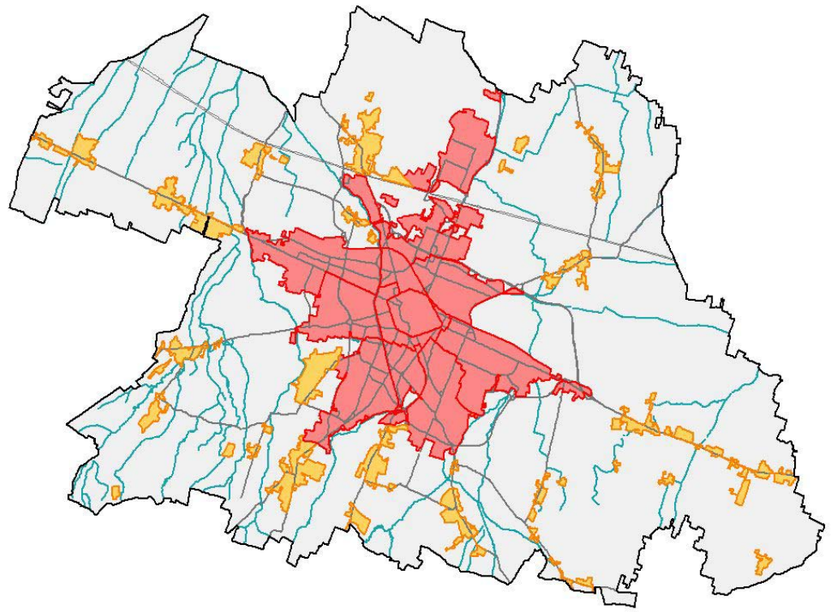
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Programmazione Territoriale e Investimenti
Servizio Pianificazione e Qualità urbana

Indagine sui tessuti urbani del capoluogo e delle frazioni. Morfologie, funzionamento e criticità



Ottobre 2006

Tecnicoop scrl
Arch. Franco Tinti, Rudi Fallaci
Arch. Barbara Marangoni

Comune di Reggio nell'Emilia
Dirigente servizio Pianificazione e qualità urbana: Ing. Maria Sergio

Introduzione

La presente indagine ha come obiettivo la lettura dei tessuti urbani dal punto di vista della loro consistenza morfologica e funzionale e delle principali criticità rilevate per quanto riguarda la qualità urbana. Si tratta solo di una delle diverse analisi messe in campo per valutare le condizioni di abitabilità dell'organismo urbano del capoluogo e delle frazioni, una lettura concepita come complementare ad altre che valutano in particolare l'efficienza e la distribuzione del sistema dei servizi, integrando le informazioni relative alla popolazione e ad alcuni dati.

Già con l'elaborazione del piano vigente era stato affrontato in chiave problematica il tema della densità nei tessuti residenziali, non tanto e non solo in termini di densità volumetrica, ma anche di percentuale di superficie occupata dall'edificato, questione connessa al problema della scarsa permeabilità dei suoli e della carenza di spazi verdi soprattutto nei tessuti più vicini al centro storico e in alcuni tessuti residenziali di più antico impianto. Tra gli obiettivi del piano anche quello di risolvere le criticità derivanti dai flussi di attraversamento nel centro urbano.

Con l'attuazione del PRG attraverso i PUA che prevedono trasformazioni qualitativamente elevate dal punto di vista del rapporto tra spazio aperto e costruito e di dotazione di verde pubblico, e con la realizzazione di un sistema di tangenziali urbane che circondano la città, la qualità dei tessuti è nel complesso migliorata. Tuttavia, lo sviluppo insediativo conseguente al piano non è avvenuto solo tramite i PUA. 6.900 nuove stanze sono state edificate con Interventi Edilizi Diretti di completamento e saturazione, quantità non prevedibile che è risultata eccessiva e spesso qualitativamente discutibile – soprattutto nelle frazioni.

Uno degli obiettivi prioritari delle due indagini svolte diventa, quindi, l'esame e il monitoraggio di queste dinamiche di trasformazione e degli effetti positivi o negativi che esercitano sulla qualità dei centri abitati, unitamente ad una verifica della capacità del sistema dei servizi di essere efficiente rispetto ad un mutamento della domanda e del quadro socio-economico.

Una lettura integrata

In base agli obiettivi sopra delineati le indagini svolte all'interno del Piano dei Servizi e quelle del presente studio sono state concepite seguendo una logica unitaria. La lettura dei tessuti è iniziata solo successivamente all'avvio del processo di verifica del sistema dei servizi dal quale ha assunto alcuni elementi di riferimento. In primis l'individuazione di ambiti, ossia di areali sulla base dei quali analizzare la situazione e individuare le domande e i bisogni non ancora soddisfatti. Tali areali sono perimetrali in funzione della gravitazione del sistema dei servizi e dell'identità dei quartieri nel capoluogo e delle originarie ville nel caso dei nuclei frazionali. Gli ambiti così individuati sono 57, 10 dei quali all'interno del centro storico e delle prime espansioni, 14 nel capoluogo e 13 nelle frazioni. L'insieme degli areali individuati copre l'intero territorio comunale.

Tale suddivisione ha costituito un riferimento anche per la lettura dei tessuti che si è concentrata solo sull'ambito urbanizzato, e non sul territorio rurale –la copertura non comprende tutto il territorio comunale ma i centri urbani e rurali di maggiore significatività.

L'esito è stato la produzione di **schede descrittive** che nell'insieme fornissero tutti gli elementi indispensabili alle valutazioni delle criticità e delle qualità riscontrate.

Nel caso del Piano dei Servizi le schede, in numero pari agli ambiti individuati, intendevano dare una specificazione in particolare quantitativa delle dinamiche demografiche, della consistenza della popolazione e della loro articolazione, della distribuzione, dell'estensione e dello stato di attuazione dei servizi e infine delle principali criticità, potenzialità riscontrate sia attraverso alcune indagini ambientali che attraverso il processo di partecipazione attivato.

L'analisi svolta, nel caso dei tessuti urbani, fa tesoro delle indagini quantitative elaborate nel Piano dei Servizi, rimandando a queste ultime per quanto riguarda nello specifico alcuni elementi quali la dotazione di standard e la crescita residenziale in termini di alloggi realizzati e di alloggi residui da aree non attuate del PRG.

La lettura dei tessuti dà maggior risalto ad un'interpretazione del territorio sia in relazione alla struttura che lo caratterizza, alle sue funzioni, sia fornisce indicazioni sintetiche sulle criticità riscontrate di natura morfologica, ambientale e d'infrastrutturazione. L'esigenza di valutare gli insediamenti urbani non solo dal punto di vista dei servizi offerti ma dell'articolazione dei tessuti e delle relazioni territoriali ha richiesto un accorpamento per sistemi territoriali delle aree urbanizzate appartenenti a diversi ambiti. Pur mantenendo gli stessi confini sono così stati individuati 10 accorpamenti, escluso il centro storico, ai quali corrispondono altrettante schede per il capoluogo e 9 accorpamenti per i nuclei frazionali.

Le schede dei tessuti

Le schede dei tessuti si focalizzano in particolare sui seguenti contenuti:

- forniscono elementi per un primo *inquadramento territoriale* grazie al quale viene localizzato l'ambito oggetto di studio all'interno del più ampio territorio e vengono indicate, qualora esistano, le regole per l'individuazione di sistemi territoriali (ad es. le urbanizzazioni lineari lungo la via Emilia);
- danno indicazioni relative alla sua **struttura** (assi portanti, limiti, centralità), alle tipologie di tessuto realizzate e alle diverse destinazioni funzionali. Una particolare attenzione è assegnata alle funzioni di carattere collettivo o pubblico come le attività commerciali e i servizi che sono esaminati per il ruolo che svolgono in relazione al resto dei tessuti.

  La lettura della struttura viene effettuata anche con l'ausilio di una *mappa della struttura* che individua, all'interno dell'ambito preso in considerazione, sia le tipologie di tessuto sulla base di categorie funzionali (residenziale, produttivo, servizi e verde), sia la rete delle principali infrastrutture esistenti e i parcheggi di attestamento, sia infine le principali attrezzature che svolgono un ruolo di attrazione territoriale. Le relazioni tra questi elementi consentono di individuare le principali centralità presenti negli ambiti urbani, il loro livello di accessibilità e, infine, le criticità all'interno dei tessuti residenziali determinate dai flussi di traffico per raggiungere le destinazioni d'uso di rango territoriale. Su tale mappa sono inoltre stati individuati gli areali di accessibilità pedonale degli istituti scolastici locali considerando un raggio di distanza di circa 300 m;
- esaminano nel dettaglio la consistenza delle *attività commerciali* (centri e fronti commerciali) e il tipo di *servizi* offerti per ogni polarità, al fine di evidenziare i luoghi che possiedono un maggiore livello di attrattività e rappresentatività collettiva;
- analizzano lo **sviluppo dell'urbanizzato** dal 2001 ad oggi in relazione all'attuazione del PRG. Viene valutata in termini percentuali la crescita delle aree urbanizzate in seguito all'attuazione dei piani particolareggiati, un tipo di crescita quindi che prevede al proprio interno ampie quote di verde di cessione, così come viene valutata la percentuale di crescita dell'urbanizzato per la realizzazione di interventi diretti, senza quindi prevedere spazi a standard.
- Indagano le principali **criticità** alle quali è soggetto l'ambito preso in esame con valutazioni originali o attraverso la composizione di valutazioni e criticità provenienti da altre indagini. In particolare vengono valutate:

  - le condizioni di accessibilità delle aree urbane dalla rete della viabilità e il trasporto pubblico urbano;

  - la dotazione dei servizi in termini di standard (calcolata sulla popolazione dell'intero ambito del Piano dei Servizi) e l'accessibilità pedonale dei servizi scolastici dai tessuti residenziali;

- l'inquinamento acustico e atmosferico generato dalla ferrovia e dalla rete della viabilità stradale valutato in relazione ai flussi veicolari;
- le principali criticità idrauliche e di efficienza della rete fognaria desunte dallo studio Distart;
- in sintesi le condizioni che determinano o meno la qualità urbana.

Un insieme di foto zenitali, sui vari tessuti indagati, completa le scheda fornendo in chiave esemplificativa una visione di parti delle aree analizzate.

Tessuti urbani: una lettura spazializzata

La scheda riporta, inoltre, una lettura spaziale dettagliata delle **tipologie di tessuto** e delle criticità riscontrate. Per quanto riguarda i tessuti sono state individuate tre famiglie principali distinte per categoria funzionale:

- tessuti prevalentemente residenziali;
- tessuti prevalentemente produttivi e polifunzionali;
- tessuti misti;
- tessuti specializzati.

Ognuna di queste famiglie di tessuti è stata a sua volta articolata seguendo differenti criteri.

Per i *tessuti residenziali* l'articolazione è stata effettuata seguendo criteri storici, morfologici e/o di differente densità. In parte riprendendo le indagini effettuate per il PRG, sono stati distinti:

- tessuti dei centri storici;
- tessuti dell'espansione di primo impianto;
- tessuti novecenteschi ad alta densità;
- tessuti novecenteschi a media-bassa densità;
- tessuti novecenteschi realizzati attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica (tessuti '900 città pubblica);
- tessuti esito dell'attuazione dei PUA del PRG (insediamenti di recente attuazione);
- tessuti per i quali si individua un'omogeneità di intervento (attuati con comparti unitari).

Per i *tessuti produttivi* l'articolazione è stata effettuata seguendo criteri funzionali e morfologici e sono stati distinti:

- tessuti produttivi legati ad attività di tipo artigianale e industriale;
- tessuti polifunzionali che ospitano funzioni differenziate;
- grandi impianti costituiti da aree di vaste dimensioni che ospitano un'unica attività produttiva;
- impianti isolati all'interno di un tessuto di altra natura per le quali è auspicabile la delocalizzazione in altre aree;
- tessuti oggetto di proposte di riqualificazione, ossia tessuti in esercizio o non più utilizzati per i quali sono già state presentate proposte di rifunzionalizzazione e quindi aree per le quali si prospetta di cambiare destinazione.

Si è ritenuto significativo anche individuare quei *tessuti misti* in cui le due funzioni convivono o perché nella natura della tipologia insediativa realizzata, come nel caso della "casa-fabbrica", o per la compresenza delle due funzioni in lotti contigui.

Per i tessuti specializzati sono stati distinti i tessuti per attrezzature e servizi (per ognuno dei quali è stato specificato il tipo di servizio) e i tessuti per dotazioni tecnologiche.

Sono inoltre stati individuati alcuni elementi specifici quali i principali spazi aperti presenti (parchi urbani e parcheggi di interscambio), le attrezzature di scala territoriale e le aree in corso di trasformazione, quelle aree per le quali sono già state avviate le procedure per l'approvazione ma non sono ancora state realizzate.

Ulteriori informazioni sono poi precisate in relazione alle **criticità** individuate distinguendo tra:

- i tessuti con limiti in relazione alla qualità ambientale per essere o contigui ad aree produttive o intercettate da assi viabilistici in cui scorrono elevati flussi di traffico o dalla linea ferroviaria;
- i tessuti con limiti di impianto legati soprattutto all'elevata percentuale di occupazione del suolo.

Il capoluogo

Nel capoluogo sono distinte le seguenti aggregazioni (individuate in rosso):

- Centro storico e prime espansioni – Tessuti di impianto storico [Porta Santa Croce, San Pietro, P.zza Fontanesi, Porta Castello, San Zenone, Santo Stefano, Gardenia]
- Quartieri est – Tessuti misti sulla via Emilia [Mirabello, Ospizio, Bazzarola, San Maurizio]
- Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture [Santa Croca, Tribunale], [San Prospero Strinati, Mancasale, Villaggio del Crostolo]
- Quartieri ovest – Urbanizzazione lineare lungo la via Emilia [Pieve Modolena Carrozzone], [Regina Pacia, Orologio, Bell'Albero Premuda, Roncina]
- Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali [Migliolungo, Crocetta, Belvedere, Baragalla], [Buon Pastore, San Pellegrino], [Rostanuova, Papagnocca, Belvedere, Buco del Signore]

Le frazioni

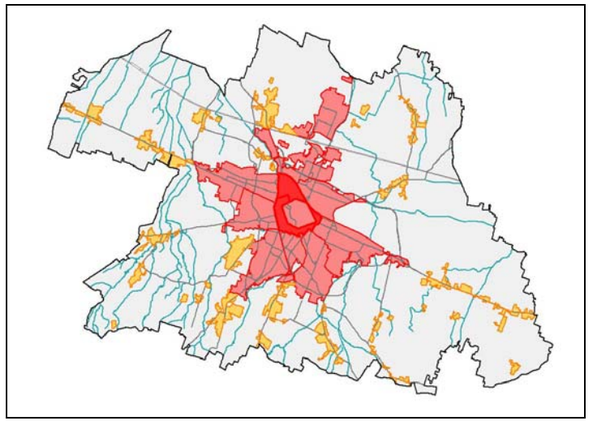
Nelle frazioni sono distinte le seguenti aggregazioni (individuate in arancio):

- Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice nord-occidentale [Sesso, Cavazzoli, Roncocesi]
- Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice sud-occidentale [Coviolo, Rivalta, San Rigo]
- Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice sud [Canali, il Capriolo]
- Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia est [Masone, Marmirolo, Bagno]
- Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia ovest [Gaida, Cadè, Cella]
- Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Bagnolo di Piano [Gavassa, Massenzatico, Pratofontana]
- Frazioni isolate – Centri dell'alta pianura [Codemondo, San Bartolomeo, Ghiardello]
- Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Scandiano [Fogliano, Gavasseto, Sabbione]
- Frazioni isolate – Nuclei a sud della via Emilia orientale [Roncadella, Marmirolo, Corticella]

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

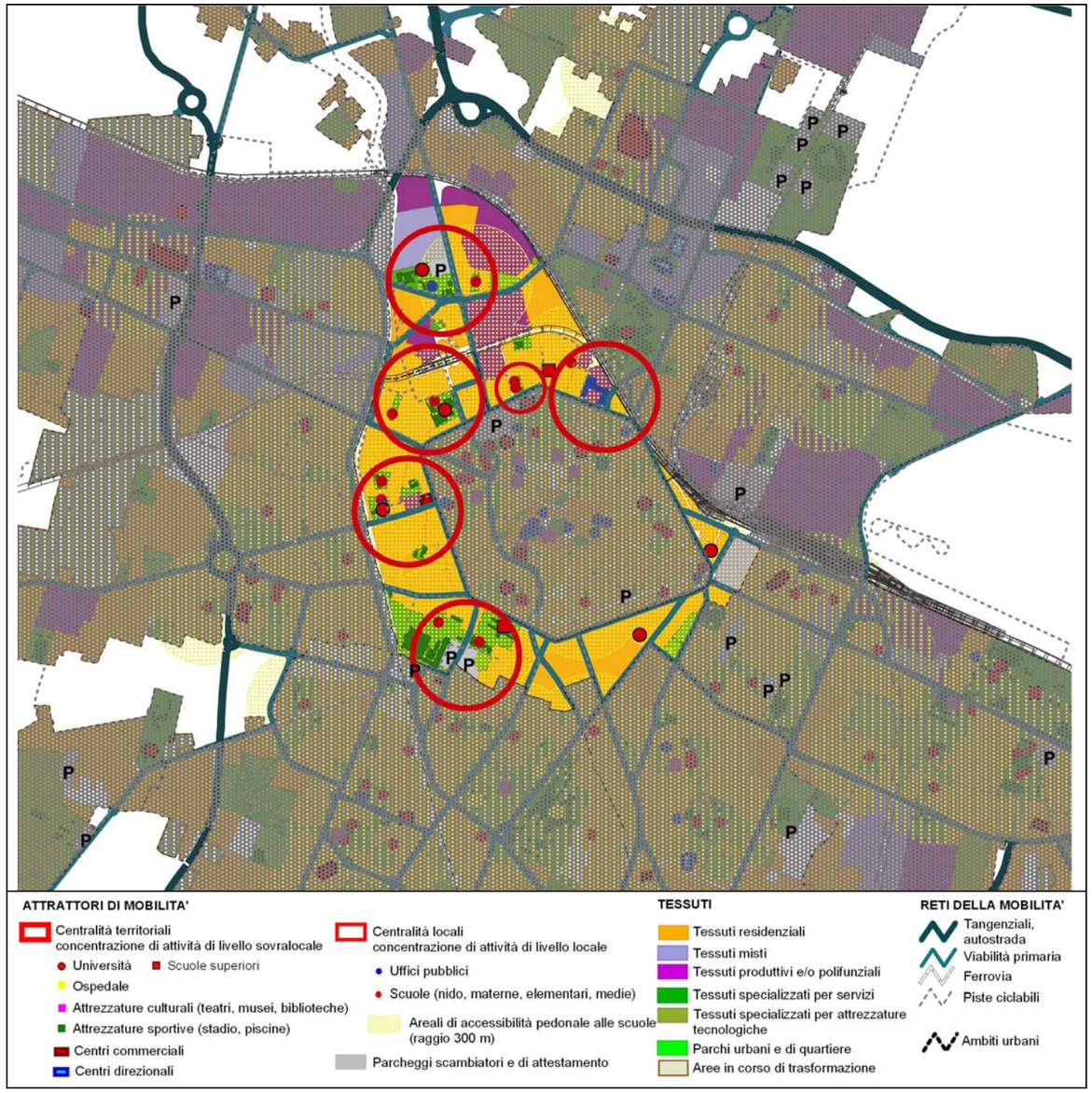
Centro storico e prime espansioni – Tessuti di impianto storico

PORTA SANTA CROCE 10
SAN PIETRO 9
P.ZZA FONTANESI 8
PORTA CASTELLO 7
SAN ZENONE 6
SANTO STEFANO 5
GARDENIA 11



Inquadramento territoriale

Si tratta di un insieme di ambiti che fanno da cintura al centro storico fino ai viali di circonvallazione.



DESCRIZIONE

Struttura

I processi di espansione della città storica, così come è avvenuto in molte altre città italiane, iniziano anche a Reggio a partire dall'edificazione della fascia che circonda il perimetro del centro storico. Gli attuali viali di circonvallazione, congiuntamente alle radiali in uscita dal centro verso il territorio rurale, diventano nella prima metà del '900, matrici di una nuova edificazione, soprattutto costituita da un tessuto a villini che in particolare a sud-est origina un insediamento residenziale complesso del quale sono ancora leggibili chiaramente le regole d'impianto.

A partire da questa prima fascia di edificazione che si attesta sui viali di circonvallazione si sviluppa nel tempo un tessuto prevalentemente residenziale spesso costituito da insediamenti piuttosto compatti. La densità degli edifici insediati o l'elevata percentuale di occupazione del suolo sono i caratteri che connotano questa prima fascia di espansione che ha a nord e a ovest assume come limiti il tracciato della linea ferroviaria Reggio Emilia-Ciano d'Enza e il torrente Crostolo.

Il buon livello di accessibilità dall'esterno ha reso questa parte della città, soprattutto la zona che si attesta sui viali, appetibile per funzioni con requisiti di buona raggiungibilità dal territorio circostante, funzioni quindi quali le istituzioni scolastiche di livello superiore o altre funzioni di rango territoriale che non hanno trovato un'idonea ubicazione all'interno del centro storico.

A nord presso Porta Santa Croce, in corrispondenza dell'innesto di via Makallé che collega il centro storico direttamente al casello autostradale, un tessuto di case isolate su lotto su un impianto tipico della prima espansione convive con aree polifunzionali sulle quali si è di recente insediato un centro direzionale e per uffici. Oltre ad un tessuto edilizio a villini, su corso Isonzo sono localizzati anche due nuclei di servizi per l'istruzione in particolare su viale Trento Trieste, strada d'accesso alla stazione ferroviaria di Santo Stefano. Nei tessuti compresi tra la prima quinta edificata a villini e il tracciato ferroviario domina un insediamento residenziale a densità differenziata. Su viale Trento Trieste e su via Emilia all'Angelo le zone edificate con tessuti a più alta densità.

A ovest, da Porta Santo Stefano fino a Porta Castello, una fascia di tessuti che si estende da viale Timavo fino al torrente Crostolo. Rispetto alla fascia più a nord che presenta anche tessuti polifunzionali, quella a ovest del centro storico è connotata da insediamenti quasi esclusivamente residenziali con una prima fascia di impianto storico e sul retro un tessuto di case in linea o isolate su lotto che presentano spesso condizioni di criticità determinate da un impianto con un'elevata percentuale di copertura del suolo, dalla quasi totale assenza di spazi aperti a verde pubblico e da un reticolo di strade di dimensioni ridotte, senza parcheggi pertinenziali. Un centro di servizi complesso è localizzato all'intersezione tra viale Magenta e via Verdi.

A sud, presso Porta Castello, la prima fascia attorno al centro storico è caratterizzata dalla presenza di un nucleo di servizi tra i quali il complesso del Cimitero suburbano. Verso sud, su via Cassoli, un tessuto prevalentemente ad alta densità. Ma è in corrispondenza di viale dei Mille che si trova un tessuto complesso sorto come prima espansione fuori del centro storico, su un reticolo viario regolare con un edificato che ancora oggi si presenta integro, almeno fino a viale Risorgimento.

In corrispondenza di Porta San Pietro un tessuto residenziale ad alta densità ed alcune attività produttive dismesse sul viale della stazione.

Compreso tra la ferrovia Milano-Bologna, il torrente Crostolo e il tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza e confinato all'interno dei suoi limiti, si sviluppa un tessuto estremamente eterogeneo di insediamenti residenziali, produttivi e misti strutturato su via F.lli Manfredi e su via Cisalpina. La convivenza di funzioni spesso incompatibili determina una scarsa qualità generale di questa parte urbana anche se di recente si stanno avviando sulle zone industriali parziali processi di riqualificazione e rifunzionalizzazione delle attività dismesse.

Attività commerciali

Un centro commerciale di rilievo locale è localizzato nei pressi dell'intersezione tra viale Timavo e viale Magenta. I fronti commerciali principali sono lungo i viali e lungo le strade in uscita dal centro storico.

Dotazione dei servizi

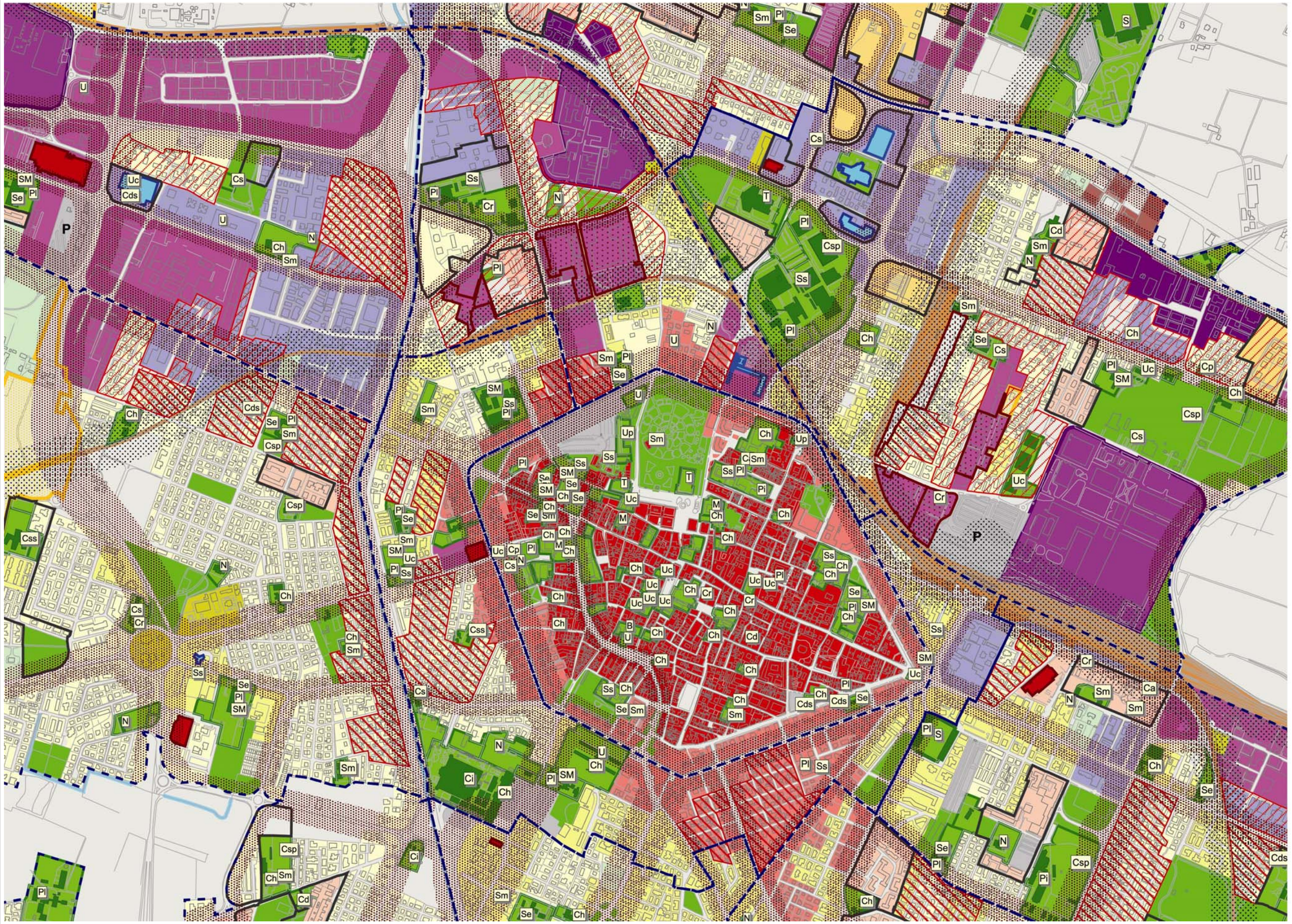
I servizi di quartiere si concentrano soprattutto attorno ad alcune centralità:

- a nord su viale Isonzo e su viale Trento Trieste nuclei di servizi per l'istruzione come scuole elementari, medie e superiori con le attrezzature sportive connesse;
- a ovest su viale Magenta un complesso di servizi scolastici tra i quali la scuola materna, quella elementare, le scuole medie e le superiori e gli uffici comunali;
- a sud su viale Timavo un complesso di funzioni scolastiche attorno al centro parrocchiale.

A nord della ferrovia Reggio Emilia-Ciano d'Enza, un centro scolastico e la sede della circoscrizione.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Centro storico e prime espansioni – Tessuti di impianto storico



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'edificato non è cresciuto in maniera rilevante. Trattandosi di un tessuto perlopiù saturo non sono stati registrati né interventi diretti su lotti liberi interclusi, né nuovi insediamenti in attuazione di piani particolareggiati.
Le uniche aree di trasformazione, concentrate a nord oltre il tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza, sono quelle interessate da processi di riqualificazione, come l'area dell'ex-Fonderia dove è stato realizzato il Centro Internazionale della Danza (ex Fonderia Lombardini).

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito urbano risulta accessibile dalla rete stradale di adduzione al centro dal resto del territorio. Dai viali di circonvallazione, in corrispondenza delle porte urbane, si sviluppa una viabilità radiale che storicamente collega il capoluogo con i centri rurali, sia a nord che a sud. Altrettanto buono è il collegamento dal sistema delle tangenziali.
Buono è il livello di servizio garantito dal trasporto pubblico su gomma.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è largamente inferiore ai limiti stabiliti, ed in media raggiunge valori intorno ai 12 mq/ab. In particolare nei quartieri di Santo Stefano, San Zenone e Piazza Fontanesi, la quota di servizi per abitanti raggiunge valori molto bassi. Trattandosi, infatti, di quartieri densamente popolati, spesso gli scarsi servizi a disposizione e in particolare l'evidente carenza di verde pubblico, determinano valori di standard assolutamente insufficienti dal punto di vista della quantità.
Solo il settore settentrionale dell'ambito preso in esame e la fascia di residenze attorno alla stazione sembra offrire quantità più elevate di standard rispetto al resto dei tessuti a corona del centro storico. Rappresenta, infatti, il polo urbano di "attestamento" delle frazioni del quadrante nord-ovest della città . Si tratta comunque di livelli non soddisfacenti a raggiungere i limiti di legge.
Se al contrario osserviamo l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici tutta la fascia di tessuti risulta essere ugualmente coperta. Gli unici servizi presenti sono infatti costituiti da centri scolastici e sono omogeneamente distribuiti nei vari settori.

Inquinamento acustico e atmosferico

La morfologia del reticolo stradale determina elevati flussi di traffico sugli assi principali ed in particolare lungo i viali di circonvallazione e lungo le vie e i viali Emilia all'Angelo, Regina Elena- F.lli Manfredi, Magenta, Umberto I, Cecati, Simonazzi, Emilia dell'Ospizio. Gli elevati flussi di traffico intercettano i quartieri residenziali esercitando un elevato impatto acustico e atmosferico.
Non sono state realizzate barriere acustiche.
I quartieri a nord sono impattati oltre che dalla presenza di assi viari sui quali si registrano flussi elevati di traffico, anche dalle linee ferroviarie Reggio Emilia-Ciano d'Enza e Bologna-Milano con interferenze significative nei tessuti residenziali.

Dotazioni tecnologiche

Non si registrano condizioni critiche per quanto riguarda le criticità idrauliche e il sistema fognario.

Qualità urbana

Si tratta di una parte di città prevalentemente residenziale nata con regole d'impianto differenti dai requisiti odierni. Nonostante in alcuni casi specifici l'elevata qualità del patrimonio edificato, soprattutto a sud, si tratta di tessuti che per le modalità di occupazione del suolo spesso presentano una scarsa qualità. Sono, infatti, aree scarsamente dotate di spazi aperti pubblici, ma anche privati, aree nelle quali il livello di permeabilità del suolo risulta molto scarso. Alcuni tessuti, pur essendo a bassa densità, presentano rapporti di copertura molto elevati.
Parallelamente i tracciati stradali non presentano sezioni tali da consentire spazi di sosta adeguati alle odierne necessità. Gli insediamenti che si sono stratificati nel corso del tempo, inoltre, hanno ulteriormente saturato un tessuto già densamente edificato, a volte con tipologie ad alta densità contribuendo in questo modo ad un peggioramento generale.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Centro storico e prime espansioni – Tessuti di impianto storico

Tessuto di primo impianto integro e ben riconoscibile nel settore tra viale dei Mille e viale Risorgimento, dove un reticolo di strade ortogonali distribuisce isolati edificati a "villini"

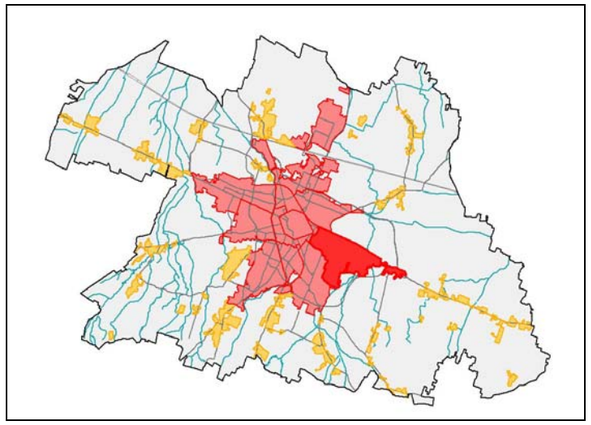
Tessuti prevalentemente residenziali a corona del centro storico compresi tra viale Magenta e via Beretti. È un tessuto di case isolate su lotto con percentuali elevate di copertura del suolo

Insediamento misto a nord del tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza. Tessuti residenziali sono attestati su via F.lli Manfredi o sono localizzati negli isolati a margine o nelle aree rimaste libere tra gli insediamenti produttivi

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri est – Tessuti misti sulla via Emilia

MIRABELLO 17
OSPIZIO 18
BAZZAROLA 29
SAN MAURIZIO 30



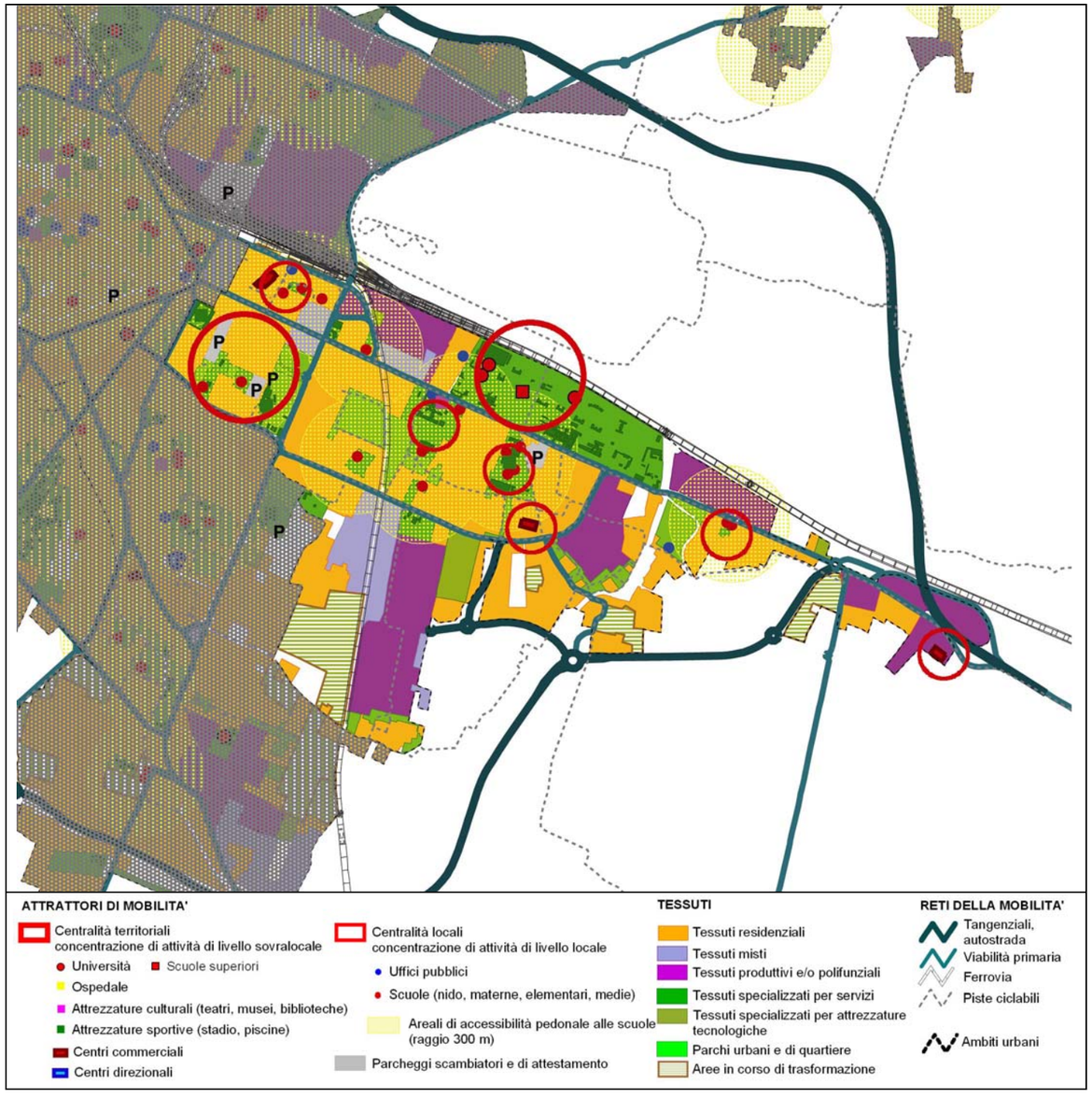
Inquadramento territoriale
È il settore orientale del capoluogo compreso tra l'asse ferroviario e il tratto della tangenziale sud. Si tratta delle espansioni sorte in relazione alla via Emilia su una maglia perpendicolare all'infrastruttura storica. Le destinazioni d'uso delle zone comprese nell'ambito sono sia residenziali che produttive.

DESCRIZIONE

Struttura
L'ambito si sviluppa lungo la via Emilia attorno al nucleo originario della villa Ospizio oggi completamente inglobata nel tessuto urbano del capoluogo. Insediamenti residenziali e produttivi si alternano tra loro sull'infrastruttura storica con densità e morfologie estremamente differenziate e presentano, in particolare nella fascia tra la via Emilia e la linea ferroviaria Bologna-Milano, connotati di tessuto caratterizzato dalla mixité di usi.
Dal centro fino a via dei Partigiani la trama viaria piuttosto regolare è matrice di un insediamento eterogeneo: un edificato ad alta densità, soprattutto sulla via Emilia, edilizia pubblica attestata sulla linea ferroviaria, insediamenti protoindustriali dimessi o utilizzati ad altre funzioni inglobati nel tessuto (come il parcheggio della ex-Polveriera), nuclei di servizi e parchi.
A est di via dei Partigiani verso Modena, l'insediamento si struttura attorno ai due assi stradali principali: la via Emilia da un lato e via Giovanni XXIII dall'altro. A nord della via Emilia tessuti industriali e misti con funzioni commerciali sul fronte strada si affiancano all'insediamento dell'ex- Lazzaretto che connota il paesaggio urbano di ingresso alla città: un edificato a padiglioni immerso nel verde concepito come una "cittadella" autonoma si distingue dal resto del tessuto edificato. Attualmente l'ex- Lazzaretto ospita alcune funzioni che hanno un rilievo territoriale, come alcune sedi universitarie, ma la sua riqualificazione complessiva sarà esito dell'attuazione di un progetto di riqualificazione che comprende tutta l'area. A sud della via Emilia ed in particolare nell'isolato compreso tra questa e via Giovanni XXIII-via Einstein-via Curie, un insediamento prevalentemente residenziale organizzato su una griglia di strade ortogonali alla via Emilia si inserisce all'interno di morfologie insediative a "grana più grossa" realizzati come esito di interventi pubblici. I tessuti possiedono densità variabili, tendenzialmente elevate con parti caratterizzate da una percentuale piuttosto elevata di superficie coperta. I servizi costituiscono le centralità principali sulle quali si attestano i parchi pubblici di più grandi dimensioni. Il verde pubblico interno ai quartieri costituisce invece il connettivo e garantisce i collegamenti est-ovest e sud-nord tra le varie parti.
Collegamenti interni al quartiere sono limitati dall'asse ferroviario Reggio Emilia-Scandiano che rappresenta un elemento di separazione per tutto l'ambito, riducendo la possibilità di stabilire delle connessioni e favorire la permeabilità tra i tessuti in direzione est-ovest.

Attestati a sud di via Einstein-via Curie e in corrispondenza delle propaggini orientali del capoluogo sono alcuni insediamenti industriali-artigianali spesso in adiacenza a tessuti residenziali. In particolare l'insediamento strutturato su via Zatti e su via Mazzacurati (ortogonali a via Einstein) hanno un carattere misto per la convivenza, a volte nello stesso lotto, di destinazioni d'uso residenziali e artigianali-produttive.

I servizi principali, fatta eccezione per l'area dell'ex Lazzaretto sono organizzati attorno a tre polarità collegate più o meno direttamente alla via Emilia. La zona del vecchio stadio e del centro sportivo; il nucleo di attività pubbliche nei pressi della casa protetta sulla via Emilia e il centro di servizi di Cà Bianca.
La frazione di San Maurizio, originariamente separata da Reggio, attualmente fa parte integrante dell'urbanizzazione del capoluogo.



Attività commerciali
Nel tessuto residenziale sono localizzati due centri commerciali di scala locale: uno nella zona della stazione ferroviaria, l'altro su via Curie a servizio dei quartieri a sud. Un altro centro commerciale è localizzato sulla via Emilia ad est di San Maurizio. I principali fronti commerciali sono concentrati lungo le seguenti strade: via Emilia, via Giovanni XXIII e sul quadrilatero commerciale viale Olimpia-viale Matteotti-via Terrachini.

Dotazione dei servizi
I servizi di carattere locale si concentrano soprattutto attorno a tre centralità:
- l'area dell'ex-stadio dove sono presenti oltre ad altre attrezzature sportive anche le scuole elementari e il nido;
- il centro attorno alla casa protetta con scuole, uffici comunali, biblioteca e la sede della Circoscrizione;
- il centro scolastico Cà Bianca che comprende al suo interno le scuole materne, elementari e medie.

L'area dell'ex-Lazzaretto oggi ospita un centro di accoglienza, un centro sanitario, un centro sociale, diverse scuole superiori e una delle sedi dell'università.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri est – Tessuti misti sulla via Emilia

ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'ambito urbanizzato non è cresciuto in maniera considerevole. Gli insediamenti realizzati per intervento diretto hanno portato ad un incremento dell'estensione dell'urbanizzato solo del all'1,5%. Analogamente la crescita del territorio urbanizzato per attuazione di piani particolareggiati non raggiunge nemmeno l'1%.
All'interno dell'ambito preso in esame sono presenti numerose zone per le quali sono già state avviate le procedure per l'approvazione. Queste aree incrementano il territorio urbanizzato dell'ambito di circa il 6%, la più estesa delle quali si estende tra via Fonte Acqua Chiara e la linea ferroviaria Reggio Emilia-Scandiano.
Nel complesso gli alloggi realizzati o in via di realizzazione sono 1.073 pari ad un numero di stanze di circa 1.502.
Rimangono ancora da attuare 375 alloggi (525 stanze circa).

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito urbano è attraversato sia dalla via Emilia, principale asse urbano di collegamento in direzione est-ovest, sia da via dei Partigiani, infrastruttura che garantisce il collegamento tra le aree periferiche a sud e le zone produttive a nord. Facilmente raggiungibile è il tratto della tangenziale sud-est, che permette di collegare tra loro i diversi settori urbani della città. In questo ambito è localizzato uno dei parcheggi di interscambio situati nella prima cintura esterna al centro storico. Nei pressi dell'ex-polveriera, contiguo alla zona del vecchio stadio, il parcheggio costituisce un attrattore di mobilità per i flussi provenienti da est e da sud. Il trasporto pubblico offre un buon servizio.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è soddisfaciente. Nel complesso risulta essere pari a circa 33,8 mq/ab. Analizzata nel dettaglio, la dotazione appare tuttavia squilibrata tra i quartieri vicini al centro e quelli più periferici. A Mirabello e Ospizio, infatti, la dotazione di servizi risulta inferiore ai 30 mq/ab, trattandosi di ambiti densamente popolati con estensioni soprattutto di spazi aperti pubblici e di parcheggi piuttosto limitate. La situazione più critica è quella dell'ambito di Mirabello.
Se osserviamo l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici, data la loro distribuzione in polarità lungo la via Emilia, è possibile affermare come nel complesso servano adeguatamente i quartieri residenziali. Nemmeno l'asse ferroviario sembra costituire un problema vista la distribuzione delle attrezzature scolastiche sia a est che a ovest dello stesso. Gli unici quartieri che risultano marginali sono quelli a sud di via Giovanni XXIII, via Einstein-via Curie. Criticità da questo punto di vista potrebbero essere riscontrate nei nuovi insediamenti da realizzare nei pressi di via Fonte Acqua Chiara, contigui ad altre aree di trasformazione e localizzati in un settore della città già scarso di attrezzature scolastiche.

Inquinamento acustico e atmosferico

L'attraversamento dei quartieri da parte di alcuni dei principali assi urbani comporta elevati impatti sia dal punto di vista acustico che atmosferico. Le situazioni più critiche si registrano nei tessuti che si affacciano in primis su via dei Partigiani e sulla via Emilia, ma anche su viale del Risorgimento, su via Terrachini e su via Giovanni XXIII. In particolare su via dei Partigiani, nei pressi dell'intersezione con la via Emilia, sono presenti delle barriere acustiche.
Anche la linea ferroviaria Reggio Emilia-Scandiano è una delle sorgenti di impatto acustico per l'ambito analizzato anche se intercetta solo in parte i quartieri residenziali.

Dotazioni tecnologiche

Critiche risultano le condizioni di scolo delle acque a Bazzarola e il condotto fognario di via Mazzacurati è soggetto a inondazioni ripetute (rif. 9 studio Distart).

Qualità urbana

La qualità urbana di questi quartieri è in stretta relazione con la densità dell'edificato e con il flusso di traffico sulla via Emilia e sulle principali infrastrutture di attraversamento urbano. Critiche risultano le condizioni di numerosi isolati regolari distribuiti lungo viale dei Partigiani e lungo via Marchi dove, oltre agli impatti determinati dai flussi di traffico sono presenti situazioni con evidenti limiti di impianto: elevati rapporti di copertura, strade a sezione ridotta e un'assenza generalizzata di parcheggi di zona.
Critiche risultano anche alcune situazioni specifiche che vedono la contiguità di tessuti produttivi e di tessuti residenziali senza che esistano delle fasce di transizione a verde per mitigare gli impatti esercitati dalle aree della produzione. Queste ultime spesso non sono dotate di spazi pubblici e di attività collettive presenti al contrario nei quartieri residenziali.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Quartieri est – Tessuti misti sulla via Emilia

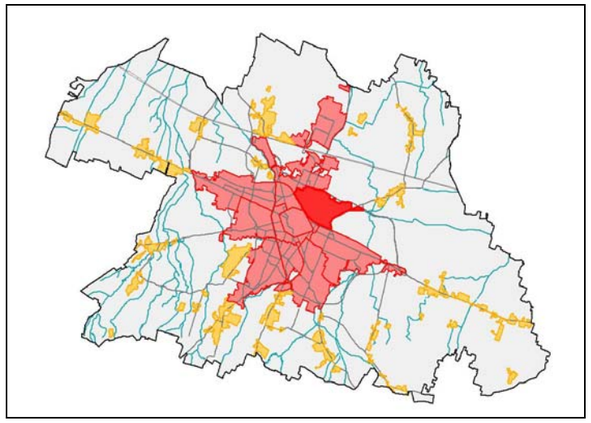
Insediamenti affacciati sulla via Emilia nei pressi del centro storico caratterizzati da un elevato livello di mixité funzionale e da morfologie diversificate

L'area dell'ex-lazzareto, vasto spazio parco nel quale sono immersi gli originari padiglioni solo in parte recuperati e destinati in alcuni casi a funzioni universitarie

Tessuti produttivi attestati sulla linea ferroviaria Reggio Emilia-Scandiano dove si rilevano tipologie miste artigianali-residenziali della "casa-fabbrica"

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SANTA CROCE 19
TRIBUNALE 20



Inquadramento territoriale
È la parte del capoluogo localizzata tra l'asse ferroviario Bologna-Milano e la tangenziale nord. Si caratterizza per essere l'area di accesso al centro storico dalle grandi infrastrutture. A ovest si caratterizza per un tessuto polifunzionale, mentre a est mantiene caratteri prevalentemente residenziali con aree produttive localizzate ai margini dell'ambito.

DESCRIZIONE

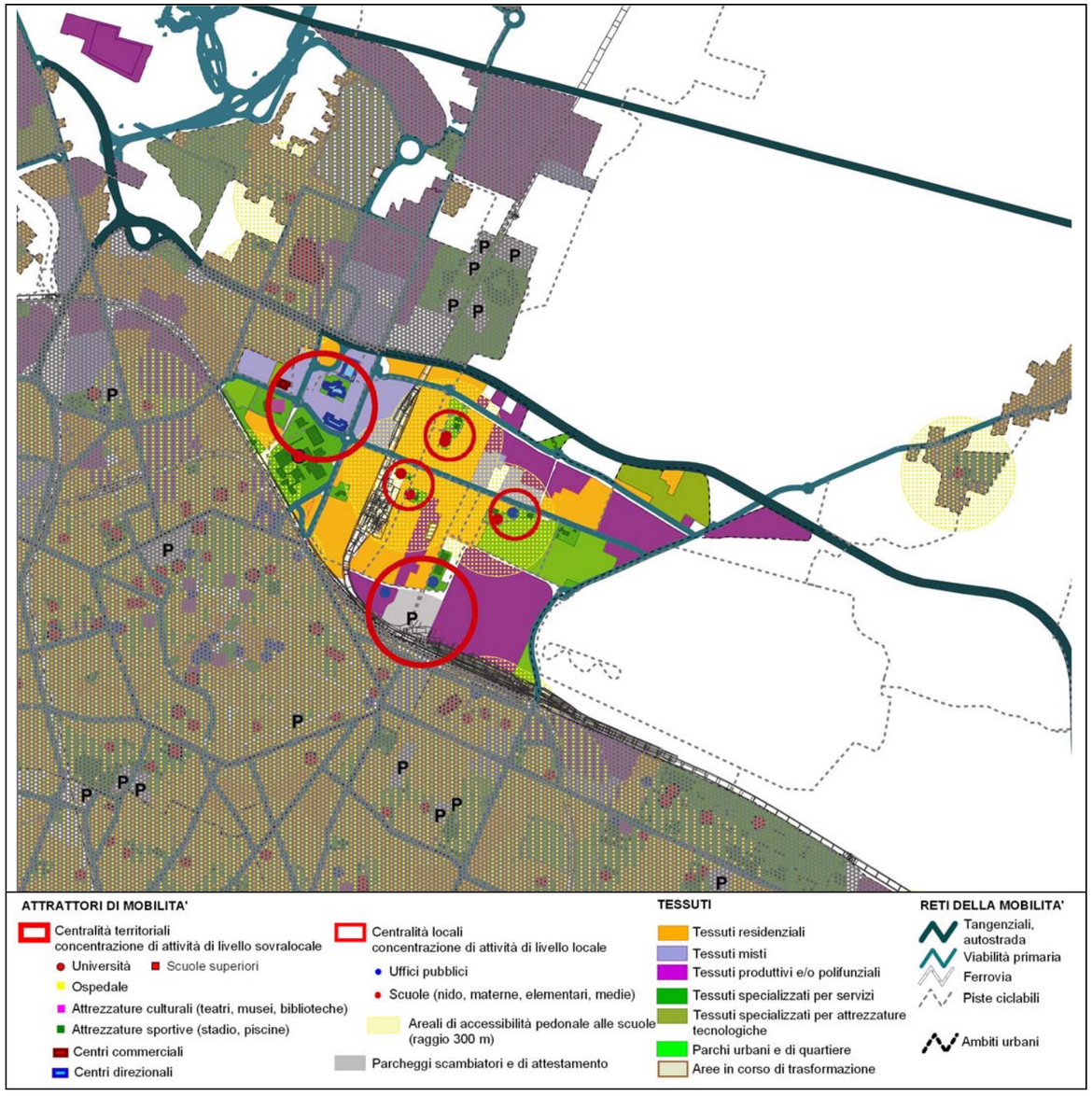
Struttura
La configurazione di questa parte di città è determinata dalla presenza delle infrastrutture che organizzano l'accesso al centro da nord. Si tratta in particolare di via Morandi ma soprattutto di viale Regina Margherita, assi sui quali si attestano alcune delle funzioni maggiormente attrattive a livello urbano e territoriale. In quest'ambito è compresa anche la stazione ferroviaria, nodo infrastrutturale attorno al quale è stato organizzato il punto di interscambio tra ferro e gomma con la realizzazione di un grande parcheggio su Piazzale Europa. Tale parcheggio, localizzato a nord della ferrovia è collegato al centro e alle zone sulla via Emilia grazie ad un sottopasso che sbocca nella piazza antistante il fabbricato della stazione.

Il limite meridionale dell'ambito preso in esame è costituito dalla linea ferroviaria Milano-Bologna che costituisce per tutto il tratto di attraversamento dell'urbanizzato una barriera invalicabile limitando le relazioni tra i quartieri contigui. Gli unici punti di contatto sono il sottopasso di via Cisalpina, quello di via Paterlini e quello di via Makallé. Ad est, invece, il cavalcaferrovia di via dei Partigiani. L'ambito è anche attraversato, in direzione nord-sud, dalla linea ferroviaria Reggio Emilia-Guastalla.
La presenza di queste infrastrutture oltre a determinare limiti fisici alle relazioni, creando forti soluzioni di continuità nel tessuto, influisce sulla varietà delle funzioni e dei paesaggi urbani presenti: una successione di complessi direzionali e commerciali legati alla grande rete di accesso dal sistema tangenziali-autostrada, antiche fabbriche e grandi volumi industriali sorti in relazione al tracciato ferroviario, e tessuti più minuti che si alternano a case a blocco o in linea sviluppati come espansioni di nuclei e ville rurali.

A ovest di viale Regina Margherita predomina un tessuto polifunzionale che per le particolari condizioni di accessibilità accoglie servizi di rango territoriale (tribunale, centri direzionali e per uffici…).
A est di questa infrastruttura, invece, è presente un tessuto residenziale di case a blocco di 3 o 4 piani inserito tra gli impianti dismessi e le aree ferroviarie. Sui margini dell'ambito, ed in particolare a nord di via Adua, insediamenti produttivi, in parte ancora in corso di completamento, si inseriscono tra tessuti residenziali o misti che presentano particolari condizioni di criticità sia per la vicinanza alle aree artigianali che per limiti d'impianto.
Nei pressi della stazione e in particolare tra l'asse ferroviario e l'aeroporto sono, inoltre, localizzati alcuni degli impianti produttivi di più antica origine come gli stabilimenti della Locatelli ed il grande impianto, attualmente ancora in esercizio anche se sotto-utilizzato, de "Le Reggiane", oltre ad alcuni opifici attigui ai binari ferroviari. Data la loro ubicazione, per queste aree sono in corso di formalizzazione ipotesi di riconversione e riqualificazione per usi più urbani.

I servizi presenti sono di varia natura e svolgono un ruolo non solo locale. Il polo scolastico su via Paterlini, il Tribunale e i centri direzionali e per uffici traggono vantaggio dalla buona accessibilità della zona sia per chi utilizza la ferrovia che per chi usa modalità di trasporto su gomma.
Lontano dagli assi infrastrutturali prevalgono, invece, i centri per i servizi di base a disposizione dei quartieri residenziali. Su via Adua, nei pressi della sede parrocchiale di Santa Croce, sono concentrate alcune funzioni collettive. Internamente al tessuto residenziale sono localizzate polarità minori costituite da scuole e/o da centri per servizi pubblici.

Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture



Attività commerciali
I principali fronti commerciali sono concentrati lungo via Adua, via Cisalpina, viale Regina Margherita e via Gramsci.

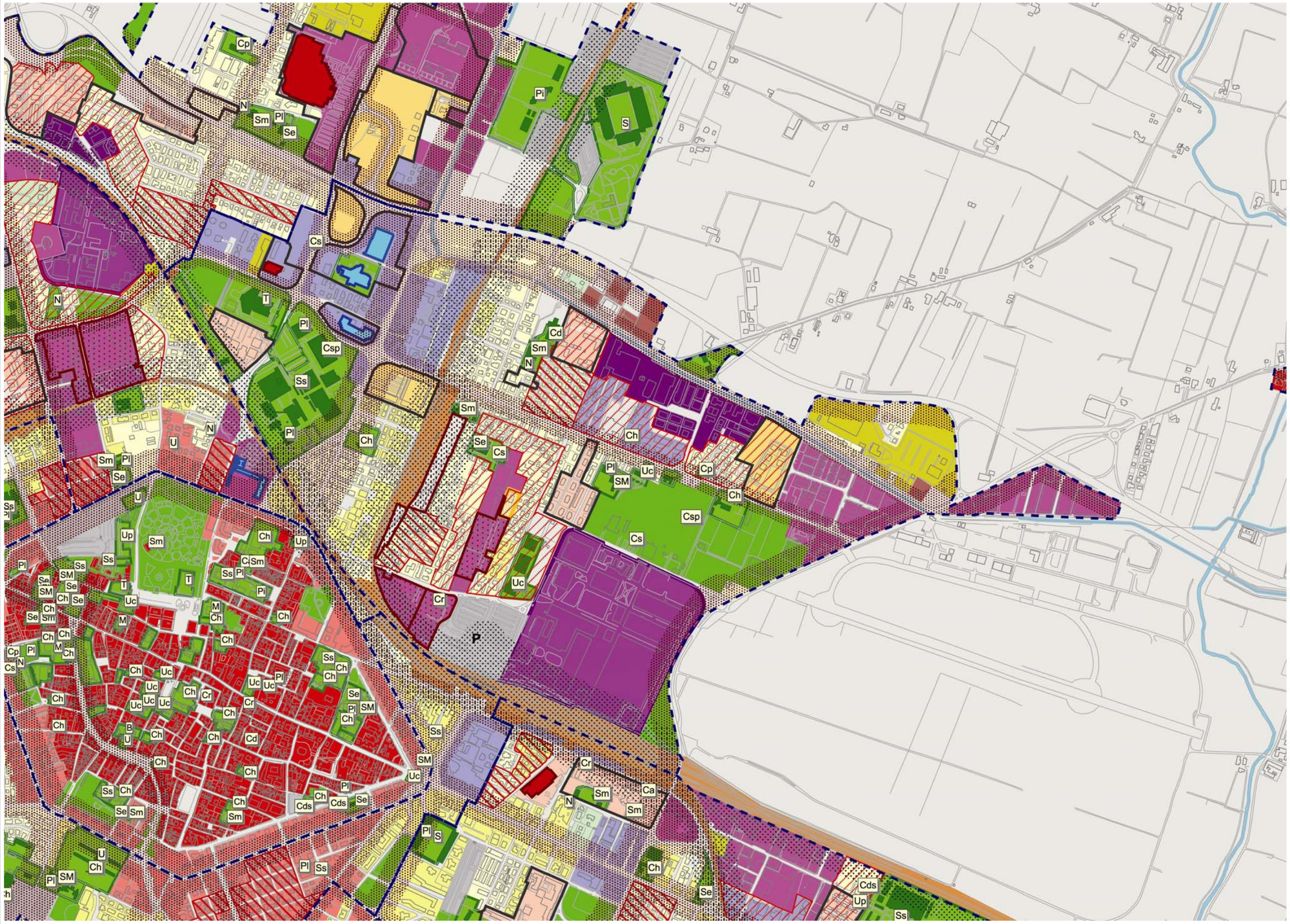
Dotazione dei servizi
I servizi di quartiere si concentrano soprattutto attorno a tre centralità:

- a sud di via Adua nei pressi del centro parrocchiale Santa Croce un ampio spazio aperto ospita il centro sociale, quello sportivo, le scuole medie e alcuni uffici comunali;
- su via Veneri si attestano un centro sociale le scuole materne ed elementare;
- su via delle Ortolane, infine, il nido, la scuola materna e un centro diurno.

Un polo scolastico di scuole superiori è accessibile direttamente da via Paterlini.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali

- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali

- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti

- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati

- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale

- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti

- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione

- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale

- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto

- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'edificato non è cresciuto in maniera rilevante.
In particolare gli insediamenti realizzati per intervento diretto hanno portato ad un incremento dell'estensione delle aree edificate inferiore all'1%, mentre la crescita del territorio occupato dagli insediamenti in seguito all'attuazione di piani particolareggiati è di circa il 3%.
Nel complesso gli alloggi realizzati o in via di realizzazione sono 589 pari ad un numero di stanze di circa 825.
Rimangono ancora da attuare 288 alloggi (403 stanze circa).

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito urbano risulta facilmente accessibile dalla rete stradale principale e dagli assi di adduzione al capoluogo che provengono da nord. Essendo, infatti, la zona principale di accesso alla città per i flussi provenienti sia dall'autostrada che dalla tangenziale nord è la zona che risulta essere più direttamente raggiungibile dal territorio. Non altrettanto efficace è il collegamento con i quartieri del capoluogo più a sud.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è leggermente superiore se si esclude dal computo dello standard il verde pubblico realizzato a sud dell'aeroporto che svolge una funzione territoriale. Nel complesso risulta essere pari a circa 33 mq/ab. Analizzata nel dettaglio, la dotazione tra i due ambiti dei servizi risulta essere inferiore a Santa Croce piuttosto che nell'ambito Tribunale.
Se osserviamo l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici è possibile affermare che essendo le scuole interamente concentrate a est della ferrovia Reggio Emilia-Guastalla, i quartieri residenziali o ovest della stessa risultano svantaggiati.

Inquinamento acustico e atmosferico

L'attraversamento dei quartieri da parte di alcuni dei principali assi urbani comporta elevati impatti sia dal punto di vista acustico che atmosferico. Le situazioni più critiche si registrano nei tessuti che si affacciano in primis su via dei Partigiani, viale Regina Margherita-via Makallé e sulla tangenziale nord, ma anche su via Adua, via del Chioso a est e a ovest in parte su via Moranti e via Cisalpina.
Barriere acustiche sono già state realizzate in concomitanza con la costruzione della tangenziale nord a protezione dei quartieri residenziali.
Anche la linea ferroviaria Reggio Emilia-Guastalla è una delle sorgenti di impatto acustico per l'ambito analizzato.

Dotazioni tecnologiche

Critiche risultano le condizioni dell'intero nodo idraulico scolmatore "La Nave"-Canalazzo Tassone (rif. 26 studio Distart).

Qualità urbana

Si tratta di una parte di città estremamente eterogenea la cui localizzazione aldilà della ferrovia Milano-Bologna rispetto al centro storico la colloca in una posizione marginale per poter instaurare relazioni dirette con i tessuti più antichi.
Per quanto riguarda le condizioni ambientali critica è la situazione per gli insediamenti residenziali a nord di via Adua che oltre a essere contigui agli impianti produttivi in alcuni casi presentano percentuali di occupazione del suolo elevate e carenza nelle dotazioni di parcheggi. Altrettanto critica è la situazione che caratterizza i tessuti su viale Regina Margherita per gli elevati flussi di traffico. Il resto dell'insediamento a est della ferrovia Reggio Emilia-Guastalla può essere considerato sostanzialmente di qualità. L'impatto esercitato dalle attività produttive vicino alle ferrovie progressivamente verrà risotto dall'attuazione delle riconversioni in altre funzioni. Una rete di piste ciclabili sulle strade principali garantisce il collegamento tra i servizi e le residenze e tra questo ambito e il centro attraverso il sottopasso della stazione ferroviaria.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture

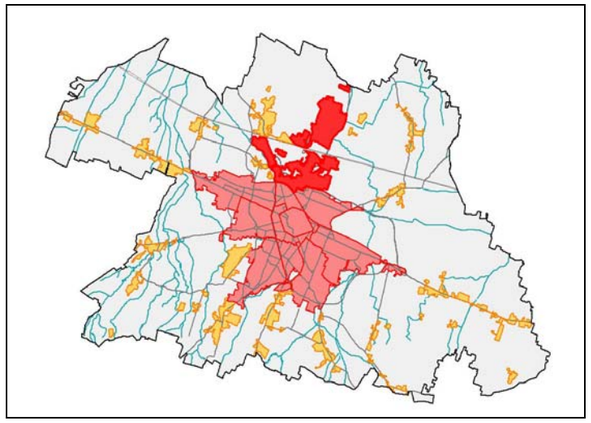
Tessuto a ovest di viale Regina Margherita, accesso al centro da nord, caratterizzato dalla presenza del Tribunale, del polo scolastico e di attrezzature urbane direzionali e per uffici

Tessuti residenziali su via Adua, asse di collegamento con il nucleo parrocchiale originario di Santa Croce. A nord un tessuto misto residenziale e produttivo

Insediamento produttivo de "Le Reggiane" a nord dell'asse ferroviario Milano-Bologna e il contiguo parcheggio di interscambio su Piazzale Europa.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SAN PROSPERO STRINATI 32
MANCASALE 31
VILLAGGIO DEL CROSTOLO 52



Inquadramento territoriale
È la parte del capoluogo localizzata a ridosso dell'asse autostradale Bologna-Milano. In prevalenza a destinazione terziaria e commerciale a sud dell'A1 e produttiva a nord della stessa infrastruttura, costituisce la più ampia area produttiva nel territorio del comune reggiano. Si tratta di una parte di città pressoché monofunzionale sviluppatasi in corrispondenza del casello autostradale.

DESCRIZIONE

Struttura
Il settore a nord del capoluogo si sviluppa e prende forma soprattutto in relazione alla presenza dell'asse autostradale che lo attraversa e lo mette in connessione con le altre regioni italiane. Dal casello autostradale (attualmente delocalizzato dall'originaria ubicazione) si articola un reticolo di strade che distribuisce i flussi di traffico sulla rete locale extraurbana da un lato e verso il centro città dall'altro. È in particolare sulle strade che conducono verso il nucleo compatto del capoluogo che si insediano alcune funzioni di rango territoriale: da centri per uffici, a centri commerciali per la grande distribuzione, ad attrezzature per servizi urbani. La facilità d'accesso di questi assi stradali, veri e propri attrattori di attività, rende appetibili le aree che vi si affacciano con dotazioni di ampi spazi a parcheggio e dimensionamento delle strade adeguato ai flussi di traffico che li attraversano.

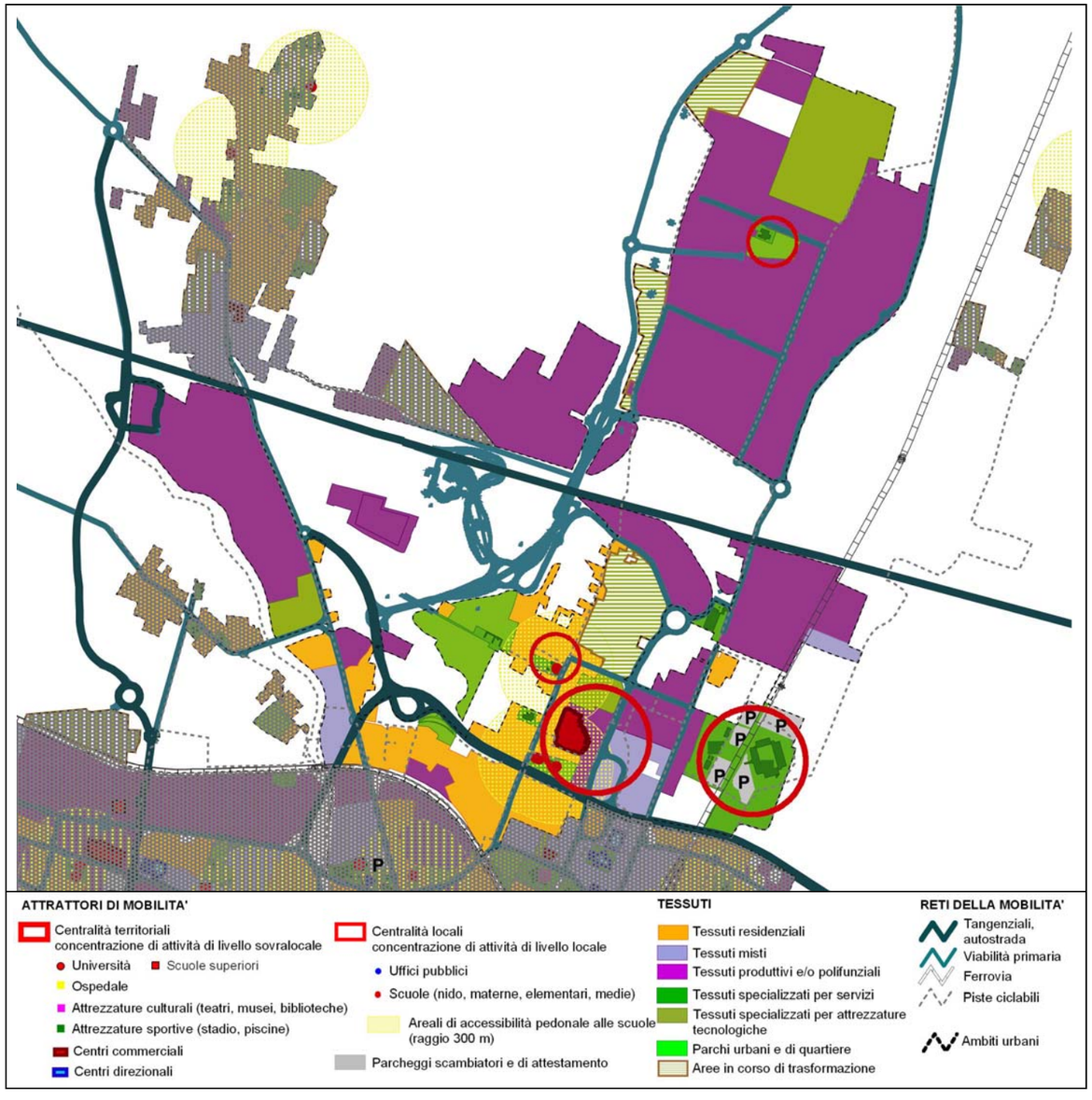
La fascia di territorio tra l'autostrada e il centro urbano vero e proprio si struttura su alcuni assi principali e si caratterizza nella parte orientale per un tessuto eterogeneo, dominato dalla presenza di ampi spazi aperti e grandi volumi, mentre ad ovest prevale un tessuto residenziale a media-bassa densità che collega i tessuti della prima cintura con il nucleo originario di San Proposero. La tangenziale nord, che attraversa in direzione est-ovest la zona, migliora i collegamenti con il resto della città ma nel contempo limita le relazioni tra gli insediamenti residenziali sviluppatisi a settentrione e a meridione della stessa infrastruttura. Ulteriori limiti dati da una scarsa qualità ambientale e d'impianto caratterizzano alcune parti del quartiere San Prospero più vicine al tracciato della linea ferroviaria Bologna-Milano.
I tessuti residenziali si distribuiscono su una maglia viaria perpendicolare a via Samoggia, spesso in conflitto con le contigue funzioni di rango superiore (come ad esempio nel caso dei tessuti sul retro dell'Ipercoop).
I tessuti polifunzionali si organizzano in particolare attorno a via Morandi, dove si trovano spazi spesso a parco e parcheggio attorno alle funzioni commerciali, alle sedi di grandi aziende o alle grandi attrezzature. Via Gramsci, più ad est, è l'asse d'accesso al polo delle attività sportive, costituite soprattutto dallo stadio Giglio.

A nord dell'A1, al contrario, si sviluppa un tessuto prevalentemente industriale-artigianale con una presenza sporadica di insediamenti residenziali. È l'area sulla quale si insedia la Fiera e dove sono concentrate vaste superfici di attività produttive che si distribuiscono su ampie strade dotate di parcheggi (in particolare via Raffaello Sanzio). La morfologia prevalente è quella connotata da capannoni industriali. Al centro dell'insediamento un parco e attività scolastiche, uniche eccezioni nel panorama di un insediamento monofunzionale. Le caratteristiche dell'edificato, le elevate percentuali di copertura del suolo, le sistemazioni urbane degli spazi pubblici denotano un tessuto in genere di scarsa qualità. L'insediamento è servito dal nuovo tratto di tangenziale che connette Mancasale al casello autostradale.
Attestati sull'autostrada, verso la frazione di Sesso, si sono di recente insediate ulteriori attività produttive che tendono a congiungere l'insediamento di Mancasale all'area produttiva della frazione.

Il villaggio del Crostolo, insediamento produttivo sviluppatosi lungo le rive del torrente omonimo, è direttamente collegato a Mancasale attraverso le nuove infrastrutture che connettono il casello autostradale alla rete locale delle tangenziali e delle strade interquartiere. Si tratta di un zona industriale-artigianale che presenta caratteristiche morfologiche analoghe a Mancasale pur su un impianto a maglia più irregolare.

I servizi di scala locale sono concentrati nelle aree residenziali ed in particolare attorno ai centri parrocchiali e ai nuclei storici delle ville ora inglobate nel tessuto urbano.

Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture



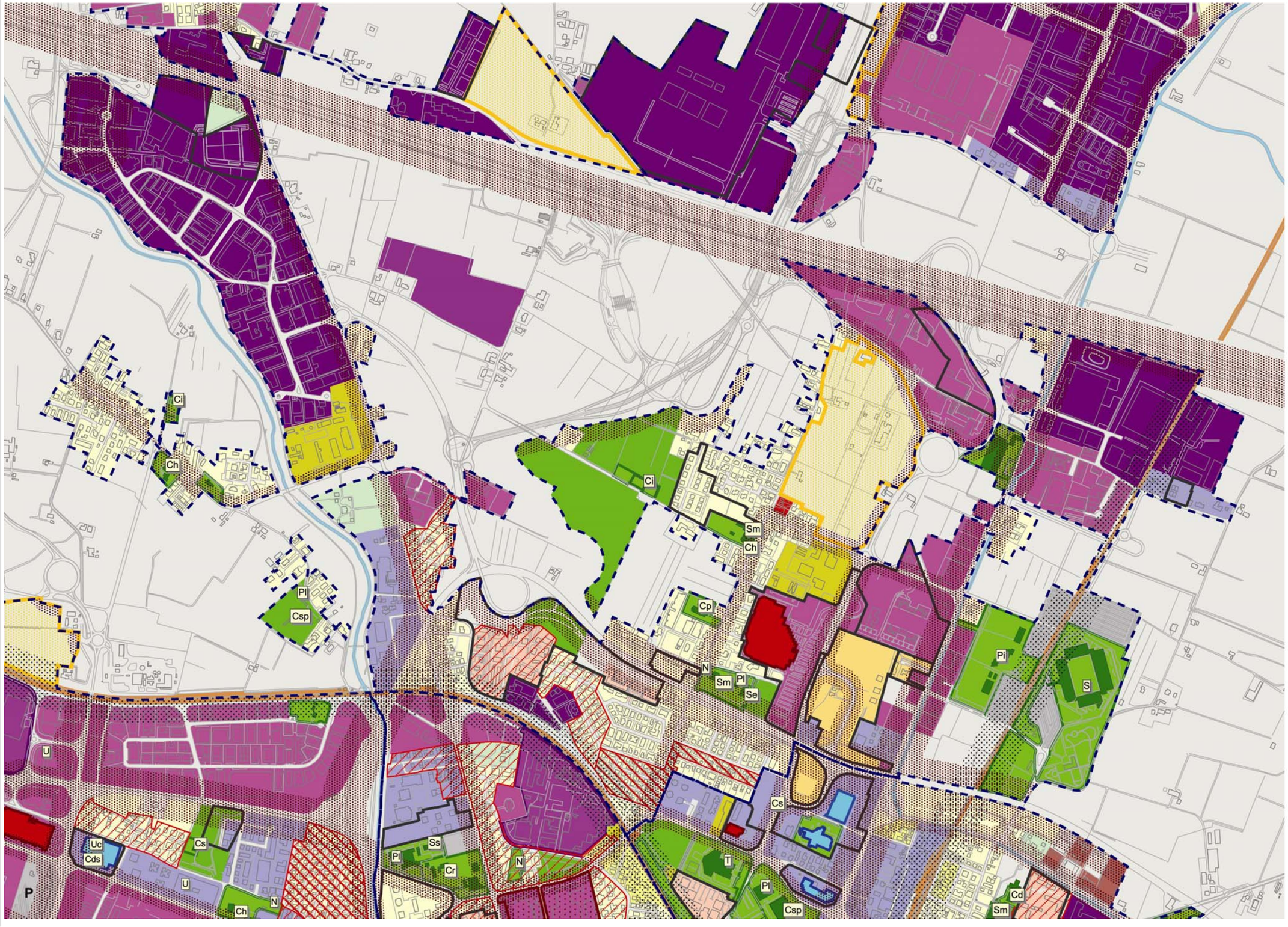
Attività commerciali
Nell'ambito è localizzato un centro commerciale di grandi dimensioni e di rango territoriale. I principali fronti commerciali sono concentrati, invece, lungo via Samoggia.

Dotazione dei servizi
I servizi di quartiere si concentrano soprattutto attorno a tre centri attestati su via Samoggia:

- nei pressi della chiesa di San Prospero, dove è presente anche una scuola materna;
- all'altezza dell'Ipercoop dove è localizzata una casa protetta;
- in corrispondenza della tangenziale nord dove sono concentrate il nido e le scuole materna ed elementare oltre alla palestra.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

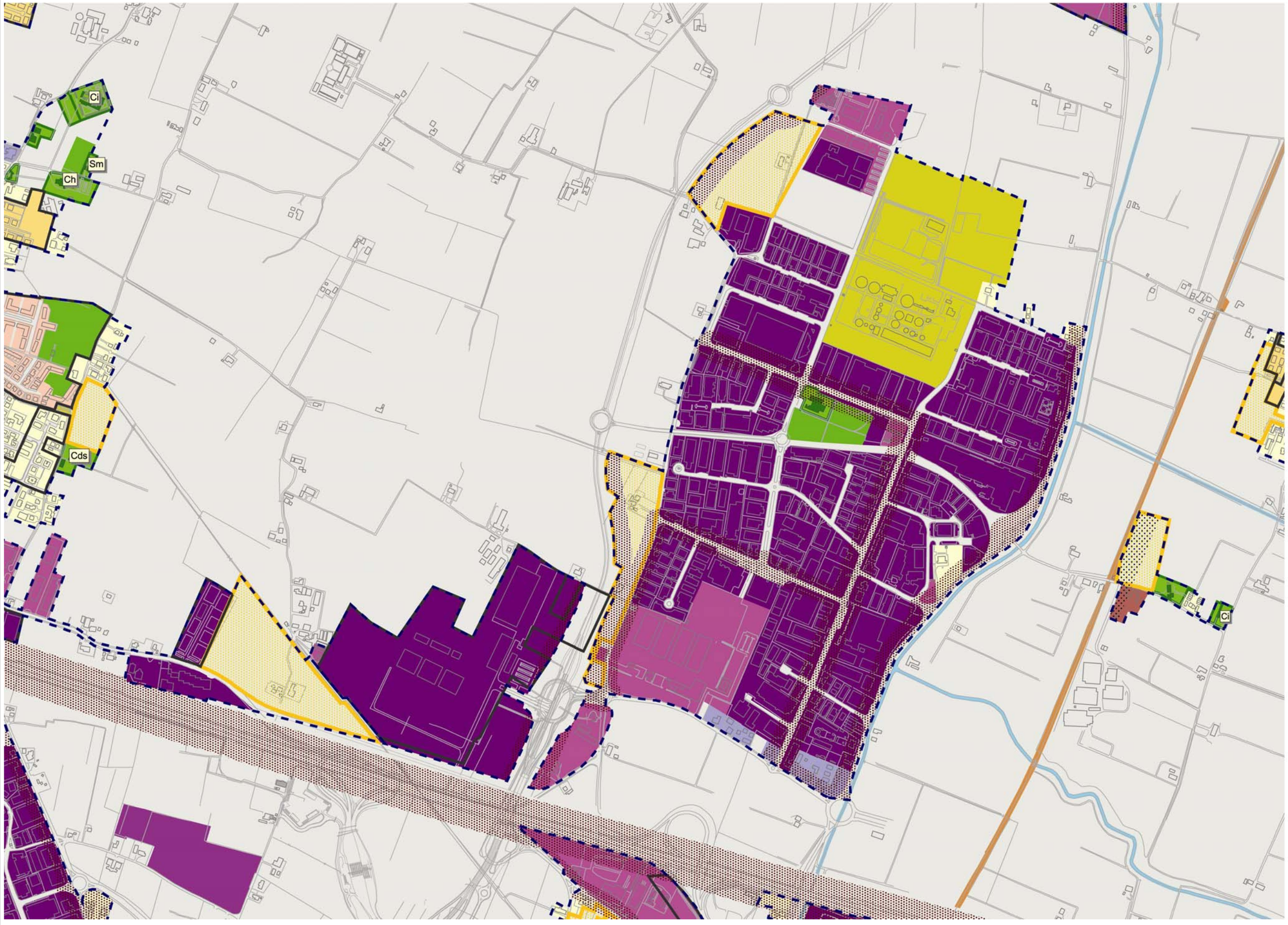
Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'edificato dell'ambito di San Prospero è cresciuto in attuazione dei piani particolareggiati di circa il 3%. Rilevanti sono le trasformazioni attuate nei pressi dell'intersezione tra via Morandi e la tangenziale nord.
Attualmente sono in corso di approvazione anche ulteriori vaste aree:

- a Mancasale sui bordi dell'insediamento verso ovest e nord-ovest fino al nuovo tratto di tangenziale;
- a San Prospero tra via Samoggia e via Morandi nel tratto a nord.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito urbano risulta facilmente accessibile dalla grande viabilità nazionale e regionale, dalla rete stradale principale del territorio comunale e dagli assi di adduzione al capoluogo che provengono da nord. Essendo, infatti, il principale accesso alla città per i flussi provenienti sia dall'autostrada che dalla tangenziale è la zona che risulta essere più direttamente raggiungibile dal territorio. Non altrettanto efficace è il collegamento con i quartieri del capoluogo più a sud. Buono è il servizio di trasporto pubblico almeno per quanto riguarda i tessuti residenziali di San Prospero in collegamento con il centro urbano.
Buono è il servizio offerto dal trasporto pubblico su gomma.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è notevolmente superiore considerando nel computo anche gli spazi verdi realizzati a ridosso della tangenziale e il bosco urbano di San Prospero. Nel complesso risulta essere pari a circa 78 mq/ab. Analizzata nel dettaglio, la dotazione tra i due ambiti dei servizi risulta essere inferiore a San Prospero rispetto a Mancasale, visto che quest'ultimo si configura come un ambito a destinazione prevalentemente industriale o polifunzionale.
Per quanto riguarda l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici si evidenzia una chiara sofferenza dei tessuti compresi tra la tangenziale e la linea ferroviaria in quanto sprovviste dei servizi e congiuntamente intercluse tra due elementi che costituiscono limiti alle relazioni e alla permeabilità con le zone della città contigue. In queste aree è anche evidente una carenza di spazi aperti a verde.

Inquinamento acustico e atmosferico

L'attraversamento dei quartieri da parte di alcuni dei principali assi urbani comporta elevati impatti, acustico ed atmosferico, sui tessuti residenziali di via Samoggia e di via dei Gonzaga. Altri assi urbani con flussi di traffico tali da generare un significativo impatto sui tessuti residenziali sono: via Vanini, nel tratto occidentale e solo in parte via Morandi.
Barriere acustiche sono già state realizzate in concomitanza con la costruzione della tangenziale nord a protezione dei quartieri residenziali.
Anche la linea ferroviaria Bologna-MIlano è una delle sorgenti di impatto acustico per l'ambito analizzato.

Dotazioni tecnologiche

A San Propsero le criticità maggiori si registrano nel nodo idraulico costituito dallo scolmatore la "Nave" e dal Canalazzo Tassone (rif. 26 studio Distart). Nonostante i recenti interventi effettuati potranno registrarsi ancora condizioni ciritiche di scolo delle acque bianche per l'insediamento industriale di Mancasale. Per lo stesso insediamento criticità future si segnalano nel caso di nuove urbanizzazioni per il cavo Piastrina (rif. 25 studio Distart). Nella zona del villaggio del Crostolo spesso si registrano esondazioni (rif. 24 studio Distart).

Qualità urbana

Si tratta di una parte di città estremamente eterogenea la cui localizzazione aldilà della ferrovia Milano-Bologna rispetto al centro storico la colloca in una posizione marginale per poter instaurare relazioni dirette con i tessuti più antichi.
Per quanto riguarda le condizioni ambientali critica è la situazione per gli insediamenti residenziali a nord dell'asse ferroviario su via Ferravilla. Oltre a presentare limiti di impianto connessi ad un'elevata percentuale di occupazione del suolo, si tratta di tessuti che soffrono della presenza della ferrovia e della contiguità con alcuni impianti produttivi.
A nord della tangenziale i tessuti residenziali presentano una migliore qualità urbana, nonostante la contiguità di funzioni con rango diverso e attrattori di mobilità.
I tessuti produttivi di Mancasale sono di scarsa qualità dal punto di vista soprattutto della configurazione e della manutenzione degli spazi pubblici (strade e parcheggi).

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Quartieri nord – Tessuti misti tra le grandi infrastrutture

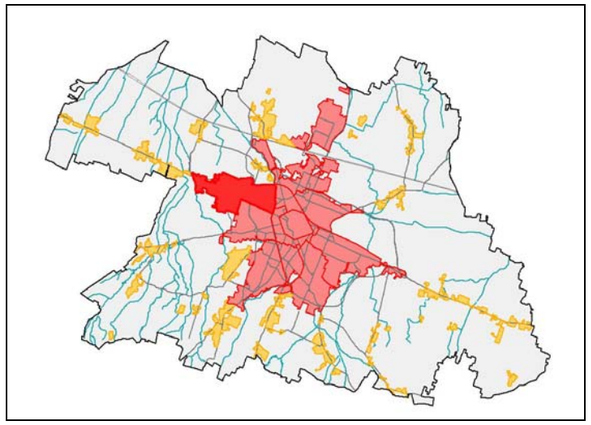
Tessuto produttivo di Mancasale in corrispondenza del parco centrale dove sono localizzate anche le attività scolastiche.

Ed ovest il tessuto residenziale sorto su via Samoggia, mentre a ovest, lungo via Moranti, i nuovi insediamenti polifunzionali (Ipercoop in costruzione)

I tessuti produttivi del Villaggio del Crostolo nei pressi dell'asse autostradale. A sinistra il torrente Crostolo e l'ambito fluviale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

PIEVE MODOLENA 33
CARROZZONE 21



Inquadramento territoriale
Si tratta dell'urbanizzazione del capoluogo che si è sviluppata lungo il tratto occidentale della Via Emilia. Cresciuta in relazione all'infrastruttura storica, tale parte di città giustappone il nucleo edificato dell'originario centro frazionale, Pieve Modolena, ai tessuti produttivi-artigianali e residenziali della "periferia urbana".

DESCRIZIONE

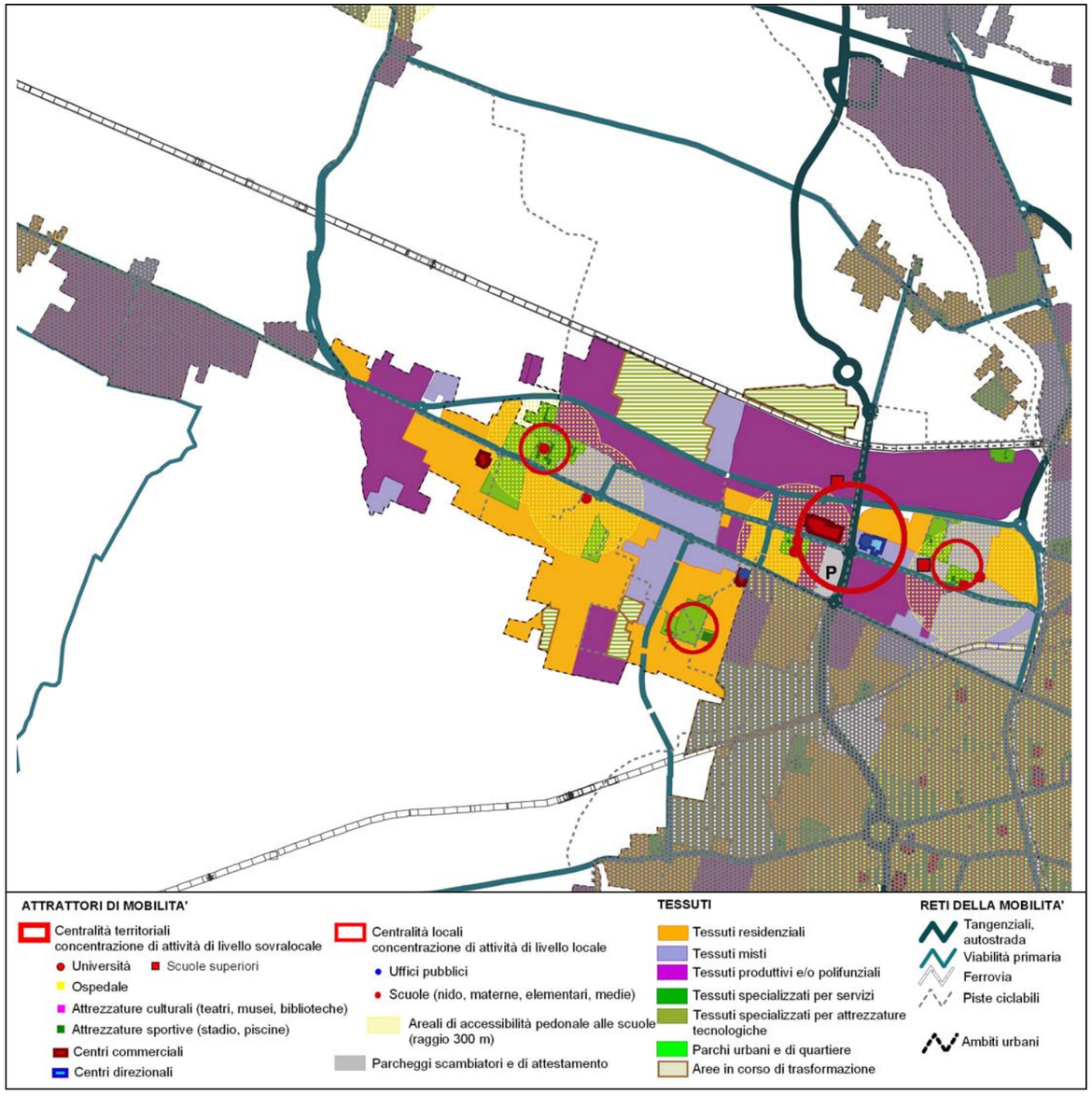
Struttura
L'estrema propaggine occidentale del capoluogo reggiano si sviluppa attorno al nucleo di Pieve Modolena sull'asse della via Emilia soprattutto a partire dalla seconda metà degli anni '70.
Si tratta di un insediamento nel complesso estremamente eterogeneo sia dal punto di vista funzionale che per articolazione morfologica. Si struttura su assi viari paralleli all'infrastruttura storica, una maglia stradale quindi facilmente accessibile dalla grande rete della viabilità attraverso il tracciato della tangenziale ovest.

La via Emilia si presenta come un'infrastruttura di attraversamento della parte urbana e costituisce un elemento di separazione tra due tipologie di tessuto diversificate. A nord prevalgono i tessuti produttivi e/o polifunzionali (tra cui la zona annonaria di via Kennedy) ai quali si alternano tessuti misti residenziali. La morfologia dell'insediamento è caratterizzata dal prevalere di grandi volumi edilizi monofunzionali con una scarsità di spazi collettivi di riferimento nei tessuti a ovest della tangenziale.
Sulla via Emilia insediamenti misti residenziali, produttivi e polifunzionali connotano l'immagine della strada con un'alternanza di case isolate uni/bifamiliari o case in linea e volumi caratteristici delle aree artigianali e produttive.
A sud dell'infrastruttura storica, ora via F.lli Cervi, si concentrano i tessuti prevalentemente residenziali organizzati su una viabilità locale di distribuzione perpendicolare all'asse viario principale. In questo caso la morfologia dell'insediamento è caratterizzata da una grana più minuta (edifici di due piani con alcuni casi isolati di edifici alti) e da spazi aperti più ampi. Un'eccezione è rappresentata dal quartiere di edilizia pubblica che presenta edifici molto più elevati con alcune torri di oltre 10 piani ed un edificato perimetrale continuo che circonda il parco di quartiere. A sud sono inoltre presenti alcune attività di carattere industriale (produttivo e/o polifunzionale) attualmente ancora attive per le quali è stata già ipotizzata una loro rilocalizzazione. Due impianti isolati (sulla via Emilia e sulla via dei Templari) sono da considerare incompatibili con il tessuto circostante.

La tangenziale ovest attraversa questa parte urbana funzionando da asse morfogenetico per l'insediarsi di attività che ne fanno una centralità di rango territoriale (centro commerciale, centro direzionale, parcheggio di interscambio). Il sistema di accessibilità dal territorio extraurbano e le funzioni connesse si sovrappongono ad un tessuto esistente estremamente eterogeneo con insediamenti più densi verso il centro città. È in particolare a est della tangenziale che nuclei residenziali spesso interstiziali, convivono con destinazioni d'uso quali l'università, i centri direzionali e le attività produttive, funzioni la cui localizzazione è favorita dalla facilità di accesso. Tessuti di varie epoche e rispondenti a principi insediativi diversificati si giustappongono senza una chiara leggibilità e funzionalità di impianto.Tessuti residenziali con un elevato livello di occupazione del suolo originari degli anni '50 sono affiancati a impianti produttivi già soggetti ad processi di rifunzionalizzazione.

Il nucleo dei servizi e degli spazi collettivi di livello locale si concentrano attorno ad alcune polarità: il centro attestato sulla via Emilia nei pressi della chiesa dell'originario centro urbano; a sud della via Emilia, nel quartiere di edilizia residenziale pubblica; a est della tangenziale lungo via Brigata Reggio.

Quartieri ovest – Urbanizzazione lineare lungo la via Emilia



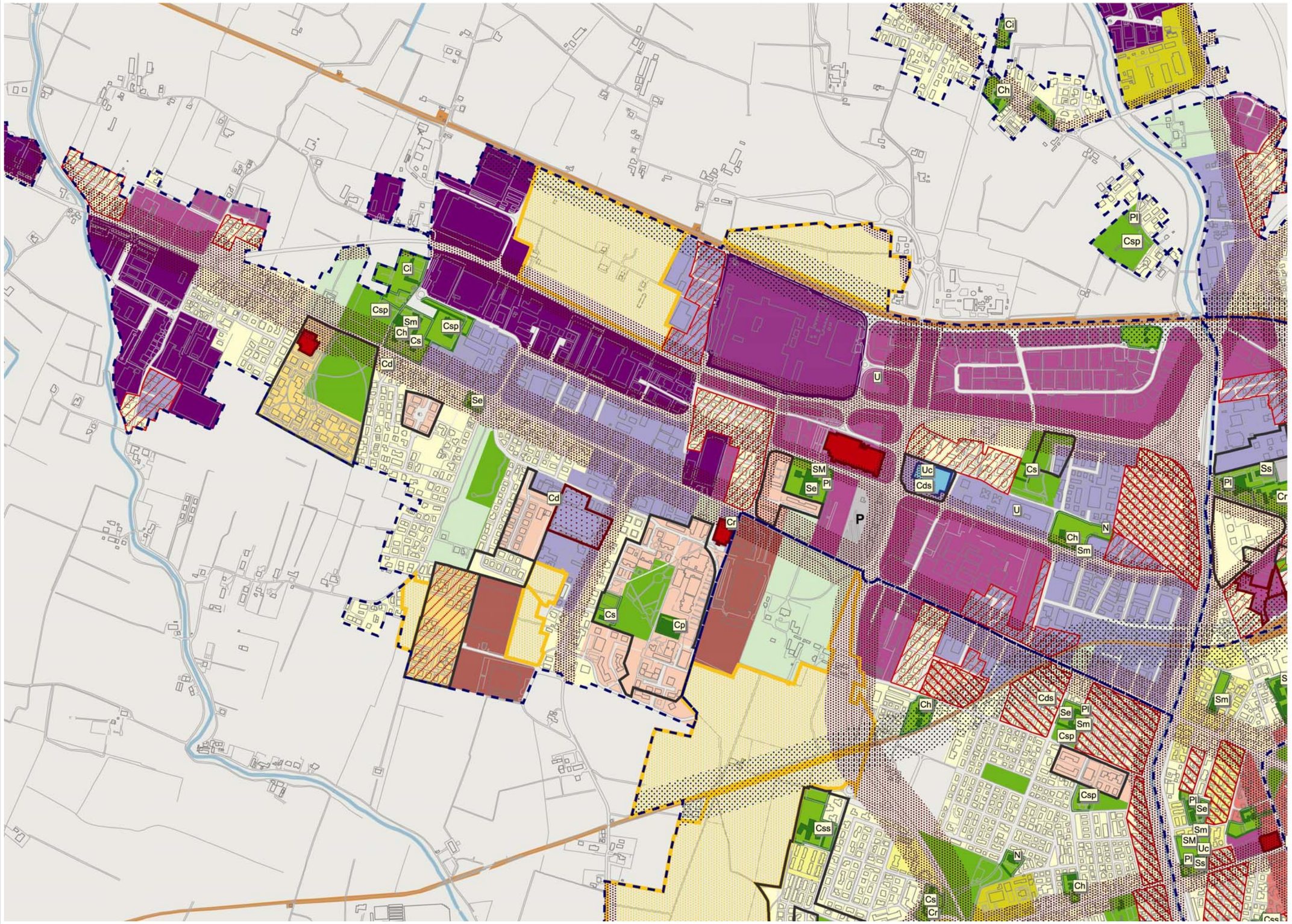
Attività commerciali
Lungo la tangenziale ovest è localizzato un centro commerciale di rango territoriale. Sulla via Emilia e solo in parte su via Kennedy sono presenti numerose attività commerciali al dettaglio.

Dotazione dei servizi
I servizi presenti si sviluppano attorno ad alcune polarità ed in particolare:

- il nucleo contiguo alla Chiesa di Pieve Modolena (cimitero, scuola materna, centro sociale e sportivo) sul quale si aprirà anche il parco del nuovo insediamento residenziale più a sud;
- l'insieme delle attrezzature costituito da un centro sociale e una casa protetta nei pressi del parco di quartiere della "città pubblica";
- un centro sportivo e un centro scolastico (scuola materna e nido) che si sviluppa attorno alla chiesa, accessibili da via Brigata Reggio.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri ovest – Urbanizzazione lineare lungo la via Emilia



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'ambito oggetto di questa analisi è cresciuto prevalentemente a sud di via Fratelli Cervi (la via Emilia), all'interno del tessuto residenziale dove sono stati attuati sia interventi diretti, concentrati in particolare lungo le vie Confalonieri, Ghirlandaio e F.lli Bandiera, sia piani particolareggiati (con una percentuale di crescita dell'urbanizzato dell'ambito di circa il 5%).
In particolare le zone oggetto di trasformazione sono state:

- il parcheggio lungo la via Hiroshima (realizzato);
- l'insediamento residenziale sul retro di Cà Melloni (realizzato);
- l'insediamento residenziale antistante il centro parrocchiale sulla via Fratelli Cervi (in corso di realizzazione).

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi l'insediamento è cresciuto in attuazione del PRG come completamento del tessuto esistente.
All'interno dell'ambito preso in esame numerosi sono i comparti previsti dal PRG con funzioni produttive. Per alcune di queste è in corso l'iter di approvazione (zone produttive contigue alla linea ferroviaria).
Anche per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale stanno proseguendo l'iter di approvazione alcuni insediamenti posti nella zona a sud della via Emilia, lungo le vie Gonfalonieri e F.lli Bandiera.
Gli interventi diretti hanno prodotto un totale di 512 alloggi, mentre i piani particolareggiati in fase di realizzazione stanno edificando ulteriori 376 alloggi.
Del PRG 2000 rimangono ancora da attuare 423 alloggi per un numero complessivo di 592 stanze.

CRITICITA'

Accessibilità dalla rete stradale e trasporto pubblico

L'ambito urbano risulta facilmente accessibile dalla rete della viabilità principale essendo attraversato sia dalla tangenziale ovest che dalla via Emilia. Ottimo è il servizio offerto dalla rete di trasporto pubblico su gomma.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard è sufficiente e, considerata la popolazione dell'insieme degli ambiti che usufruiscono di questi servizi, risulta essere all'incirca 70 mq/ab. Gli insediamenti a sud della via Emilia hanno un grado di accessibilità pedonale ai servizi per l'istruzione piuttosto scarsa (in termini di copertura spaziale), anche se è presente una rete di piste ciclabili che li mette in collegamento.

Inquinamento acustico e atmosferico

Oltre ad alcuni assi della viabilità di collegamento interquartiere (via Martiri Piazza Tien An Men e via Copernico-via Ferrari, e in minor misura via Kennedy e via F.lli Bandiera), sono in particolare la tangenziale e via F.lli Cervi le principali sorgenti di inquinamento per gli elevati flussi automobilistici che le attraversano. L'infrastruttura ferroviaria Reggio Emilia-Ciano D'Enza intercetta in questo ambito solo insediamenti produttivi e in minor misura insediamenti misti . Fino ad oggi non sono state realizzate barriere acustiche.

Dotazioni tecnologiche

Critiche risultano le condizioni di scolo delle acque nell'insediamento produttivo di via Dorso (rif. 15 studio Distart) e nel futuro insediamento di Parco D'Ottavi (rif. 3 studio Distart). Il condotto fognario di via Gonfalonieri versa in condizioni di criticità (rif. 7 studio Distart).

Qualità urbana

Si tratta di un settore della città che possiede qualità urbane differenziate. L'insediamento che si affaccia su via F.lli Cervi si caratterizza per la convivenza tra funzioni residenziali e produttive-artigianali, soprattutto sul lato a nord, ed è attraversata da un flusso di traffico superiore alla sua capacità e alle funzioni che vi si affacciano, determinando impatti piuttosto negativi sulle residenze e sulle attività presenti.
A nord e a sud dei tessuti che si affacciano sulla via Emilia gli insediamenti sono pressoché monofunzionali. Nella zona industriale sono carenti gli spazi pubblici e gli spazi di relazione, anche se su via Kennedy si affacciano numerose funzioni commerciali.
Inoltre, i quartieri residenziali a sud, risentono in parte di una crescita che è avvenuta senza una regola precisa se non il riferimento all'asse viario principale. Sono soprattutto gli insediamenti, originari degli anni '50 che si affacciano sul Crostolo a presentare criticità rispetto ad estensioni di superficie coperta piuttosto elevate.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Quartieri ovest – Urbanizzazione lineare lungo la via Emilia

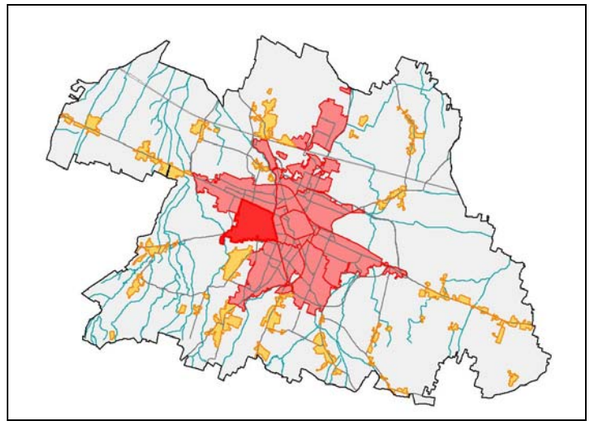
Tessuti su via F.lli Cervi: a nord i tessuti produttivi e misti residenziali produttivi, mentre a sud prevalgono i tessuti residenziali

Quartiere di edilizia residenziale pubblica a sud di via F.lli Cervi sviluppato attorno ad un grande parco nel quale sono inseriti il nucleo dei servizi locali

Quartiere polifunzionale tra la tangenziale ovest e il Crostolo: a ovest le attività produttive, verso est un tessuto misto o residenziale a grana fine

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

REGINA PACIS 12
OROLOGIO 22
BELL'ALBERO PREMUDA 23
RONCINA 34



Inquadramento territoriale
Si tratta della parte di capoluogo che si sviluppa a sud della via Emilia, in prossimità delle prime espansioni del centro storico, sulla radiale di collegamento con Cavriago. La destinazione d'uso prevalente è residenziale con alcune funzioni di rango territoriale connesse al sistema della tangenziale.

DESCRIZIONE

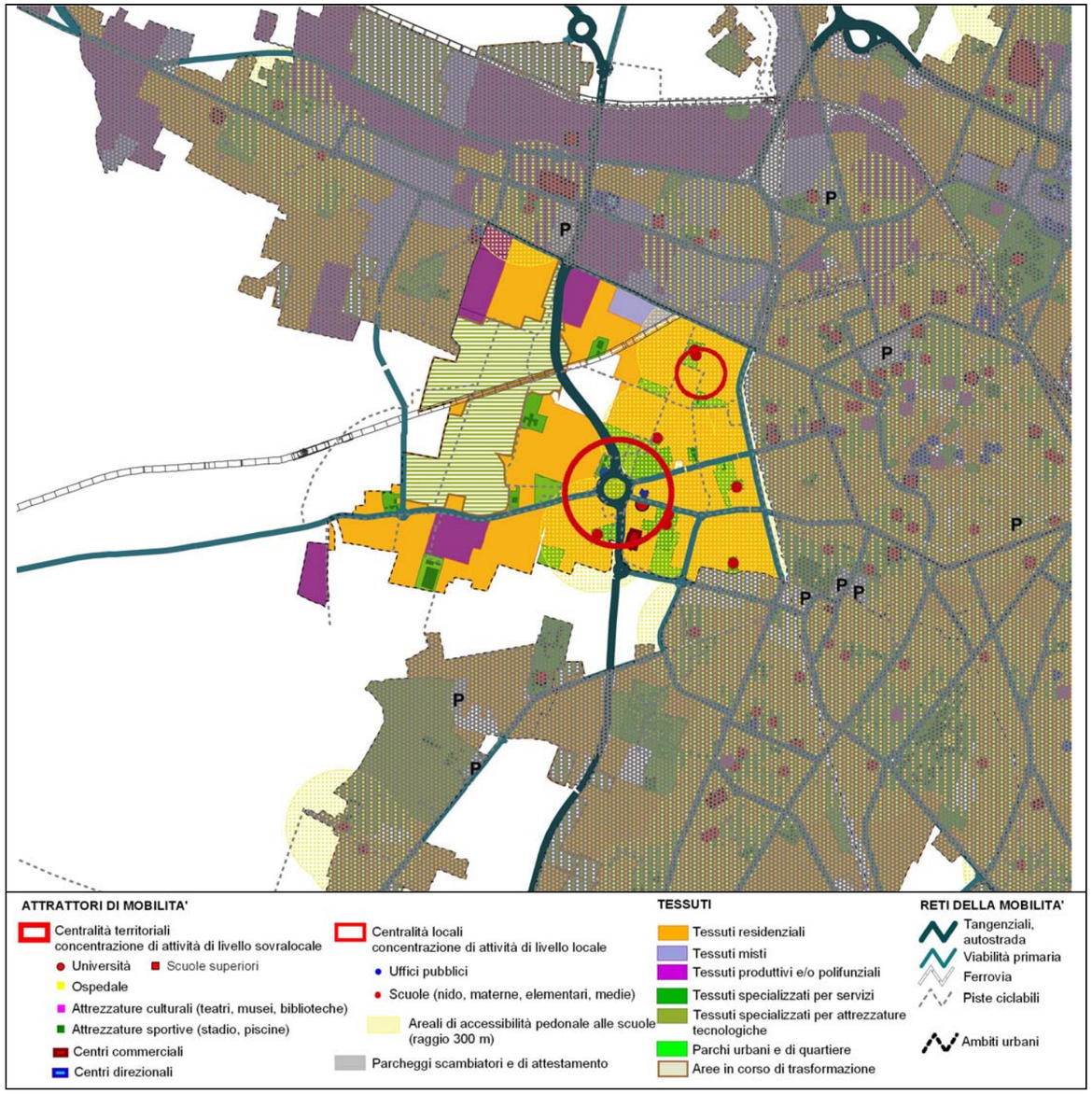
Struttura
È il settore di urbanizzazione del capoluogo compreso tra la via Emilia e la direttrice in uscita dal centro verso ovest (viale Magenta-via Gorizia-via Teggi). Queste due infrastrutture, insieme alla tangenziale e al lungo Crostolo, sono gli assi che costituiscono la struttura portante di questa parte di città e nel complesso contribuiscono a definire aree con caratteristiche piuttosto differenziate.

Come del resto per l'ambito di Pieve Modolena, la tangenziale assume un ruolo morfogenetico nella localizzazione di funzioni di rango superiore che si insediano attraverso morfologie complesse, spesso estranee al paesaggio urbano dominante. Nei pressi della rotonda di intersezione tra la tangenziale e via Gorizia, si concentrano tessuti a più elevata densità caratterizzati da un edificato dai 5 ai 9 piani, e funzioni quali i centri direzionali e commerciali e/o a scuole superiori e uffici.
La tangenziale si configura anche come uno spartiacque tra tessuti che oltre a presentare una diversa densità in termini di rapporto di copertura al suolo, risultano differenti anche in relazione a una maggiore o minore presenza di aree a verde pubblico. Se infatti a est della tangenziale il tessuto risulta nel complesso molto compatto con alcuni spazi aperti a verde pubblico ben riconoscibili, a ovest il tessuto diventa più rado, incrementa il rapporto di copertura e le aree a verde pubblico si distribuiscono più diffusamente tra il tessuto e i servizi.
La tangenziale assume inoltre il ruolo di asse sul quale si concentrano le zone libere a disposizione del quartiere, mentre il lungofiume è ormai caratterizzato per ampi tratti di attraversamento dell'ambito urbano da aree densamente edificate in cui il torrente è "costretto" allo spazio dell'alveo.

Sul lungo Crostolo l'insediamento assume gli stessi caratteri del tessuto di grana fine e compatta tipico della zona di prima espansione del Quartiere Porta Castello al di fuori dei viali di Circonvallazione. È in questa zona, in particolare, che si registrano condizioni di criticità connesse alla carenza di spazi aperti e alla percentuale elevata di copertura del suolo.
Sul tratto della via Emilia che va dal Crostolo a Pieve Modolena il tessuto riprende i connotati di un insediamento misto residenziale-produttivo-polifunzionale. Come del resto si ritrova in altri tratti della via Emilia si rileva un'alternanza di tipologie insediative diverse che vanno da tessuti residenziali, anche minuti, a morfologie più caratteristiche degli insediamenti produttivi, connotati da volumi di ampie dimensioni utilizzati per usi molteplici. Critiche risultano le condizioni dei tessuti contigui alla ferrovia per l'impatto acustico esercitato da questa infrastruttura e altrettanto critiche risultano le condizioni di traffico sulla via Emilia. A sud della strada storica sono sorti tessuti che presentano limiti anche d'impianto connessi con un elevato livello di occupazione del suolo, con la carenza di parcheggi e con il sottodimensionamento delle strade di distribuzione interna.
Lungo la radiale verso Cavriago si sviluppa un tessuto prevalentemente residenziale a media-bassa densità con case isolate su lotto o case in linea alte in media 3 o 4 piani.
Verso Roncina, contiguo al Villaggio Foscato, è presente anche un nucleo artigianale.

I servizi locali sono organizzati attorno ad alcune centralità identificabili soprattutto dalla presenza di istituzioni scolastiche, religiose o servizi.

Quartieri ovest – Urbanizzazione lineare lungo la via Emilia



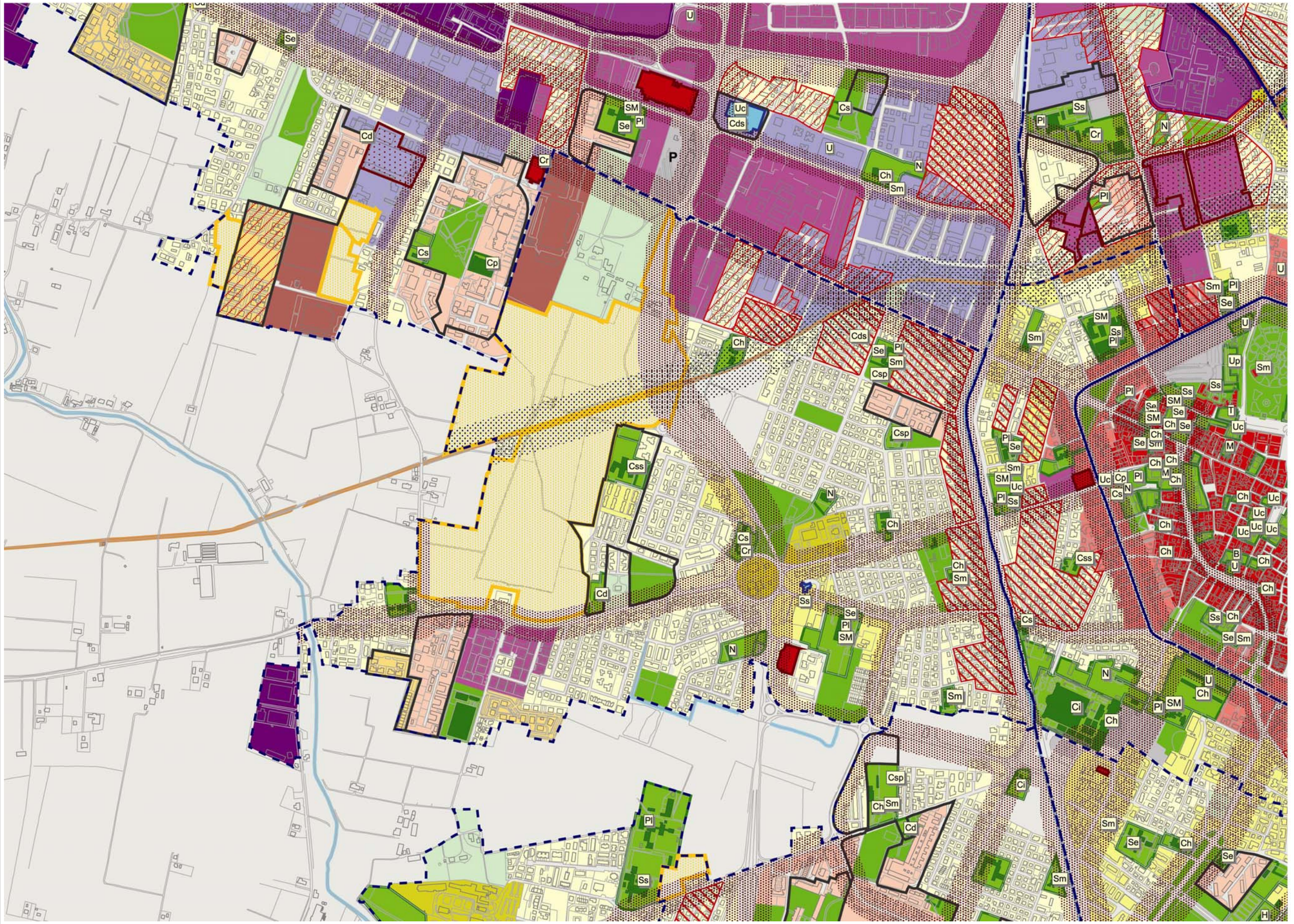
Attività commerciali
Lungo la tangenziale ovest è localizzato un centro commerciale di rango territoriale. I principali fronti commerciali sono invece concentrati sulle vie Premuda, Fano, Gorizia (dal Crostolo fino al quartiere Orologio).

Dotazione dei servizi
I servizi presenti si sviluppano attorno ad alcune polarità territoriali e locali ed in particolare:

- il nucleo di servizi e attività che sorgono attorno all'acquedotto, tra cui i centri direzionali e commerciali, il centro della circoscrizione, un centro sociale e alcune istituzioni scolastiche come il nido le scuole elementari, medie;
- il centro scolastico (scuole materne ed elementari) e sportivo nei pressi di via Mascagni;
- la chiesa e la scuola materna su via Gorizia.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri ovest – Urbanizzazione lineare lungo la via Emilia



ANALISI DEI TESSUTI

Legenda

Tessuti residenziali

- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali

- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti

- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati

- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss Attività e servizi

Attrezzature per l'istruzione

N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie

Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive

Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici

Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali

M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale

- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti

- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione

- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale

- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto

- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'ambito urbanizzato è cresciuto solo in minima parte in attuazione di alcuni piani particolareggiati localizzati nelle vicinanze del Villaggio Foscato.
All'interno dell'ambito preso in esame sono state individuate due vaste aree per funzioni residenziali i cui progetti risultano essere già stati approvati. Tali aree si trovano a ovest della tangenziale, si sviluppano con un'estensione di 52 ha circa.
La percentuale del territorio urbanizzato di questa parte di città in seguito all'edificazione delle nuove aree aumenterà del 19% con un parallelo incremento complessivo anche del verde pubblico a disposizione del quartiere.
Del PRG 2001 rimangono ancora da attuare 671 alloggi per un numero complessivo di 939 stanze.

CRITICITA'

Accessibilità dalla rete stradale e trasporto pubblico

L'ambito urbano risulta facilmente accessibile dalla rete della viabilità principale. Risulta ben collegato sia alla rete territoriale che locale essendo attraversato dalla tangenziale in senso nord-sud e da uno degli assi di penetrazione al centro storico in direzione est-ovest. Buono è anche il servizio di trasporto pubblico offerto.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard è insufficiente rispetto ai parametri di legge e, considerata la popolazione dell'insieme degli ambiti che usufruiscono di questi servizi, risulta essere di 25 mq/ab con una situazione di criticità più evidente per le zone ad est per la scarsità di verde pubblico.
Al contrario, rispetto all'accessibilità per le scuole di livello locale, le aree orientali sono quelle nelle quali l'accesso pedonale alle scuole è migliore. Tale distribuzione delle scuole rende ancora più critica la presenza della tangenziale che si configura come un limite riducendo la necessaria permeabilità tra i quartieri residenziali a ovest e i servizi localizzati a est della stessa.

Inquinamento acustico e atmosferico

Gli assi principali di collegamento (via F.lli Cervi, via Gorizia-via Teggi, via Francia) e la tangenziale sono le principali sorgenti dell'inquinamento acustico e atmosferico di questa parte di città. Le fasce di verde lungo la tangenziale in parte riducono tale impatto, ulteriormente ridotto, anche se solo puntualmente, dalla presenza di due barriere acustiche realizzate in corrispondenza di via Chopin.
L'infrastruttura ferroviaria Reggio Emilia-Ciano D'Enza intercetta solo parzialmente l'abitato esistente.

Dotazioni tecnologiche

Critiche risultano le condizioni dell'area compresa tra Via Gorizia e via Mascagni ed è soggetta a frequenti inondazioni (rif. 2 studio Distart). Difficoltà di scolo si segnalano nel futuro insediamento di Parco D'Ottavi (rif. 3 studio Distart). Critiche risultano anche le condizioni per il quartiere Foscato per problemi di esondazione (rif. 4 studio Distart).

Qualità urbana

I tessuti edificati a est della tangenziale risultano critici per la scarsa permeabilità del suolo e per la quasi totale assenza di spazi aperti e di verde pubblico. Nonostante l'altezza media dell'edificato sia di al massimo di 2 o 3 piani, il rapporto di copertura degli isolati residenziali rende tale tessuto molto compatto, soprattutto per quanto riguarda i tessuti lungo il Crostolo. Le caratteristiche dei tracciati stradali non migliorano la situazione. Strade di distribuzione interna ridotte nella sezione e prive di un numero adeguato di parcheggi rendono tale parte di città critica anche dal punto di vista delle dotazioni minime a standard.
Inoltre, l'asse della tangenziale spesso costituisce una barriera per chi intende usufruire dei servizi localizzati nella parte opposta del quartiere. Tale limite è ridotto dalla presenza di collegamenti stradali efficienti tra l'ambito urbano e il centro storico, oltre che dall'esistenza di un percorso ciclabile che scorre parallelo ad alcune delle radiali e al lungo Crostolo.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

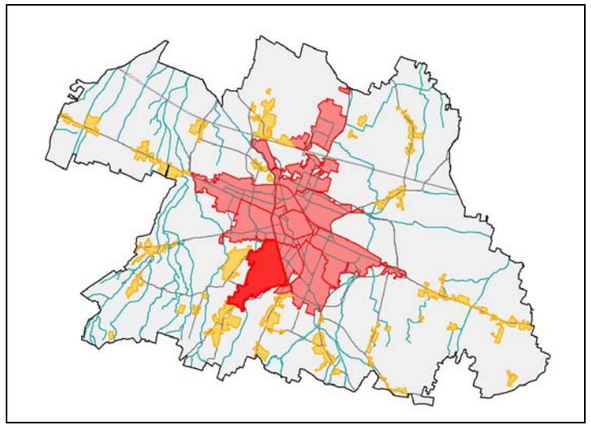
Quartieri ovest – Urbanizzazione lineare lungo la via Emilia

Tessuti misti residenziali e produttivi su via F.lli Cervi. I tessuti sono intercettati dalla linea ferroviaria Reggio Emilia-Ciano d'Enza

Tessuti residenziali sul tratto di via Gorizia nelle vicinanze del centro storico. Lungo il Crostolo i tessuti a bassa densità con elevate percentuali di copertura del suolo

Intersezione tra via Gorizia e la tangenziale ovest dove si concentrano numerose attività di rango superiori e insediamenti ad alta densità

MIGLIOLUNGO 24
CROCETTA 25
BELVEDERE 26
BARAGALLA 27



Inquadramento territoriale
È una delle zone di espansione residenziale del capoluogo che si è sviluppata lungo le radiali in uscita dalla città verso i comuni delle prime pendici collinari. Si caratterizza per i numerosi interventi di edilizia residenziale pubblica che strutturano e connotano il paesaggio urbano e costituiscono in alcuni casi la struttura portante dei servizi di base.

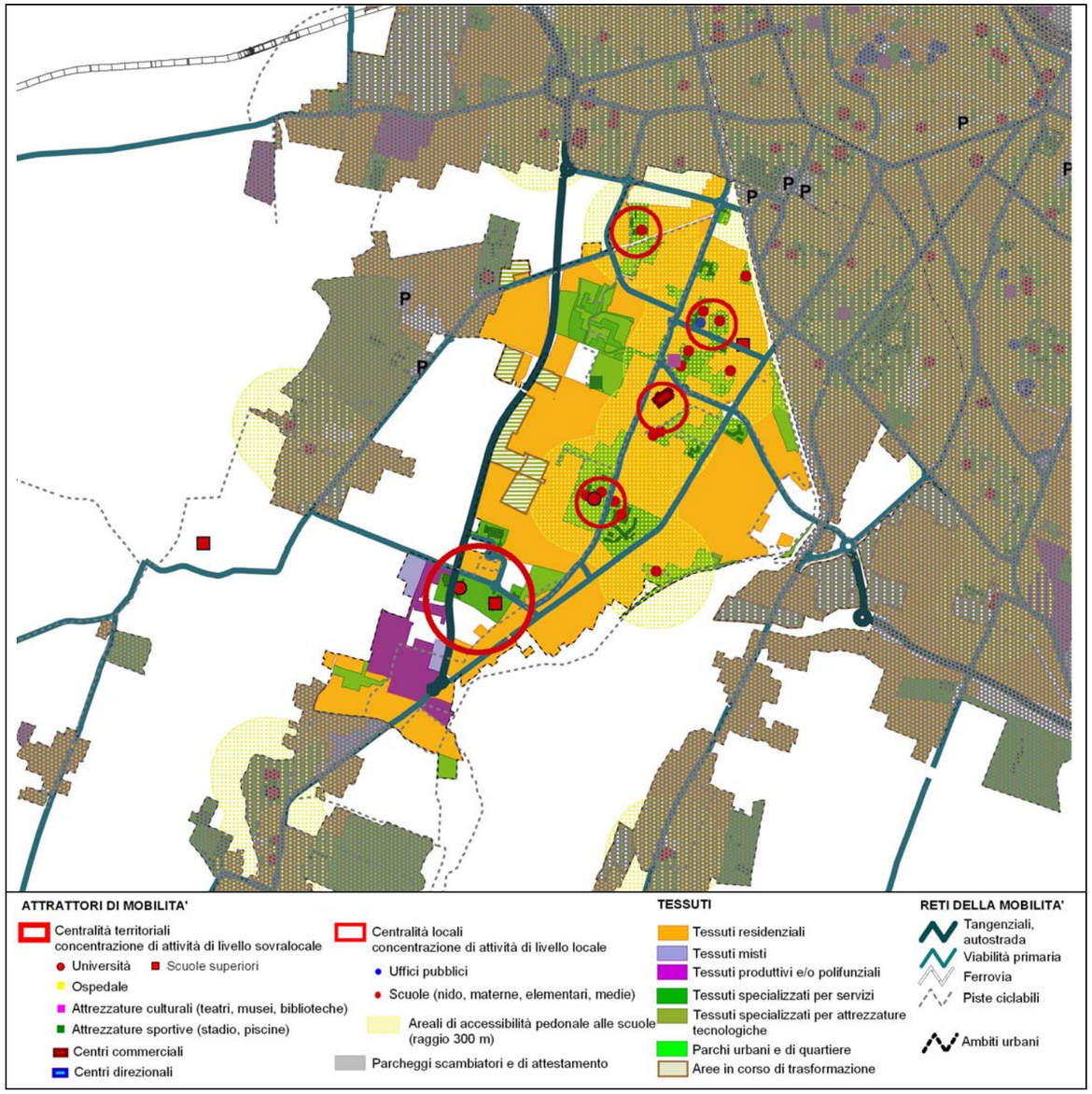
DESCRIZIONE

Struttura
Si tratta dell'urbanizzazione del capoluogo compresa nella maggior parte della sua estensione tra il Torrente Crostolo e la tangenziale ovest. Si struttura lungo le direttrici di via della Canalina e di viale Martiri della Bettola fino a congiungersi con l'abitato di Rivalta che prolunga l'urbanizzazione del capoluogo, senza soluzioni di continuità, all'incirca fino ai margini del confine comunale.

Insieme ad altri quartieri a sud e a est del nucleo urbano più antico, l'ambito di Migliolungo-Crocetta-Belvedere-Baragalla si connota per la vocazione prevalentemente residenziale. Con San Pellegrino, Papagnocca e Buco del Signore a sud e con Ospizio e Bazzarola più a est costituisce, infatti, fin dai primi grandi interventi di edilizia pubblica, una delle aree storicamente privilegiate per l'espansione urbana destinata all'abitare.
Solo al confine con la frazione di Rivalta, in corrispondenza dell'intersezione tra via Martiri della Bettola e la tangenziale ovest è presente un insediamento produttivo-polifunzionale con una morfologia di impianto regolare e volumetrie caratteristiche delle zone industriali-artigianali.

I tessuti che connotano questo ambito sono caratterizzati dalla presenza di ampi quartieri della "*città pubblica*" che con le loro morfologie contribuiscono a determinare la forma della città oltre ad essere in alcuni casi luoghi di concentrazione di attività e servizi pubblici. Nei quartieri più complessi, unitamente alla costruzione di abitazioni, si è provveduto, nel corso del tempo, alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle scuole locali di solito situate nelle immediate vicinanze dei parchi posti all'interno dei quartieri o direttamente affacciati sull'infrastruttura principale.
Via della Canalina in primis e via Martiri della Bettola, costituiscono l'ossatura portante della viabilità dell'ambito, in genere configurandosi come gli assi dai quali garantire l'accessibilità ai nuclei abitati. Una struttura a grappolo, quindi, che vede gli insediamenti residenziali dei quartieri pubblici serviti direttamente da via Canalina. Nelle aree comprese tra le infrastrutture in uscita dal centro un tessuto costituito da un edilizia di case isolate su lotto distribuita da una maglia stradale perpendicolare a via Canalina.
Anche a *sud di via Martiri della Bettola* fino al Torrente Crostolo, predomina un tessuto prevalentemente residenziale di grana minuta sorto senza stabilire nessuna relazione con l'ambito fluviale retrostante e trattandolo più come un retro che non come un fronte privilegiato. Attualmente sono i parchi dei quartieri di edilizia pubblica e il verde pubblico interno al quartiere e non le aree libere affacciate sul torrente, a svolgere il ruolo di sistema connettivo unificante. Introverso rispetto agli spazi pubblici costituiti dalle strade tale sistema si sviluppa su tutto l'ambito anche se in maniera piuttosto diversificata: sequenze di parchi, lingue di verde, percorsi alberati, …..
Le aree a ridosso della tangenziale ovest oggi sono ancora inedificate, anche se l'attuazione di alcuni piani particolareggiati in corso di approvazione ne prevedono la quasi totale urbanizzazione.

Le principali *centralità* presenti nell'area hanno una natura locale e si attestano prevalentemente su via della Canalina, anche se in corrispondenza di via Guittone d'Arezzo è presente un nucleo di attrezzature scolastiche di livello superiore (scuole superiori e università) che svolge una funzione di attrazione a scala più vasta.



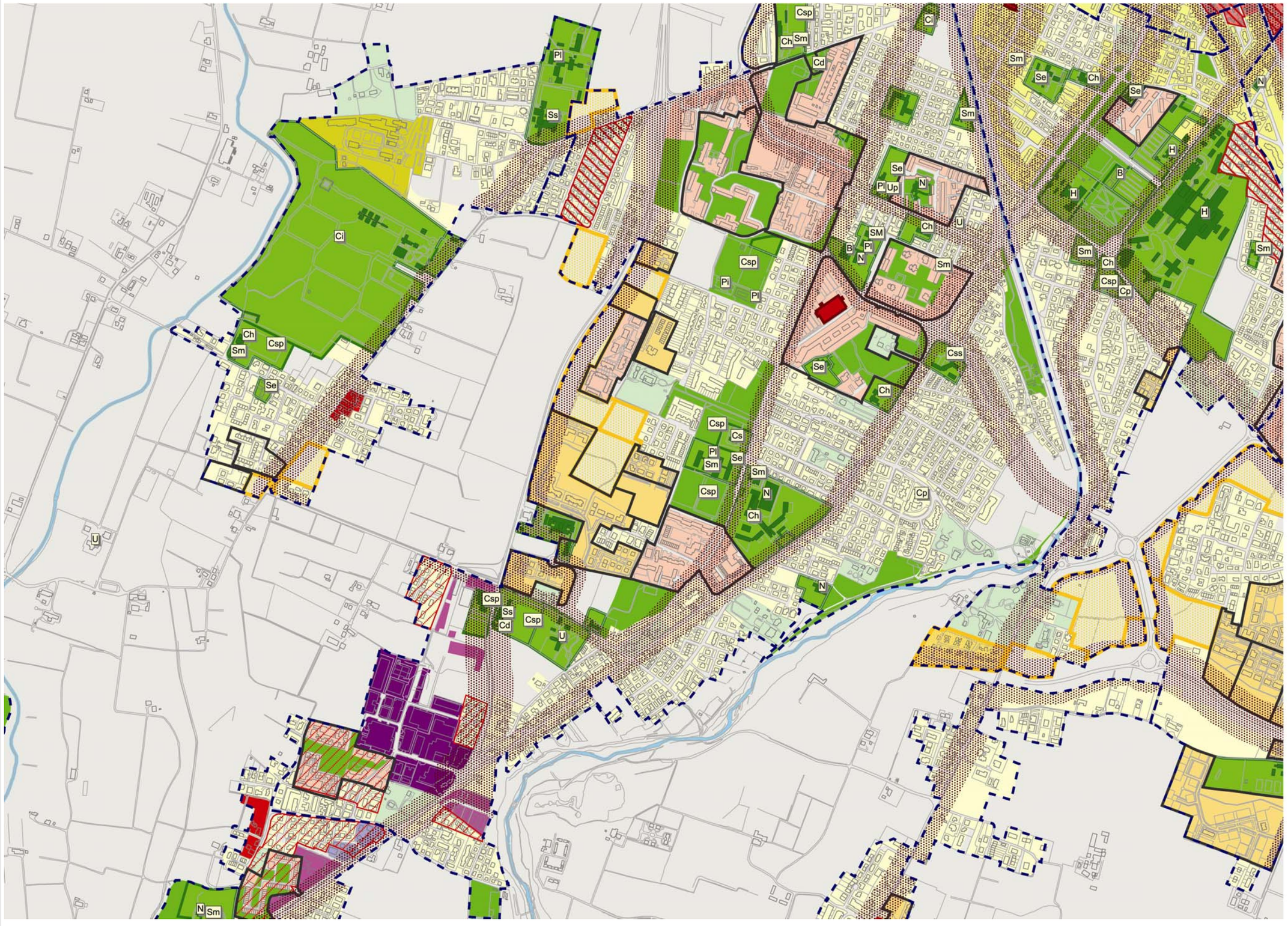
Attività commerciali
Nei pressi di via Canalina e via Gandhi è localizzato un centro commerciale ad elevato livello di attrattività. I principali fronti commerciali sono concentrati o ai piani terra degli edifici della città pubblica o lungo i seguenti assi stradali: via Bismantova, via Martiri della Bettola e il primo tratto di via F.lli Rosselli.

Dotazione dei servizi
I servizi nel complesso si organizzano attorno ad alcune polarità locali che fanno riferimento all'asse di via della Canalina:

- il nucleo su via F.lli Rosselli che comprende la chiesa, la scuola materna, un centro sportivo e sul lato opposto della strada un centro diurno;
- Concentrazioni di servizi nei quartieri della città pubblica a est di via della Canalina comprendendo, in particolare sugli assi via Gandhi-Via Rivoluzione d'Ottobre, uffici pubblici, le scuole di livello inferiore, la chiesa, palestre e la biblioteca e in corrispondenza dell'Istituto Artigianelli (istituzioni scolastiche e sport).
- lungo via Guittone d'Arezzo le scuole superiori e una sede para-universitaria.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali

- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali

- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti

- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati

- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale

- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti

- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione

- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale

- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto

- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi l'ambito urbanizzato è cresciuto solo in minima parte per esito di interventi diretti 1%, e di circa il 5% in attuazione di alcuni piani particolareggiati concentrati in particolare tra via della Canalina e la tangenziale. Nel dettaglio gli insediamenti realizzati di recente o in via di realizzazione sono:

- alla fine di via Assalini e nei pressi della tangenziale ovest;
- lungo via Guittone d'Arezzo, via Guinizelli;
- lungo via Dimitrov e via Fontana.

All'interno dell'ambito preso in esame sono presenti numerose zone per le quali sono già state avviate le procedure per l'approvazione. Si tratta in particolare di quelle comprese tra la tangenziale e l'urbanizzato esistente.
Delle previsioni del PRG 2001 rimangono ancora da attuare oltre 498 alloggi (697 stanze circa).

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito risulta facilmente accessibile per la presenza di alcuni degli assi principali della viabilità urbana. Altrettanto buono è il collegamento con il territorio extraurbano ed in particolare con i Comuni di Cavriago e Quattro Castella. Buono è anche il servizio di trasporto pubblico offerto.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard risulta essere ampliamente al di sopra dei limiti di legge con una media di quasi 50 mq/ab. Sono in particolare le aree comprese tra via della Canalina e via Martiri della Bettola che possiedono una dotazione di servizi maggiore.
L'accessibilità pedonale alle scuole è buona per le aree residenziali attestate su via della Canalina, su via Compagnoni e per i tessuti contigui a via Bembo e via Fucini. I quartieri a sud di via Martiri della Bettola risultano invece più distanti dai servizi scolastici.

Inquinamento acustico e atmosferico

Oltre alla tangenziale le strade in entrata e in uscita dal centro sono quelle che generano maggiore impatto acustico e atmosferico. In particolare si tratta di: via F.lli Rosselli, Via della Canalina, Via Martiri della Bettola assi radiali di connessione con l'extraurbano, ma anche via Rivoluzione d'Ottobre, via Compagnoni e via Guittone d'Arezzo strade di collegamento trasversale.
Per attenuare l'impatto acustico dei flussi sulla tangenziale ovest è stata realizzata una barriera a protezione degli insediamenti su via Svizzera.

Dotazioni tecnologiche

Critiche risultano le condizioni di scolo delle acque su via F.lli Rosselli (rif. 5 studio Distart).

Qualità urbana

Si tratta di uno dei settori urbani in cui migliore è la percezione della qualità di vita. La buona dotazione di servizi, la presenza di spazi aperti a verde e la diffusione di attività collettive la rendono un'area di qualità urbana elevata. Una rete di percorsi ciclabili che attraversano i parchi e/o scorrono parallele alle infrastrutture stradali principali rendono le funzioni pubbliche facilmente accessibili con modalità di movimento alternative all'automobile.
Impatti negativi, tuttavia, sono determinati dal funzionamento della viabilità come principali assi di traffico in uscita dal centro e dall'attuale gravitazione sulla rete esistente.
Scarsamente valorizzate risultano tutte le zone lungo il Crostolo, che se a valle dell'attraversamento di viale Bassi mostrano ancora un carattere urbano, a monte, al contrario assume un aspetto maggiormente naturale con un allargamento delle sponde e un andamento del corso d'acqua più sinuoso.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

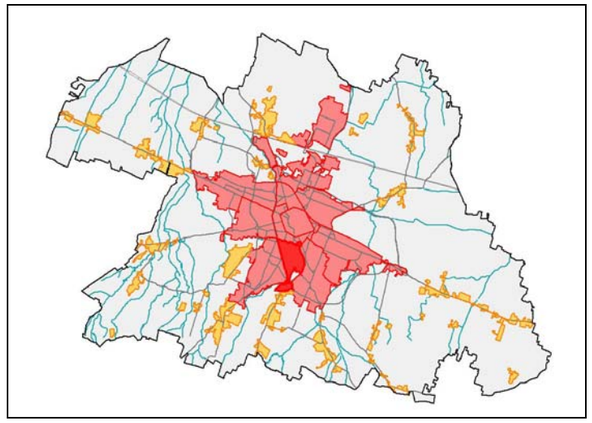
Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali

Insediamenti affacciati sul tratto di via Canalina più vicino al centro: evidente è la commistione tra tessuti residenziali a grana minuta e i quartieri di edilizia pubblica in cui prevalgono morfologie complesse e ampi spazi aperti

Tessuti a sud di via Martiri della Bettola a diretto contatto con il sistema degli spazi aperti che si affaccia sull'ambito del Torrente Crostolo

Spazi liberi residui tra l'urbanizzato esistente affacciato su via Canalina e la tangenziale ovest: si tratta di aree attualmente in corso di trasformazione

BUON PASTORE 13
SAN PELLEGRINO 14



Inquadramento territoriale
È una delle zone del capoluogo che si è sviluppata a partire dalla presenza di una grande attrezzature urbana quale l'ospedale. Localizzato a sud del centro storico e delle sue prime espansioni, tale settore urbano mantiene, nonostante il limite naturale costituito dal Torrente Crostolo, strette relazioni con i quartieri di Crocetta e di Belvedere.

DESCRIZIONE

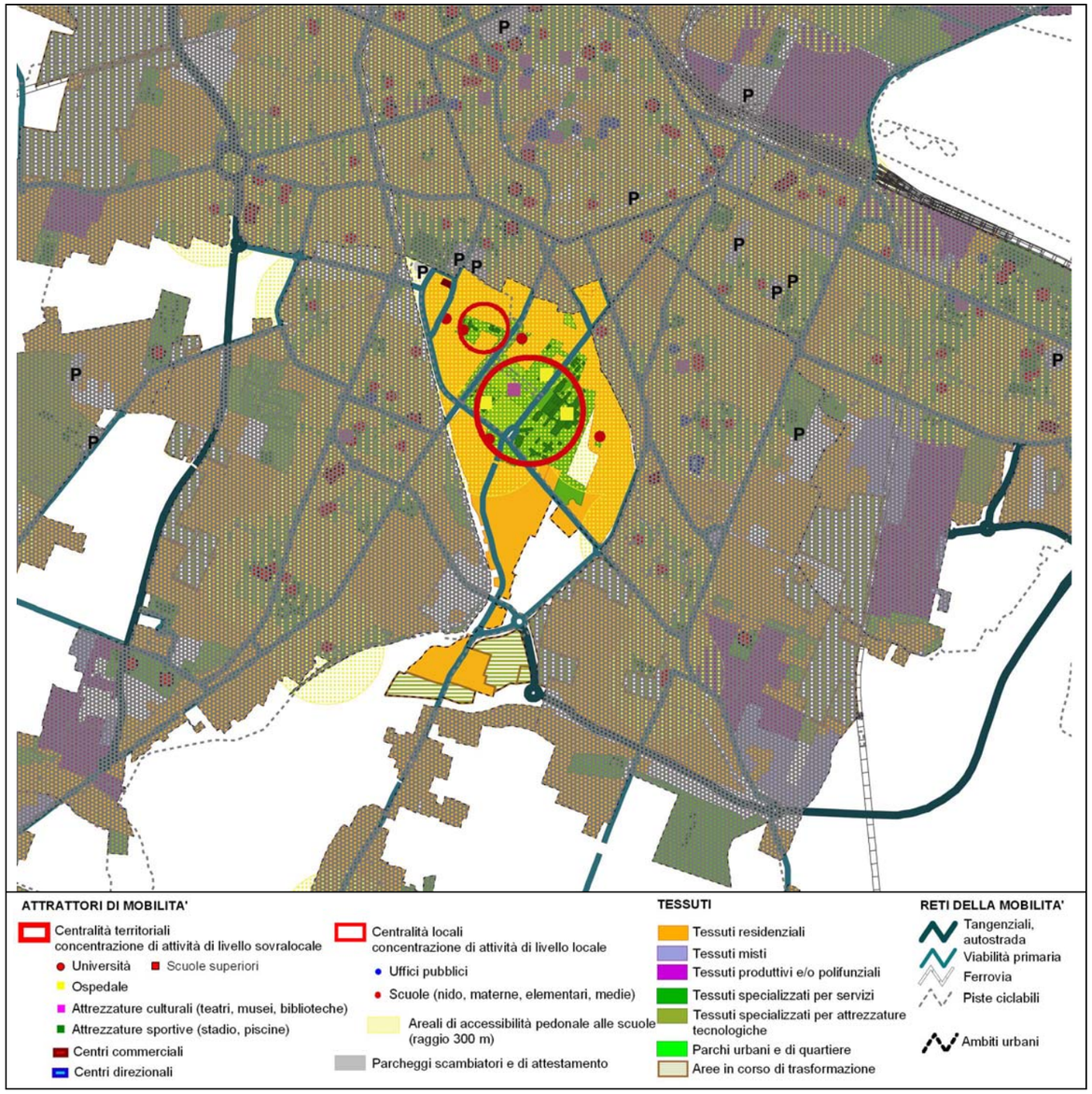
Struttura
È la parte di urbanizzazione del capoluogo compresa tra il Torrente Crostolo e le radiali in uscita dal centro storico verso sud-est fino alla tangenziale. La destinazione d'uso prevalente, fatta eccezione per il nucleo di attrezzature e servizi sorti in prossimità del complesso ospedaliero di Santa Maria Nuova, è prevalentemente residenziale.

La presenza dell'ospedale domina l'assetto e il funzionamento dell'ambito urbano esercitando un'influenza sia dal punto di vista della morfologia di impianto che sulla tipologia di attività che si sono insediate nel corso del tempo.

I tessuti si strutturano sull'asse viabilistico di viale Umberto I, nel settore più vicino al centro storico, mentre più a sud è via Benedetto Croce l'infrastruttura matrice dell'insediamento residenziale.
Su viale Umberto I si attesta il complesso ospedaliero di origine storica, ed in questo tratto la strada assume la configurazione di un ampio boulevard alberato con controviali laterali.
Gli insediamenti residenziali a nord di questa grande attrezzatura urbana presentano densità molto elevate, in particolare sugli assi urbani principali. Si tratta di un tessuto residenziale di case a blocco o in linea in genere più alte di 3 o 4 piani.
Via Benedetto Croce costituisce il prolungamento del lungo Crostolo verso sud. Lambisce il complesso ospedaliero, definendone il lato meridionale e funziona come asse di accesso per ampi quartieri di case isolate su lotto di massimo 3 piani. A ovest di via Benedetto Croce si sviluppa un insediamento residenziale su una maglia di percorsi piuttosto irregolare con lotti di grandi dimensioni. È uno degli insediamenti del capoluogo che presenta caratteristiche e qualità tra le migliori del capoluogo.
A sud-est dell'ospedale di Santa Maria Nuova, sullo stesso isolato del complesso sanitario, è insediato un tessuto di media densità, con case in linea o isolate su lotto di massimo 3 piani. Tale tessuto assume una configurazione irregolare per la presenza del Canale Secchia, che ne costituisce il limite naturale, e in alcune situazioni presenta condizioni critiche dal punto di vista del livello di copertura del suolo.

In questo settore della città, così come del resto avviene per l'ambito di Crocetta e Baragalla, le relazioni con il torrente Crostolo sono piuttosto limitate. L'unica zona che mantiene un rapporto diretto con il corso d'acqua è quella di Buon Pastore, dove la viabilità interquartiere è localizzata a ridosso delle sponde del corso d'acqua. A sud di Piazza Lepanto, invece, il rapporto tra spazi pubblici e torrente è completamente negato dalla presenza di un tessuto residenziale che oltre ad impedire l'accessibilità al lungofiume ne limita la visibilità dalla strada.

Attorno all'area ospedaliera si concentrano una serie di servizi di carattere locale che svolgono funzioni legate ai quartieri residenziali. Sono concentrate in particolare nei pressi della Chiesa del Buon Pastore e servono gli insediamenti più a nord e su Piazza Quarnaro. Mentre per quanto riguarda i tessuti a sud il nucleo dei servizi più vicino è quello attestato su via Benedetto Croce.



Attività commerciali
Un centro commerciale di scala locale si attesta a nord dell'ambito su via Cecati. I principali fronti commerciali sono, invece, concentrati lungo via Umberto I.

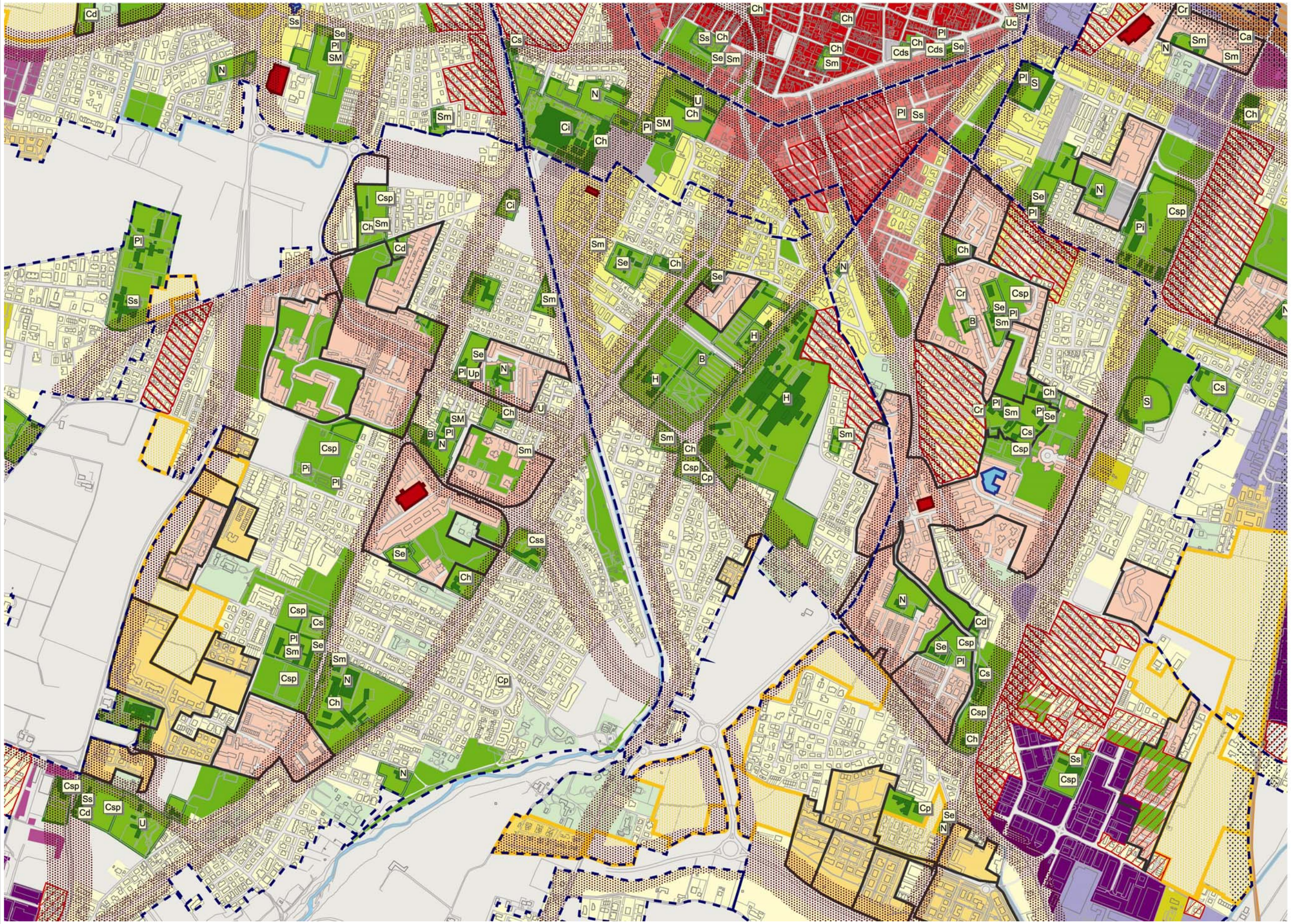
Dotazione dei servizi
Escluso il complesso di Santa Maria Nuova, attrezzatura di rango territoriale, gli altri servizi ed in particolare quelli di quartiere si concentrano in corrispondenza delle chiese e dei centri parrocchiali:

- attorno alla chiesa del Buon Pastore, nei pressi della quale sono localizzate le scuole elementari e materna;
- vicino alla chiesa su Piazza Quarnaro dove, insieme alla scuola materna, sono presenti il centro sportivo e una casa protetta.

Nell'ambito di San Pellegrino, nei pressi di via Beccaria, è localizzata una scuola materna.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

L'insediamento compreso nell'ambito è piuttosto consolidato. Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi l'ambito urbanizzato è cresciuto solo in minima parte. In particolare gli insediamenti realizzati per intervento diretto hanno portato ad un incremento dell'estensione dell'urbanizzato pari a circa il 4%, mentre la crescita del territorio urbanizzato per attuazione di piani particolareggiati no è nemmeno dell'1%.
L'unico piano particolareggiato che risulta già attuato è quello di via Telesio che utilizza un principio insediativi simile a quello del tessuto circostante.
All'interno dell'ambito preso in esame sono presenti numerose zone per le quali sono già state avviate le procedure per l'approvazione. Si tratta in particolare di numerosi comparti a sud di via Luxemburg, ampie zone attestate su via Tassoni. Una vasta area non attuata è interclusa tra via Luxemburg e i tessuti lungo il Crostolo.
Nel complesso gli alloggi realizzati o in via di realizzazione sono 203 pari ad un numero di stanze di circa 284.
Delle previsioni del PRG 2001 rimangono ancora da attuare oltre 439 alloggi (615 stanze circa).

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito urbano risulta accessibile dalla rete viaria principale costituita dai tratti di tangenziale realizzati. Le infrastrutture che attraversano questa parte di città svolgono un ruolo di collegamento interquartiere e sono direttamente collegate alla sistema stradale principale (attraverso via Croce si raggiunge il tratto della tangenziale sud, mentre più indiretta è la connessione con la tangenziale ovest) .
Buono è anche il servizio di trasporto pubblico offerto.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è inferiore rispetto a quanto fissato dalla L.r. 47. Nel complesso risulta essere pari a 24,8 mq/ab, ma la situazione è ancora più critica se si considera l'ambito di Buon Pastore. In questo caso il valore dello standard è addirittura inferiore ai 18 mq/ab (15,8 mq/ab), anche se considerata la localizzazione dei servizi l'abitato di Buon Pastore può con facilità utilizzare le aree a verde pubblico localizzate sul fronte di viale Umberto I ricadenti a San Pellegrino.
Se osserviamo l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici solo le zone più a sud, ed in particolare quelle di recente edificazione, risultano scarsamente servite, mentre a nord la localizzazione delle attrezzature scolastiche permette una buona raggiungibilità da tutti i tessuti residenziali.

Inquinamento acustico e atmosferico

La presenza di una grande attrezzatura urbana come l'ospedale e la contiguità con uno dei parcheggi di interscambio (nei pressi del cimitero più a nord), determinano flussi elevati di traffico sulle strade principali, con un impatto rilevante nei confronti dell'edificato più a diretto contatto con le direttrici di collegamento. Le infrastrutture sulle quali maggiori sono i flussi di traffico e quindi maggiore è l'impatto acustico sono: Viale Umberto I, Lungo Crostolo, via Magati-Via Croce, ma anche viale Risorgimento e via Tassoni.
Non sono state realizzate barriere acustiche.

Dotazioni tecnologiche

L'intera zona a sud dell'ospedale presenta criticità idrauliche piuttosto rilevanti (rif. 1 studio Distart). In particolare risulta sottodimensionato il collettore che drena le acque bianche della zona di espansione residenziale a nord della tangenziale e la rete fognaria del quartiere residenziale di via Telesio è insufficiente a garantire lo scolo delle acque bianche con frequenti episodi di allagamenti.

Qualità urbana

È una parte di città che ha qualità urbane differenziate in relazione alla densità e alla superficie coperta occupata. Sono scarsi gli spazi pubblici a verde compresi all'interno dei tessuti residenziali, soprattutto a nord, anche se la presenza di alberature in parte riduce l'impatto di un paesaggio urbano ad elevata densità.
Gli spazi di maggiore qualità sono quelli del quartiere di San Pellegrino ed in particolare i tessuti compresi tra il complesso ospedaliero e il torrente.
L'ospedale, inoltre, essendo un elemento di separazione diminuisce le possibilità di relazione tra i tessuti residenziali sorti nelle aree circostanti, anche se risultano ben collegati tra loro dalla rete stradale.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Insediamenti ad alta densità a nord del complesso ospedaliero di Santa Maria Nuova su viale Umberto I: sulle strade perpendicolari al viale principale un tessuto più minuto e di media densità

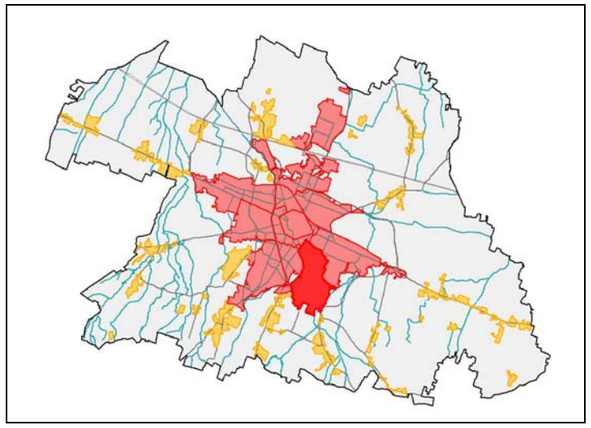
Il complesso ospedaliero di Santa Maria Nuova costituito dal complesso ospedaliero e da alcune strutture immerse in un parco.

Il tessuto sulle rive del Crostolo attestato su via Tassoni: un insediamento residenziale a bassa densità caratterizzato da condizioni di buona qualità

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali

ROSTANUOVA 15
PAPAGNOCCA 16
BELVEDERE 26
BUCO DEL SIGNORE 28



Inquadramento territoriale
È di una delle aree del capoluogo che si è sviluppata a sud, sulla radiale di collegamento verso il territorio extraurbano e in particolare verso il centro di Fogliano. Frutto delle espansioni avvenute a partire dagli anni '50. Si caratterizza per un tessuto prevalentemente residenziale strutturato dalla presenza di interventi unitari di edilizia pubblica.

DESCRIZIONE

Struttura
A ridosso delle prime espansioni novecentesche l'ambito si sviluppa lungo due direttrici infrastrutturali principali: quella in uscita dal centro storico verso sud-est, via Martiri di Cervarolo, e quella di connessione tra i quartieri meridionali e le aree produttive a nord, via dei Partigiani.

Su tali direttrici si affacciano tessuti con origine e caratteristiche di impianto estremamente diversificate. A nord verso il centro storico un tessuto che mantiene le caratteristiche di impianto delle prime espansioni novecentesche senza tuttavia presentare un'omogeneità nella tipologia edilizia. Processi di progressiva sostituzione o di completamento, hanno, infatti, permesso la convivenza di un'edilizia a villini con case a blocco o in linea ad alta densità, localizzate soprattutto su via Manara e via Lusenti. Lo stesso principio insediativo caratterizza, inoltre i tessuti più a ridosso della zona ospedaliera.
Più a sud si trovano insediamenti esito delle politiche che hanno costruito la città pubblica, tra i quali i principali sono:

- Rosta nuova, quartiere INA CASA realizzato negli '50, fondato sul principio insediativo della casa allineata su strada. Si tratta di un tessuto molto compatto che si struttura su via Wibicki, spazio pubblico principale sul quale si affacciano le attività commerciali.
- Papagnocca, originario degli anni '80, attestato ad ovest di via dei Partigiani, con una morfologia chiusa con edifici pluripiano sull'infrastruttura principale e aperta verso il parco dove sono localizzati i servizi, in diretta continuità con il sistema dei servizi presenti a Rosta Nuova.

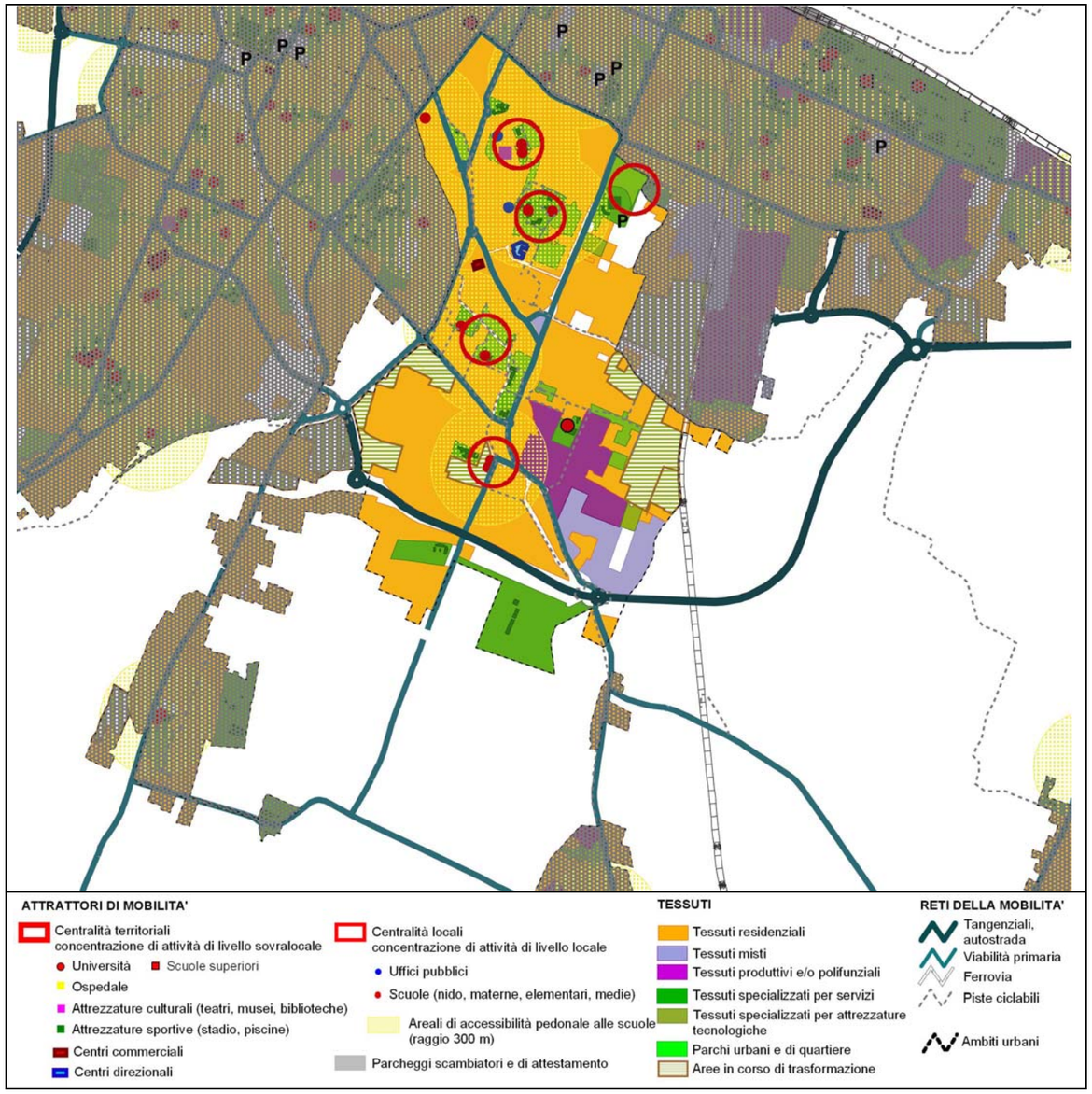
La presenza diffusa di interventi di edilizia pubblica che presenta principi insediativi molto differenziati tra loro (case in linea di massimo 4 piani o a torre fino a 11 piani) ha originato un tessuto molto eterogeneo che, tuttavia, possiede in comune alcuni caratteri significativi: l'estensione dello spazio aperto, spesso trattato a verde pubblico e protetto dal traffico stradale, un'altezza media degli edifici piuttosto elevata rispetto al tessuto di edilizia privata. Verso il territorio extraurbano l'edilizia residenziale pubblica è caratterizzata, invece, dal prevalere di un principio insediativo a schiera.

Il resto del tessuto compreso tra i quartieri è costituito da case unifamiliari o a blocco isolate su lotto con rapporti di copertura del suolo piuttosto elevati soprattutto in prossimità del centro. Si tratta di tessuti prevalentemente residenziali che presentano una combinazione di principi insediativi a media-bassa densità e alta densità.

Analoghe caratteristiche ha il tessuto a est di via dei Partigiani, dove gli insediamenti residenziali sono a diretto contatto con un ambito produttivo. Talea zona è ancora parzialmente non attuata sia per quanto riguarda il sistema dei servizi che per gli insediamenti residenziali.
Estesi nuclei edificati, alcuni ancora in corso di costruzione, sono di recente stati realizzati fin oltre il limite della tangenziale sud.

A sud-est, su via Martiri di Cervarolo, si attesta un insediamento produttivo inglobato nel tessuto residenziale con destinazioni miste industriali e polifunzionali.

I nuclei dei servizi si concentrano prevalentemente nei parchi dei quartieri di edilizia pubblica: Rosta Nuova, Papagnocca e lungo il Parco sul canale Secchia.



Attività commerciali
Un centro commerciale di scala locale si attesta alla confluenza tra via Martiri di Cervarolo e via Che Guevara. I principali fronti commerciali sono, invece, concentrati lungo le seguenti strade: via Maiella, via Nybidei e via De Gasperi.

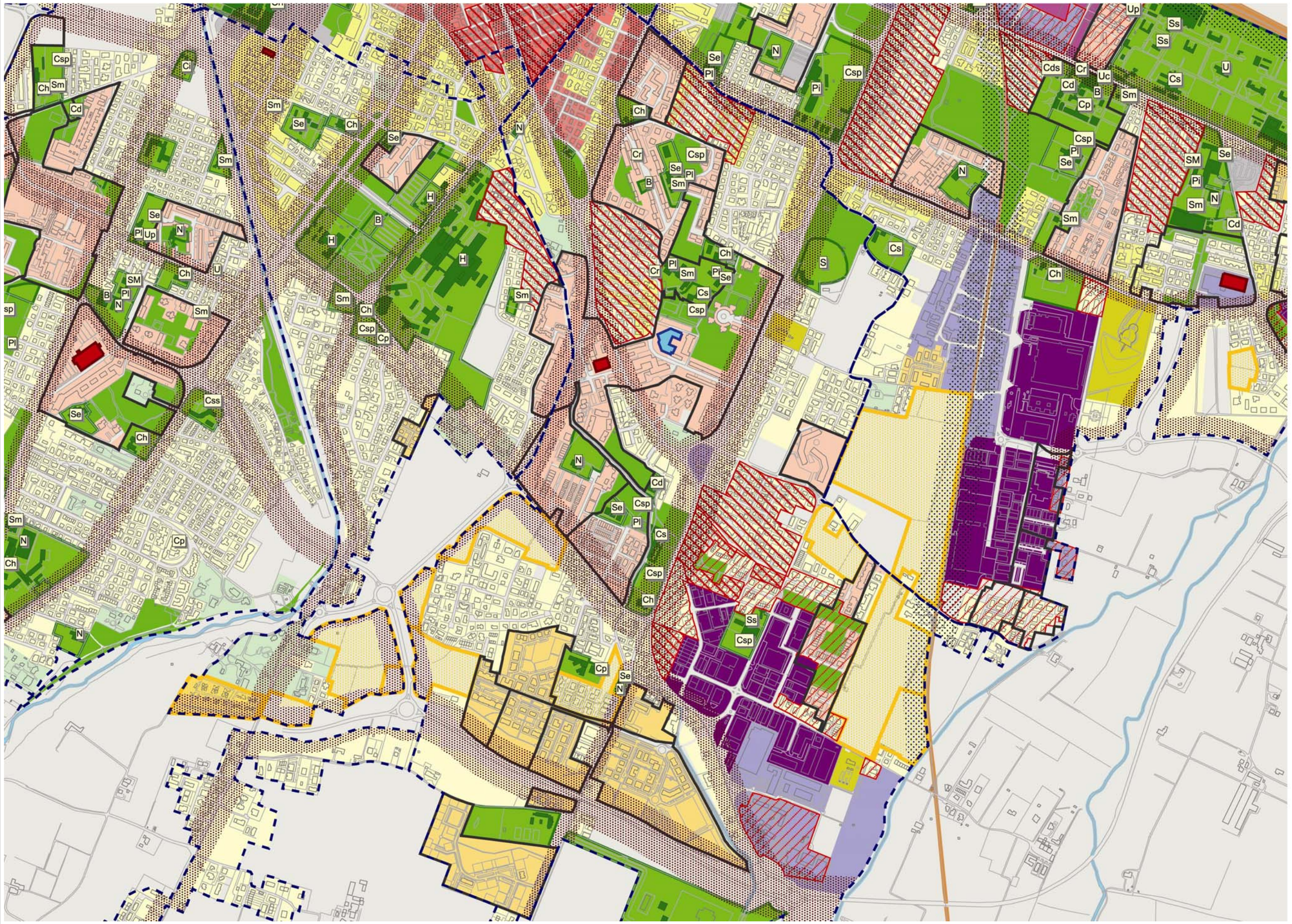
Dotazione dei servizi
I servizi si concentrano soprattutto attorno a tre centralità:

- nel quartiere di Rosta Nuova dove sono presenti oltre alla chiesa, alla biblioteca e agli uffici della circoscrizione, le scuole materne, elementari, la palestra e il centro sportivo;
- nel quartiere di Papagnocca dove sono presenti tutti i servizi di base con anche un centro sociale;
- nel parco realizzato lungo il canale Secchia che accoglie i servizi di quartiere tra i quali i centri sportivi, la chiesa, un centro sociale e un centro diurno, un nido e le scuole elementari.

In questa parte di città è localizzato anche il campo da baseball.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'ambito urbanizzato è cresciuto in particolare attraverso l'attuazione di piani particolareggiati soprattutto a sud. Tutta la fascia compresa tra la località "La Favorita" e il tratto della nuova tangenziale è infatti interessata dalla realizzazione di insediamenti residenziali.
In particolare gli insediamenti realizzati per attuazione di piani particolareggiati hanno portato ad un incremento dell'estensione dell'urbanizzato di circa il 10%.
All'interno dell'ambito preso in esame sono presenti numerose zone per le quali sono già state avviate le procedure per l'approvazione. Si tratta in particolare delle aree a ovest della località "La Favorita" e di quelle a est tra l'urbanizzazione attualmente esistente e la linea ferroviaria Reggio-Scandiano.
Nel complesso gli alloggi realizzati o in via di realizzazione sono 1.236 pari ad un numero di stanze di circa 1.730.
Delle previsioni del PRG 2001 rimangono ancora da attuare oltre 338 alloggi (473 stanze circa).

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito risulta accessibile direttamente dal tratto della tangenziale sud di recente realizzazione e attraverso via dei Partigiani. È ben collegata anche all'asse urbano della via Emilia. Buono è il servizio di trasporto pubblico locale.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è superiore rispetto a quanto fissato dalla L.r. 47. Nel complesso risulta essere pari a circa 40 mq/ab. Analizzata nel dettaglio, la dotazione tuttavia appare squilibrata tra i quartieri vicini al centro e quelli più periferici. A Rosta Nuova, infatti, l'insieme dei servizi in relazione alla popolazione residente non supera una dotazione di 16 mq/ab risultando quindi ben al di sotto dei limiti di legge. Al contrario sia Papagnocca che soprattutto Buco del Signore superano ampliamente il limite delle dotazioni per numero di abitanti.
Se osserviamo l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici nel complesso è possibile affermare che i tessuti residenziali a ovest di via dei Partigiani, risultano ben serviti. Al contrario i tessuti a est della medesima infrastruttura risultano critici per quanto riguarda l'accessibilità pedonale ai servizi per l'istruzione. Via dei Partigiani rappresenta inoltre un limite alla permeabilità tra i quartieri localizzati ai bordi della strada ostacolando le relazioni e la possibilità dei tessuti residenziali orientali di usufruire del più articolato sistema di servizi presente a ovest dell'infrastruttura di attraversamento.

Inquinamento acustico e atmosferico

La presenza di una viabilità di collegamento tra parti di città densamente popolate implica flussi di traffico e impatti sugli abitanti sicuramente maggiori. Le strade dai più elevati i flussi di traffico sono: via Martiri di Cervarolo, via dei Partigiani e via Manara. Anche la linea ferroviaria Reggio-Scandiano è sorgente di inquinamento acustico.
Sono già state realizzati tratti di barriere acustiche in particolare lungo via dei Partigiani.

Dotazioni tecnologiche

Non si registrano situazioni particolarmente critiche.

Qualità urbana

Si tratta di una parte di città la cui qualità è strettamente dipendente dai servizi e dai caratteri dei quartieri di edilizia pubblica. Sono tali quartieri infatti che accolgono gli spazi pubblici più rilevanti per dimensioni e funzioni e sono ancora tali quartieri a funzionare da condensatori delle attività collettive. Il resto del tessuto a grana più fine, beneficia indirettamente delle qualità delle zone circostanti anche se al proprio interno manca di alcune delle dotazioni di base: le strade di distribuzione hanno una sezione ridotta, sono assenti spazi pubblici e parcheggi e in numerose situazioni si tratta di tessuti o ad elevata densità o a bassa densità ma con rapporti di copertura piuttosto elevati.
Situazioni di criticità si possono anche riscontrare per i tessuti residenziali sorti in contiguità alle aree produttive senza prevedere idonee fasce di rispetto atte a mitigare l'impatto delle attività industriali-artigianali.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Quartieri sud – Quartieri ed espansioni residenziali

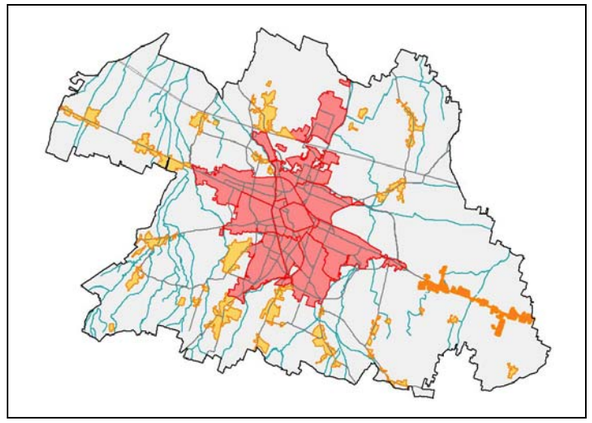
Il quartiere di Rosta Nuova inglobato nel tessuto residenziale di case isolate su lotto: gli unici spazi aperti pubblici sono quelli all'interno del quartiere di edilizia pubblica

Tessuti attestati sul tratto sud di via dei Partigiani: a ovest i quartieri di edilizia pubblica a schiera, mentre a est i tessuti di case isolate su lotto poste in contiguità con gli insediamenti produttivi

Spazi liberi residui tra l'urbanizzato esistente e la tangenziale sud ora in fase di realizzazione e l'ambito produttivo su via dei Martiri di Cervarolo

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

MASONE 45
MARMIROLO 43
BAGNO 47



Inquadramento territoriale
È l'urbanizzazione lineare che si sviluppa a est del capoluogo sulla via Emilia. Si tratta di urbanizzazioni con uno sviluppo concentrato soprattutto lungo l'infrastruttura storica connotato da un'alternanza di tessuti residenziali e produttivi-polifunzionali. Le propaggini orientali gravitano sul vicino centro di Rubiera.

DESCRIZIONE

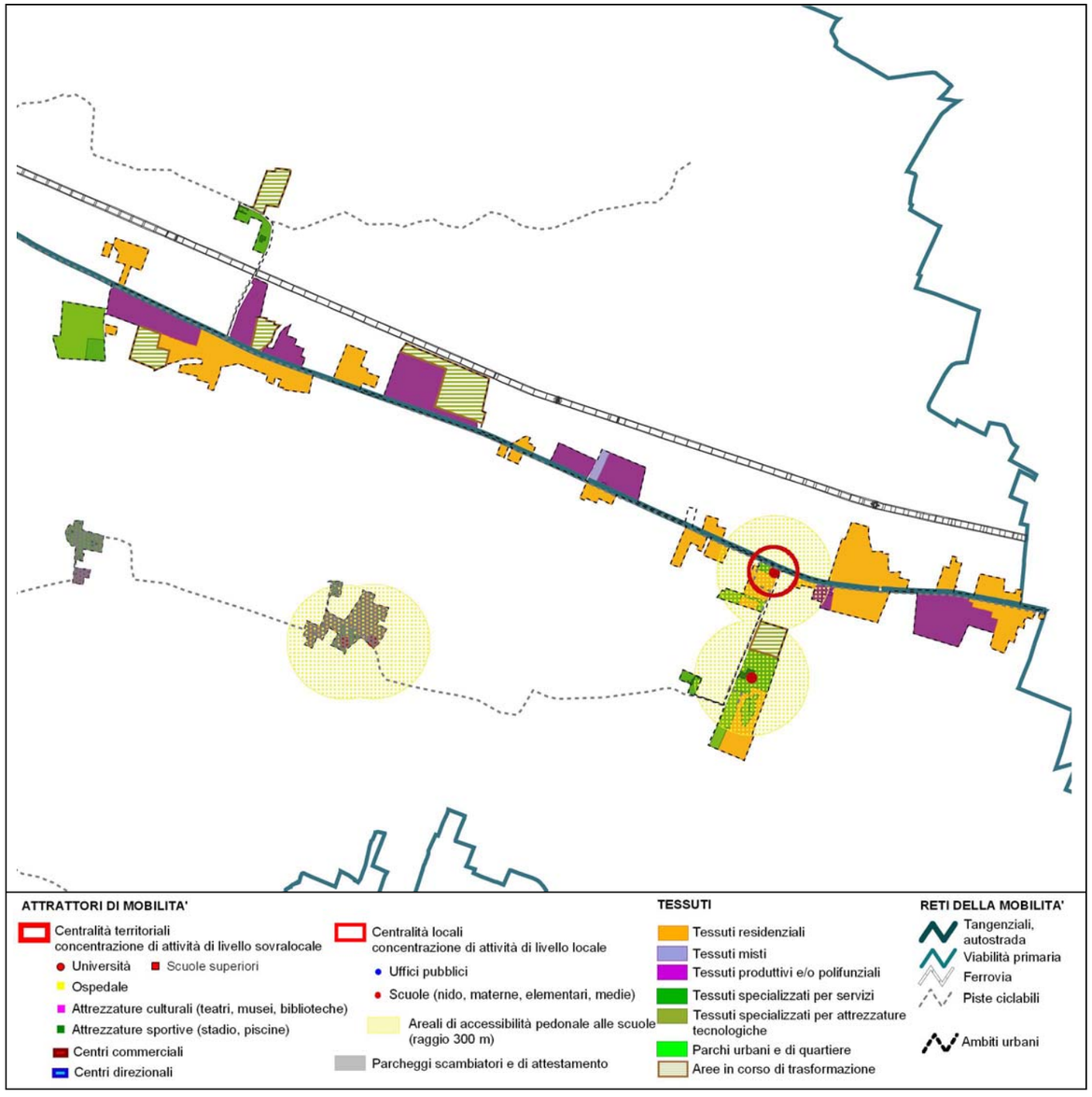
Struttura

Masone
In uscita dal capoluogo di Reggio e dalla villa di San Maurizio a est, il primo centro dotato di un certo livello di complessità è Masone.
Si tratta di un insediamento che si è sviluppato soprattutto lungo l'infrastruttura storica ed in particolare a sud della stessa. Verso ovest si sviluppa una cortina di capannoni industriali che spesso sfruttano l'affaccio sulla strada di attraversamento per coniugare alle attività della produzione anche quelle della vendita. Verso est, invece, un tessuto residenziale prevalentemente a bassa densità con un insediamento di edilizia residenziale pubblica di case in linea verso la campagna retrostante.
A nord della via Emilia, sono localizzate solo episodiche attività produttive tra un edificato di case isolate su lotto che presenta l'affaccio su strada. Oltre la ferrovia Milano-Bologna la chiesa e il cimitero.
Gli unici servizi presenti sono un centro sportivo. Il tessuto presenta complessivamente caratteri di eterogeneità per la commistione di caratteri urbani e rurali e tra tessuti produttivi e residenziali.

Marmirolo-via Emilia
Si tratta di tessuti localizzati sulla via Emilia che rappresentano solo una parte del centro di Marmirolo che invece è localizzato più a sud dell'urbanizzazione lineare.
Sono insediamenti misti produttivi e residenziali che si sviluppano quasi esclusivamente sul fronte strada. Come del resto avviene per gli altri centri anche per Marmirolo i tessuti residenziali sono soggette all'inquinamento acustico e atmosferico generato dai flussi di traffico che attraversano l'infrastruttura storica e dalla linea ferroviaria Milano-Bologna.

Bagno
La frazione di Bagno si sviluppa nei pressi del confine comunale di Reggio Emilia, in contiguità con un'area produttiva compresa nel territorio di Rubiera.
I tessuti sono localizzati prevalentemente lungo l'infrastruttura principale fatta eccezione per un nucleo di servizi posto a sud su via Lasagni.
I tessuti residenziali sono realizzati su principi insediativi a bassa densità con un edificato di case a schiera o unifamiliari isolate su lotto di al massimo 3 piani. Lungo via Lasagni un insediamento di edilizia pubblica organizzato attorno ad un parco collettivo.
A sud sono, inoltre, presenti alcune attività produttive spesso episodiche all'interno del tessuto residenziale. Tali attività esercitano un impatto negativo sulle residenze ad esse contigue.
I servizi principali sono localizzati lungo via Lasagni nei pressi del centro parrocchiale e lungo la via Emilia dove è presente una scuola elementare.
Anche in questo caso è la via Emilia la principale sorgente di inquinamento acustico e atmosferico. La linea ferroviaria Milano-Bologna, posta a nord, non intercetta in questo caso nessun tessuto residenziale.

Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia est



Attività commerciali
Le attività commerciali più importanti sono localizzate a Masone, soprattutto sulla via Emilia, e alcuni esercizi per il commercio sono presenti anche a Bagno.

Dotazione dei servizi
I servizi si organizzano nei centri attorno ad alcune centralità localizzate prevalentemente sulla via Emilia, ma anche nelle aree più interne.

- a Masone un centro sportivo a sud e il nucleo della chiesa e del cimitero a sud;
- a Bagno la scuola elementare lungo la via Emilia e il nucleo della chiesa e del cimitero e un centro sportivo a sud.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia est

ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia est

ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi Masone è cresciuto per l'attuazione di interventi diretti che hanno aumentato la superficie urbanizzata di circa il 2,5%. In particolare le zone oggetto di trasformazione per intervento diretto si sono concentrate nel settore sud. Attualmente sono in corso di approvazione tre ampi comparti che incrementano del 19% la superficie urbanizzata della frazione.
La parte del centro di Marmirolo sulla via Emilia è cresciuta in attuazione degli interventi diretti per una percentuale del 5,8% rispetto all'estensione del territorio urbanizzato.
Bagno è cresciuto aumentando la propria superficie urbanizzata sia in attuazione degli interventi diretti, per una percentuale pari a circa il 6,3%, sia attraverso la realizzazione degli interventi previsti dai piani particolareggiati. In quest'ultimo caso i piani attuativi hanno incrementato il territorio urbanizzato di circa il 2,2%. Un nuovo comparto, ora in corso di approvazione è localizzato su via Lasagni nei pressi del centro sportivo.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

Le condizioni di accessibilità di questi insediamenti, trattandosi di nuclei posti sulla via Emilia, è sostanzialmente buona, sia dalla rete locale che da quella autostradale (attraverso la tangenziale). Altrettanto buono è il collegamento con i territori e i centri della pianura a sud-est del capoluogo.
Soddisfacente è il trasporto pubblico locale su gomma.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge può essere considerata buona sia per Masone che per Bagno. Infatti, considerando la popolazione dell'intero ambito che usufruisce di questi servizi, lo standard risulta essere di 33,6 mq/ab per Bagno e di 83 mq/ab per Masone. Questi valori, tuttavia, non sono garanzia di un adeguato livello di servizi. A Masone, infatti, sono assenti quelli per l'istruzione.
L'accessibilità pedonale alle scuole, risulta quindi buona solo per la località di Bagno e in particolare per i tessuti posti a sud. La via Emilia, per gli elevati flussi di traffico, rappresenta, infatti un punto particolarmente critico per un attraversamento in sicurezza.

Inquinamento acustico e atmosferico

La strada interessata da maggiori flussi di traffico è soprattutto la via Emilia. Tale infrastruttura funziona da asse di collegamento interprovinciale ed intercetta per quasi tutta la sua lunghezza tessuti residenziali e produttivi.
Il collegamento ferroviario intercetta solo in rari casi tessuti residenziali.
Un tratto di barriera acustica è stato realizzato sulla via Emilia a Bagno a protezione della scuola elementare.

Dotazioni tecnologiche

A Masone il collettore fognario è soggetto a frequenti intasamenti (studio Distart rif.13). I quartieri a sud di Bagno, in corrispondenza di via Rivieri, via Incerti, via Roteglia sono soggetti a frequenti esondazioni per le caratteristiche della rete (alcuni rami in contropendenza) (studio Distart rif.14).

Qualità urbana

Si tratta di insediamenti che possiedono qualità urbane differenti in relazione alla loro vicinanza alla via Emilia. Il ruolo di strada di attraversamento non ha infatti effetti solo sull'inquinamento acustico e atmosferico, ma anche sulla configurazione degli spazi pubblici urbani. Spesso, infatti la strada rappresenta anche uno degli spazi urbani principali. I tessuti che al contrario si affacciano sulla campagna sono di maggiore qualità tranne i casi in cui nascono contigui agli insediamenti industriali.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

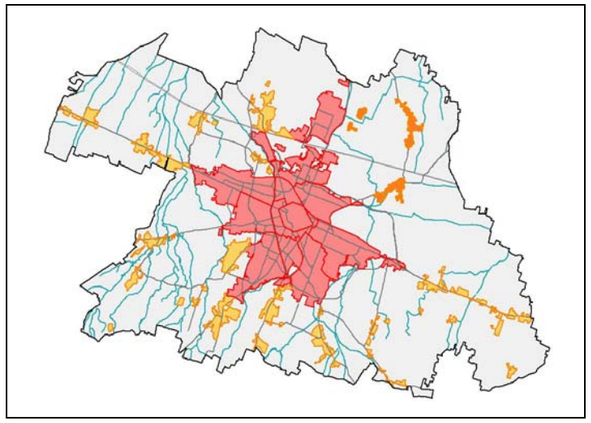
Il centro di Masone nel quale si distinguono nettamente i tessuti produttivi verso ovest e quelli residenziali verso est.

L'urbanizzazione lineare di Marmirolo sulla via Emilia. Si tratta di un tessuto dotato di un basso livello di complessità con un'alternanza di funzioni produttive e residenziali

Il centro di Bagno dove si distinguono gli insediamenti urbani e quelli appartenenti al sistema insediativo del territorio rurale.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

GAVASSA 49
MASSENZATICO 50
PRATOFONTANA 51



Inquadramento territoriale
Si tratta di un insieme di frazioni che si sviluppano sulla strada provinciale di collegamento con Bagnolo di Piano. Gavassa, ma soprattutto Massenzatico, sono centri dotati di un certo livello di complessità in termini di tessuto e di presenza di servizi. Pratofontana, al contrario, presenta ancora i connotati di un centro rurale.

DESCRIZIONE

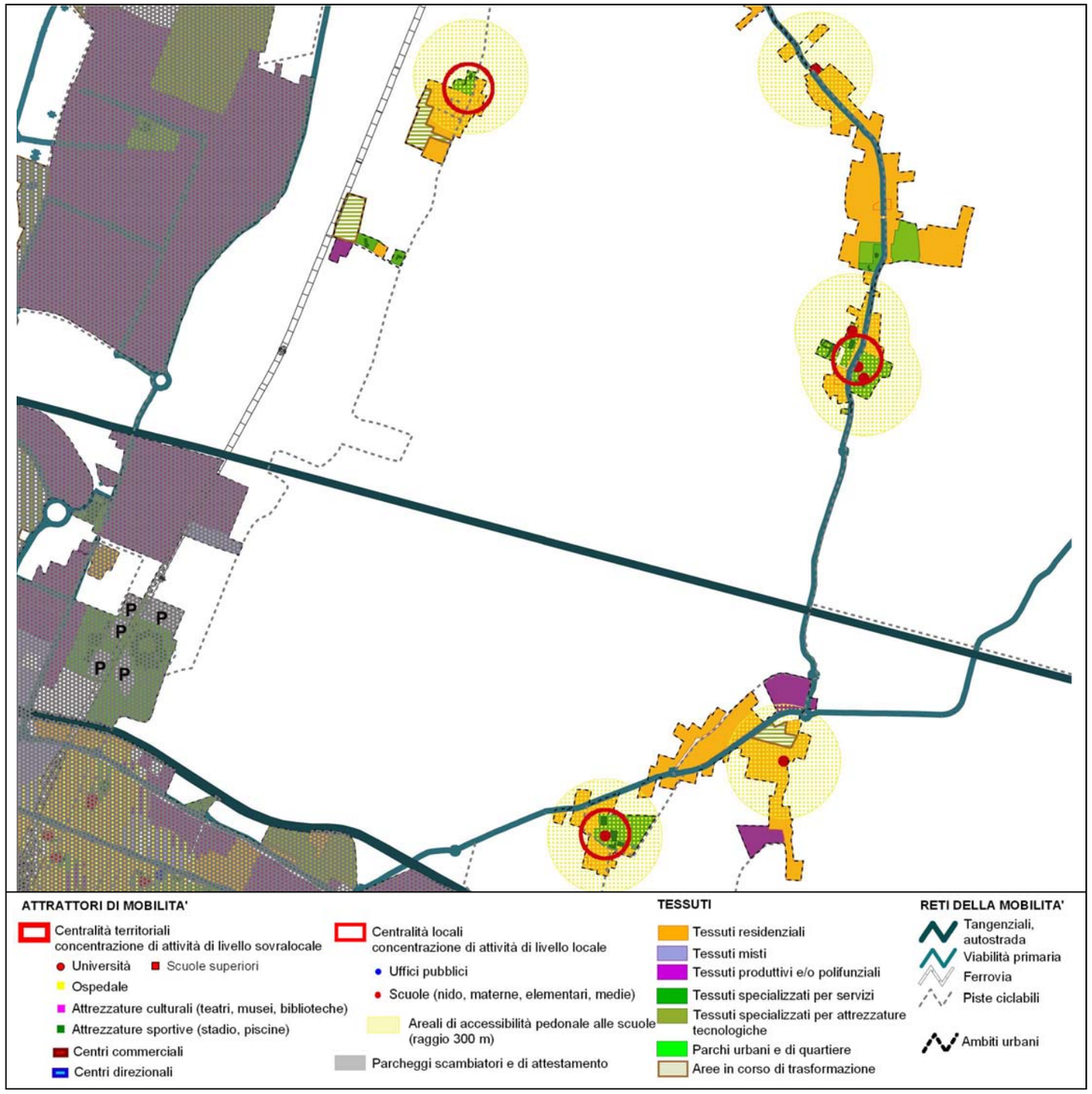
Struttura

Gavassa
La frazione si articola in due centri principali. Verso il capoluogo un nucleo di più piccole dimensioni costituito da un tessuto residenziale in parte di origine storica. Si tratta del tessuto compreso tra via Vertoiba e via Fleming all'interno del quale è compreso il nucleo principale dei servizi del centro.
Verso Massenzatico si sviluppa un insediamento soprattutto residenziale che si organizza da un lato su via Lenin e su un reticolo di strade parallele a quest'infrastruttura, che collega Gavassa a Massenzatico e dall'altro, su via degli Azzarri con un insediamento lineare su strada. Via Don Grazioli di fatto costituisce il limite entro il quale la frazione si sviluppa.
I tessuti residenziali presenti si caratterizzano per un'edilizia prevalentemente a bassa densità con case isolate su lotto o in linea, al massimo di 3 piani.
Un insediamento di edilizia residenziale pubblica è posto su via degli Azzarri, nei pressi del quale è ubicata anche la scuola elementare.
Contenuti nuclei di attività polifunzionali sono presenti a nord su via Lenin e a sud su via degli Azzarri.
Il rapporto con la campagna circostante qualifica il centro.

Massenzatico
È la frazione che si configura più di altre come un centro urbano per la varietà dei tessuti e per l'articolazione delle funzioni e dei servizi presenti. Come del resto Gavassa ha uno sviluppo lineare a partire dalla strada provinciale di collegamento tra Masone e Bagnolo di Piano.
Nel primo tratto verso Gavassa, nucleo che si sviluppa all'intersezione di via Beethoven e via Mozart, è riconoscibile una parte di tessuto di origine storica, attorno al quale si sviluppa un insediamento residenziale e un centro di servizi scolastici immerso nel verde pubblico. Si tratta di tessuti organizzati sulla via principale e sulle strade ad essa perpendicolari, realizzati con un'edilizia di case isolate su lotto o in linea in certi casi anche di 4 piani.
Nel secondo tratto, fino all'intersezione con via Bertocchi-via Saltini, il tessuto residenziale si espande a est e a ovest verso la campagna attraverso una maglia stradale parallela all'infrastruttura principale. È presente un nucleo di edilizia pubblica residenziale e di recente è stato attuato un comparto che ha ampliato considerevolmente l'insediamento della frazione e il centro dei servizi posto a sud di questo tratto. L'edilizia è simile a quella del tratto posto più a sud.
A nord, l'ultimo tratto verso Bagnolo di Piano, è caratterizzato dall'alternanza di tessuti residenziali e polifunzionali strutturati prevalentemente sulla strada provinciale.

Pratofontana
La frazione si relaziona direttamente con il centro di Mancasale. Si sviluppa in due nuclei: Castello di Pratofontana e Pratofontana. Il primo si configura originariamente come un addensamento di edificazione su un crocevia stradale, tra via Borghetto e via Spagni. Su quest'intersezione è localizzato lo spazio pubblico principale e il centro dei servizi. Il tessuto è prevalentemente residenziale e si costituisce di case isolate su lotto o case in linea di massimo 3 piani. Recentemente sono stati realizzati e sono anche in previsione nuovi nuclei residenziali.
A sud si trova, invece, il centro di Pratofontana con l'originaria Chiesa e il cimitero e solo alcune residenze.

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Bagnolo di Piano



Attività commerciali
In particolare è Massenzatico il centro in cui sono concentrate le attività commerciali principali..

Dotazione dei servizi
I servizi si organizzano nei tre centri attorno ad alcune polarità tra le quali:
A Massenzatico:
- a sud il centro scolastico nei pressi della chiesa e del cimitero con le scuole materne, elementari e medie, oltre alla palestra e al centro sportivo;
- più a nord il centro sportivo sorto attorno al centro sociale e il parco contiguo agli insediamenti realizzati recentemente.

A Gavassa il nucleo di servizi con la casa protetta, la scuola materna nei pressi della chiesa, la palestra e il centro sportivo.
A Castello di Pratofontana la scuola materna e a Pratofontana la chiesa e il cimitero.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Bagnolo di Piano

ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

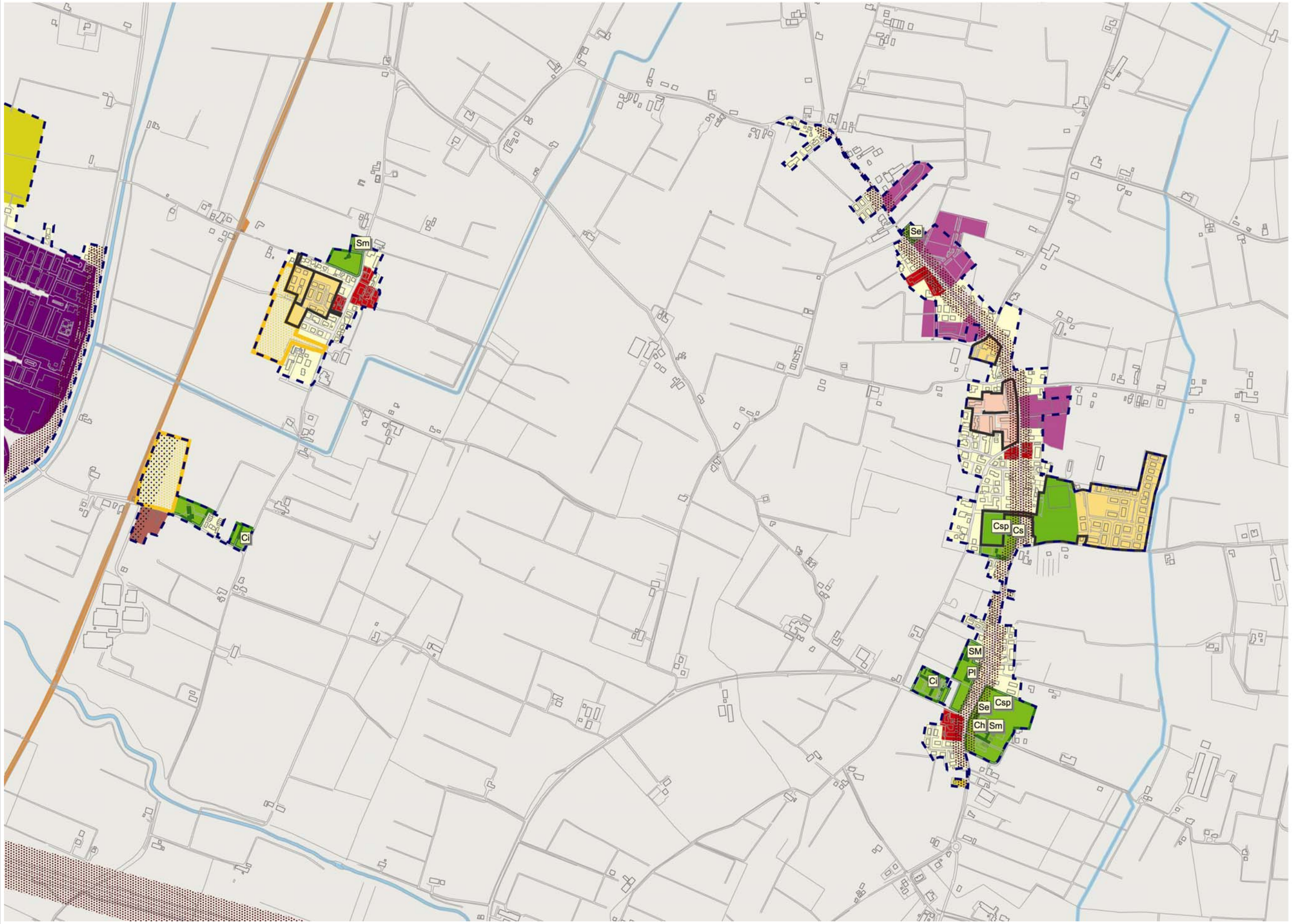
Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Bagnolo di Piano



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi la villa di Gavassa è cresciuta in maniera rilevante per l'attuazione di interventi diretti che hanno aumentato la superficie urbanizzata di oltre il 5,3%. Attualmente è in corso di approvazione un comparto localizzato tra via Lenin e via degli Azzarri che darebbe completamento al tessuto a nord del centro.
La frazione di Massenzatico in attuazione degli interventi diretti è cresciuta in maniera altrettanto significativa aumentando la propria superficie urbanizzata di circa il 6%, mentre come esito della realizzazione degli interventi previsti nei piani particolareggiati di circa il 20% (superficie comprensiva anche del parco). Il comparto realizzato con il piano regolatore ha un'estensione di circa 9,5 ha.
Anche Pratofontana è cresciuta di circa il 20% in attuazione dei piani particolareggiati e attualmente sono in iter di approvazione due comparti, a Pratofontana e a Castello di Pratofontana.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

Le condizioni di accessibilità dal sistema delle tangenziali urbane e dalla rete della viabilità extraurbana nel settore orientale del territorio comunale sono buone, soprattutto per Gavassa che è attraversata da uno dei collegamenti principali tra Reggio Emilia e Carpi.
Meno dirette le connessioni da sud-ovest e dalla collina.
Soddisfacente è il trasporto pubblico locale su gomma e in particolare è buono e ad alta frequenza per il centro di Gavassa.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge può essere considerata buona per Massenzatico e Pratofontana. Data la popolazione dell'intero ambito che usufruisce di questi servizi risulta rispettivamente a Massenzatico una quota di standard di 36 mq/ab, mentre a Pratofontana di 53,3 mq/ab.
Gavassa, al contrario fa registrare valori più bassi, inferiori a 30 e precisamente 28,9 mq/ab.
L'accessibilità pedonale ai servizi scolastici presenta alcune situazioni che potrebbero essere considerate critiche. In primis a Gavassa dove il raggio di 300 metri dalla scuola non riesce a coprire la zona più densamente abitat della frazione oltre a trovarsi aldilà di via Lenin, infrastruttura di collegamento intercomunale. A Massenzatico, invece, sono più critiche le situazioni dei tessuti nel tratto centrale.

Inquinamento acustico e atmosferico

Sia Gavassa che Massenzatico sono interessate da flussi di traffico piuttosto consistenti. In particolare Gavassa è attraversata da una strada di collegamento che connette il sistema delle tangenziali e quindi il capoluogo con Carpi e Massenzatico si sviluppa sulla provinciale che connette la via Emilia a Bagnolo di Piano e ai centri anord di Reggio Emilia.
Queste condizioni determinano criticità significative in termini di impatto acustico e atmosferico sugli insediamenti residenziali e sulle attività che si affacciano sulle strade principali.
Il sistema autostradale non intercetta i tessuti residenziali, mentre la linea ferroviaria Reggio Emilia-Guastalla impatta su un tessuto produttivo a Pratofontana e sul comparto in iter di approvazione.

Dotazioni tecnologiche

A Gavassa in via Beethoven il condotto fognario ha frequenti problemi di deflusso (studio Distart rif.27). La rete risulta inadeguata a supportare i nuovi insediamenti realizzati recentemente a Massenzatico (studio Distart rif.28).

Qualità urbana

Si tratta di insediamenti dotati di una certa qualità per il rapporto che intrattengono con la campagna circostante. Non si registrano condizioni di criticità significative se non quelle determinate dalla presenza delle infrastrutture di attraversamento urbano. In alcuni casi questi centri presentano un'edilizia parzialmente in cattive condizioni di manutenzione.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Bagnolo di Piano

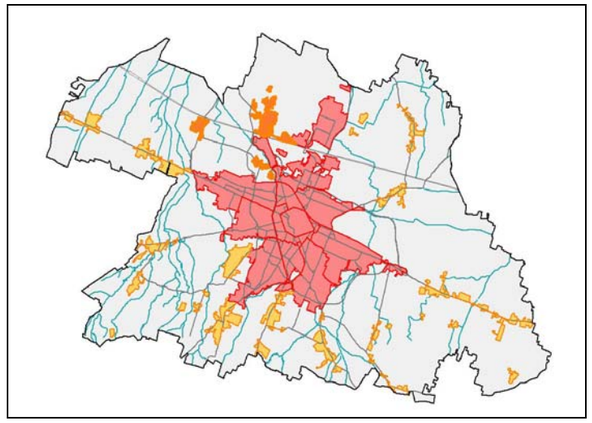
Il centro di Gavassa attraversata da via Lenin, strada di collegamento tra la tangenziale nord e Carpi. A nord di questa infrastruttura il nucleo principale dei tessuti residenziali

La frazione di Massenzatico nel tratto centrale: a est è visibile la recente urbanizzazione realizzata in attuazione del PRG 2001

Il nucleo rurale di Castello di Pratofontana realizzato come espansione di un insediamento su strada.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SESSO 52
CAVAZZOLI 53
RONCOCESI 54



Inquadramento territoriale
Si tratta di tre nuclei frazionali localizzati a nord-ovest del capoluogo reggiano. Mentre Cavazzoli e Sesso oggi si sviluppano quasi senza discontinuità, se non infrastrutturali, a partire dalle espansioni industriali di Reggio Emilia, ed in particolare dal Villaggio del Crostolo, Roncocesi al contrario è un centro posto ad una certa distanza dall'urbanizzazione del capoluogo.

DESCRIZIONE

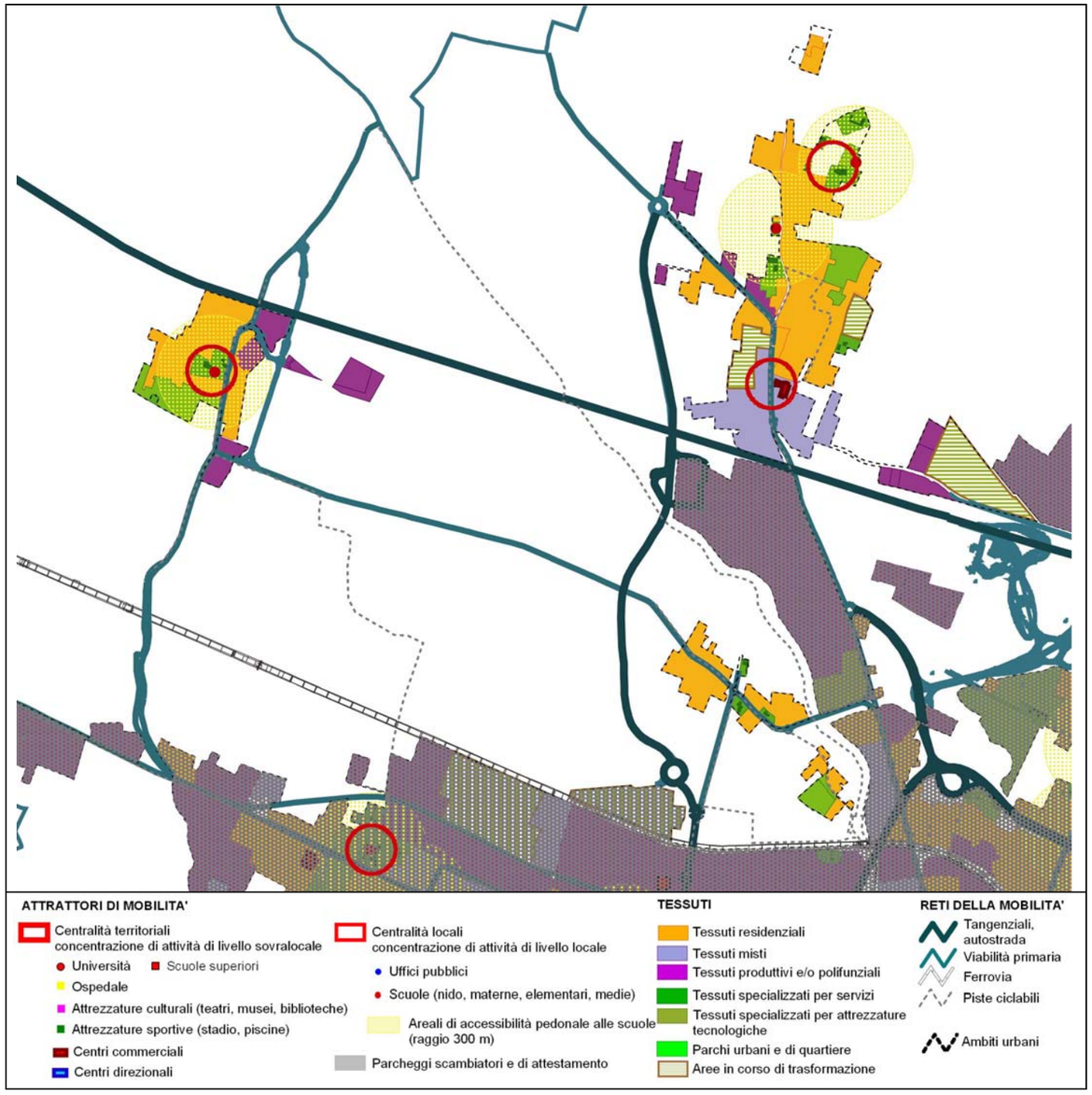
Struttura

Sesso
Sorta attorno al nucleo originario del borgo rurale e della chiesa parrocchiale, la frazione di Sesso si sviluppa aldilà dell'asse autostradale lungo le infrastrutture principali della strada statale 63 e della strada provinciale 65.
Si tratta di un centro prevalentemente residenziale localizzato tra due delle principali zone industriali monofunzionali della città: a est Mancasale e a sud il villaggio del Crostolo. La vicinanza alle aree produttive, insieme alla facile accessibilità dagli assi stradali principali hanno favorito l'insediarsi, soprattutto nei tempi più recenti, di attività di carattere produttivo e terziario. Lungo via Nobel, che collega Sesso a Mancasale, e lungo via dei Gonzaga, che lambisce il villaggio del Crostolo, sono infatti presenti tessuti per attività produttive e/o polifunzionali. Queste ultime, in particolare, sono distribuite a sud dell'intersezione con la statale 65, mentre le prime si concentrano lungo le direttrici di collegamento con le zone industriali contermini a ridosso dell'autostrada.
La scarsa accessibilità al sistema dei servizi presenti nel capoluogo, ha portato a sviluppare in autonomia un insieme articolato di attrezzature che attualmente si organizza su due centralità di carattere locale. A nord attorno ad un ampio spazio aperto ed in diretta continuità con il territorio rurale, il centro parrocchiale con servizi scolastici. Più a sud, nei pressi del borgo storico, il nucleo delle attività commerciali lungo via dei Gonzaga.
La morfologia che connota l'insediamento residenziale è in prevalenza a bassa densità con un edificato isolato su lotto generalmente di 3 piani. Fanno eccezione il quartiere di edilizia residenziale pubblica tra via Manfredi e via Ferri, organizzato su corti collettive e affacciato su un ampio parco pubblico verso la campagna. Un percorso ciclabile favorisce i collegamenti tra i quartieri residenziali ed il sistema dei servizi e del verde pubblico. Gli insediamenti più recenti sono stati realizzati con principi insediativi a più alta densità e con percentuali di occupazione del suolo più elevate rispetto ai tessuti esistenti.

Cavazzoli
Si tratta di una frazione di modeste dimensioni che si sviluppa nella parte di territorio a nord-ovest del capoluogo compresa tra la ferrovia Milano-Bologna e il torrente Crostolo. La frazione si sviluppa in due nuclei separati, costituiti da un tessuto residenziale di case isolate su lotto di massimo 3 piani, il più esteso dei quali su via Rinaldi, mentre quello di più piccole dimensioni è localizzato su via Campioli. I pochi servizi presenti si distribuiscono in entrambe i nuclei.

Roncocesi
È un nucleo isolato dal capoluogo, localizzato a nord del sistema infrastrutturale costituito dalla via Emilia e dalla linea ferroviaria Milano-Bologna. Possiede un livello di complessità piuttosto elevato per la presenza di servizi e per l'articolazione dei tessuti insediativi. In particolare il centro abitato si struttura su via Marx, asse dal quale partono una serie di strade, perpendicolari a quella principale, che distribuiscono l'insediamento prevalentemente residenziale di case isolate su lotto in genere alte 2 piani.
Le aree produttive sono localizzate agli estremi del centro, nei pressi dell'asse autostradale verso nord e sulla strada di accesso verso il nucleo abitato da sud. I servizi sono concentrati attorno ad alcune centralità ed in particolare su via Villana e su via Lotti dove sono localizzate le scuole.
La principale criticità della frazione è rappresentata dalla contiguità con l'asse autostradale che ne costituisce il confine settentrionale, criticità alla quale si è risposto attraverso la realizzazione di barriere acustiche.

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice nord-occidentale

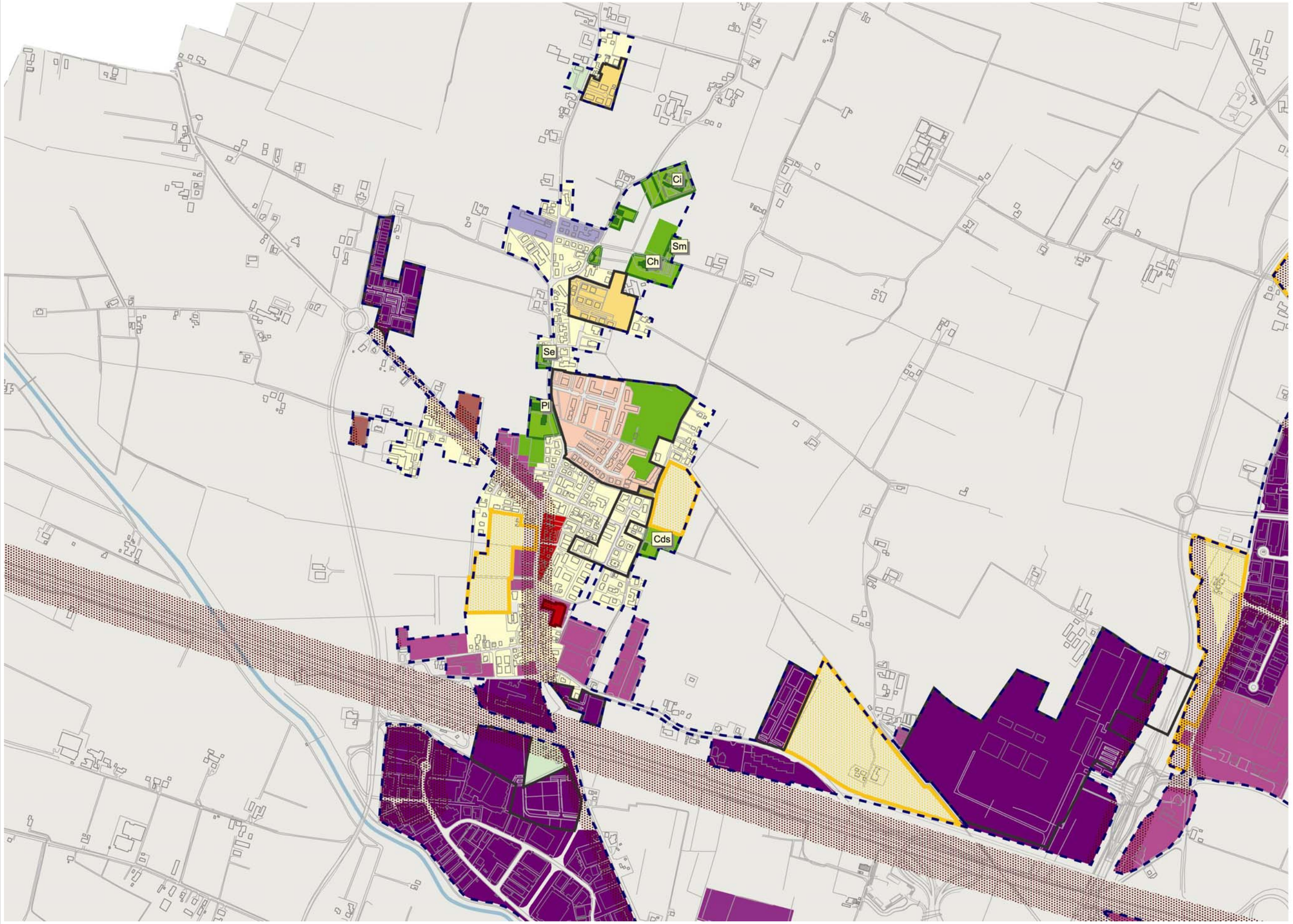


Attività commerciali
A Sesso le attività commerciali principali sono localizzate lungo la statale 65 e nella zona di accesso al capoluogo è stato realizzato un centro commerciale di carattere locale. Cavazzoli utilizza principalmente quelle dei quartieri di Reggio.

Dotazione dei servizi
A Sesso i nuclei dei servizi si concentrano soprattutto attorno a una polarità a nord dell'edificato e lungo le infrastrutture che strutturano l'insediamento. A nord la chiesa, il cimitero e la scuola materna, mentre su via Ferri una scuola elementare e un centro sportivo.
A Cavazzoli, i servizi presenti sono distribuiti nei due nuclei principali, da un lato la chiesa e il cimitero, dall'altro il centro sportivo.
A Roncocesi, infine, i servizi principali sono riuniti su via Marx all'intersezione con via Lotti dove sono localizzatimela chiesa, il centro sociale e la scuola elementare e sul confine meridionale il cimitero e un centro sportivo.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice nord-occidentale



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

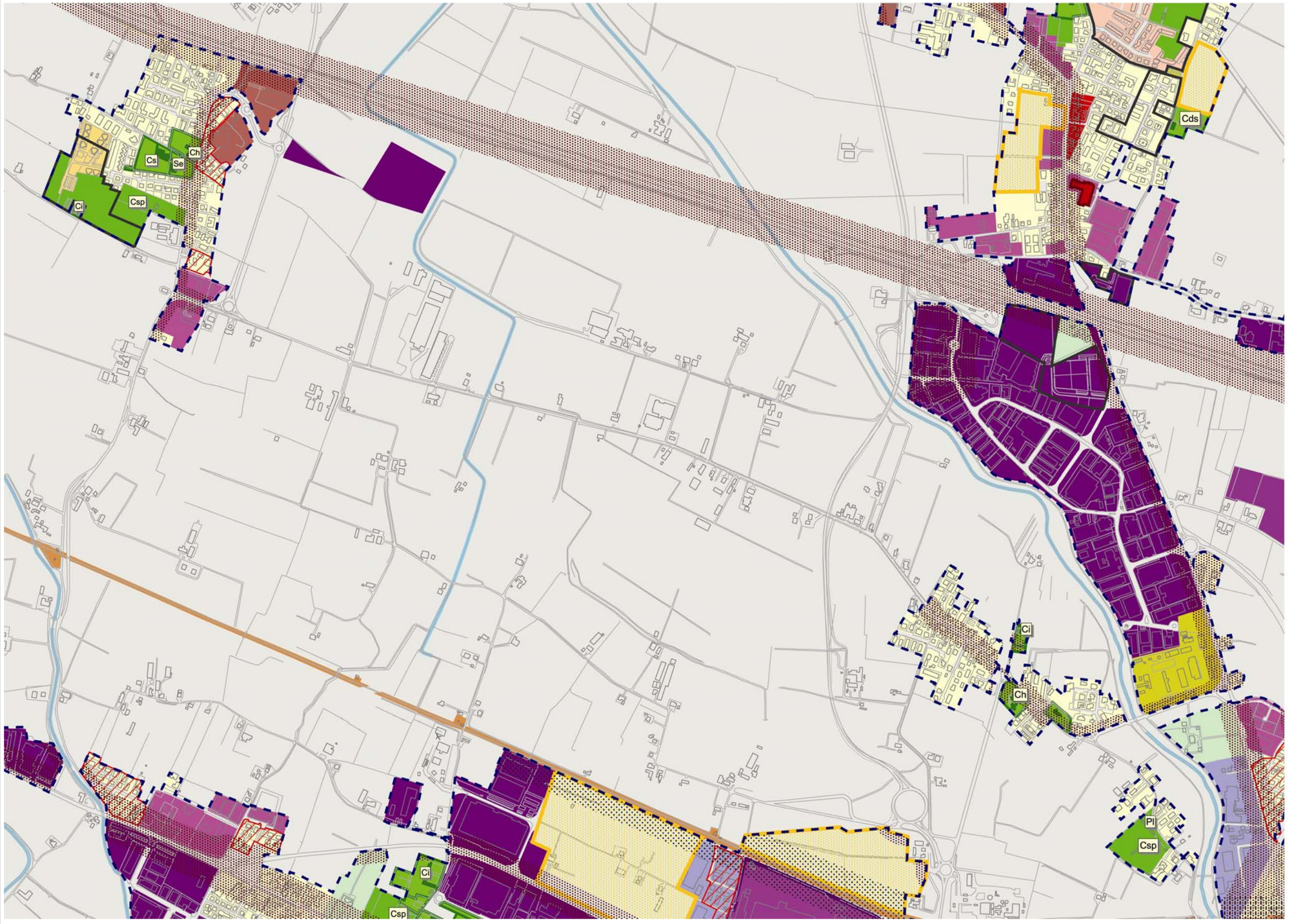
Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice nord-occidentale



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'ambito urbanizzato di Roncocesi è la frazione, delle tre prese in esame in questa scheda, che ha visto aumentare percentualmente di più la sua estensione in termini di superficie urbanizzata. In attuazione degli interventi diretti, individuati soprattutto sul confine orientale e occidentale, il nucleo ha aumentato l'urbanizzato del 13%, mentre attraverso i piani particolareggiati, grazie alla realizzazione dei quali è stato realizzato un grande parco, la percentuale di crescita dell'urbanizzato è stata del 14%. Non sono in iter di approvazione ulteriori comparti residenziali.
In misura minore, seppur per una percentuale significativa rispetto alla sua dimensione (10% circa), è cresciuto anche il nucleo di Cavazzoli come esito della realizzazione di interventi diretti.
Sesso è stata oggetto di una crescita della propria estensione considerevole ma in linea con quanto avvenuto negli altri nuclei frazionali. In particolare gli interventi diretti hanno determinato incrementi distribuiti dell'ordine del 4,8%, mentre inferiore è la percentuale registrata attraverso la realizzazione di piani particolareggiati, pari a circa il 2,7%. A Sesso è in iter di approvazione un comparto su via Salimbene.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

Il nucleo urbanizzato di Sesso risulta ben collegato ai territori dei Comuni a nord-ovest di Reggio Emilia e agli insediamenti produttivi di Mancasale, connessione questa che permette una buona accessibilità anche dalla rete autostradale e dal sistema delle tangenziali urbane. Pur sviluppandosi in diretta continuità con il capoluogo, Sesso risulta collegata al centro solo attraverso la statale 63. L'asse autostradale rappresenta, infatti, una barriera alla permeabilità di questa frazione rispetto ai tessuti di Reggio Emilia. Cavazzoli, trovandosi a sud dell'A1, non presenta le problematiche di Sesso. Le connessioni con i quartieri del capoluogo avvengono in corrispondenza dell'attraversamento del torrente Crostolo grazie al quale vengono consentite le relazioni con il quartiere Gardenia. Roncocesi, localizzato in una posizione più marginale rispetto al capoluogo, è ben collegato alla via Emilia-ovest e ai territori a nord di Reggio Emilia. Buono per tutti e tre i nuclei frazionali è il servizio di trasporto pubblico locale.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è superiore rispetto a quanto stabilito dalla L.r. 47 nel caso di Sesso e di Roncocesi, mentre a Cavazzoli risulta essere inferiore a 30 mq/ab. In particolare i primi due fanno registrare valori rispettivamente di 39,7 mq/ab e 33,7 mq/ab. Soprattutto a Sesso tale valore è da attribuire all'estensione del verde pubblico realizzato sia nei parchi di quartiere che diffuso nei tessuti residenziali. A Cavazzoli i valori di standard sono di poco inferiori e raggiungono quasi 29 mq/ab.
Se osserviamo l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici è possibile affermare che i tessuti residenziali di Cavazzoli per l'assenza dei servizi scolastici registrano condizioni di criticità. Nonostante la presenza dei servizi, anche a Sesso la maggioranza dei tessuti residenziali risulta ad una distanza tale dalle scuole poste a nord da risultare insoddisfacente per il grado di accessibilità. Roncocesi, al contrario non presenta criticità da questo punto di vista.

Inquinamento acustico e atmosferico

La presenza di una viabilità di collegamento territoriale che attraversa Sesso rende tale frazione soggetta a inquinamento acustico e atmosferico soprattutto nei tessuti che si affacciano su via dei Gonzaga. Anche a Cavazzoli i tessuti su via Rinaldi sono soggetti all'inquinamento acustico dei flussi veicolari, ma è sicuramente Roncocesi il nucleo che fa registrare condizioni di inquinamento più significative. Per mitigare l'impatto dell'A1 è stata realizzata una barriera acustica.

Dotazioni tecnologiche

A Sesso sussistono potenziali problemi in via Salimbene per la qualità delle acque dello scolo e per criticità idrauliche. Lungo via dei Gonzaga, via Degola, via Brodoloni e via Gasparini sono riportate frequenti esondazioni (studio Distart riff. 23 e 24). La rete fognaria di Roncocesi presenta problemi di deflusso delle acque sia bianche che nere (studio Distart rif. 20).

Qualità urbana

La qualità di questi centri dipende in larga misura dalle condizioni generate dalle infrastrutture che li lambiscono o li attraversano. A Sesso, infatti, i tessuti residenziali che si affacciano su via dei Gonzaga presentano una scarsa qualità degli spazi pubblici sul fronte strada.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice nord-occidentale

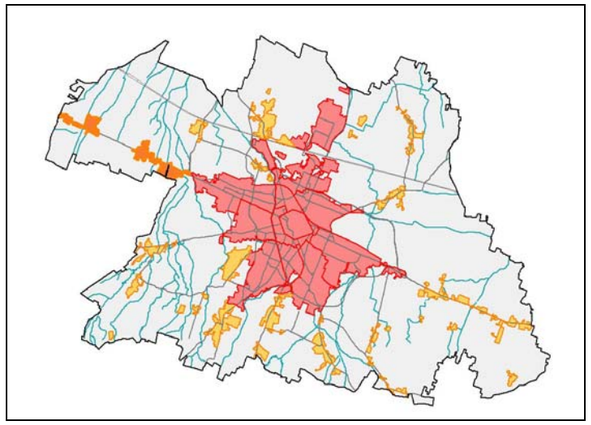
L'accesso a Sesso dal capoluogo in corrispondenza del passaggio dell'asse autostradale. L'accesso sud si caratterizza per la presenza di un tessuto misto residenziale e polifunzionale

Il centro di Cavazzoli collegata al Villaggio del Crostolo. Il ponte sul torrente Crostolo garantisce i collegamenti con il capoluogo

Il nucleo di Roncocesi a ridosso dell'autostrada A1.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

GAIDA 57
CADE' 56
CELLA 55



Inquadramento territoriale
L'infrastruttura storica, la via Emilia, ha dato origine oltre al capoluogo ad alcune ville che verso sant'Ilario d'Enza sono costituite da Gaida e Cadé, centri contigui nei pressi del confine comunale e Cella in prossimità del centro urbano di Reggio Emilia. Quest'ultima si configura come l'estrema propaggine di un insediamento lineare che ha origini a ovest del centro storico, a Porta Santo Stefano.

DESCRIZIONE

Struttura

Gaida e Cadè
Le frazioni di Gaida e Cadè sono centri di modeste dimensioni nate come addensamenti di edificato lungo la via Emilia (attuali via I. Newton a Gaida e via G. Bruno a Cadé). Su questa infrastruttura ancora oggi si affacciano cortine edilizie o ville di origine storica.
Si tratta di due insediamenti contigui con tessuti che sviluppano un insediamento su strada quasi senza soluzioni di continuità.

Gaida è un nucleo di piccole dimensioni e di fatto costituisce un'estensione dell'edificato lineare localizzato sulla viabilità storica. I servizi presenti sono concentrati attorno al Cimitero e al centro parrocchiale dove sono presenti anche alcune attrezzature sportive.
Cadè si sviluppa su un impianto più complesso. Verso sud un tessuto storico si alterna ad un tessuto a bassa densità prevalentemente a destinazione residenziale. A nord al contrario l'insediamento si sviluppa fino al tracciato ferroviario nei pressi del quale è localizzato un tessuto artigianale-industriale che esercita un impatto sui contigui tessuti residenziali. Tali tessuti, posti a nord della via Emilia, si strutturano su una viabilità di penetrazione costituita dal viale della stazione ferroviaria e in direzione est-ovest da via Palladio.
I servizi principali sono localizzati nei pressi del centro parrocchiale sulla via Emilia e lungo uno dei corsi d'acqua che limitano il centro. Sul rio è stato realizzato un parco di quartiere e sono presenti alcune attrezzature sportive.

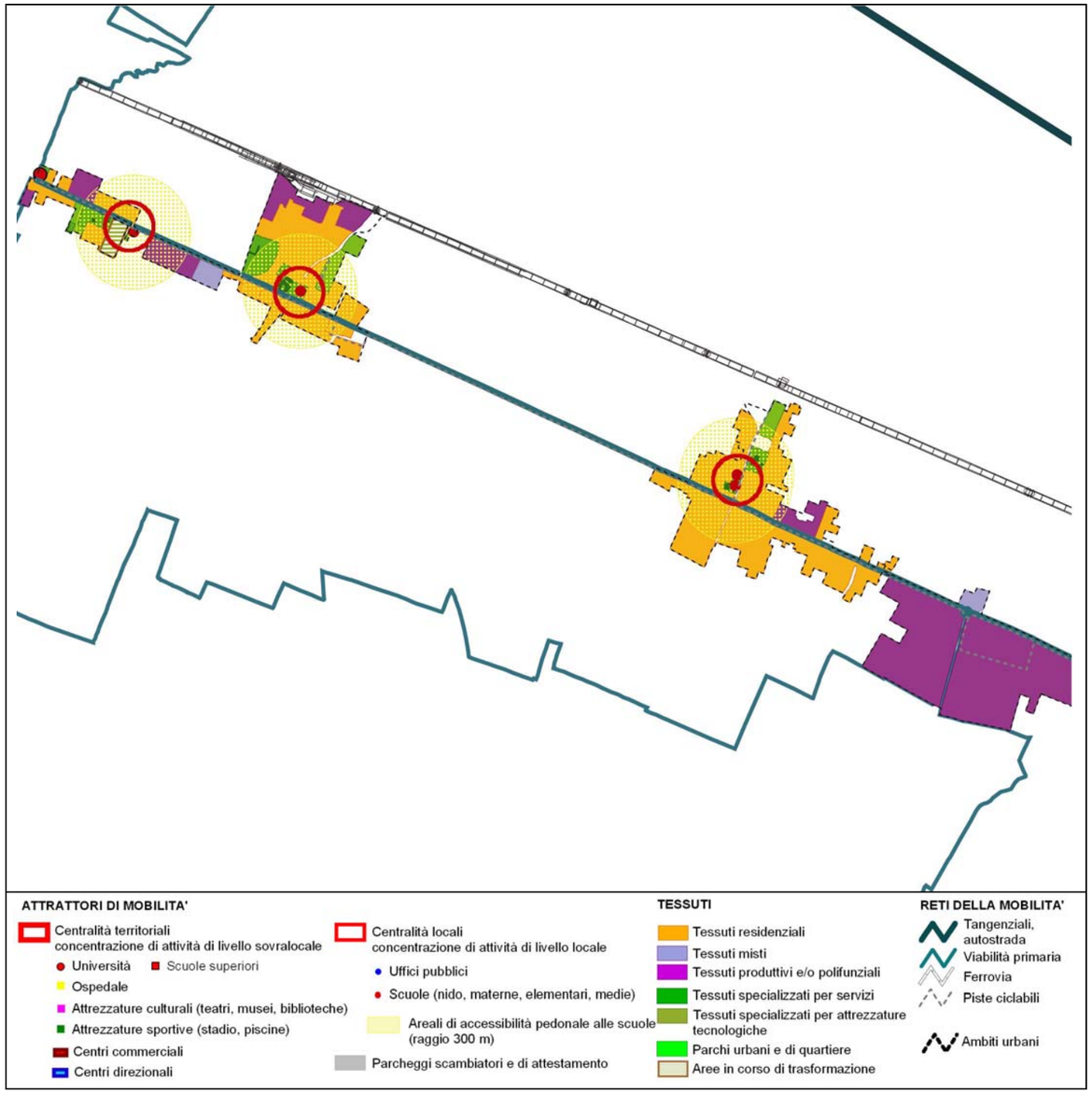
Tra Gaida e Cadé, sulla via Emilia è presente un tessuto prevalentemente produttivo che tende a saldare fra loro i due centri.

Cella
Cella è la frazione che possiede un maggiore livello di complessità tra i nuclei che si sviluppano sulla via Emilia a ovest del capoluogo.

Presenta un significativo sviluppo prevalentemente residenziale sia a nord che a sud dell'infrastruttura storica con tessuti prevalentemente a media-bassa densità.
A sud alcune porzioni di edificato, in particolare quelle comprese tra via Bassetta e via dei Giacobini, risultano critiche per gli elevati rapporti di copertura con i quali sono stati realizzati.
A nord, lungo via Cella all'Oldo sono distribuiti i servizi principali tra i quali servizi per l'istruzione e centri sociali oltre ad attrezzature sportive.
Lungo la via Emilia, tra via Croci e via Spaggiari, un tessuto polifunzionale.

Contiguo agli insediamenti del capoluogo di Pieve Modolena è localizzato un ampio insediamento produttivo, industriale e polifunzionale che costituisce l'avamposto in territorio reggiano dell'ambito specializzato per attività produttive di Corte Tegge nel Comune di Cavriago.

Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia ovest



Attività commerciali
Gaida non presenta attività commerciali mentre nei centri della contigua Cadè e Cella sono localizzati numerosi esercizi per il commercio.

Dotazione dei servizi
Nuclei di servizi sono presenti in tutte e tre le località anche se in misura minore a Gaida. In particolare:

- a Gaida sono localizzati servizi per l'istruzione, una scuola elementare e l'istituto agrario e il cimitero;
- a Cadè un centro sportivo, una casa protetta e una scuola elementare nei pressi della chiesa oltre al cimitero;
- a Cella centri sportivi, centri sociali e per l'istruzione, quali una scuola materna e una scuola elementare.

Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia ovest

ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

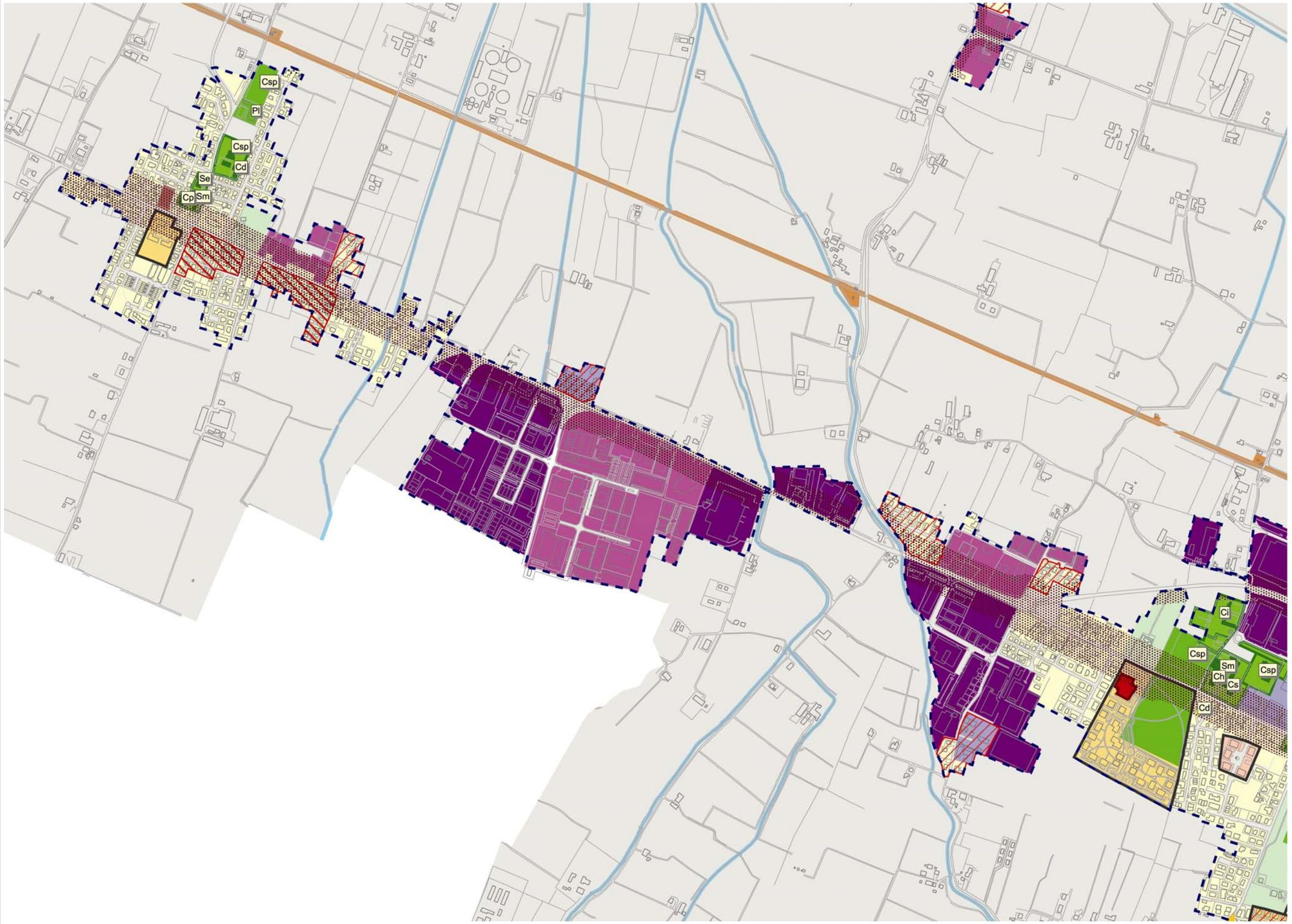
Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia ovest



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, le frazioni localizzate a ovest del capoluogo sulla via Emilia sono cresciute in attuazione di interventi diretti.
In particolare a Gaida gli interventi diretti hanno prodotto un'espansione del territorio urbanizzato di circa il 14%. In fase di approvazione un comparto di 1,5 ha.
A Cadè gli interventi diretti hanno ampliato l'urbanizzato del centro di circa il 4%.
A Cella, infine, il territorio urbanizzato è stato incrementato del 2% per esito degli interventi diretti e dell'1,5% circa in attuazione di piani particolareggiati (percentuale che incrementa considerevolmente se dall'estensione del centro si esclude l'area produttiva di Corte Tegge).

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'ambito risulta direttamente accessibile solo dalla via Emilia.
Soddisfacente è il servizio di trasporto pubblico locale su gomma.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri stabiliti dagli standard di legge è superiore rispetto a quanto fissato dalla L.r. 47, sia a Cella (42,8 mq/ab) che a Gaida (50,2 mq/ab), mentre a Cadè risulta essere pari a 26 mq/ab. Tuttavia, considerando i centri di Gaida e Cadè come un nucleo unico, nel senso che entrambe utilizzano gli stessi servizi, si potrebbe affermare che insieme risultano soddisfare i limiti di legge (30,9 mq/ab).
Se si osserva l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici ogni centro è dotato di un nucleo di scuole anche se, in termini di distanza che garantisce una facile raggiungibilità anche a piedi (300 m) è possibile affermare che i tessuti più lontani dalla via Emilia, strada sulla quale si concentrano le scuole, sono più difficilmente serviti.

Inquinamento acustico e atmosferico

Per l'origine dei centri essi sono attraversati da un'infrastruttura con un ruolo di collegamento intercomunale e interprovinciale. Per questo motivo i tessuti residenziali che si affacciano sulla via Emilia sono soggette all'inquinamento acustico e atmosferico dei flussi di traffico che la attraversano. In misura inferiore Cadè è soggetta all'inquinamento acustico della ferrovia Milano-Bologna.

Dotazioni tecnologiche

Sia a Villa Gaida che a Cadè la rete fognaria, in parte mista e in parte separata, necessita di operazioni di ristrutturazione e di razionalizzazione (riff. 21 e 22 studio Distart).
L'area produttiva di Corte Tegge tra Cella e Pieve Modolena (riff. 16 e 17 studio Distart) è soggetta a frequente esondazioni per inefficienza della rete fognaria in parte mista e in parte incerta.

Qualità urbana

Si tratta di frazioni non dotate di un elevato grado di complessità anche se sono ben collegate al centro capoluogo, soprattutto Cella che risulta contigua all'urbanizzazione di Reggio Emilia.
La criticità più evidente è connessa all'attraversamento della via Emilia che attualmente svolge il ruolo di infrastruttura di collegamento territoriale. Oltre all'asse autostradale rappresenta, infatti, uno dei principali assi della viabilità in direzione est-ovest con conseguenze evidenti sui flussi di traffico e impatti significativi sui tessuti che si affacciano sull'infrastruttura storica, non solo in termini di inquinamento, ma anche in relazione alla qualità degli spazi pubblici sulla via urbana principale.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

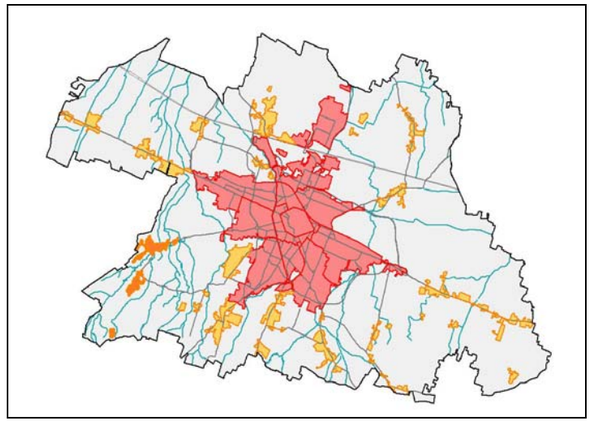
Frazioni in sistemi urbani – Direttrice della via Emilia ovest

Il nucleo di Gaida nei pressi del confine comunale: al centro la via Emilia sulla quale si affacciano i tessuti continui di origine storica

Il nucleo di Cadè contiguo a Gaida: la via Emilia è solo uno degli assi sui quali si affaccia un tessuto prevalentemente residenziale

Il nucleo di Cella contigui al capoluogo: la via Emilia è genetarice di una maglia viaria sulla quale si sono insediati tessuti a media-bassa densità.

CODEMONDO 35
SAN BARTOLOMEO
GHIARDELLO 36



Inquadramento territoriale

Si tratta di un insieme di frazioni comprese nel quadrante sud-occidentale del territorio comunale di Reggio Emilia, sull'area dei terrazzi dell'alta pianura. Codemondo si sviluppa su via Teggi, in contiguità con l'insediamento urbano di Cavriago. San Bartolomeo si trova sulla strada di collegamento tra la via Emilia e la pedecollinare dove è presente anche Ghiardello.

DESCRIZIONE

Struttura

Codemondo

Il centro si sviluppa attorno ai due nuclei originari sorti a ovest e a est del Torrente Quaresimo (rispettivamente Quaresimo e Codemondo). Quaresimo, in particolare, si trova in diretta continuità con il centro urbano di Cavriago costituendone di fatto un'espansione residenziale. La vicinanza al capoluogo del comune limitrofo conferisce alla frazione di Quaresimo un carattere prevalentemente urbano. Il tessuto che si sviluppa sui lati opposti della strada di collegamento tra Reggio e Cavriago, verso ovest, presenta principi insediativi e densità più simili a quelli della periferia urbana: principi insediativi basati sulla casa in linea o sulla casa isolata su lotto di al massimo due piani e ampi spazi aperti che li circondano. Il nucleo di Codemondo mantiene, invece, ancora i caratteri originari dei centri rurali – un borgo contadino attorno al centro parrocchiale. Gli insediamenti più recenti hanno configurato un'urbanizzazione senza soluzione di continuità tra i due nuclei percepiti come fisicamente separati fino a prima del 2000. Al confine con Cavriago alcune aree produttive.

Le relazioni con il capoluogo reggiano sono mantenute attraverso via Teggi che costituisce la connessione con i quartieri di Roncina.

La frazione usufruisce dei servizi presenti nel centro di Cavriago. Per questo motivo quelli presenti sono minimali e di carattere locale (come il centro sociale) o sono legati alla memoria dei luoghi (come la chiesa e il cimitero). Per la vicinanza con la frazione di San Bartolomeo, Codemondo potrebbe utilizzare i servizi, seppur minimi, in essa localizzati.

San Bartolomeo

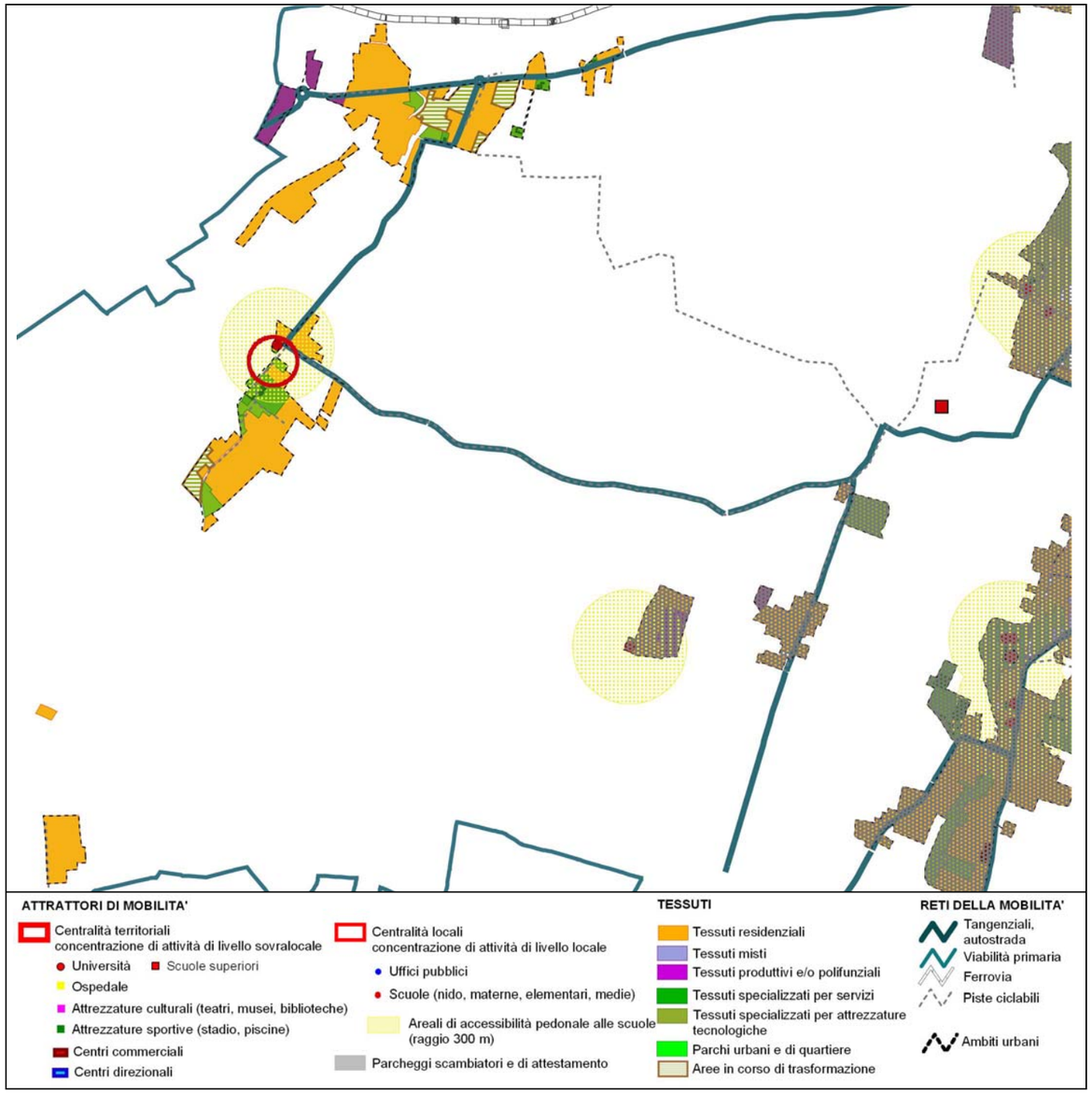
La frazione si sviluppa lungo via Freddi sull'asse di collegamento con il territorio comunale di Quattro Castella. Localizzata tra il Torrente Quaresimo e il Rio Coviolo ricade interamente nell'area dei terrazzi caratterizzata da un paesaggio lievemente ondulato e da corsi d'acqua incisi nel terreno. Tale asse si configura come l'infrastruttura portante l'assetto territoriale.

Il centro urbano si concentra prevalentemente a est di via Freddi, mentre a ovest, fatta eccezione per alcuni tratti di edificato a filo strada, è localizzata un'ampia area per attrezzature sportive (campo da golf Matilde di Canossa) che si sviluppa lungo le rive del Torrente Quaresimo.

Si tratta di un abitato con funzione esclusivamente residenziale caratterizzato da un tessuto a bassa densità che si configura secondo principi insediativi della casa isolata su lotto con un edificato in media di due piani su una griglia di strade di distribuzione perpendicolare all'asse principale. Un'eccezione è rappresentata dall'insediamento di case in linea su corti collettive sorto di recente a sud del centro parrocchiale.

Sullo stesso asse, più a sud, nei pressi del confine comunale, è localizzato un ulteriore centro di minori dimensioni, denominato Ghiardello, il cui urbanizzato in parte ricade anche nel territorio del comune limitrofo. Anche in questo caso si tratta di un centro esclusivamente residenziale che usufruisce dei pochi servizi locali localizzati a San Bartolomeo o fa riferimento a quelli presenti nei vicini abitati del Comune di Quattro Castella.

Il sistema dei servizi del centro di San Bartolomeo si concentra nella parte settentrionale dell'abitato ed è costituito dall'insieme delle attività pubbliche sorte nei pressi della Chiesa e del Cimitero. L'insieme di queste attrezzature è circondato da una vasta zona destinata a verde pubblico.



Attività commerciali

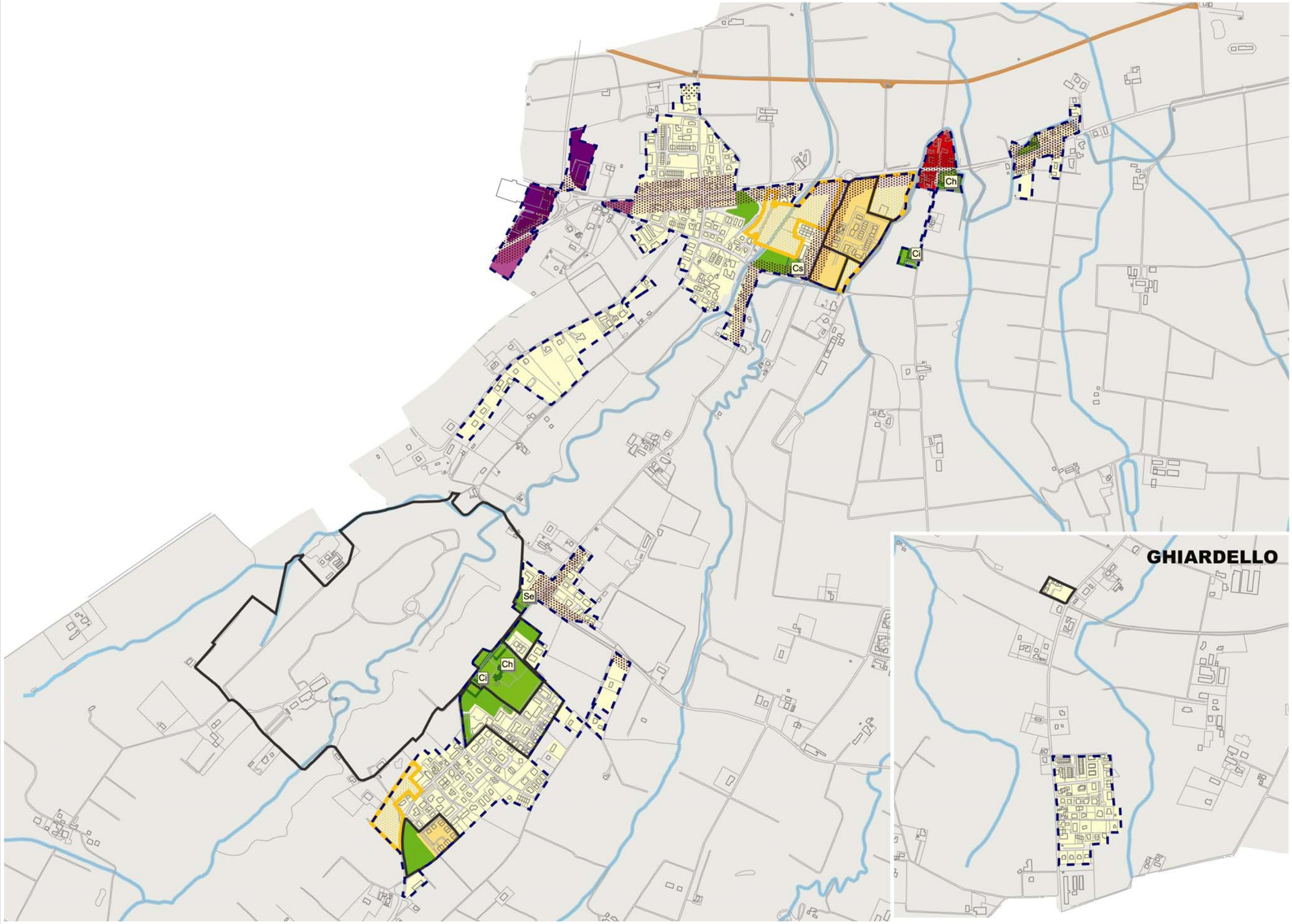
Sia per quanto riguarda Codemondo che San Bartolomeo non esistono attività commerciali di rilievo se non qualche esercizio di vicinato.

Dotazione dei servizi

I servizi si organizzano nei due centri attorno ad alcune centralità tra le quali:

Il centro sociale e l'area a verde attrezzato che fanno da cerniera tra gli insediamenti posti a est e a ovest del Torrente Quaresimo.

- a Codemondo-Quaresimo la chiesa e il cimitero vicino al nucleo originario ed un centro sportivo nei pressi di via Teggi;
- a San Bartolomeo, a nord del centro abitato lungo via Freddi, la scuola elementare, la chiesa, il cimitero e un vasto parco pubblico; a sud un parco di quartiere.



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi Codemondo è cresciuto in maniera rilevante per l'attuazione di interventi diretti che hanno aumentato la superficie urbanizzata di oltre il 3%. In particolare le zone oggetto di trasformazione per intervento diretto sono concentrate nel settore a sud di via Teggi, lungo via del Quaresimo e nei pressi di via Sottili. Le aree attuate con piani particolareggiati hanno prodotto un incremento della superficie urbanizzata pari a circa l'11% e sono localizzati sull'isolato compreso tra via Pigoni e il Rio più ad est. Attualmente sono in corso di approvazione comparti che incrementano del 13% la superficie urbanizzata della frazione, migliorando anche la dotazione di aree a verde pubblico.
San Bartolomeo è cresciuto significativamente aumentando la propria superficie urbanizzata sia in attuazione degli interventi diretti, per una percentuale pari a circa il 24% su aree localizzate soprattutto a nord, sia attraverso la realizzazione degli interventi previsti dai piani particolareggiati. In quest'ultimo caso i piani attuativi hanno incrementato il territorio urbanizzato di circa il 7,5%. Un nuovo comparto, localizzato a sud del centro, è ora in corso di approvazione.
Ma il centro che ha incrementato maggiormente la propria estensione è Ghiardello. Rispetto alla propria dimensione l'aumento è stato dell'ordine del 40%.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

Le condizioni di accessibilità dagli assi di collegamento strutturanti il territorio provinciale, sono piuttosto limitate. L'accessibilità alla tangenziale ovest e alla via Emilia sono, infatti, solo indirette.
Buone al contrario le connessioni con i territori comunali limitrofi, soprattutto con Quattro Castella e in parte anche con Cavriago. La viabilità stradale in direzione nord-sud e est-ovest connette i centri ai territori dell'alta pianura.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge può essere considerata buona e data la popolazione dell'intero ambito che usufruisce di questi servizi risulta essere di 37,8 mq/ab. Questo valore, tuttavia, non garantisce un adeguato livello di servizi. La quota di circa 38 mq/ab è raggiunta grazie alla presenza diffusa di verde pubblico nei tessuti residenziali. Quasi del tutto assenti il resto delle attrezzature.
Per quanto riguarda San Bartolomeo, la dotazione di servizi può essere considerata sufficiente se misurata in termini di standard e data la popolazione dell'intero ambito che usufruisce di questi servizi risulta essere di 42,5 mq/ab. Anche in questo caso si tratta per la maggior parte di verde pubblico, ma anche di servizi di quartiere. In condizioni sfavorite per l'accessibilità ai servizi risulta essere Ghiardello, dove non sono stati registrati servizi da computare nello standard.

Inquinamento acustico e atmosferico

Le strade interessate dai maggiori flussi di traffico che intercettano i tessuti residenziali sono via Teggi e via Freddi a Codemondo e via Tirabassi a San Bartolomeo. Su queste strade ed in particolare su via Teggi, maggiori sono gli impatti acustici e atmosferici.
Il collegamento ferroviario non intercetta tessuti residenziali.

Dotazioni tecnologiche

Su via Freddi si registrano condizioni critiche in relazione al deflusso delle acque bianche (studio Distart rif.6).

Qualità urbana

Si tratta di un insediamento con un'elevata qualità urbana sia per l'assenza sostanziale di impatti negativi, sia per il contesto che lo circonda. È infatti, una delle aree del territorio comunale tra le più caratteristiche dal punto di vista paesaggistico e ambientale. Forti tuttavia, sono le pressioni insediative, soprattutto per la vicinanza al capoluogo provinciale.

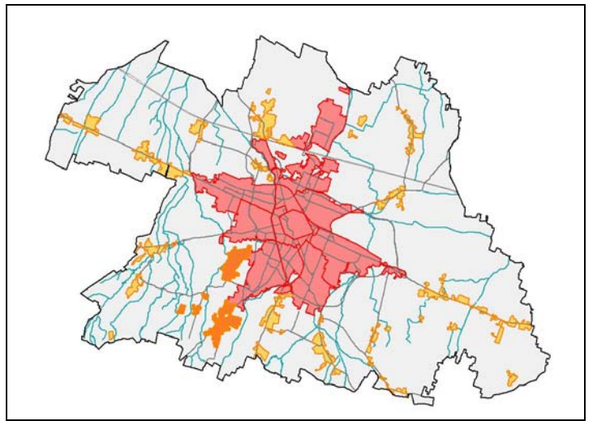
Il centro di Codemondo e Quaresimo nei pressi dell'abitato di Cavriago. Il nucleo a questa data possiede ancora i connotati di un centro rurale

Il centro di San Bartolomeo dove sono presenti tessuti residenziali a sud e a nord sono localizzato i servizi. Sul torrente Quaresimo, più a valle, il campo da golf

Ghiardello, nucleo abitato sul confine comunale con il territorio di Quattro Castella. Si tratta di un centro prevalentemente residenziale

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

COVIOLO 37
RIVALTA - SAN RIGO 38



Inquadramento territoriale
Coviolo e Rivalta sono le frazioni che si sviluppano senza soluzione di continuità con il capoluogo lungo alcune delle direttrici principali verso i territori sud-occidentali. Coviolo si trova sulla direttrice di via F.lli Rosselli, mentre Rivalta si sviluppa in prosecuzione di via Martiri della Bettola. San Rigo è un insieme di piccoli nuclei rurali posti a ovest di Rivalta.

DESCRIZIONE

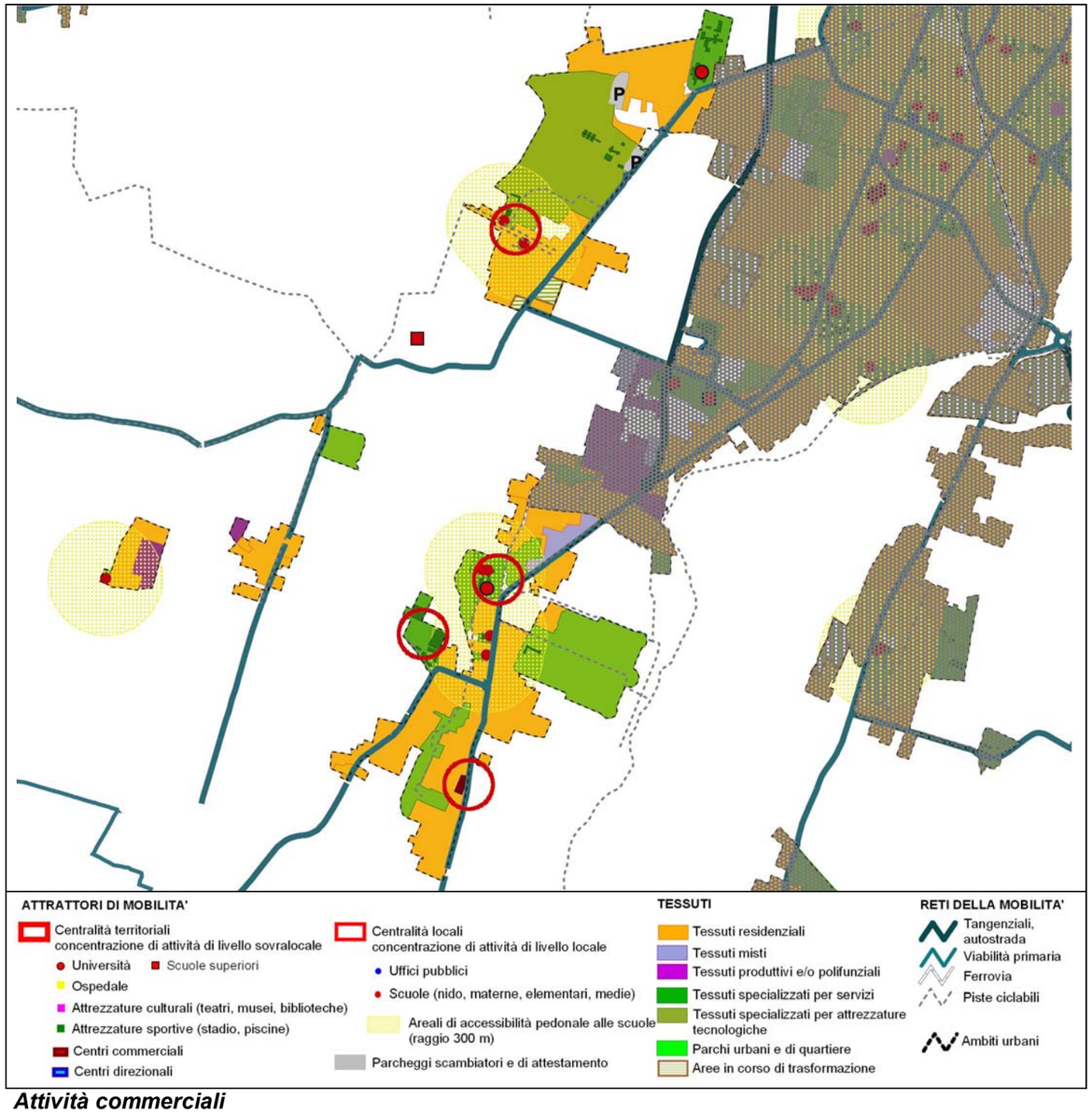
Struttura

Coviolo
Compresa tra via F.lli Rosselli e il Torrente Modolena, si struttura su una griglia ortogonale che si distribuisce dalle principali strade di collegamento territoriale. Il nucleo residenziale più a nord è contiguo agli insediamenti residenziali del quartiere Migliolungo. I tessuti sono a bassa densità dove case isolate su lotto o case in linea si alternano su una lottizzazione a maglie larghe. Un nucleo complesso di servizi scolastici, immersi in un parco, è localizzato all'ingresso della frazione. Il nucleo abitato più a sud sorto attorno alla località originaria di Coviolo, di cui rimangono ancora parti di edificato lungo via F.lli Rosselli, si struttura attraverso strade di distribuzione locale perpendicolari a quella principale e si costituisce di un edificato di case isolate su lotto da entrambe i lati della strada. Elemento di unione tra i due nuclei urbanizzati è il complesso cimiteriale a sud del quale sono localizzati alcuni dei servizi presenti nella frazione. Tali servizi pubblici di scala locale rappresentano il nucleo di attività collettive per l'abitato. La scuola superiore a nord e la sede universitaria a sud non appartengono alla categoria dei servizi di base della frazione e al contrario risultano essere potenziali attrattori di mobilità.

Rivalta
Sorta attorno alla residenza estense del "Palazzone" localizzata a est della statale, questa frazione si sviluppa nel territorio compreso tra i Torrenti Modolena e il Crostolo. La statale è l'asse strutturante l'abitato che si espande a sud dell'ingresso alla residenza estense e nel territorio compreso tra la zona dei terrazzi del Modolena e la statale stessa. Parti del borgo storico sono ancora presenti su via Pascal e all'estremità meridionale dell'abitato che si sviluppa su via Sant'Ambrogio.
Si tratta di un centro prevalentemente residenziale con alcune zone polifunzionali e altre miste residenziali-produttive a nord, lungo la statale, come probabile estensione dell'area produttiva del quartiere Baragalla più a nord.
Le morfologie prevalenti sono da un lato quelle della casa isolata su lotto con ampi spazi aperti circostanti, dall'altro i quartieri di edilizia residenziale pubblica organizzati in case in linea o a schiera che si distribuiscono attorno ad ampie corti verdi. In particolare si tratta degli insediamenti di via Pascal a nord e di quelli di via Gambuzzi più a sud.
Un grande parco lineare generato da quest'ultimo insediamento, media il rapporto tra l'abitato e la campagna a ovest. Un percorso ciclabile lungo il parco connette questo quartiere al capoluogo e collega Rivalta alla più ampia rete ciclabile urbana. L'insieme dei servizi e il verde pubblico degli altri quartieri contribuiscono a creare un sistema continuo di spazi verdi che dalla campagna si estende fino all'interno di Baragalla.
I servizi pubblici, circondati da ampi spazi aperti, si organizzano attorno a due nuclei locali principali: verso Baragalla la centralità delle istituzioni scolastiche (tra cui anche una scuola superiore); lungo via Sant'Ambrogio attorno alla chiesa il centro sportivo.

San Rigo
La frazione di San Rigo a ovest del Torrente Modolena, è un insieme di nuclei abitati residenziali nella quale sono riconoscibili alcuni edifici di origine storica in particolare lungo via San Rigo e lungo via Sempreverdi.
La morfologia prevalente è la casa isolata su lotto anche se su via Ghiarda in corrispondenza della scuola elementare è presente un insediamento industriale isolato di grandi dimensioni.

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice sud-occidentale



Attività commerciali
A Coviolo non esistono centri commerciali di rilievo. La frazione usufruisce delle attività commerciali del capoluogo.
Lungo la SS 63 che per alcuni tratti si caratterizza con fronti commerciali, è localizzato un centro commerciale di carattere locale. Anche su via Sant'Ambrogio sono presenti attività commerciali.

Dotazione dei servizi
I servizi si concentrano soprattutto attorno ad alcune centralità:
A Coviolo:

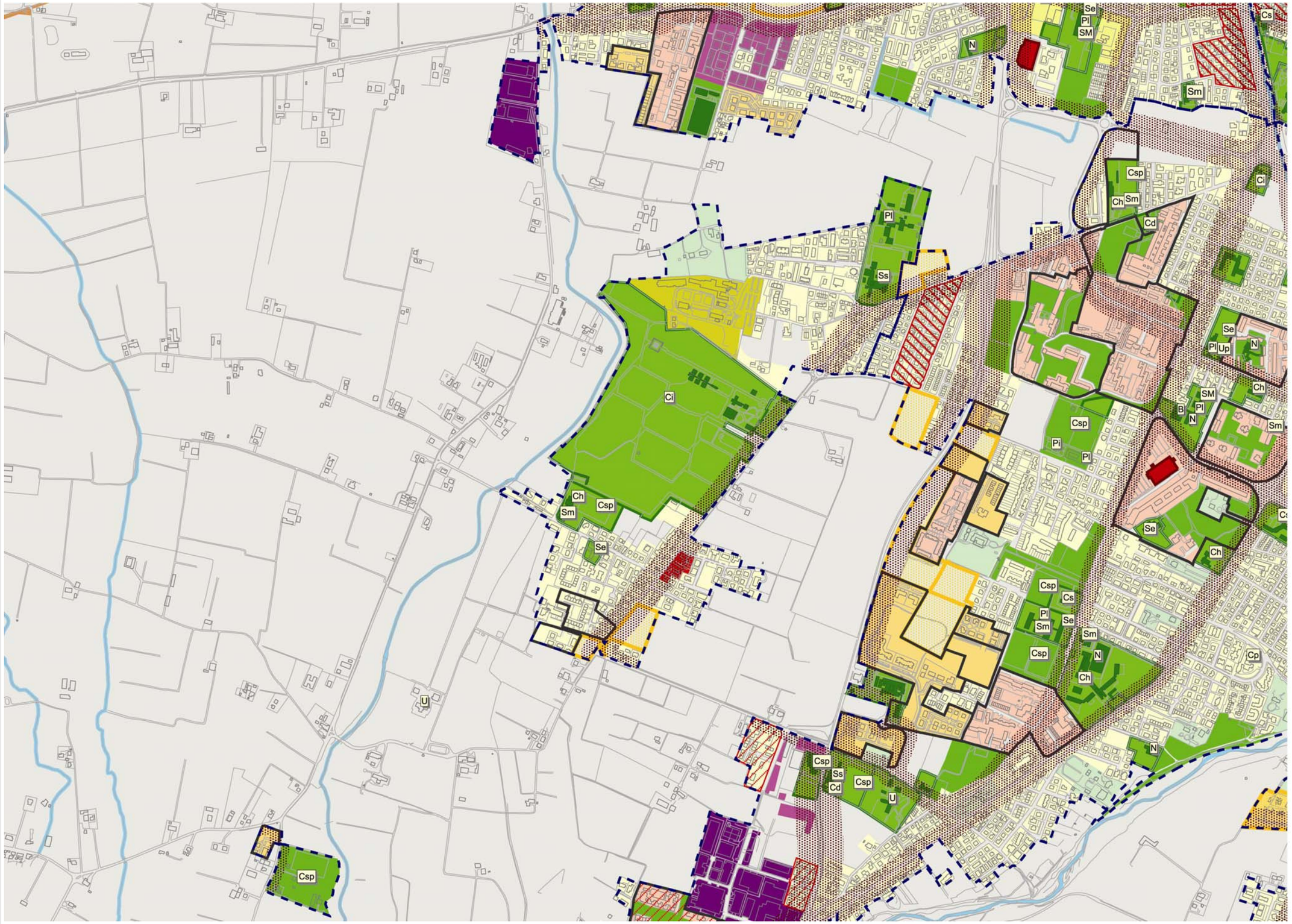
- su via Bartolo da Sassoferrato una polarità che comprende la chiesa, la scuola materna, il centro sportivo e sul lato opposto della strada la scuola elementare;
- presso villa Levi una scuola superiore e una delle sedi universitarie.

A Rivalta:

- il centro scolastico con nido, scuola materna e superiore, palestra e centro sportivo di via Pascal e i servizi lungo via della Repubblica costituiti da scuole materna ed elementare e da una palestra;
- le attrezzature pubbliche contigue alla chiesa e al cimitero di Rivalta e la Reggia di Rivalta.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice sud-occidentale



ANALISI DEI TESSUTI

Legenda

Tessuti residenziali

- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali

- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti

- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati

- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale

- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti

- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione

- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale

- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

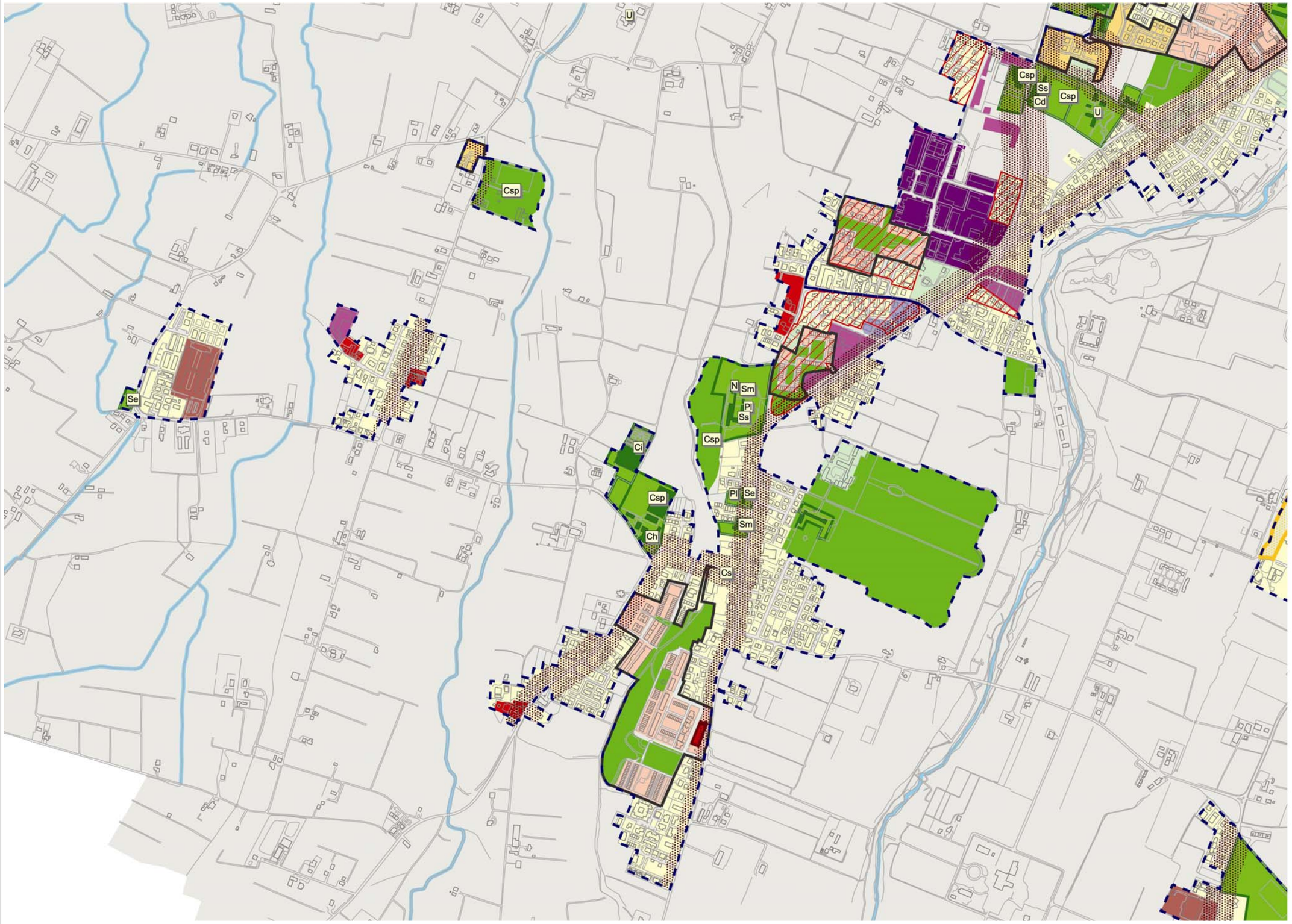
Tessuti con limiti di impianto

- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice sud-occidentale



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, l'ambito urbanizzato di Rivalta è cresciuto in maniera significativa attraverso l'attuazione di interventi diretti. La superficie urbanizzata è incrementata di circa il 7,5%, in particolare a sud e nei pressi di via Sant'Ambrogio. Le aree sono di piccole dimensioni e intercluse nell'abitato esistente.
Coviolo ha incrementato la propria superficie urbanizzata per esito dell'attuazione di interventi diretti per una quota percentuale pari al 3,3% della superbie totale dell'ambito urbanizzanto. Si tratta in questo caso soprattutto della densificazione degli insediamenti localizzati su via Filarete e via Avogrado tra il complesso cimiteriale e il capoluogo.
L'abitato di San Rigo, costituito da nuclei di piccole dimensioni è cresciuto del 2,7% in attuazione dei piani particolareggiati e dell'8% per la realizzazione di interventi diretti.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

L'insediamento di Coviolo risulta nel complesso facilmente accessibile dalla rete delle infrastrutture principali (accesso diretto alla tangenziale ovest). Le connessioni con il resto del territorio dell'alta pianura e con i comuni collinari è condizionato dalla presenza dei corsi d'acqua. Limitati e di scala locale sono le strade che collegano Coviolo agli altri centri presenti a sud-ovest del capoluogo.
La frazione di Rivalta risulta ben collegata sia alla rete delle infrastrutture principali, sia ai territori dei comuni collinari. La statale 65 è infatti, il principale collegamento con tali comuni. La connessione con il capoluogo è diretta ed avviene su via della Canalina e su via Martiri della Bettola. I collegamenti con i centri reggiani posti a sud est del Crostolo sono, al contrario, piuttosto limitati per la presenza del torrente. I nuclei abitati di San Rigo risultano, invece, in una posizione piuttosto marginale rispetto alle grandi arterie di attraversamento territoriale.
Soddisfacente è il servizio di trasporto pubblico locale su gomma anche a San Rigo.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è superiore rispetto a quanto stabilito dalla L.r. 47 sia per Coviolo, ma soprattutto per Rivalta che fa registrare valori di standard di 84,2 mq/ab per la presenza del "Palazzone" come verde pubblico. Anche escludendo dal computo questa superficie, il valore di standard risulta comunque sempre elevato e superiore a 40 mq/ab, al di sopra, quindi, dei 30 mq/ab della L.r. 47.
Coviolo può contare su valori di standard pari a 33,9 mq/ab.
Per quanto riguarda l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici risultano scarsamente servite le zone residenziali a sud di Rivalta, dato che i nuclei di attrezzature si concentrano nella parte settentrionale della villa, e altrettanto critiche sono le condizioni di accessibilità pedonale ai servizi scolastici per i tessuti di Coviolo più vicini al capoluogo. Lo stesso si può dire per i tessuti dei nuclei di San Rigo localizzati sull'omonima via.

Inquinamento acustico e atmosferico

A Rivalta gli insediamenti residenziali lungo la SS 63 risentono dell'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'infrastruttura di collegamento territoriale, asse principale che connette il capoluogo ai comuni collinari. Anche su via Sant'Ambrogio sono registrati flussi di traffico significativi da determinare impatti sui tessuti che vi si affacciano.
I tessuti di San Rigo risentono dell'impatto delle infrastrutture che lo attraversano ma l'entità dei flussi di traffico non è paragonabile. Per quanto riguarda Coviolo, via F.lli Rosselli viene utilizzata come alternativa alla SS 63 per il collegamento verso la collina. Su questa infrastruttura si registrano tessuti in condizioni critiche per il passaggio di flussi veicolari. Non sono state realizzate barriere acustiche.

Dotazioni tecnologiche

La zona del Casale di Rivalta, nei pressi di via dei Combattenti registra condizioni di criticità per una difficoltà a scaricare a destra del displuvio del rio Vasca (studio Distart rif.0). A Coviolo il collettore di via F.lli Rosselli è al limite delle proprie capacità di deflusso (studio Distart rif.5).

Qualità urbana

Si tratta di nuclei abitati in cui il paesaggio circostante, i principi insediativi attraverso i quali si sono sviluppati nel tempo, e l'ampia presenza di verde pubblico, contribuiscono significativamente ad elevarne la qualità. Tuttavia, nell'abitato di Rivalta, l'attraversamento della statale contribuisce ad un peggioramento sostanziale della qualità urbana. Oltre ad esercitare un impatto acustico ed atmosferico sui tessuti residenziali, determina una scarsa abitabilità degli spazi pubblici affacciati sull'infrastruttura.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

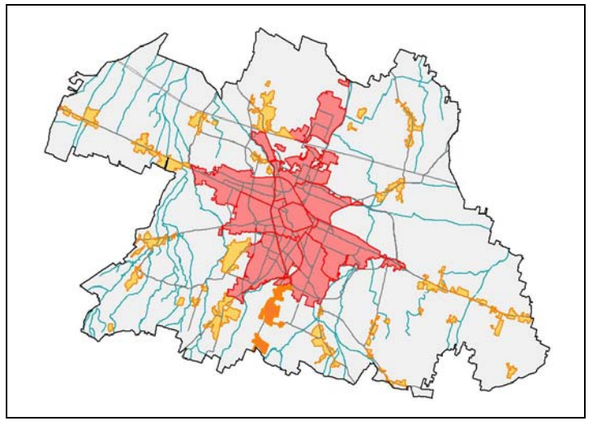
Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice sud-occidentale

La frazione di Coviolo nei tessuti che fanno da connessione con il capoluogo. A ovest il complesso cimiteriale.

La frazione di Rivalta nel settore a sud dell'abitato. A ovest della statale è visibile l'ampio quartiere di edilizia pubblica che comprende al proprio interno un vasto parco. A est, invece, è visibile il confine della Reggia di Rivalta

I nuclei rurali di San Rigo attestati su via Ghianda. Si tratta di nuclei rurali prevalentemente caratterizzati da tessuti residenziali.

CANALI – IL CAPRIOLO 39



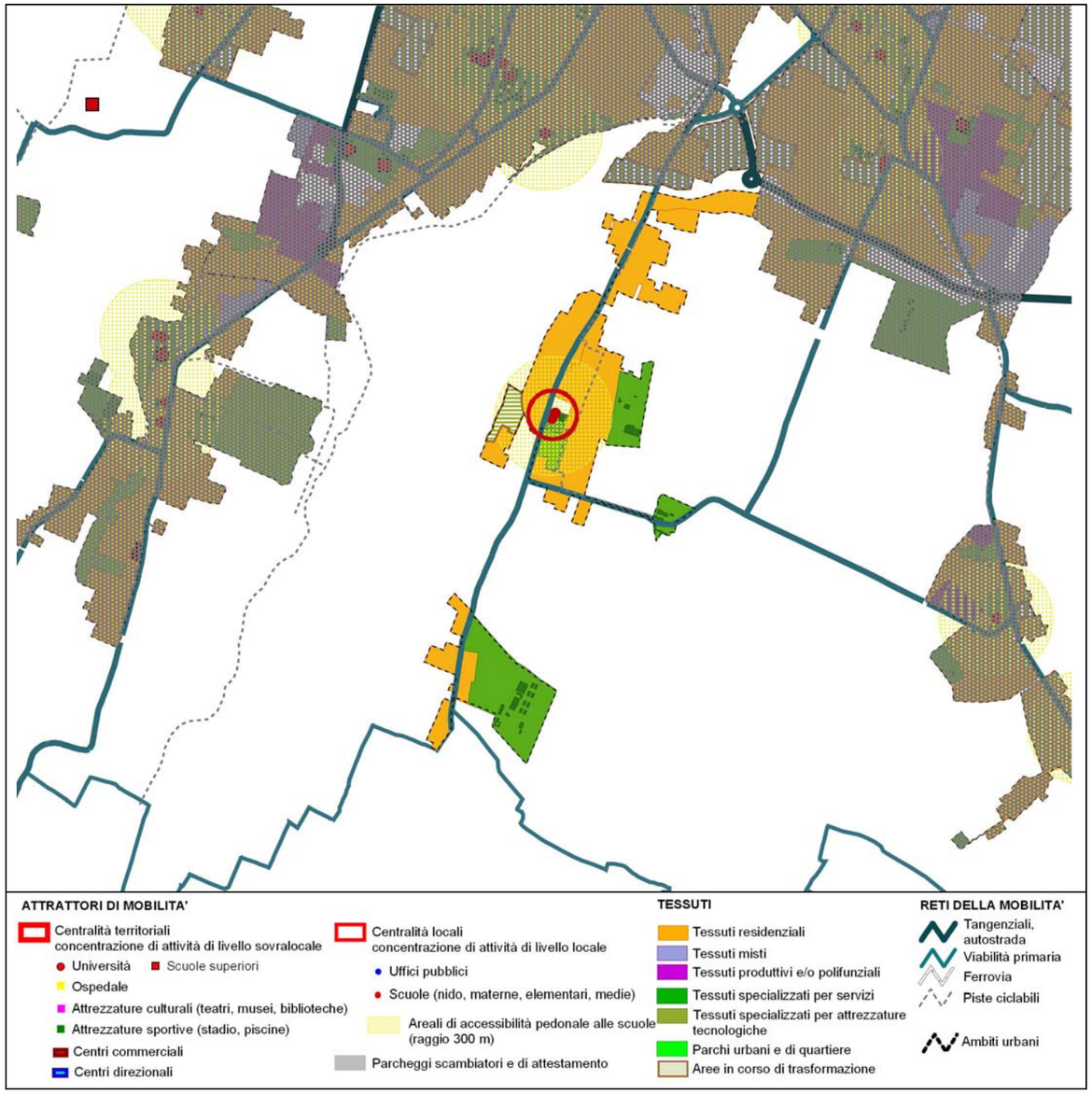
Inquadramento territoriale
È l'urbanizzazione posta in diretta continuità con il capoluogo che si sviluppa lungo la provinciale verso Albinea e la collina reggiana. La frazione di Canali si caratterizza per essere un centro quasi esclusivamente residenziale sviluppatosi attorno all'insediamento storico.
Sul confine comunale si trova il nucleo rurale Il Capriolo, limitato ad un addensamento di edificazioni su entrambe i lati della strada.

DESCRIZIONE

Struttura

Canali
È un frazione a destinazione quasi esclusivamente residenziale, sorta come sviluppo di un nucleo storico, oggi ancora riconoscibile nei termini di un'aggregazione di case, un borgo localizzato sull'infrastruttura principale di attraversamento della frazione, via Tassoni. In origine si sono sviluppati degli addensamenti di edificato sulla via che collega Reggio Emilia ad Albinea a formare una catena di piccoli nuclei nel territorio rurale. Oggi invece, l'insediamento ha assunto una configurazione più complessa senza soluzioni di continuità con i recenti insediamenti realizzati a sud del capoluogo.
La frazione di Canali è ben collegata oltre che al nucleo di il Capriolo anche alla villa di Fogliano attraverso via S. Marco. Mentre le connessioni con i centri oltre il torrente Crostolo sono consentiti dall'attraversamento del corso d'acqua lungo via Buracchione a sud di Canali.
Ad ovest la frazione confina con le aree agricole a ridosso dell'ambito fluviale, paesaggi che gli conferiscono una particolare qualità ambientale.
La struttura del centro frazionale si fonda sulla presenza della strada provinciale. Da questa infrastruttura, infatti, si distribuiscono reticoli viari che originano una maglia di tracciati regolare, estesi maggiormente a est rispetto a ovest.
Il reticolo viario è matrice di tessuti residenziali a media-bassa densità con un edificato di case isolate su lotto prevalentemente unifamiliari o a schiera di due piani. Lungo via Tassoni, tuttavia, prevale un edificato in linea di circa 3 piani.
I servizi sono localizzati lungo la via principale e sulla direttrice di collegamento con Fogliano.
Una delle criticità principali è data dall'impatto esercitato dall'infrastruttura di attraversamento del centro sulla quale sono registrati consistenti flussi di traffico da e verso le zone collinari.

Il Capriolo
Il centro rurale di Il Capriolo è un nucleo edificato quasi esclusivamente residenziale che si sviluppa sui confini del territorio comunale. Presenta un edificato di case isolate su lotto o case in linea prevalentemente di 3 piani, così come del resto avviene anche per l'edificato di Canali che si affaccia su via Tassoni.
Anche per questo centro la criticità principale è data dalla presenza di consistenti flussi di traffico lungo la strada provinciale.
Elementi che conferiscono una particolare qualità al nucleo sono un ampio parco e un centro sportivo privato.



Attività commerciali
Le attività commerciali principali sono localizzate lungo la strada principale di collegamento con Albinea.

Dotazione dei servizi
I servizi si organizzano attorno ad alcune polarità ed in particolare a Canali:

- la scuola materna ed elementare si localizzano su via Tassoni dove si trova anche un parco di quartiere;
- un centro sportivo privato è invece posto sul confine orientale del centro in diretto contatto con la campagna.

A il Capriolo non sono presenti servizi di base, per i quali il nucleo rurale fa riferimento a Canali e al capoluogo.

ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, la frazione di Canali è cresciuta di estensione urbanizzata di circa il 5,3% per la realizzazione di interventi diretti, mentre solo dell'1,1% come esito dell'attuazione di piani particolareggiati.
Il nucleo rurale di Capriolo, posto più a sud, se si esclude la superficie a parco e a centro sportivo, presenta una crescita in termini di estensione urbanizzata pari al 7,6%.
In corso di attuazione è un comparto localizzato a sud di Canali per un'estensione pari a 2,7 ha circa.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

Le condizioni di accessibilità dagli assi di collegamento strutturanti il territorio provinciale sono buone se si considera il reticolo di tracciati di collegamento con la collina e se si valuta il livello di integrazione con il sistema di tangenziali locali, seppur limitato alla tangenziale sud. Più difficili risultano invece i collegamenti con le aree a nord del capoluogo e con il sistema di infrastrutture di attraversamento regionale.
Buono è il trasporto pubblico locale su gomma.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge può essere considerata buona e data la popolazione dell'intero ambito che usufruisce di questi servizi risulta essere di 43,6 mq/ab. L'ambito comprende non solo il centro frazionale di Canali ma anche il nucleo di il Capriolo.
Per quanto riguarda Canali, poi, l'accessibilità pedonale ai servizi scolastici risulta essere abbastanza buona per il nucleo principale, mentre per i tessuti posti più a nord, in adiacenza al capoluogo, esistono alcune situazioni di criticità. La vicinanza ai quartieri residenziali a sud di Reggio porta tali zone ad essere più facilmente servite dalla rete di attrezzature del capoluogo.

Inquinamento acustico e atmosferico

Le strade interessate dai maggiori flussi di traffico con un impatto acustico e atmosferico sui tessuti residenziali sono via Tassoni sia a Canali che a Capriolo e via San Marco verso Fogliano.

Dotazioni tecnologiche

Condizioni critiche sono registrate nelle aree a nord più a diretto contatto con il capoluogo per la non idoneità del collettore a supportare lo scolo delle acque bianche drenate (studio Distart rif.1).

Qualità urbana

Si tratta di un insediamento che possiede condizioni di qualità urbana piuttosto buone connesse al fatto di essere immerso in un paesaggio di elevate qualità ambientali.
Il tessuto edificato, non presenta particolari condizioni di degrado e, seppur private, ben accessibili sono le attrezzature sportive.
Le criticità maggiori, come in altri nuclei frazionali posti sulle direttrici di collegamento extraurbano, sono legate alla presenza dell'infrastruttura di attraversamento all'interno dell'ambito urbanizzato. Tale situazione condiziona la natura degli spazi pubblici antistanti il tessuto residenziale che spesso vengono negati, non costituiscono un sistema e sono utilizzati solo per la loro funzione di asse della viabilità.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Frazioni contigue al capoluogo – Direttrice sud

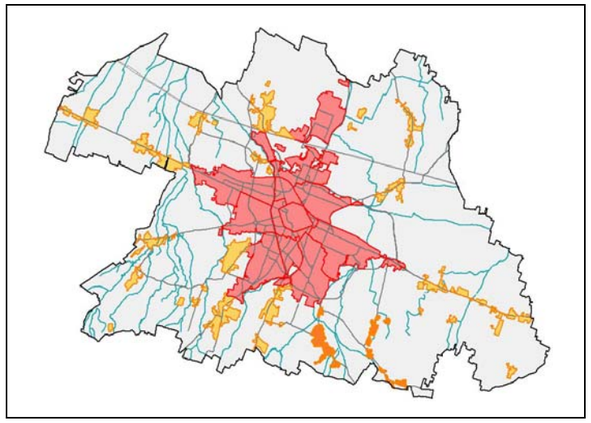
Il centro di Codemondo e Quaresimo nei pressi dell'abitato di Cavriago. Il nucleo a questa data possiede ancora i connotati di un centro rurale

Il centro di San Bartolomeo dove sono presenti tessuti residenziali a sud e a nord sono localizzato i servizi. Sul torrente Quaresimo, più a valle, il campo da golf

Ghiardello, nucleo abitato sul confine comunale con il territorio di Quattro Castella. Si tratta di un centro prevalentemente residenziale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

FOGLIANO 40
GAVASSETO 41
SABBIONE 42



Inquadramento territoriale
Si tratta di un insieme di frazioni localizzate a sud-est del capoluogo sulle direttrici di collegamento con Scandiano. Fogliano e la frazione di dimensioni più significative, essendo dotato di un certo livello di complessità e di alcuni servizi. Gavasseto è una frazione di più piccole dimensioni e Sabbione è costituita da un'urbanizzazione continua su strada.

DESCRIZIONE

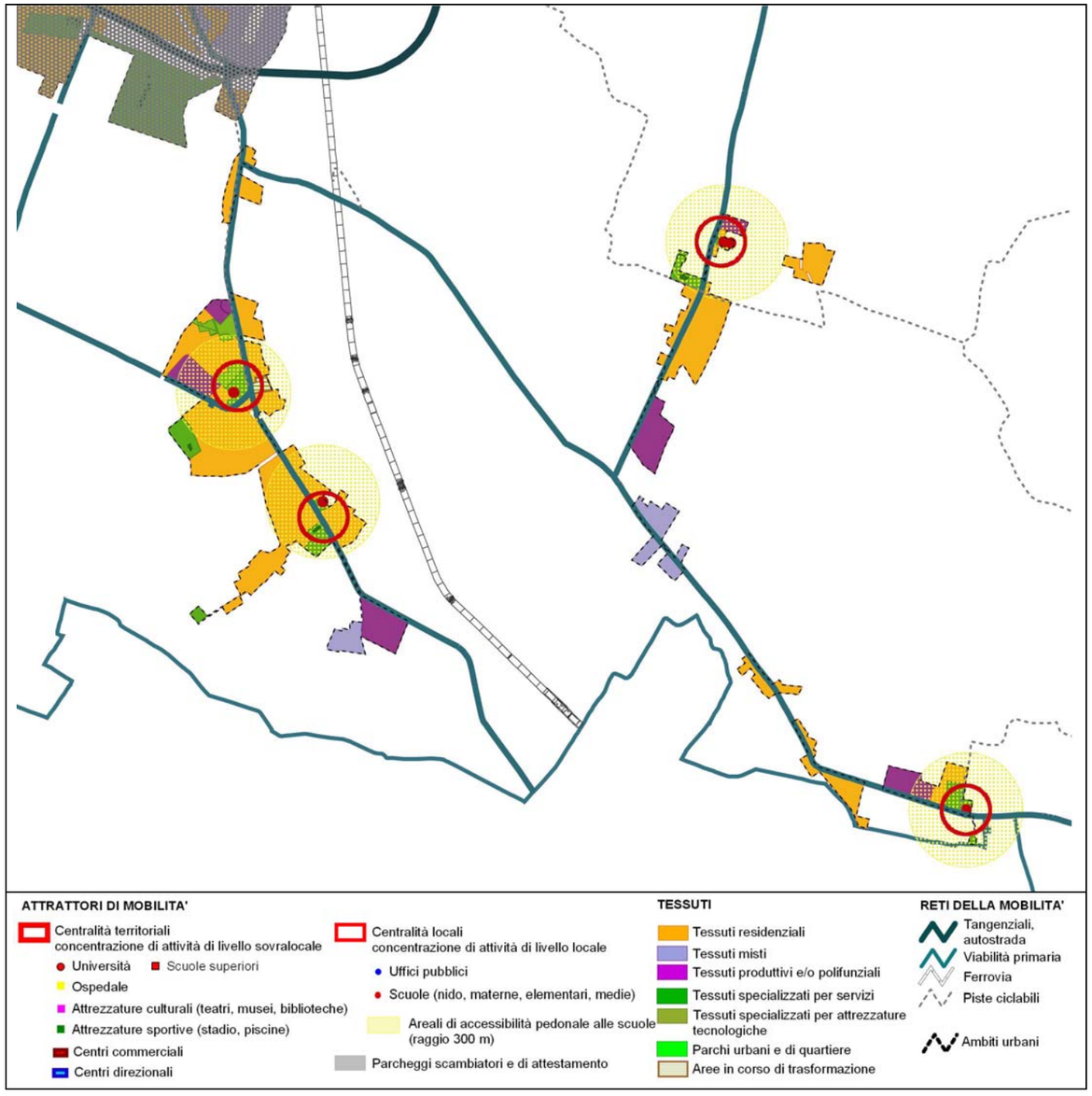
Struttura

Fogliano
La frazione si struttura sulla strada principale di collegamento con Scandiano, via Fermi, dalla quale si organizza un reticolo viario di distribuzione per i tessuti residenziali. A est gli insediamenti sono di scarsa entità e si distribuiscono perpendicolarmente al tracciato principale. A ovest, invece, raggiungono una certa estensione verso la campagna su un reticolo di tracciati più complesso.
In particolare la parte della frazione più vicina al capoluogo si caratterizza per la prevalenza di un tessuto residenziale di edilizia pubblica, nato su un impianto unitario, con gli accessi principali su via Fermi. In testata la scuola materna e su Casello Veneri, strada di collegamento con la frazione Canali, è localizzato un tessuto produttivo con due file di capannoni distribuiti da una strada centrale.
Più a sud i tessuti residenziali sono costituiti in prevalenza da un'edilizia a media-bassa densità con case isolate su lotto e solo in parte case in linea di 3 piani, fatta eccezione per un nucleo di edilizia residenziale pubblica a sud di Casello Veneri dove è localizzato un parco e il centro sociale.
Altri servizi sono concentrati all'intersezione tra via Fermi e via Beato Angelico.
L'insediamento residenziale si è esteso anche in direzione del cimitero, mentre verso Scandiano sono localizzati alcuni isolati produttivi.
La ferrovia Reggio Emilia-Sassuolo non esercita impatti negativi sull'abitato.

Gavasseto
È una frazione che si origina soprattutto su uno dei tracciati del reticolo di strade che infrastrutturano la pianura a sud della via Emilia. Tale infrastruttura, via Comparoni, si sviluppa in direzione nord-sud e connette direttamente Gavasseto con l'innesto della tangenziale sud sulla via Emilia.
Verso est, distante da via Comparoni, è localizzato un nucleo storico di case rurali, Castello, che attraverso via Mazzelli si connette all'urbanizzazione di Gavasseto.
A nord è localizzato un nucleo dei servizi costituito prevalentemente da istituzioni scolastiche, insieme ad un limitato tessuto residenziale e ad un edificato con destinazioni polifunzionali.
A sud di via Brecht si sviluppa un insediamento residenziale organizzato su un reticolo viario regolare con un edificato di case isolate su lotto prevalentemente di due piani.
Verso sud sono presenti insediamenti produttivi di piccole dimensioni che connotano anche la località di Giarola lungo la strada provinciale verso Aceto.

Sabbione
La frazione è costituita sostanzialmente da un'urbanizzazione lineare discontinua che si sviluppa sulla strada provinciale, via Frank.
Solo in rari casi l'insediamento residenziale assume i connotati di tessuto con un'estensione anche verso la campagna e un reticolo di strade di distribuzione interno. L'insediamento è a bassa densità costituito da case isolate su lotto.
Il nucleo di servizi scolastici è localizzato nei pressi del confine comunale.

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Scandiano



Attività commerciali
È a Fogliano che sono concentrate le attività commerciali principali.

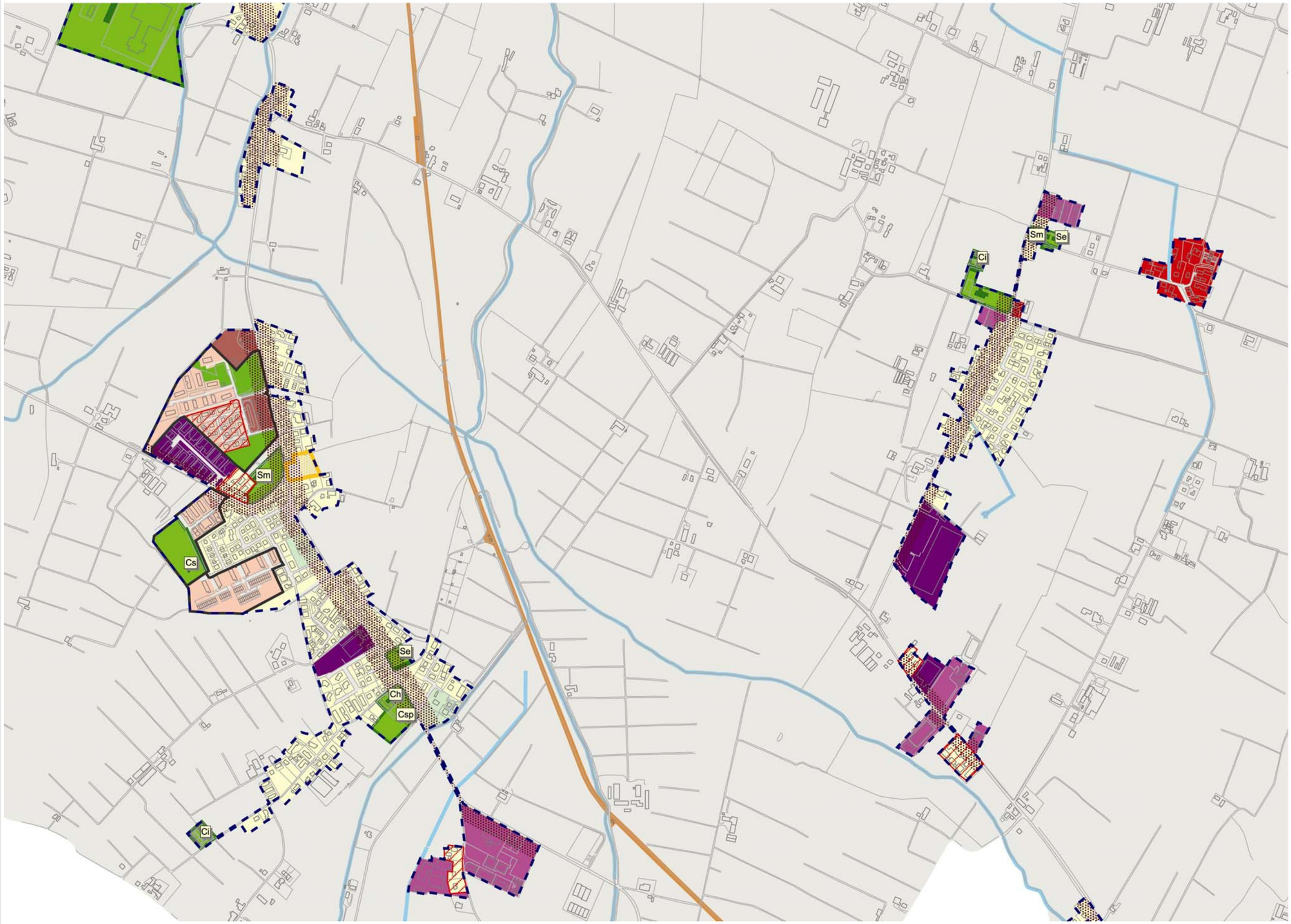
Dotazione dei servizi
I servizi si organizzano nei tre centri attorno ad alcune polarità tra le quali:
A Fogliano i nuclei di servizi realizzati con gli interventi di edilizia residenziale pubblica, oltre al nucleo di servizi attorno al centro parrocchiale. Si tratta in particolare:

- a nord la scuola materna e un centro sociale;
- a sud una scuola elementare, e sul lato opposto di via Fermi la chiesa e un centro di attrezzature sportive oltre al cimitero su via Beato Angelico.

A Gavasseto sono presenti le scuole materne ed elementari e il cimitero. Mentre a Sabbione è localizzata una scuola materna con la chiesa e il cimitero.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Scandiano



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Scandiano

ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi la villa di Fogliano è cresciuta in maniera significativa soprattutto in attuazione degli interventi diretti che hanno incrementato la superficie urbanizzata di circa il 4,4%. Attualmente è in corso di approvazione un comparto di piccole dimensioni localizzato a est di via Fermi.
La frazione di Gavasseto, al contrario non è sostanzialmente cresciuta in attuazione del PRG, né sono previsti particolari interventi da realizzare con piani particolareggiati.
Sabbione, invece, ha subito incrementi rilevanti della propria superficie urbanizzata attraverso l'attuazione di interventi diretti. Si tratta in particolare di incrementi pari al 10% della superficie urbanizzata al 2001.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

Le condizioni di accessibilità sono buone in particolare per Fogliano, localizzato sulla principale strada di collegamento con Scandiano, mentre Gavasseto e Sabbioni sono ubicate in una posizione più marginale, solo indirettamente collegate al sistema delle tangenziali e alla rete della viabilità intercomunale.
Buone sono, tuttavia le relazioni e le connessioni con gli altri centri organizzati sul reticolo di tracciati a sud–est del capoluogo.
Poco efficienti le connessioni con i territori del comune posti a sud-ovest.
Il servizio di trasporto pubblico su gomma è soddisfacente per il centro di Fogliano.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge può essere considerata buona per Fogliano e Sabbione, mentre Gavasseto risulta al di sotto dei limiti stabiliti. Data la popolazione dell'intero ambito che usufruisce di questi servizi risulta rispettivamente a Fogliano una quota di standard di 37,9 mq/ab e a Sabbione di 35,8 mq/ab.
Gavasseto, al contrario fa registrare valori molto più bassi, inferiori a 30 mq/ab e precisamente 14,7 mq/ab risultando ampiamente sottostandard.
L'accessibilità pedonale ai servizi scolastici presenta alcune situazioni che potrebbero essere considerate critiche soprattutto nel caso di Gavasseto. Il nucleo dei servizi scolastici è infatti in questa frazione localizzato a nord dell'insediamento residenziale principale dal quale dista più di 300 m. Anche Sabbione fa registrare alcune situazioni più critiche di nuclei edificati distanti dalla localizzazione dei servizi scolastici.

Inquinamento acustico e atmosferico

Tutti e tre i centri sono organizzati su tracciati di collegamento di ruolo territoriale sui quali sono stati registrati flussi di traffico piuttosto consistenti. In tutti i centri, quindi è possibile registrare situazioni critiche, ossia tessuti residenziali che per la loro localizzazione subiscono l'impatto acustico e atmosferico prodotto dai movimenti veicolari.
Si tratta, in particolare, a Fogliano dei tessuti attestati su via Fermi e nel caso di Gavasseto di quelli che si affacciano su via Comparoni e su via Frank.
La ferrovia Reggio Emilia-Sassuolo non intercetta tessuti residenziali.

Dotazioni tecnologiche

A Due Maestà, nucleo posto a ridosso del capoluogo sulla direttrice per Fogliano, il condotto fognario presenta condizioni di criticità da risolevere (studio Distart rif.8). A fogliano, inoltre, l'urbanizzazione di nuove aree richiederebbe interventi oggi non necessari per incrementare la capacità di scolo delle acque.
A monte dell'abitato di Gavasseto, un canale di bonifica entra nella rete fognaria determinando potenziali situazioni di criticità (studio Distart rif.10). La stessa rete serve anche Sabbione.

Qualità urbana

Si tratta di insediamenti dotati di una certa qualità per il rapporto che intrattengono con la campagna circostante. Non si registrano condizioni di criticità significative se non quelle determinate dalla presenza delle infrastrutture di attraversamento urbano.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Frazioni isolate – Sistema urbanizzato verso Scandiano

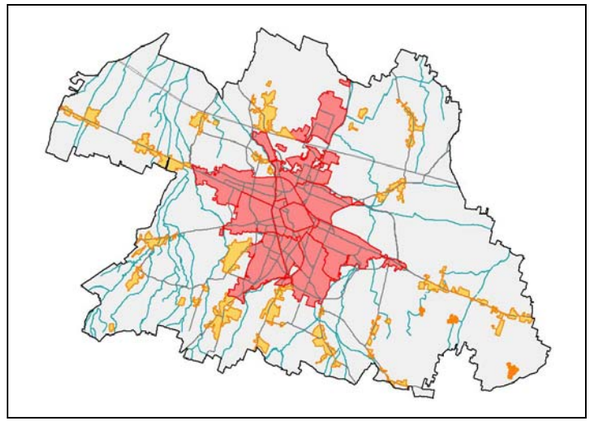
La zona edificata a nord di Fogliano verso il capoluogo. Ben riconoscibile il quartiere di edilizia residenziale pubblica su via Fermi che presenta un edificato differente rispetto alle case unifamiliari isolate su lotto

La zona centrale di Fogliano caratterizzata da un tessuto a media-bassa densità costituito prevalentemente da case isolate su lotto

Il tessuto residenziale del centro di Gavasseto localizzato a est di via Comparoni distante dal nucleo di servizi posto più a nord

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

RONCADELLA 44
MARMIROLO 43
CORTICELLA 48



Inquadramento territoriale
Si tratta di un sistema di centri localizzato sui tracciati a sud della via Emilia orientale in diretto collegamento con i territori dei comuni contermini: Rubiera e Scandiano.
I centri non hanno una grande estensione e spesso si configurano come dei nuclei rurali sviluppatisi in corrispondenza di alcuni addensamenti di edificato di origine storica.

DESCRIZIONE

Struttura

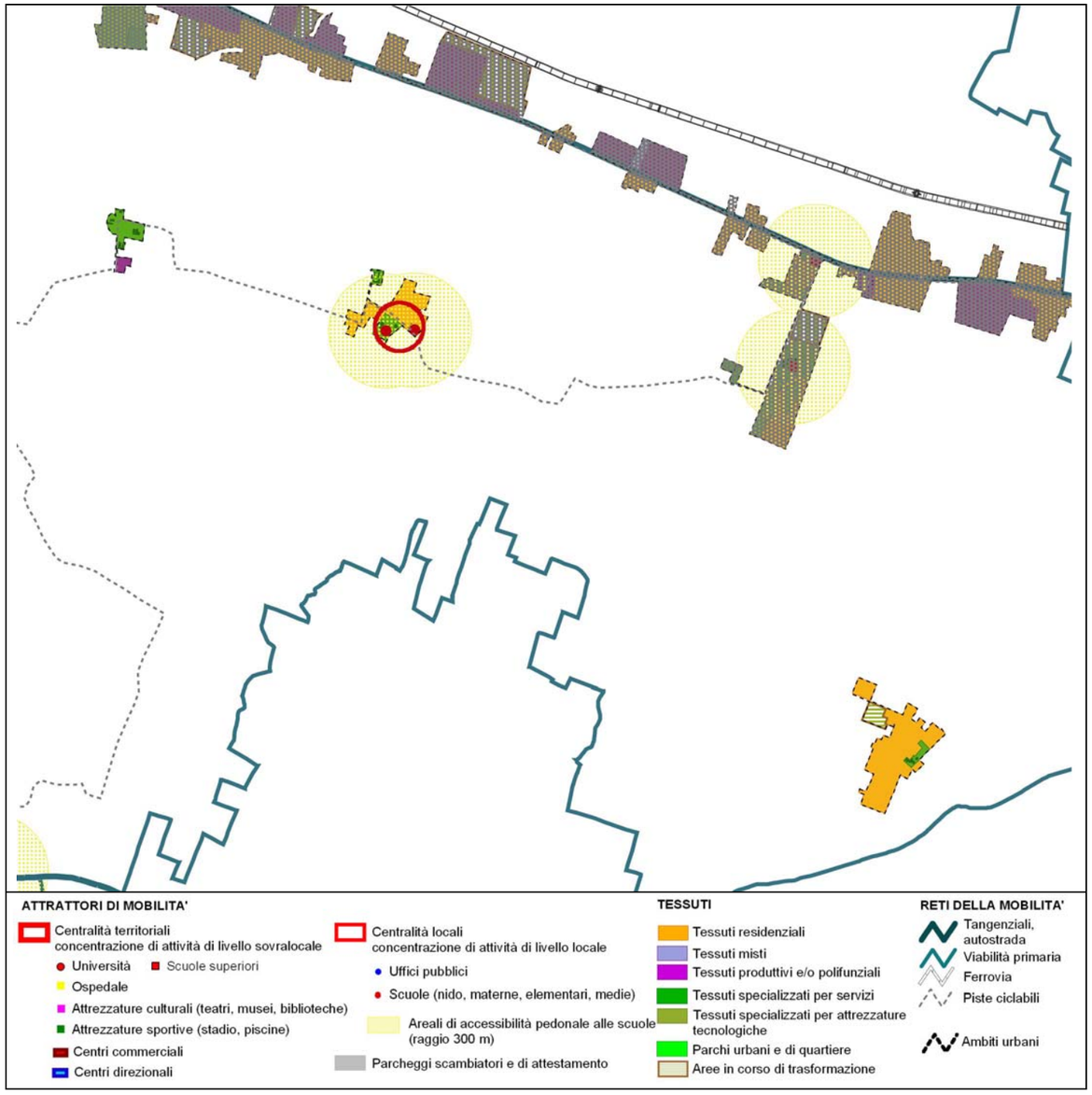
Roncadella
Si tratta di un nucleo rurale che non ha uno sviluppo residenziale vero e proprio ma è costituito essenzialmente da alcuni servizi sviluppatisi intorno alla chiesa. Il nucleo, infatti, è riconoscibile dalla chiesa e da una residenza sanitaria protetta per anziani situata di fronte alla ex scuola elementare che oggi ospita alloggi convenzionati.
Attraverso via Manzotti, Roncadella è collegata a nord alla via Emilia e a est a Marmirolo.

Marmirolo
Il centro di Marmirolo è localizzato sul tracciato di via della Pace e su via Grassi strade che lo collegano alla via Emilia est all'altezza di Masone. È ancora riconoscibile un nucleo di origine storica, costituito da alcune case rurali poste all'intersezione tra via Manzotti e via Cantù.
I servizi, la chiesa, una scuola materna ed una elementare sono localizzati su via della Tromba, tracciato di collegamento con Bagno, quasi assenti sono le aree a verde pubblico. Si segnala tuttavia la presenza nei pressi del centro dell'oasi di Marmirolo.
I tessuti residenziali del nucleo sono a bassa densità, prevalentemente costituiti da case isolate su lotto di 2 piani.

Una parte dell'ambito di Marmirolo è localizzata lungo la via Emilia, per la lettura della quale si rimanda alla scheda dedicata.

Corticella
Dei tre nuclei Corticella è quello più ampio in termini di estensione territoriale. Pur essendo ai margini del territorio comunale, si trova, infatti, in una posizione strategica sia in termini di distanza da Rubiera che da Arceto, frazione di una certa consistenza posta nel Comune di Scandiano.
L'estensione del centro non è l'unico fattore sul quale ha influito la sua localizzazione. La gravitazione attorno ad altri due centri di rilievo del territorio provinciale ha determinato anche la presenza di un tessuto insediativo a media densità, con la prevalenza di un edificato di case in linea di 3 piani piuttosto che di case isolate su lotto di 2 piani.
L'insediamento si struttura su via Maccagnano, che la collega a Rubiera e su via Madonna della Corticella, su tracciati stradali piuttosto regolari.
La consistenza dei servizi, potendo usufruire di quelli dei centri vicini è piuttosto limitata. È presente infatti solo il centro parrocchiale.

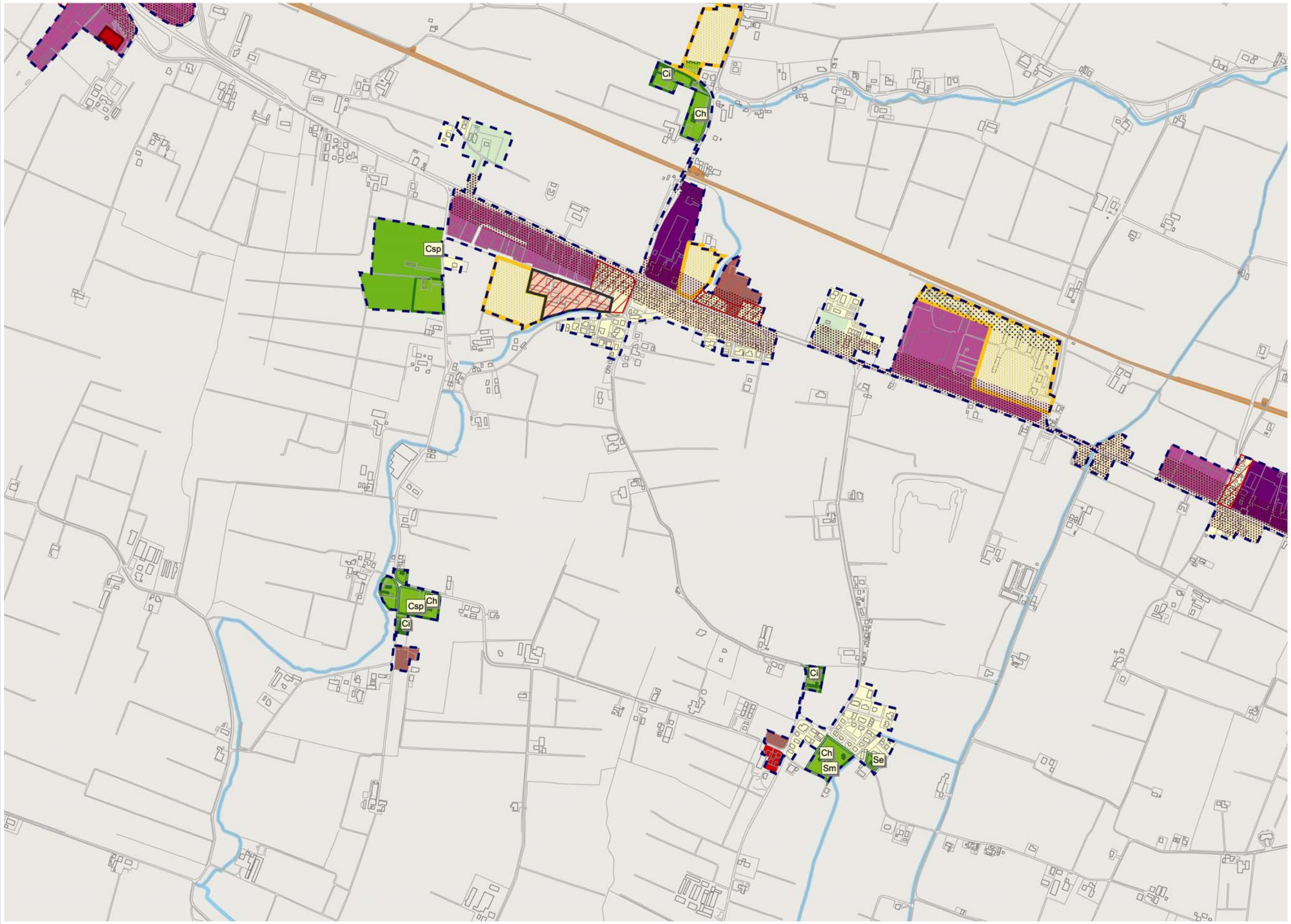
Frazioni isolate – Nuclei a sud della via Emilia orientale



Attività commerciali
A Marmirolo è ad oggi presente un esercizio per le attività commerciali.

Dotazione dei servizi
Per ogni nucleo i servizi si concentrano soprattutto attorno ad una centralità spesso connessa al centro parrocchiale.
Il nucleo maggiormente dotato di attrezzature è Marmirolo che conserva sia la scuola elementare che la materna, oltre alla chiesa e al cimitero.
Più scarsi, invece, sono i servizi di Corticella limitati al solo centro religioso posto su via Madonna di Corticella.
A Roncadella sono presenti la chiesa, il cimitero e un centro sportivo.

Frazioni isolate – Nuclei a sud della via Emilia orientale



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

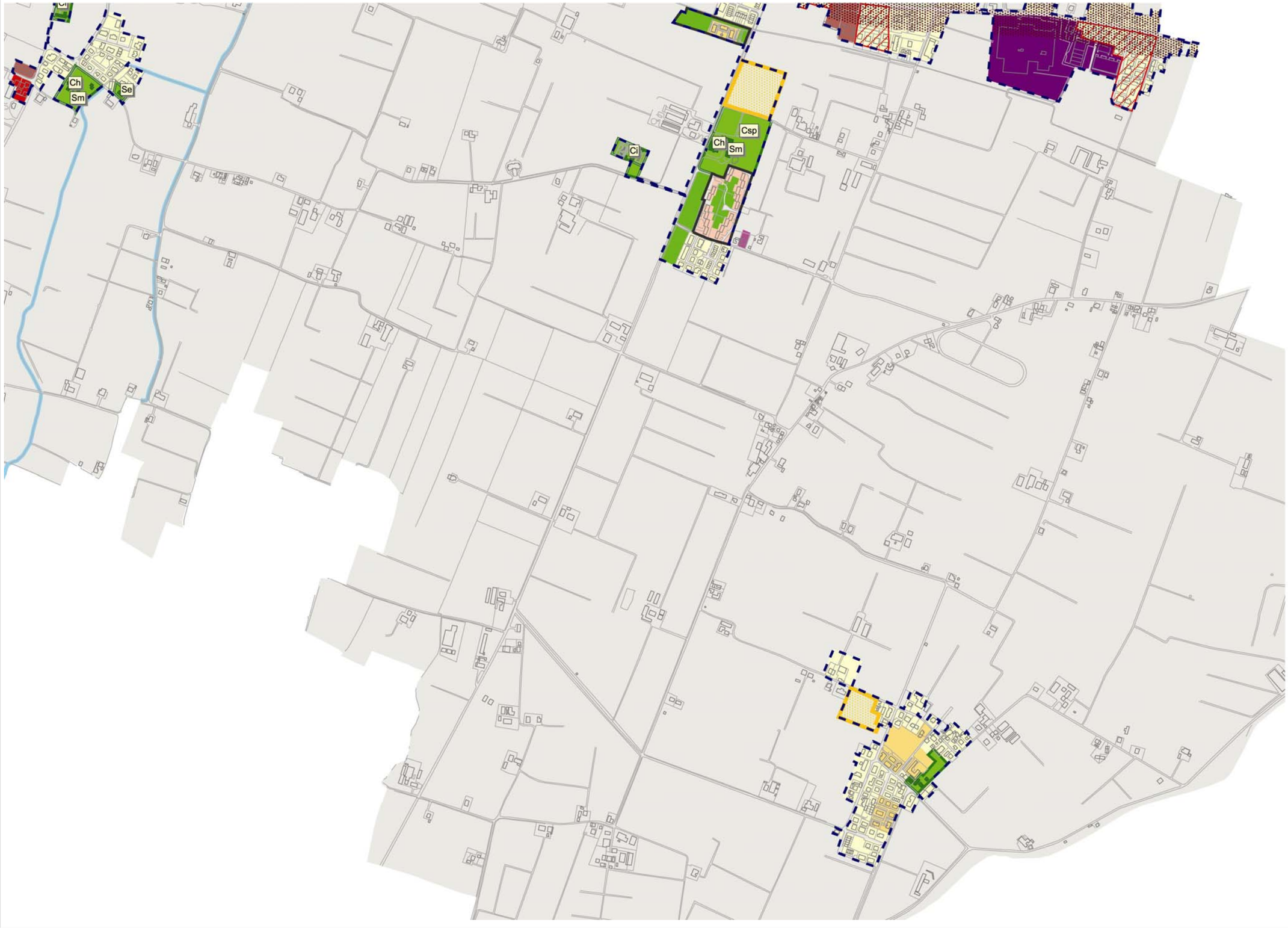
Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Frazioni isolate – Nuclei a sud della via Emilia orientale



ANALISI DEI TESSUTI
Legenda

Tessuti residenziali
- Centro storico
- Prime espansioni
- Tessuto 900sco Città pubblica
- Tessuto 900sco alta densità
- Tessuto 900esco media-bassa densità
- Insediamenti di recente attuazione
- Parchi e ville
- Tessuti ad impianto unitario

Tessuti produttivi e/o polifunzionali
- Tessuto produttivo
- Tessuto polifunzionale
- Grandi impianti
- Impianti isolati
- Tessuti oggetto di proposte di riqualificazione

Tessuti misti
- Tessuto misto produttivo-residenziale

Tessuti specializzati
- Tessuto per attrezzature tecnologiche
- Attrezzature pubbliche e servizi

Ss *Attività e servizi*

Attrezzature per l'istruzione
N Nido Sm materna
Se elementare
SM media
Ss superiori
U università

Attrezzature socio-sanitarie
Cs centro sociale
Cd centro diurno
Cp casa protetta
Ca accoglienza
Css centro santiario
H Ospedale

Attrezzature sportive
Csp Centro sportivo
Pl palestre
Pi Piscine S Stadio

Uffici pubblici
Up uffici pubblici
Uc uffici comunali
Cr sede circoscrizione

Attrezzature culturali
M musei T teatri
B biblioteche

Attrezzature di scala territoriale
- Centro direzionale
- Centro commerciale

Spazi aperti
- Parchi urbani e di quartiere
- Parcheggi di interscambio o di attestamento

Aree di trasformazione
- Ambiti PUA approvati non ancora realizzati

Criticità

Tessuti con limiti di qualità ambientale
- Tessuti residenziali contigui a insediamenti produttivi
- Tessuto contigui alla linea ferroviaria
- Tessuti con affaccio su strade molto trafficate

Tessuti con limiti di impianto
- Tessuti con rapporto di copertura molto elevato

- Perimetrazione degli ambiti urbani
- Edificato
- Cartografia di base
- Idrografia
- Ambito ferroviario
- Territorio rurale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

SVILUPPO INSEDIATIVO RECENTE

Crescita dell'urbanizzato e potenzialità residue

Dal 2001, anno in cui è stato approvato il piano vigente, fino ad oggi, gli ambiti urbanizzati dei tre nuclei non sono cresciuti significativamente fatta eccezione per Corticella.
In quest'ultimo caso, infatti, l'estensione della superficie urbanizzata è aumentata del 23% come esito dei piani particolareggiati e di circa il 6,3% per realizzazione di interventi diretti.
A Corticella è anche in iter di approvazione un comparto di oltre 1 ha.

CRITICITA'

Accessibilità alla rete della viabilità e trasporto pubblico

I nuclei frazionali risultano accessibili, seppur indirettamente, dal tratto di via Emilia che collega Reggio Emilia a Rubiera. Sono collegate al tratto di pianura a sud-est del capoluogo ma risultano più difficilmente connessi ai centri a nord e soprattutto a ovest del territorio comunale. In particolare Corticella è il nucleo che presenta condizioni di marginalità più evidenti.
I centri non usufruiscono di un servizio di trasporto pubblico su gomma.

Dotazione e accessibilità ai servizi

La dotazione dei servizi in relazione ai parametri fissati dagli standard di legge è superiore rispetto a quanto fissato dalla L.r. 47 nei nuclei di Roncadella ma soprattutto a Marmirolo. Se nel primo si possono contare quantità di superficie a standard per abitante pari a 41,5 mq, nel caso di Marmirolo si arriva a valori superiori a 140 mq/ab, attribuibili soprattutto alla quantità di verde pubblico.
Per quanto riguarda Corticella al contrario i valori raggiunti dalla quota di standard sono inferiori ai limiti fissati dalla legge e in particolare sono pari a 21, 5 mq/ab.
In questo centro critiche sono anche le condizioni di accessibilità pedonale ai servizi scolastici, assenti in questo nucleo.
Per Marmirolo non esistono invece problemi da questo punto di vista.

Inquinamento acustico e atmosferico

La marginalità di questi nuclei dai flussi di movimento presenti nel territorio li rende sostanzialemnete privi di fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico localizzati.

Dotazioni tecnologiche

Non si registrano situazioni particolarmente critiche.

Qualità urbana

Si tratta di nuclei la cui qualità dipende in primo luogo dalla particolarità delle condizioni ambientali. La scarsità di estensione dei centri, l'edificato a bassa densità, l'estensione degli spazi aperti e la campagna circostante determinano, infatti, condizioni di abitabilità privilegiate rispetto ad altri centri. Tuttavia in alcune situazioni l'abitabilità dei luoghi soffre della scarsità di servizi.

Ortoimmagini satellitari QuickBird _ Telespazio S.p.a. e DigitalGlobe_ 2003

Frazioni isolate – Nuclei a sud della via Emilia orientale

Il nucleo rurale di Roncadella costituito da un addensamento di case di origine storica e da un nucleo di servizi

Il nucleo frazionale di Marmirolo costituito da tessuti residenziali a bassa densità e da un insieme di servizi locali

Il nucleo di Corticella dove si sviluppa un tessuto residenziale più esteso e articolati che a Marmirolo e Roncadella