differenti livelli micro-ambientali, tra loro integrati.

I livelli di tipo seriale sono i tetti verdi (nodi), le alberature, il plateatico verde.

Gli elementi/polarità micro-ambientali univoci: Hortus conclusus, logge verdi, serra comunitaria, giardino di laminazione, parete verde, pergola verde a scala urbana.

Questo sistema integrato micro-ambientale genera una maglia connettiva consistente e portatrice di maggiore diversità ecologica nell'area (stepping stones).

A livello del piano di campagna, gli interventi di spazio pubblico si caratterizzano per gradi da maggiore a minore permeabilità.

Gli interventi a parco, l'hortus conclusus e i parterres associati ad alberature lineari, saranno gli spazi a più alta permeabilità, poi il giardino di laminazione e i percorsi permeabili mentre gli spazi duri, che coincidono con la copertura dei parcheggi sotterranei, saranno le zone meno permeabili e dedicate a funzione di piazza urbana di quartiere.

Una grande importanza avrà la tematizzazione degli spazi aperti e verdi (percorsi partecipati e concorsi di idee per l'uso degli spazi pubblici, serre e terrazzi comunitari, spazi ombreggiati attrezzati per attività collettive, zone sportive) per potenziare il senso di identità del luogo, stimolare la co-creazione e autogestione degli spazi del co-living e assicurare un'attrattività che possa avvicinare il resto della città a questo quartiere.

La strategia adottata per mitigare le cesure viarie è quella di potenziare la connettività ecologica in quota nella relazione tra le aree verdi piantumate e i nodi verdi sulle coperture degli edifici.

In questo senso si configura la massimizzazione del verde: dalla messa a dimora di alberature ad alto fusto di compensazione agli abbattimenti scegliendo specie ad alta capacità di mitigazione ambientale; la scelta di erbacee e arbustive autoctone che aumentino la biodiversità dei microambienti.

Particolare rilevanza assumono gli elementi/polarità micro-ambientali univoci:

### **Tetti giardino e logge verdi**

La prevalenza degli interventi del Programma sarà dotata di giardini pensili scoperti e coperti a varie quote dei singoli edifici.

L'integrazione tra vegetazione ed edificio contribuirà al controllo microclimatico, al sequestro di anidride carbonica e alla filtrazione delle polveri inquinanti oltre alla riduzione dell'inquinamento acustico.

Nelle vasche verranno piantumate aromatiche, piante officinali, cespugli e alberi di piccole dimensioni. La vegetazione contribuirà all'arricchimento tipologico di piante e fiori del quartiere per diventare un punto di attrazione per insetti e uccelli.

### Hortus Conclusus

L'area dell'hortus conclusus è uno spazio intercluso nell'ambito urbano del programma. La sua vocazione è essere uno spazio verde di sperimentazione ambientale e sociale.

La sua caratterizzazione funzionale sarà definita da un percorso partecipativo per garantire la sostenibilità gestionale del progetto di riuso e da un ciclo di concorsi di progettazione in due gradi (il primo finalizzato ad un uso temporaneo, il secondo all'assetto funzionale permanente).

Questo spazio sarà ad uso semi-pubblico gestito da associazioni di cittadini e il riuso sarà ispirato a tematiche ambientali, educative, culturali e sociali finalizzate ad incrementare l'attrattività degli spazi pubblici attraverso il potenziamento dell'offerta di luoghi di coesione sociale.

Nello sviluppo di attività ludiche e sociali, si privilegeranno soluzioni di economia circolare, che favoriscano il riutilizzo e il riciclo di materia viva all'interno del quartiere.

### Giardino di laminazione

Il giardino di laminazione di progetto collegherà Via Paradisi all'Hortus conclusus e raccoglierà le acque di prima pioggia dei campi sportivi.

Il giardino di pioggia è integrato ad un sistema di ritenzione e stoccaggio delle acque. Il livello del terreno è leggermente ribassato rispetto al piano di calpestio, per poter trattenere la maggior quantità possibile di acqua piovana, filtrarla e restituirla ad un bacino di raccolta.

Le piante avranno diversa caratterizzazione a seconda della posizione nella concavità del giardino pluviale: nel punto di massima profondità specie igrofile, poi piante che possono tollerare situazioni occasionali di umidità e nella fascia prossima al bordo mesofite e xerofite.

### Parete verde

Per mitigare le infrastrutture è prevista la possibilità di realizzare strutture tesate di cavi d'acciaio e distanziatori a ridosso dei muri di contenimento del cavalcavia. Alla base la realizzazione di vasche a seduta piantumate con rampicanti di tipo volubile, a viticcio ma anche con radici aeree che realizzeranno il verde verticale sulle strutture di supporto.

L'integrazione tra vegetazione ed elemento architettonico contribuirà al controllo microclimatico, al sequestro di anidride carbonica e alla filtrazione delle polveri inquinanti oltre alla riduzione dell'inquinamento acustico.

### Stanze verdi

Saranno realizzate, nel quadrante nord, due strutture metalliche associate a tiranti a comporre un sistema aereo di supporto a piante rampicanti messe a dimora sul perimetro.

Verranno piantumate specie sia sempreverdi che decidue, rampicanti di tipo volubile, a viticcio ma anche con radici aeree.

Le "stanze verdi", che segnano il punto di accesso all'area centrale multiuso sul lato nord, saranno strutture versatili adatte ad ospitare, soprattutto nei mesi caldi grazie all'ombreggiamento, eventi come feste, cinema all'aperto, attività educative.

## 14 Elementi del sistema insediativo

Il Programma di Riquilificazione Urbana R60 prevede una articolata offerta di housing sociale funzionale a soddisfare sia la domanda di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica in locazione permanente e temporanea, sia la domanda di Edilizia Residenziale Sociale in vendita convenzionata con diritto di superficie.

Al fine di garantire la migliore ottimizzazione e sostenibilità del rapporto domanda/offerta abitativa di edilizia residenziale sociale e pubblica del Programma, è stato elaborato un abaco/catalogo delle possibilità/potenzialità, organico e di carattere prescrittivo, per gli elementi fondativi del sistema abitativo ed in particolare per le principali caratteristiche morfologico-compositive: abaco delle tipologie abitative, abaco dei caratteri tipologici degli edifici, abaco dei colori.

### 14.1 Tipologie abitative

L'abaco delle tipologie abitative, ispirato alle più recenti ed innovative ricerche internazionali per l'housing sociale, consente, attraverso l'adozione di un sistema modulare ed incrementale, di definire molteplici tipologie abitative in funzione della dimensione del nucleo familiare assegnatario e dei requisiti minimi edilizio-abitativi.

Le tipologie abitative previste, complessivamente 20, sono suddivise in 6 gruppi tipologici e relativi sottogruppi, funzionali a garantire un'ampia potenzialità per nuclei familiari monocomponenti e pluricomponenti (da 2 a 6 persone).

### 14.2 Caratteri tipologici degli edifici

L'articolazione dell'abaco delle tipologie abitative, insieme alla definizione di una griglia strutturale modulare e standardizzata degli edifici, ha consentito di sviluppare, per ogni edificio residenziale, un abaco delle possibilità/potenzialità compositivo/tipologiche dei singoli piani degli edifici, identificando complessivamente, 75 differenti aggregazioni tipologico-abitative, integrato da 38 differenti aggregazioni tipologiche degli spazi comuni (coliving).

L'ampio abaco delle possibilità/potenzialità tipologiche consente di garantire, in sede di sviluppo e attuazione del programma:

- Elevata ottimizzazione delle fasi di progettazione esecutiva con procedure BIM;
- Elevato potenziale di prefabbricazione avanzata nella realizzazione degli interventi;
- Elevata flessibilità tipologico-compositiva dei singoli edifici;
- Rilevante mixité tipologica e sociale degli edifici residenziali;
- Rilevante riduzione dei tempi di esecuzione degli interventi edilizi.

### 14.3 Abaco dei colori

Al fine di garantire un processo di sviluppo e attuazione organico e di elevata qualità architettonico-edilizia, contestualmente alla definizione dell'abaco delle possibilità/potenzialità dei caratteri tipologici abitativi ed edilizi, è stato elaborato un quadro sinottico delle cromie previste e delle possibili combinazioni cromatiche (58), estratto da una raccolta di 348 combinazioni di colori originate da Sanzo Wada (1883-1967) che, in un periodo di sperimentazione ed avanguardia dell'uso del colore, si concentrò sullo studio di quest'ultimo e gettò le basi per la ricerca contemporanea sul colore.

## 15 PIERS e PINQUA

Le strategie e gli interventi identificati nel Programma di riqualificazione urbana R60 sono supportati nell'attuazione da due specifici programmi di iniziativa pubblica (PIERS e PINQUA) promossi rispettivamente dalla Regione Emilia-Romagna, nel 2019, e dal Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili nel 2020.

Il Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) è funzionale all'attuazione degli indirizzi programmatici della Delibera CIPE n.127 del 17 dicembre 2017.

Il programma è finalizzato a:

- incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale, da concedere in locazione o godimento, permanente o a termine, o da acquisire in proprietà attraverso patti di futura vendita, a soggetti in possesso di specifici requisiti (art. 2 punto 4 Delibera CIPE) così consentendo una capacità di risposta più adeguata alla evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche urbane, demografiche, sociali, ed economiche;
- promuovere programmi integrati di intervento, volti ad obiettivi di rigenerazione urbana ed ambientale e di coesione ed integrazione sociale, prioritariamente attraverso interventi di recupero e ristrutturazione di immobili esistenti, di demolizione e successiva ricostruzione in contesti urbani urbanizzati, o anche attraverso l'acquisto di immobili da destinare a ERP/ERS, in coerenza con le politiche regionali dirette a contenere il consumo del suolo;
- promuovere interventi ed azioni di miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia dei contesti interessati, attraverso la qualificazione ed il potenziamento delle dotazioni territoriali, nonché attraverso interventi volti all'efficientamento sismico ed energetico del patrimonio edilizio, riscontrando i parametri minimi richiesti dalla Delibera CIPE (art. 2 punto 6);
- promuovere la realizzazione di interventi volti a innalzare la qualità del vivere e dell'abitare, attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità e della sicurezza degli spazi e degli edifici pubblici ed il superamento delle barriere architettoniche, secondo i principi dell'universal design.

Il Comune di Reggio Emilia ha approvato la manifestazione di interesse di partecipazione al bando regionale con Delibera della Giunta Comunale n.28/2020 del 14.02.2020.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 478 in data 11 maggio 2020 è stato approvato l'elenco di Comuni ammessi a finanziamento. Il Comune di Reggio Emilia è risultato ammesso a finanziamento per un importo pari a 5,3 MIO €.

Il Programma Innovativo per la Qualità Urbana (PINQuA) è promosso, ai sensi dell'articolo 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2019, n. 160, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie, e all'incremento della qualità dell'abitare e di parti di città, ed individua una specifica e definita strategia, che attribuisca all'edilizia sociale un ruolo prioritario, e che sia mirata a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto, costituita da interventi e misure riconducibili alle seguenti cinque linee principali d'azione:

- riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;

Gli interventi e le misure devono mirare a soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, senza consumo di nuovo suolo, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione, secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile e il Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici e secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City).

Gli interventi devono assicurare prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale.

Il Comune di Reggio Emilia ha approvato la partecipazione al bando nazionale per la candidatura di progetti al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) con Delibera della Giunta Comunale n.45/2021 del 15.03.2021.

Con Decreto Ministeriale n. 383 del 7 ottobre 2021 sono stati approvati gli elenchi dei beneficiari e delle proposte presentate da Regioni, Comuni e Città Metropolitane. Il Comune di Reggio Emilia è risultato ammesso a finanziamento per un importo pari a 15 MIO €.

## 16 Strategia, obiettivi

La strategia della proposta integrata R60, con riferimento all'abitare sociale, si sviluppa, attraverso la realizzazione nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana, di 13 interventi edilizi finalizzati a **5 obiettivi prioritari**:

1. Generare un'ampia offerta di edilizia residenziale sociale (locazione permanente, locazione temporanea, ERP, vendita convenzionata in diritto di superficie)
2. Rigenerare lo spazio urbano e incrementare la qualità e sicurezza urbana
3. Rigenerare il sistema ambientale
4. Incrementare le reti e le connessioni di mobilità sostenibile
5. Incrementare l'insediamento di nuove imprese e nuovi servizi ad alta innovazione tecnologica e sociale

Settori	Codice Intervento	Interventi	Obiettivi				
			OB_1 Generare un'ampia offerta di edilizia residenziale sociale (locazione permanente, locazione temporanea, ERP, vendita convenzionata in diritto di superficie)	OB_2 Rigenerare lo spazio urbano e incrementare la qualità e sicurezza urbana	OB_3 Rigenerare il sistema ambientale	OB_4 Incrementare le reti e le connessioni di mobilità sostenibile	OB_5 Incrementare l'insediamento di nuove imprese e nuovi servizi ad alta innovazione tecnologica e sociale
Abitare sociale e solidale	I.01a	Intervento di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica per la realizzazione di 20 alloggi ERS/ERP (locazione permanente e temporanea) e servizi complementari alla residenza (co-living)	■	■	■		■
	I.01b	Intervento di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica per la realizzazione di 38 alloggi ERS/ERP (locazione permanente e temporanea) e servizi complementari alla residenza (co-living)	■	■	■	■	■
	I.01c	Intervento di densificazione edilizia per la realizzazione di servizi educativi di base	■	■	■		
	I.04	Intervento di densificazione edilizia per la realizzazione di servizi sportivi	■	■			
	I.07	Intervento di densificazione edilizia per la realizzazione di 18 alloggi ERS (vendita convenzionata con diritto di superficie)	■	■			
	I.08	Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di 20 alloggi ERS (vendita convenzionata con diritto di superficie)	■	■	■		
	I.09	Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di 52 alloggi ERS (locazione permanente e temporanea)	■	■	■		■
	I.10	Intervento di densificazione edilizia per la realizzazione di servizi sportivi		■			■
	I.11	Intervento di densificazione edilizia per la realizzazione di servizi sportivi		■			
	I.12	Intervento di densificazione edilizia per la realizzazione di servizi educativi superiori, strutture di intrattenimento di base e attività culturali		■			
	I.13	Intervento di manutenzione straordinaria per la realizzazione di strutture di intrattenimento di base e attività culturali		■	■		■

## 17 Documento Unico di Programmazione (DUP)

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia n.2022/45 del 22/03/2022 è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2022-2024 e la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2022-2024 e relativi allegati.

Il Documento Unico di Programmazione individua molteplici indirizzi strategici, ed in particolare, nell'ambito dell'Indirizzo strategico 1 (Città del capitale sociale), avente obiettivo di garantire e rafforzare un sistema integrato di servizi, sono collocate le azioni relative alle politiche di housing sociale.



### 17.1 Obiettivo 1. Sanità e welfare Azione 1.4 Housing sociale

L'Amministrazione comunale individua specifici ambiti tematici per delineare obiettivi, azioni, strumenti e progetti per l'housing sociale.

(Ri)generare risorse: il mutamento sociale ed economico degli ultimi anni consegna alle amministrazioni locali un contesto in radicale trasformazione.

La crisi di risorse, il consolidamento e l'ampliamento dell'offerta abitativa di alloggi pubblici e privati, a canone sociale e calmierato richiede l'elaborazione di nuove azioni capaci di rigenerare efficacemente, con forte capacità adattativa, risorse finanziarie, economiche, patrimoniali sostenibili nel breve e medio periodo.

In questo contesto strategico, i soggetti come Azienda Casa Emilia-Romagna di Reggio Emilia, Cassa Depositi e Prestiti, l'Agenzia per l'Affitto, concessionari o fornitori di servizi di gestione patrimoniale dell'offerta abitativa, pubblica e privata, a canone sociale e calmierato assumono nuovi e rilevanti ruoli.

Il governo dei diritti: l'alloggio sociale è l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Rientrano nella definizione di alloggio sociale gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche (quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico) destinate alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà (art. 1 DM 22 aprile 2008 e s.m.i.). La riduzione dei trasferimenti statali e regionali a fronte della crescente domanda di alloggi sociali richiede la revisione anche degli strumenti ordinari di gestione.

Le crescenti disuguaglianze sociali nella distribuzione dei redditi familiari, nell'accesso alle opportunità dell'abitare e dei servizi, l'incremento delle fasce di popolazione interessate da povertà relativa, il consolidamento di una fascia di popolazione nelle condizioni di povertà assoluta, richiedono il potenziamento delle risorse economiche e finanziarie ed il rafforzamento di politiche coordinate ed integrate.

La gestione sostenibile dell'offerta abitativa sociale richiede una revisione dei processi di manutenzione del patrimonio immobiliare pubblico, che incrementi l'efficacia e l'efficienza degli strumenti funzionali alle attività di manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria.

Le politiche pubbliche relative al programma di riqualificazione urbana R60 si strutturano, ulteriormente, nell'ambito del Documento Unico di Programmazione 2022-2024, interessando i seguenti obiettivi.

## **17.2 Obiettivo 4 – Protezione e sicurezza**

### **Contrastare il degrado, aumentare la sicurezza urbana**

Le azioni di potenziamento della coesione sociale in zona prevedono di agire nella direzione della messa a sistema delle diverse risorse e attività già presenti e di quanto già realizzato in passato. Per quanto riguarda la zona Stazione, infatti, le azioni che verranno messe in campo saranno:

integrare le risorse economico-finanziarie funzionali all'attuazione del Piano integrato per l'Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) "902/Abitare solidale" cofinanziato dalla Regione Emilia-Romagna in attuazione della Delibera CIPE n.127/2017, inerente il quadrante urbano tra via Turri e via Paradisi, limitrofo la stazione ferroviaria e caratterizzato da marginalità, esclusione sociale ed insicurezza urbana.

Il Piano attua i principi di rigenerazione urbana e consumo di suolo zero, già consolidati negli strumenti di pianificazione urbana comunali, privilegiando il recupero edilizio e l'incremento delle infrastrutture esistenti, sia per la mobilità che per funzioni di interesse collettivo, limitrofe alle funzioni residenziali.

Le funzioni residenziali sono integrate alle extra-residenziali destinando a co-living parte delle superfici dell'intervento di recupero edilizio, e potenziando l'attrattività e l'accessibilità alle aree di interesse collettivo limitrofe agli edifici residenziali. Gli edifici residenziali, oggetto di interventi di miglioramento sismico, si caratterizzano sia per la flessibilità compositiva e tipologica che per l'innovazione tecnologica e l'efficientamento energetico funzionali ad incrementare l'autosostenibilità del sistema edilizio.

In particolare si prevede l'investimento di risorse regionali nell'ambito dell'Accordo di Programma per la Sicurezza Urbana tra Comune di Reggio Emilia e Regione Emilia-Romagna per

il cofinanziamento degli interventi finalizzati alla realizzazione del Hortus Conclusus, dell'Urban Art Pavillon/Sottoponte e del coliving.

## **Obiettivo 14. Uso del territorio e trasformazione urbana**

### **Potenziare le politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana**

Nell'ambito urbano della zona Stazione, il Comune di Reggio Emilia ha partecipato nel 2020, con il progetto "902/Abitare Solidale" alla manifestazione di interesse del Programma Integrato per l'Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) promosso dalla Regione Emilia-Romagna, e nel 2021 ha presentato, nell'ambito del Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili, la proposta integrata di interventi "R60". In entrambi i programmi, l'Amministrazione Comunale è risultata ammessa ai finanziamenti. Nel corso del 2022 si stipuleranno le convenzioni attuative con la Regione Emilia-Romagna e il Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili, propedeutiche all'attuazione dei programmi di interventi. Contestualmente si procederà all'adozione ed approvazione del Programma di Riquilificazione Urbana "R60", funzionale alle successive attività tecnico-amministrative sia per l'acquisizione del patrimonio privato oggetto dei singoli programmi che per la realizzazione dei singoli interventi.

## **17.3 Obiettivo 21. Valorizzazione e razionalizzazione delle risorse**

### **Garantire un utilizzo efficiente delle risorse economiche dell'Ente**

Nell'ambito delle acquisizioni, già in corso quanto da progetto per le opere di maggior rilievo nel piano Triennale, sarà determinata la definizione di quanto necessario per la realizzazione degli interventi del Programma di Riquilificazione Urbana R60 oggetto di cofinanziamenti regionali e nazionali nell'ambito del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) e del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA), per il quale è previsto nel corso del 2022 l'adozione del PRU.

## **18 Soggetti, strumenti e risorse**

Il Programma di Riquilificazione Urbana R60 è promosso dal Comune di Reggio Emilia ed è finalizzato all'attuazione di un ampio programma di interventi oggetto di cofinanziamento pubblico.

L'attuazione del programma complessivo di interventi prevede che:

- Il Comune di Reggio Emilia quale soggetto cofinanziatore e beneficiario dei cofinanziamenti pubblici nazionali e regionali svolgendo ruolo di coordinamento e funzione di stazione appaltante del programma di opere pubbliche;
- L'Azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di Reggio Emilia svolga le attività tecnico-progettuali funzionali all'attuazione del programma complessivo di interventi, supportando l'Amministrazione comunale nelle attività di accompagnamento all'abitare dei residenti;
- I soggetti privati siano attuatori degli interventi di edilizia residenziale sociale in vendita convenzionata con diritto di superficie previsti dal Programma di Riquilificazione Urbana R60.

I principali strumenti finanziari di finanziamento sono:

- Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS), promosso dalla Regione Emilia-Romagna, con un contributo di 5,3 MIO di euro;

- Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili nell'ambito del Programma Nazionale di Rinascita e Resilienza (PNRR), con un contributo di 8 MIO di euro;
- Risorse proprie del Comune di Reggio Emilia per un valore complessivo di 15,4 MIO di euro;
- Piano di Valorizzazione del patrimonio ERS del Comune di Reggio Emilia per un valore complessivo stimato di 3.6 MIO di euro;
- Cofinanziamento da parte di ACER Reggio Emilia per un valore complessivo di 0,4 MIO di euro;
- Accordo di Programma per la Sicurezza Urbana e la prevenzione della criminalità e del disordine diffuso (2020-2025) promosso dalla Regione Emilia-Romagna con il Comune di Reggio Emilia, con un contributo di 0,35 MIO di euro.

Ad integrazione delle risorse di cofinanziamento locali, regionali e statali, è previsto il cofinanziamento con:

- risorse pubbliche locali, ovvero risorse pubbliche di futuri bandi di finanziamento europei, nazionali, regionali, per un valore complessivo stimato di 9,6 MIO di euro;
- risorse private per un valore complessivo di 8.5 MIO di euro.

19 Quadro tecnico-economico

		PIERS						SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI		PINQuA	ALTRI INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA						
		I.01	I.02	I.03	I.04	I.05	I.06	I.07	I.08	I.09	I.10	I.11	I.12	I.13	I.14	I.15	
<b>1</b>	<b>LAVORI</b>																
1.1	Importo lavori	33.326.475,80	8.306.000,00	727.000,00	190.000,00	411.000,00	108.000,00	462.000,00	3.426.339,62	3.449.143,31	7.900.484,00	1.129.246,74	1.650.226,78	4.263.300,97	267.644,38	801.090,00	235.000,00
1.2	Oneri sicurezza	1.120.688,53	166.120,00	14.540,00	2.850,00	8.220,00	1.620,00	9.240,00	34.263,40	34.491,43	414.490,00	62.665,00	82.717,80	274.960,00	4.150,00	8.010,90	2.350,00
<b>1.0</b>	<b>Totale parziale</b>	<b>34.447.164,33</b>	<b>8.472.120,00</b>	<b>741.540,00</b>	<b>192.850,00</b>	<b>419.220,00</b>	<b>109.620,00</b>	<b>471.240,00</b>	<b>3.460.603,02</b>	<b>3.483.634,74</b>	<b>8.314.974,00</b>	<b>1.191.911,74</b>	<b>1.732.944,58</b>	<b>4.538.260,97</b>	<b>271.794,38</b>	<b>809.100,90</b>	<b>237.350,00</b>
<b>2</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>																
2.1	Acquisizione aree ed immobili	7.683.420,00	3.531.500,00	106.000,00	-	-	-	-	-	-	2.132.474,30	1.370.525,70	-	538.400,00	-	-	4.520,00
2.2	Lavori in economia, allacci, imprevisti	1.689.668,98	488.396,71	42.747,94	61.325,26	24.166,99	5.000,00	27.165,82	206.250,35	196.637,19	374.474,35	37.606,84	48.323,61	118.456,52	6.794,86	40.455,05	11.867,50
2.3	Rilievi, accertamenti e indagini	12.000,00	5.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	-	-	-	-	-	-	-
2.4	Accertamenti di laboratorio, collaudo, etc.	105.000,00	80.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	1.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	-	-	-	-	-	-	-
2.5	Diagnosi e consulenza	6.500,00	6.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	Servizi tecnici di progettazione	2.060.274,39	694.436,07	60.781,97	12.959,02	34.362,30	11.462,00	38.626,23	173.030,15	174.181,74	415.748,70	65.213,68	86.647,23	226.913,05	13.589,72	40.455,05	11.867,50
2.7	Concorso di progettazione	45.000,00	10.000,00	-	35.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	Pubblicità	8.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	-	-	-	-	-	-	-
2.9	IVA 10%	3.509.096,71	896.051,67	78.428,79	25.417,53	44.338,70	10.962,00	49.840,58	346.060,30	348.363,47	831.497,40	119.191,17	173.294,46	453.826,10	27.179,44	80.910,09	23.735,00
2.10	IVA ed altre imposte (15%)	1.152.513,00	529.725,00	15.900,00	-	-	-	-	-	-	319.871,15	205.578,86	-	80.760,00	-	-	678,00
2.11	IVA 22%	486.268,73	175.325,93	14.692,03	11.870,98	8.879,70	-	9.817,77	38.066,63	38.319,98	91.464,71	14.347,01	19.062,39	49.920,87	2.989,74	8.900,11	2.610,85
2.12	Oneri previdenziali	1.800,00	400,00	-	1.400,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2.0</b>	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>16.759.541,80</b>	<b>6.418.335,38</b>	<b>324.550,74</b>	<b>153.972,79</b>	<b>117.747,69</b>	<b>30.424,00</b>	<b>131.450,40</b>	<b>769.407,43</b>	<b>763.502,38</b>	<b>4.165.530,61</b>	<b>1.812.463,26</b>	<b>327.327,69</b>	<b>1.468.276,54</b>	<b>50.553,76</b>	<b>170.720,29</b>	<b>55.278,85</b>
<b>3</b>	<b>Totale intervento</b>	<b>51.206.706,13</b>	<b>14.890.455,38</b>	<b>1.066.090,74</b>	<b>346.822,79</b>	<b>536.967,69</b>	<b>140.044,00</b>	<b>602.690,40</b>	<b>4.230.010,45</b>	<b>4.247.137,12</b>	<b>12.480.504,61</b>	<b>3.004.375,00</b>	<b>2.060.272,27</b>	<b>6.006.537,51</b>	<b>322.348,14</b>	<b>979.821,19</b>	<b>292.628,85</b>

20 Quadro finanziario

Programma R60		Finanziamenti Regione Emilia-Romagna		Finanziamenti locali		Finanziamenti statali	Finanziamenti privati	Piano valorizzazione ERS	Altri finanziamenti pubblici* *di futuro reperimento
Intervento	Importo	Programma Integrato per l'Edilizia Residenziale Sociale PIERS	Accordo di Programma per la Sicurezza Urbana e la prevenzione della criminalità e del disordine diffuso (2022-2026)	Comune Reggio Emilia	Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Reggio Emilia	Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA	Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata		
I.01	14.890.455,38	4.236.093,47	70.000,00	10.184.361,91	400.000,00	-	-	-	-
I.02	1.066.090,74	459.483,71	70.000,00	536.607,03	-	-	-	-	-
I.03	346.822,79	62.571,97	140.000,00	144.250,82	-	-	-	-	-
I.04	536.967,69	536.967,69	-	-	-	-	-	-	-
I.05	140.044,00	-	70.000,00	70.044,00	-	-	-	-	-
I.06	602.690,40	-	-	602.690,40	-	-	-	-	-
I.07	4.230.010,45	-	-	-	-	-	4.230.010,45	-	-
I.08	4.247.137,12	-	-	-	-	-	4.247.137,12	-	-
I.09	12.480.504,61	-	-	3.891.129,61	-	8.000.000,00	-	589.375,00	-
I.10	3.004.375,00	-	-	-	-	-	-	3.004.375,00	-
I.11	2.060.272,27	-	-	-	-	-	-	-	2.060.272,27
I.12	6.006.537,51	-	-	-	-	-	-	-	6.006.537,51
I.13	322.348,14	-	-	-	-	-	-	-	322.348,14
I.14	979.821,19	-	-	-	-	-	-	-	979.821,19
I.15	292.628,85	-	-	-	-	-	-	-	292.628,85
<b>Totale</b>	<b>51.206.706,13</b>	<b>5.295.116,84</b>	<b>350.000,00</b>	<b>15.429.083,77</b>	<b>400.000,00</b>	<b>8.000.000,00</b>	<b>8.477.147,57</b>	<b>3.593.750,00</b>	<b>9.661.607,95</b>

21 Cronoprogramma

Interventi	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
	1° sem	2° sem	3° sem	4° sem	5° sem	6° sem	7° sem	8° sem	9° sem	10° sem										
I.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

CODICE	Titolo
EL.00	PRU_R60_EL.00_ELENCO ELABORATI
EL.01	PRU_R60_EL.01_RELAZIONE ILLUSTRATIVA
EL.02	PRU_R60_EL.02_RELAZIONE FOTOGRAFICA
EL.03	PRU_R60_EL.03_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
EL.04	PRU_R60_EL.04_CRONOPROGRAMMA
EL.05	PRU_R60_EL.05_SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
EL.06	PRU_R60_EL.06_QUADRO TECNICO-ECONOMICO
EL.07	PRU_R60_EL.07_ELENCO IMMOBILI DA ASSOGGETTARE A VINCOLO ESPROPRIATIVO E A DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' (EX ARTT. 10 e 17 L.R. 37/2002 )
ELS.01	PRU_R60_ELS.01_RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA
ELS.02	PRU_R60_ELS.02_PIANO DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE
ELS.03	PRU_R60_ELS.03_PREVISIONE DI CLIMA ACUSTICO
ELS.04	PRU_R60_ELS.04_VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (ValSAT)
SF.01	PRU_R60_SF.01_INQUADRAMENTO TERRITORIALE
SF.02	PRU_R60_SF.02_INQUADRAMENTO URBANISTICO
SF.03	PRU_R60_SF.03_RILIEVO PLANOALTIMETRICO E ASSETTO CATASTALE
SF.04	PRU_R60_SF.04_ASSETTO CATASTALE_PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
SF.05	PRU_R60_SF.05_RILIEVO SISTEMA ARBOREO
SF.06	PRU_R60_SF.06_RILIEVO EDIFICI ESISTENTI
SF.07	PRU_R60_SF.07_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA
SF.08	PRU_R60_SF.08_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO
SP.01	PRU_R60_SP.01_SCHEMA FUNZIONALE_MOBILITA'
SP.02	PRU_R60_SP.02_SCHEMA FUNZIONALE_SERVIZI E AREE VERDI
SP.03	PRU_R60_SP.03_PLANIMETRIA DI PROGETTO_PROFILI_SEZIONI
SP.04	PRU_R60_SP.04_PROGETTO DEL VERDE
SP.05	PRU_R60_SP.05_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA
SP.06	PRU_R60_SP.06_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO
SP.07	PRU_R60_SP.07_ABACO TIPOLOGIE ABITATIVE
SP.08	PRU_R60_SP.08_CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI
SP.09	PRU_R60_SP.09_ABACO DEI COLORI
SP.10	PRU_R60_SP.10_SUB-COMPARTI E INTERVENTI