



Insediamenti e strutture commerciali: aggiornamento al 2007 del Quadro Conoscitivo

| ADOTTATO | DAL | C.C. | CON | DELIBERA | N | / | DEL | / | <i>'</i> |
|------------------|-----|------|-----|-----------|---|---|-----|---|----------|
| ΔΡΡΡΟΥΔΤΟ | DΔI | ر ر | CON | DEL IBERA | N | / | DFI | / | , |

SINDACO GRAZIANO DELRIO

ASSESSORE URBANISTICA ED EDILIZIA

UGO FERRARI

DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA Arch. Giordano Gasparini

COORDINAMENTO GENERALE
DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA
Ing. Maria Sergio

CONSULENTE GENERALE **Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti**

CONSULENTE URBANISTICO Arch. Rudi Fallaci

Equipe di progettazione interna all'Amministrazione

| Coordinamento urbanistico | Elisa Iori |
|---|--|
| Area vasta e poli funzionali | Alex Pratissoli |
| Sistema territoriale | Maddalena Fortelli |
| Piano dei Servizi | Paolo Tamagnini |
| Analisi delle proposte urbanistiche | Marco Bertani |
| Città storica | Massimo Magnani |
| Sistema della mobilità | Alessandro Meggiato |
| Area nord | David Zilioli |
| Offerta del sistema commerciale | Mara Garuti |
| Regole per la trasformazione | Angela Calzolari |
| | Daniele Bondavalli, Luca Cingi, Paolo Pellati, Daniele Pecorini |
| Progettazione urbana | Valeria Spinato |
| Sistema naturale e ambientale - Valsat | Luca Dall'Aglio, Anna Pratissoli |
| Sistema del paesaggio | Gianluca Galuppo, Elisa Ferretti |
| Gruppo di lavoro | |
| | Christian Boetteger, Francesca Bosonetto, Stella Ferrari, Maria Grazia Gazzani, Giorgia Guarino, Cecilia Lirici, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani |
| Percorso amministrativo | Giovanna Vellani |
| | Claudia Bortolani, Deanna Davoli , Antonella Fontanesi, Sereno Prodi, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari |
| Amministrazione dati urbanistici | Mirco Lanzoni |
| Elaborazione e gestione dati territoriali | Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani |
| | |

Equipe di progettazione esterna

| Analisi, proposte urbanistiche e normative | TECNICOOP Bologna |
|--|---------------------------------------|
| | Rudi Fallaci |
| | Franco Tinti |
| Poli funzionali e Analisi dei tessuti | Barbara Marangoni |
| Valsat | Maria Rosa Vittadini, Carlo Giacomini |

Studi, ricerche e approfondimenti progettuali

| Sistema socio-economico | Nomisma S.p.a. |
|---|--|
| Sistema storico-architettonico e testimoniale | Walter Baricchi, |
| | Chiara Castellani, Giorgia Lugli |
| Sistema insediativo ambito della via Emilia | Università di Parma, dipart. di ingegneria e architettura Carlo Quintelli, Andrea Oliva |
| Studio sulla viabilità e il traffico dell'area nord | Polinomia S.r.l. Luigi Torrioni, Alfredo Drufuca, Antonio Liguigli |
| Studio di fattibilità relativo al riassetto urbano e della mobilità dell'area Giglio - piscine Acquatico | Christian Gasparini, Andrea Oliva, Luca Medici, Luca Monti, Lorenzo Rapisarda |
| Progetto di riqualificazione di piazzale Europa | Luca Emanueli, Barbara Stefani, Carlo Ruyblas Lesi, Gianni Lobosco |
| Sistema dell'offerta commerciale | Riccardo Trevisani |
| Reti ecologiche | Ecosistema - Andrea Serra |
| Sistema di scolo delle acque reflue e di drenaggio urbano | Università di Bologna - DISTART Alberto Montanari |
| Studio geologico | Intergeo S.r.l. Rino Guadagnini, Luigi Zarotti, Alessandro Maccaferri, Gianpiero Tuso, Giorgia Campana |
| Analisi sismica comunale delle aree suscettibili di effetti locali | Stefano Castagnetti |

Percorsi di partecipazione e ascolto

Zonizzazione acustica Sistema di area vasta

Output cartografici RUE

Studio APS

Studio Alfa S.r.l.

Piero Cavalcoli Filippo Formentini

Franca Olivetti Manoukian, Marco Brunod, Luisa Sironi

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

| Direzione generale | Mauro Bonaretti |
|---|---|
| Servizio gestione e sviluppo delle tecnologie e dei sistemi informativi | Eros Guareschi Patrizia Bondavalli |
| Servizio Comunicazione relazioni esterne e marketing | Nicoletta Levi Sara Ferri |
| Area pianificazione strategica | Giordano Gasparini |
| Università, cultura e Sviluppo economico | Luca Fantini |
| Decentramento partecipazione e processi deliberativi | Roberto Montagnani Carla Benatti |
| Politiche per la coesione sociale e la solidarietà | Elena Margherita Davoli |
| Politiche per l'integrazione, l'inclusione, la convivenza | Elena Edgarda Davoli |
| Politiche per la Città Sostenibile | Paolo Azzolini, Laura Degl'Incerti Tocci |
| Politiche per la sostenibilità ambientale | Laura Montanari |
| Area servizi alla città | Antonio Russo |
| Servizi ai cittadini | Alberto Bevilacqua |
| Gestione dei Tributi Comunali | Flavio Ferretti |
| Area servizi alla persona | Maurizio Festanti |
| Unità di progetto sviluppo dei programmi culturali e museali | Elisabetta Farioli |
| Servizi sociali | Annamaria Fabbi |
| Scuola sport socialità | Carlo Vestrali |
| Area ingegneria e gestione delle infrastrutture | Carlo Chiesa |
| Servizi di Ingegneria | Ermes Torreggiani |
| Gestione del patrimonio immobiliare | Rodolfo Galloni |
| Per il Piano dei servizi | Elena Orlandini (polo servizi sociali territoriali 1) Germana Corradini (polo servizi sociali territoriali 2) Alessandra Margini (polo servizi sociali territoriali 3) Chiara Bonazzi (polo servizi sociali territoriali 4) Daniela Scrittore (polo servizi sociali territoriali 5) |
| | Circoscrizione 2, Circoscrizione 3, Circoscrizione 4, Circoscrizione 5, Circoscrizione 6, Circoscrizione 7, Circoscrizione 8 Nadia Ferrari, Anna Ottone |
| Per il percorso di partecipazione e ascolto | Susanna Ferrari, Lisa Baricchi, Paola de Grazia |
| Per la gestione delle attrezzature e software informatici | Simona Poli, Marta Morani, Adele Prandi Daniele Bertolini, Alex Bulgarelli,Gianluca Gasparini, Marco Montanari, Lorenzo Paterlini, Massimo Ronchetti |



Comune di Reggio Emilia

L.R. 20/2000 - Conferenza di pianificazione

Piano Strutturale Comunale di Reggio Emilia

Insediamenti e strutture commerciali: aggiornamento al 2007 del Quadro Conoscitivo

Primi elementi all'attenzione del POIC-PTCP

Servizi di sportello per le imprese, il commercio e la tutela ambientale del Comune di Reggio Emilia

Incarico a: Paolo Trevisani – Tecnicoop Bologna

Sommario

| 1 - Elementi per l'aggiornamento al 2007 del Quadro Conoscitivo | . 3 |
|---|-----|
| 1.1- Variazioni nella consistenza complessiva della rete | . 3 |
| 1.2 - La dotazione di supermercati e ipermercati | . 4 |
| 1.3 - Le superfici di vendita in strutture con oltre 800 mq. di vendita | . 6 |
| 1.4 - Gli incrementi di popolazione e la diversa composizione per età | 10 |
| 1.5 - Le dotazioni procapite a confronto con i valori regionali | 13 |
| 1.6 - Le differenze locali nei valori di dotazioni procapite | 16 |
| 2 - Analisi dei PUA a contenuto terziario e commerciale | L8 |
| 3 - Valutazioni sintetiche sul riassetto in corso nella rete 2 | 20 |
| 4 - Primi elementi all'attenzione del POIC-PTCP | 21 |

File:Comune ReggioPSCom.doc

1 - Elementi per l'aggiornamento al 2007 del Quadro Conoscitivo

1.1- Variazioni nella consistenza complessiva della rete

Sono presenti in comune di Reggio Emilia a fine 2007 in totale 2.250 esercizi commerciali (quelli alimentari sono 426), di cui 861 nel centro storico (dove gli esercizi alimentari sono 122).

Dal 2004 al 2007 in comune di Reggio Emilia la rete di vendita registra un aumento di circa 100 esercizi, con una crescita di diverse decine di piccoli esercizi alimentari e non.

Da notare che questo bilancio positivo è frutto di un rapido turn over che associa a numerose aperture anche diverse chiusure che hanno coinvolto in questi anni decine e decine di esercizi. Nel centro storico risultano sospese 39 attività, di cui 8 alimentari (inoltre risultano cessati in CCIAA e non comunicati al Comune, dato 2006, 1 esercizio di generi alimentari e 27 non alimentari). In periferia gli esercizi che hanno sospeso l'attività sono 50, di cui 11 alimentari.

Nell'insieme, oltre al saldo positivo per i piccoli esercizi, si segnala la crescita anche del numero delle medio-piccole strutture (+12); stazionario invece il numero di quelle più grandi.

| Comune di Reggio Emilia - Consistenza rete commerciale al 31/12/2007 per zona e variazioni complessive 2004 - 2007 per tipologia e merceologia | | | | | | | |
|---|----------|---------------|--------------|--------|---------------|--|--|
| CENTRO STORICO 2007 | vicinato | medio piccole | medio-grandi | grandi | Tot. generale | | |
| Alimentari | 117 | 3 | 2 | 0 | 122 | | |
| Non alimentari | 729 | 10 | 0 | 0 | 739 | | |
| Tot. centro storico | 846 | 13 | 2 | 0 | 861 | | |
| PERIFERIA 2007 | vicinato | medio piccole | medio-grandi | grandi | Tot. generale | | |
| Alimentari | 265 | 33 | 4 | 2 | 304 | | |
| Non alimentari | 985 | 96 | 3 | 1 | 1.085 | | |
| Tot. periferia | 1.250 | 129 | 7 | 3 | 1.389 | | |
| COMUNE REGGIO EMILIA 2007 | vicinato | medio piccole | medio-grandi | grandi | Tot. generale | | |
| Alimentari | 382 | 36 | 6 | 2 | 426 | | |
| Non alimentari | 1.714 | 106 | 3 | 1 | 1.824 | | |
| TOTALE COMUNE 2007 | 2.096 | 142 | 9 | 3 | 2.250 | | |
| TOTALE COMUNE 2004 | vicinato | medio piccole | medio-grandi | grandi | Tot. generale | | |
| Alimentari | 341 | 33 | 6 | 2 | 382 | | |
| Non alimentari | 1.665 | 97 | 3 | 1 | 1.766 | | |
| TOTALE COMUNE 2004 | 2.006 | 130 | 9 | 3 | 2.148 | | |
| VARIAZIONI 2004-2007 | vicinato | medio piccole | medio-grandi | grandi | Tot. generale | | |
| Alimentari | 41 | 3 | 0 | 0 | 44 | | |
| Non alimentari | 49 | 9 | 0 | 0 | 58 | | |
| TOTALE COMUNE 2007-2004 | 90 | 12 | 0 | 0 | 102 | | |

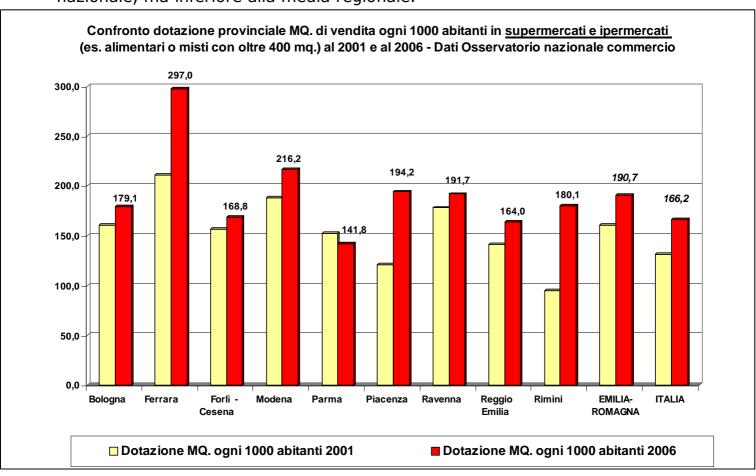
1.2 - La dotazione di supermercati e ipermercati

La presenza di medio-grandi e grandi strutture, come si evince dalla tabella sopra presentata, resta perciò stabile. Le nuove aperture con effetti più significativi sulla rete riguardano medio-piccoli esercizi fino a 1.500 mq. di vendita, in prevalenza non alimentari.

Alla luce di questi cambiamenti, come si posizionano i dati provinciali nel contesto regionale e nazionale?

Possiamo effettuare un confronto utilizzando i dati dell'Osservatorio nazionale per il commercio a fine 2006 (da notare che si tratta di dati articolati per tipologia distributiva, particolarmente accurati per quanto riguarda i supermercati - da 400 a 2.500 mq.- e gli ipermercati con oltre 2.500 mq. di vendita).

La **dotazione complessiva di superficie in supermercati** + **ipermercati** alla fine del 2006 è in provincia di Reggio Emilia in linea con la media nazionale, ma inferiore alla media regionale.



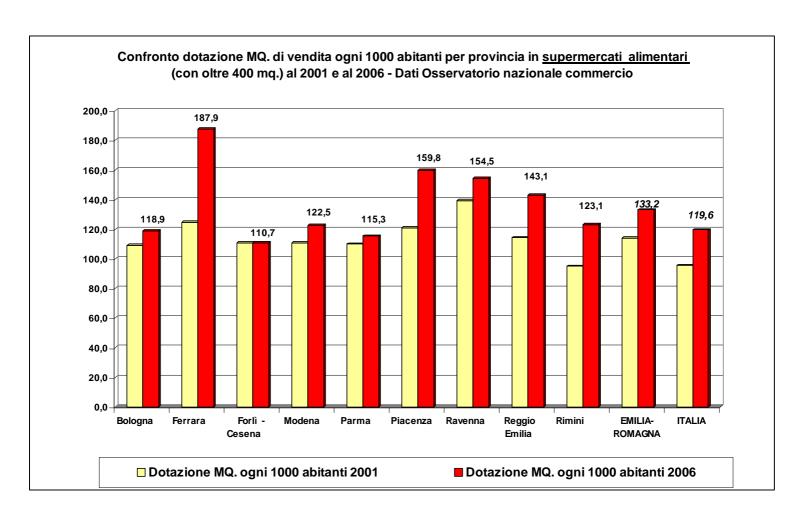
Confrontando il valore procapite al 2001 con quello al 2006 si nota un lieve innalzamento in provincia di Reggio Emilia, a fronte di più robusti incrementi a livello medio regionale e nazionale. In provincia di Reggio Emilia le nuove strutture alimentari, specie di media dimensione, e il notevole processo di adeguamento delle medie strutture esistenti (con ampliamenti, ristrutturazioni,

trasferimenti con ampliamento) ha dovuto far fronte all'impennata dell'incremento di residenti avvenuta in questo periodo; di conseguenza gli incrementi di dotazione di superficie procapite risultano meno significativi rispetto alle altre aree considerate. Essere stati superati in questo lasso di tempo dalla media nazionale di dotazione procapite di superficie è dato su cui riflettere, visto l'indubbia maggiore capacità di spesa che i consumatori della provincia di Reggio Emilia possono esprimere rispetto a molte aree del paese.

La **dotazione di MQ. in supermercati alimentari** (>400 mq. < 2500 mq. di vendita) in provincia di Reggio al 2006, in netta crescita dal 2001, è invece superiore alla media regionale e nazionale. Quella delle medie strutture alimentari è dunque la tipologia più presente, il vero punto di forza della rete commerciale provinciale.

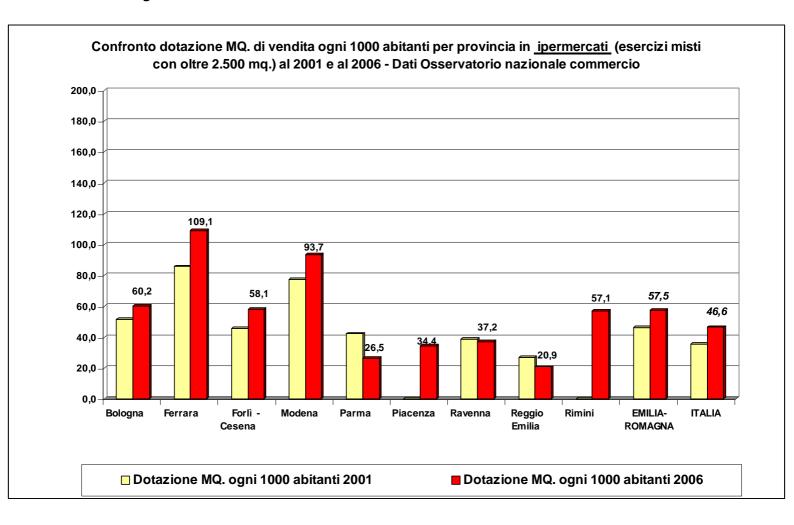
Questa tipologia segna in provincia progressi di dotazione procapite maggiori della media regionale e nazionale.

Poche sono le province che evidenziano valori procapite maggiori di quelli reggiani per questa tipologia. I supermercati formano ormai in provincia una rete articolata e diffusa, presente nei quartieri urbani come nei piccoli e medi paesi della provincia; queste sono le strutture che fungono da recapito per la maggior parte delle spese più comuni della popolazione reggiana.



La **dotazione di MQ. in ipermercati misti** (alimentari e non alimentari >2500 mq.) appare invece debole in provincia di Reggio Emilia, in particolare con riferimento ai valori procapite del 2006 che risultano in calo rispetto al 2001; ciò come effetto dell'immutato profilo dell'offerta di queste strutture a fronte del notevole incremento di abitanti.

Di conseguenza il parametro provinciale risulta al 2006 meno della metà dei valori regionali e nazionali.



1.3 - Le superfici di vendita in strutture con oltre 800 mq. di vendita

L'aggiornamento dei dati relativi alle strutture con oltre 800 mq. di vendita, recentemente effettuato dalla Provincia di Reggio Emilia ai fini della costruzione del Quadro Conoscitivo per il POIC-PTCP, consente di confrontare le modifiche più recenti dell'assetto della rete comunale con quelle delle restanti realtà provinciali.

Dal 2004 al 2007 la superficie di vendita in strutture con oltre 800 mq. è aumentata in modo significativo nel comune di Reggio (+17,5%), più della media provinciale (+10,7%).

Le percentuali di incremento di superficie di vendita del comune di Reggio sono nettamente più elevate di quelle provinciali nel comparto non alimentare (che non registra incrementi significativi negli altri comuni), mentre nel comparto alimentare sono i comuni della provincia a registrare la crescita più sostanziosa.

Complessivamente nel comune di Reggio Emilia si sono insediate dal 2004 al 2007 più della metà delle nuove superfici realizzate, ma solo in medie strutture.

Comune e provincia di Regggio Emilia - Confronto consistenza al 2004 e al 2007 superficie di vendita in medie e grandi strutture commerciali con oltre 800 mq. di vendita

| | Strutture commercian con once 800 mg. di vendita | | | | | | | |
|---------------------|--|----------------|-----------------|---------------------|--------------------------------|---------------|---------|--|
| | Sup MQ. in Gr | andi strutture | Sup. in Medie s | strutture > 800 mq. | Sup. tot. in esercizi >800 mq. | | | |
| Ambiti territoriali | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM. | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM. | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM | Totale | |
| Com.Reggio 2007 | 5.777 | 7.163 | 13.973 | 31.664 | 19.750 | 38.827 | 58.577 | |
| Com.Reggio 2004 | 5.777 | 7.163 | 10.839 | 26.086 | 16.616 | 33.249 | 49.865 | |
| Prov. Reggio 2004 | 8.512 | 40.505 | 25.465 | 83.528 | 33.977 | 124.033 | 158.010 | |
| Prov. Reggio 2007 | 10.966 | 42.004 | 35.169 | 86.802 | 46.135 | 128.806 | 174.941 | |

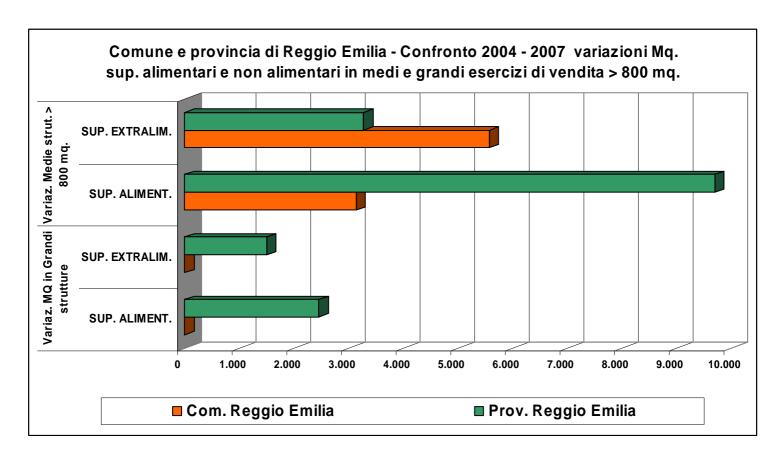
| Variazioni 2004-2007 consistenza superficie di vendita in medie e grandi strutture con oltre 800 mq. di vendita | | | | | | | |
|---|-----------------|---|---------------|----------------|---------------|---------------|--------|
| | Variaz. MQ in G | Variaz. MQ in Grandi strutture Variaz. Medie strut. > 800 mq. Variazioni in totale >800 mq. | | | | mq. | |
| Ambiti territoriali | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM. | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM. | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM | Totale |
| Com. Reggio Emilia | 0 | 0 | 3.134 | 5.578 | 3.134 | 5.578 | 8.712 |
| Prov. Reggio Emilia | 2.454 | 1.499 | 9.704 | 3.274 | 12.158 | 4.773 | 16.931 |

| Variazioni 2004-2007 percentuale consistenza superficie di vendita in medie e grandi strutture con oltre 800 mq. di vendita | | | | | | | |
|---|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------|
| | Variaz. MQ in Grandi strutture Variaz. Medie strut. > 800 mq. Variazioni in totale >800 mq. | | | | | | |
| Ambiti territoriali | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM. | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM. | SUP. ALIMENT. | SUP. EXTRALIM | Totale |
| Com. Reggio Emilia | 0,0% | 0,0% | 28,9% | 21,4% | 18,9% | 16,8% | 17,5% |
| Prov. Reggio Emilia | 28,8% | 3,7% | 38,1% | 3,9% | 35,8% | 3,8% | 10,7% |

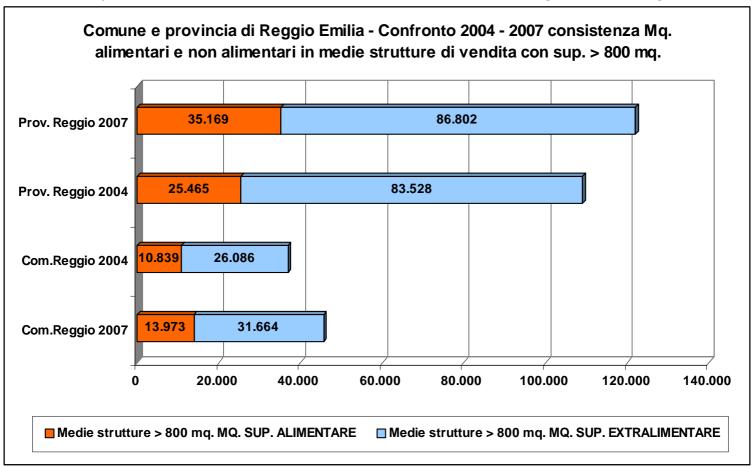
Da sottolineare la mancanza di interventi per la realizzazione di grandi strutture di vendita nel comune di Reggio Emilia, in coerenza con le scelte di urbanistica commerciale del precedente PRG (che lasciava però ampie possibilità diffuse per interventi commerciali riferibili alle restanti tipologie) e in sintonia con le decisioni del 2000 della Conferenza provinciale dei servizi sul commercio.

Va detto che in tutta la provincia reggiana dopo il 2000 la crescita della rete è stata trainata dalle medie strutture. Esce invece riconfermato con poche novità l'assetto precedentemente consolidatosi per le grandi strutture, assetto incentrato sulle grandi strutture alimentari (ipermercati misti) a Reggio e sulle grandi strutture non alimentari nella restante provincia (in particolare nel distretto del mobile della Val d'Enza).

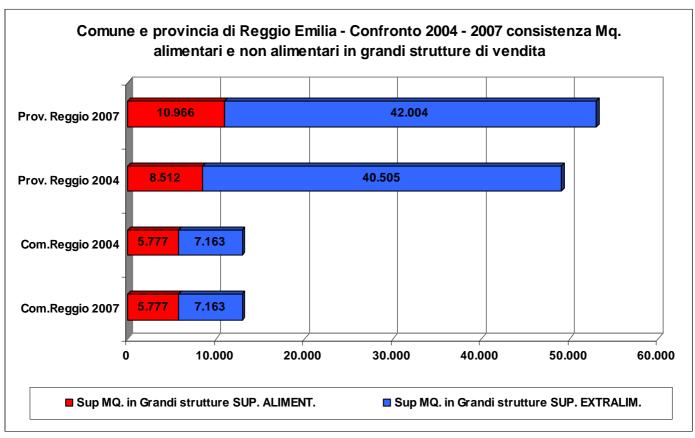
Le variazioni complessive 2004-2007 per le strutture con oltre 800 mq. di vendita, come risulta con evidenza nel grafico qui riportato, sono particolarmente incentrate sulle medie strutture.



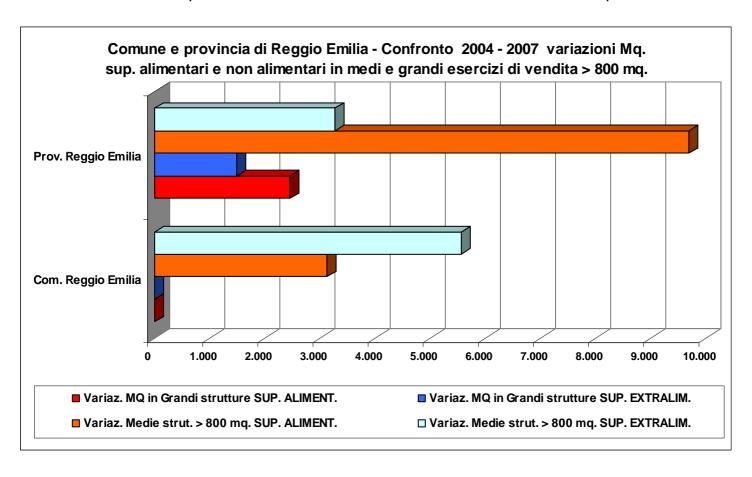
La superficie di vendita in medie strutture è evidenziata nel grafico che segue.

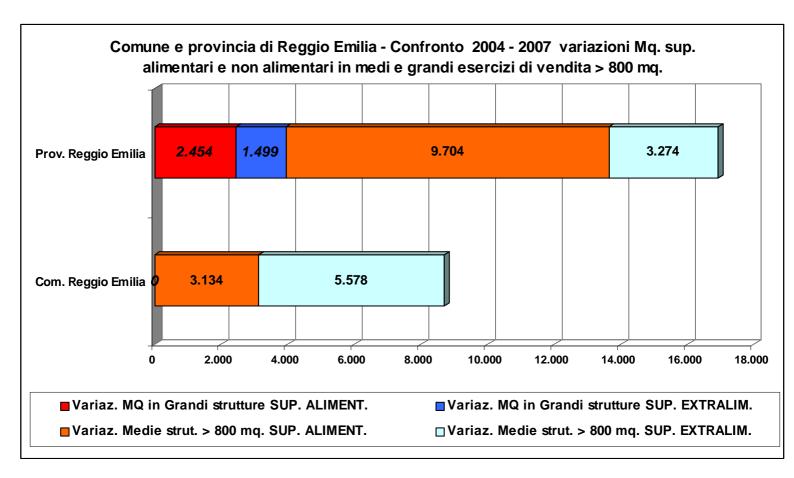


La situazione di fatto per le grandi strutture è invece la seguente.



Esaminando in specifico le variazioni, la crescita dal 2004 delle medie strutture con oltre 800 mg. è notevole: non alimentari in città e alimentari in provincia.





1.4 - Gli incrementi di popolazione e la diversa composizione per età

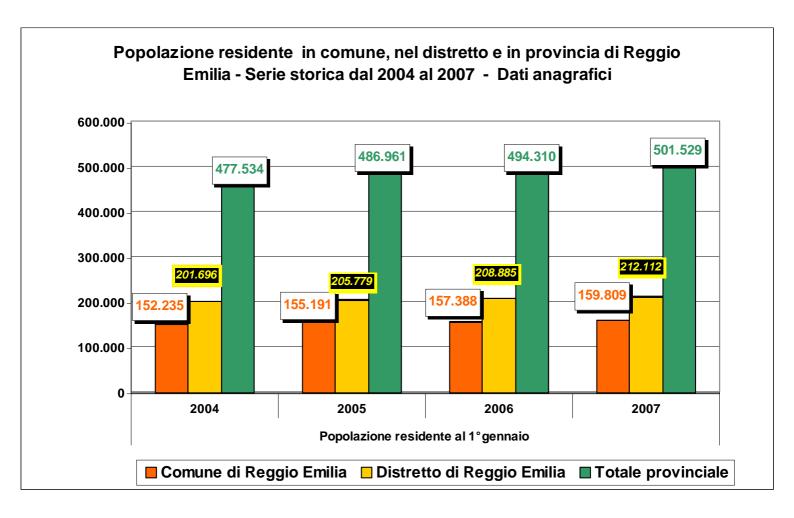
I dati di variazione della consistenza della rete appena analizzati sono da incrociare con la forte crescita di popolazione residente avvenuta in particolare nel comune capoluogo e in diverse parti della provincia di Reggio Emilia negli ultimi anni.

La rete deve far fronte al forte incremento di residenti: dal 2004 nel comune + 7.500 abitanti (in provincia + 24.000). A situazione immutata della rete, cala dunque il livello di servizio procapite.

Il comune di Reggio Emilia e i comuni limitrofi dello stesso ambito distrettuale sono fra le realtà più in crescita demografica del paese (il distretto dei comuni reggiani in tre anni registra 10.500 abitanti in più), assieme al distretto delle ceramiche di Scandiano e ai comuni a forte componente industriale della fascia di pianura e pedecollinare a ridosso della via Emilia e dell'autostrada.

Altro aspetto da considerare è la notevole mutazione in corso delle caratteristiche della popolazione.

E' noto il rilievo della componente migratoria nella fase ormai prolungata di crescita della popolazione reggiana (immigrazione che però non è solo di origine estera ma proviene anche da altre zone dell'Italia), meno spesso sono considerate le trasformazioni nella segmentazione per età della compagine demografica.



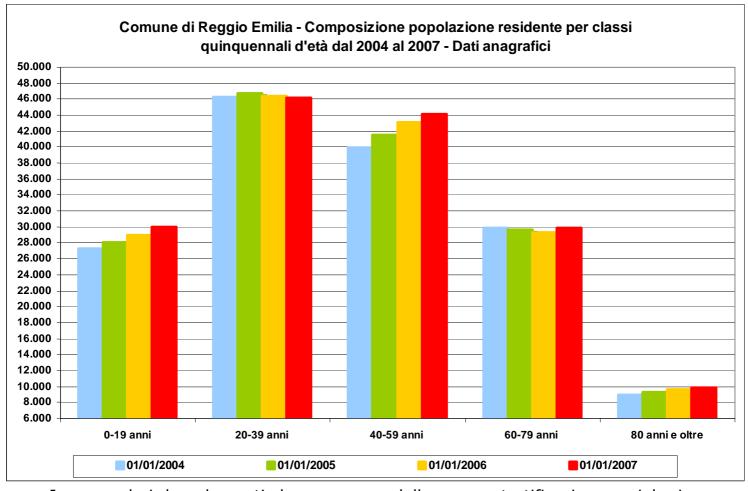
Nei soli tre ultimi anni nel comune di Reggio Emilia, oltre al forte incremento di ultraottantenni, appare particolarmente nutrita la crescita dei contingenti delle classi d'età più giovani (a conferma di una ripresa demografica che sta assumendo caratteri strutturali) e soprattutto della classe d'età fra i 40 e i 59 anni.

Quella dai 40 ai 59 anni è una fascia di popolazione di grande importanza per il commercio poiché composta in larga misura di popolazione attiva e con redditi rilevanti o comunque significativi. Si tratta però di una compagine che negli ultimi anni mostra, stando alle indagini di mercato, segnali di refrattarietà nei confronti della propensione a spendere.

| Comune di Reggio Emilia - Popolazione residente negli ultimi quattro anni suddivisa per classi ventennali d'età e variazione 2004-2007 | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------------|--|
| popolazione | 01/01/2004 | 01/01/2005 | 01/01/2006 | 01/01/2007 | Variazioni 04-07 | |
| 0-19 anni | 27.226 | 28.017 | 29.012 | 29.959 | 2.733 | |
| 20-39 anni | 46.309 | 46.672 | 46.395 | 46.113 | -196 | |
| 40-59 anni | 39.970 | 41.538 | 43.084 | 44.125 | 4.155 | |
| 60-79 anni | 29.823 | 29.628 | 29.298 | 29.819 | -4 | |
| 80 anni e oltre | 8.907 | 9.336 | 9.599 | 9.793 | 886 | |

Da notare che si tratta della generazione che è stata, in età più giovane, protagonista di una fase forte accelerazione dei consumi (quella degli anni '80), fase che motivò la nascita e lo sviluppo in Italia della grande distribuzione da un lato, ma anche la moda dello shopping nelle città e nei centri storici.

Oggi la paura del futuro e una inquietudine derivante dalla mancata crescita (se non di calo) del potere d'acquisto sono fattori che finiscono per penalizzare soprattutto la propensione a spendere di questa compagine anagrafica più matura, anche a dispetto dei redditi effettivamente disponibili per la spesa.



In generale i due elementi che emergono dalla nuova stratificazione sociale, in relazione ai molteplici mutamenti recenti a cui si è fatto cenno, sono:

- l'articolazione sempre più complessa delle esigenze, da cui scaturisce il tramonto inevitabile dell'epoca del commercio despecializzato e del servizio standardizzato, l'affermarsi delle tipologie specializzate di piccola, media e grande dimensione e, quindi, una necessaria scelta in favore di una rete composita per tipologie e forme distributive;

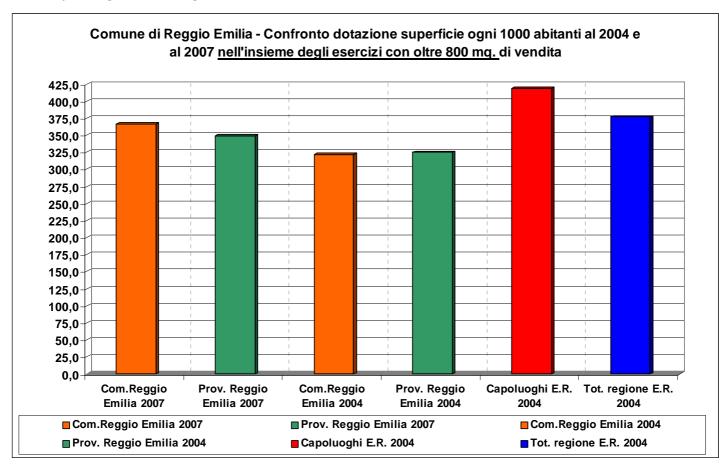
- la crescita complessiva del mercato a fronte di nuovi strati di consumatori che, anche se immigrati, non potranno che, specie sul medio-lungo termine, andare a rimpinguare le dimensioni quantitative del mercato di consumo locale.

A fronte di questi cambiamenti demografici, vediamo come si trasformano i valori di dotazione procapite di superficie di vendita.

1.5 - Le dotazioni procapite a confronto con i valori regionali

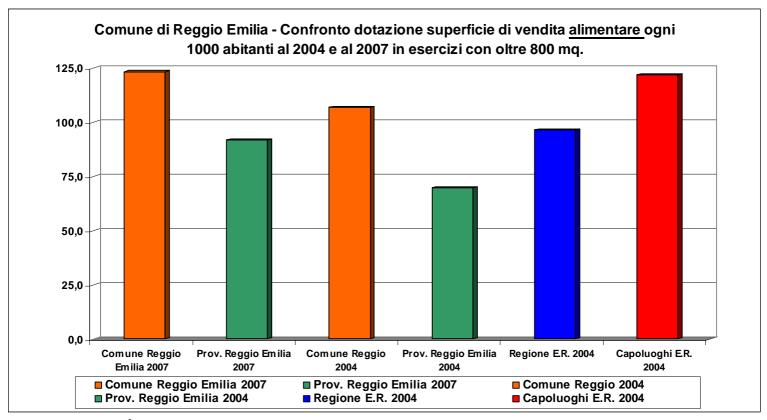
Come si posiziona dal 2004 ad oggi la dotazione comunale e provinciale (entrambe in crescita) di **esercizi con oltre 800 mq. di vendita** nel contesto regionale?

Se esaminiamo i dati locali 2007, in relazione a quelli regionali 2004 (mancano ancora al momento i dati al 2007 delle altre province), vediamo che resta notevole lo svantaggio complessivo nei confronti della media regionale e soprattutto lo svantaggio del comune di Reggio Emilia rispetto agli altri comuni capoluogo della regione.

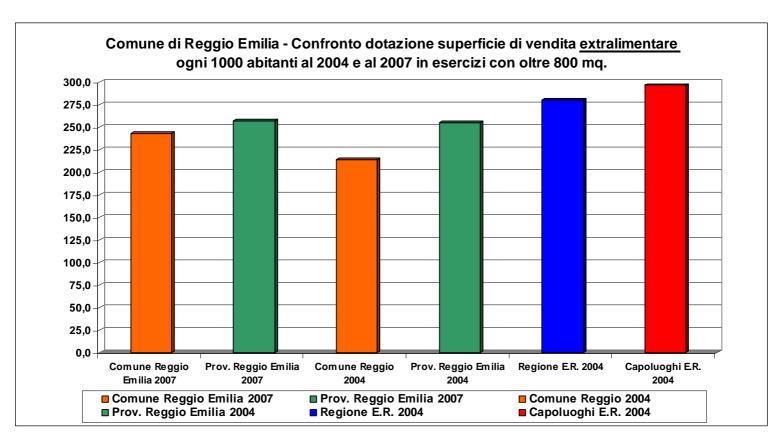


Questa sperequazione non è però frutto della componente alimentare. In questo comparto la dotazione 2007 del comune di Reggio è paragonabile a

quella (del 2004) degli altri capoluoghi di provincia e nettamente superiore alla media provinciale.

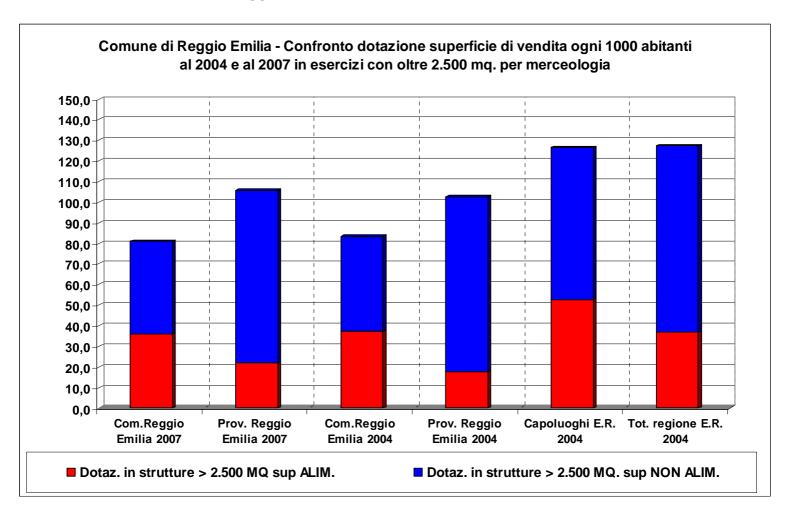


Assai più modesti sono invece i valori comunali di dotazione nel comparto non alimentare; in questo caso lo svantaggio è, come si vede dal grafico, notevole.



Ma fin qui abbiamo analizzato tutte le strutture con oltre 800 mq. di vendita. Il confronto su base regionale è ancora più deficitario se si considerano **solo le grandi strutture** di vendita.

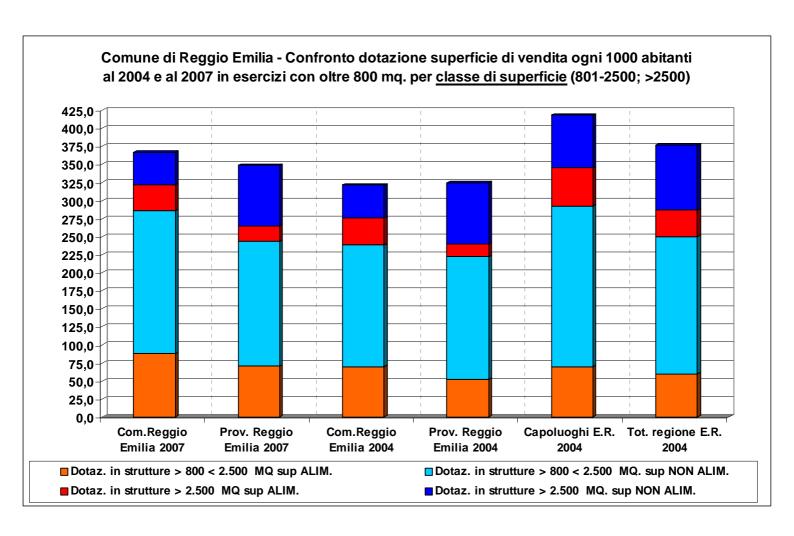
In specifico, come già detto, il fatto che sia rimasta inalterata dal 2004 la consistenza delle grandi strutture con oltre 2.500 mq. di vendita in comune di Reggio Emilia, pone il comune capoluogo reggiano in posizione di forte deficit nei confronti della dotazione regionale e anche di quella provinciale. Quest'ultima appare in crescita in particolare dopo l'apertura del nuovo Centro Commerciale di Correggio.



Come si può notare dal grafico, la sperequazione è particolarmente penalizzante per il comune di Reggio Emilia per quanto concerne le grandi strutture non alimentari.

In sostanza l'aumento di residenti limita la crescita di dotazione procapite in esercizi con oltre 800 mq. e Reggio Emilia resta indietro (specie per le grandi strutture non alimentari) rispetto alle altre realtà regionali.

Il grafico che segue è la sintesi di quelli precedenti.



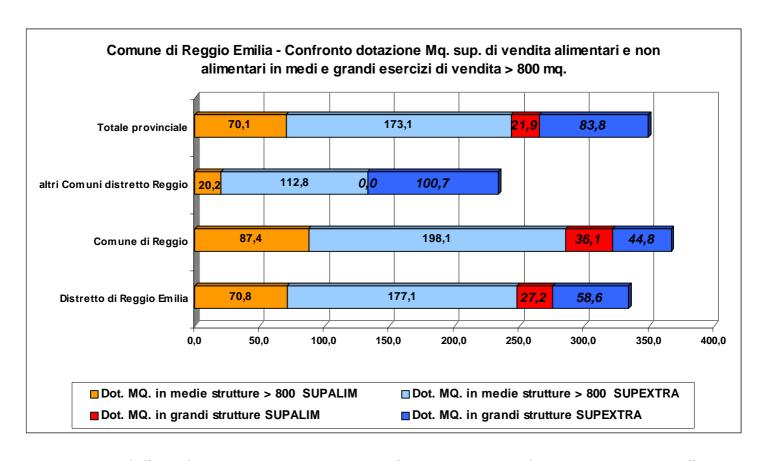
1.6 - Le differenze locali nei valori di dotazioni procapite

Passiamo ora al confronto della dotazione 2007 del comune di Reggio con le realtà limitrofe.

Come già detto le medie strutture sono il punto di forza della rete commerciale del comune; inoltre è evidente la maggiore dotazione alimentare del comune capoluogo rispetto ai vicini comuni del distretto sia per la maggior dotazione di medie che per quella di grandi strutture miste (gli ipermercati); ma la dotazione di grandi specialisti non alimentari risulta invece ai minimi i termini in comune di Reggio, anche rispetto ai comuni del distretto.

Questo è un elemento da sottolineare perché conferma, anche nel solo ambito distrettuale reggiano (i comuni più vicini alla città), un modello insediativo che ha privilegiato, per le grandi strutture non alimentari, localizzazioni in piccoli comuni piuttosto che nel capoluogo di provincia.

Un modello insediativo che, disponendo i magneti commerciali lontani dalle aggregazioni abitative più corpose, non può che produrre elevati fenomeni di spostamento per acquisti.



Un modello, detto estrema sintesi, che appare inadeguato rispetto alle aspettative dei consumatori e anche rispetto al ruolo di una "città regionale" e alle sfide competitive che una città come Reggio Emilia deve affrontare.

2 - Analisi dei PUA a contenuto terziario e commerciale

La tabella che segue sintetizza i dati sul commercio al dettaglio realizzabile nei PUA previsti nel PRG del comune di Reggio Emilia suddivisi per stato d'avanzamento.

Il riferimento è alle date di istanza di presentazione dei PUA. Sono state analizzate le date dell'istanza di autorizzazione e quelle del PUA vero e proprio o del PPC, e per i PUA pubblici quello di "rassegna".

Per i PUA di iniziativa privata, comunque, fa fede la data di presentazione del PUA vero e proprio. Per quelli di iniziativa pubblica invece il problema non si pone: l'unico PUA pubblico che prevede del commercio è il "CIM" (ex Reggiane) che non è ancora neanche stato "rassegnato" formalmente.

Da notare che restano da precisare le tempistiche di presentazione dell'istanza dell'intervento di via Inghilterra: in data 10/05/2006 è stata presentata istanza di variante al pre-progetto autorizzato; il progetto è però cambiato sostanzialmente rispetto all'istanza precedente del 05/09/2003.

Le potenzialità di insediamento di terziario commerciale connesse ai PUA sono teoricamente ingenti: 83 casi significativi, di cui 47 rilevanti, per quasi un milione di MQ di SU (di cui 20% attuati).

| Comune di Reggio Emilia - Potenzialità insediative di terziario commerciale maggiori di 3.000 o 6.000 mq. di superficie utile |
|---|
| nei Piani attuativi previsti ed in itinere suddivisi per stato d'avanzamento - Dati gennaio 2008. |

| nei Flani attuativi previsti eu in itinere suddivisi per stato d'avanzamento - Dati gernato 2000. | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------------|----------------------|------------------------------------|--|----------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|--|
| Piani attuativi unitari per stato d'avanzamento | Con SU terziario commerciale > 6.000 mq. | | | | Con SU terziario commerc. > 3.000 fino 6.000 mq. | | | | TOTALE | | |
| | Numero casi | Superficie Territoriale | Sup. Utile TOTALE | Sup. Utile TERZIARIO COMM.LE | Numero casi | Superficie Territoriale | Sup. Utile TOTALE | Sup. Utile TERZIARIO COMM.LE | Numero casi | Sup. Utile TERZIARIO COMM.LE | |
| PUA realizzati | 14 | 867.640 | 238.977 | 164.315 | 7 | 260.874 | 53.104 | 31.862 | 21 | 196.177 | |
| PUA approvati non realizzati | 7 | 912.911 | 204.467 | 147.006 | 10 | 376.624 | 65.117 | 39.070 | 17 | 186.076 | |
| PUA in iter per l'approvazione | 13 | 1.149.722 | 300.216 | 212.516 | 3 | 182.071 | 18.207 | 10.924 | 16 | 223.440 | |
| PUA non in iter | 13 | 1.260.199 | 402.867 | 288.475 | 16 | 523.284 | 111.887 | 67.815 | 29 | 356.291 | |
| Totale PUA | 47 | 4.190.472 | 1.146.528 | 812.312 | 36 | 1.342.852 | 248.315 | 149.672 | 83 | 961.984 | |

Si tratta però di potenzialità in larga misura solo teoriche, come vedremo esaminando un dato già pienamente disponibile: quello riferito ai PUA realizzati.

Per quanto riguarda la tempistica di presentazione dei PUA non ancora approvati, si può notare che gli iter in corso precedenti alla 653/10/02/2005 sono pochi.

Occorre comunque definire ruolo e rilevanza delle iniziative in itinere o non ancora avviate o convenzionate, in relazione ai limiti posti da dette norme regionali.

Per quanto riguarda i dati dei PUA in iter è ovviamente più difficile dare indicazioni certe sulle quote di terziario e commerciale: in tal senso è opportuna una ricognizione preventiva ancora in corso.

Ovviamente più precisi possono essere i dati sui PUA attuati o comunque già oggetto di convenzionamento. Sono stati perciò recuperati i dati commerciali effettivi (leggi: quelli disponibili) di tutti i PUA approvati realizzati e anche di alcuni dei PUA approvati non realizzati. A tal fine sono stati evidenziati i dati riferiti alla Su reale di terziario e di commerciale. Sono due dati da leggere insieme in quanto il terziario totale è dato dalla somma di Su terziario e Su commerciale.

Se analizziamo le iniziative relative a tutti i PUA già realizzati (in relazione alle potenzialità terziarie e commerciali di partenza), vediamo che su 52 iniziative, solo 2 hanno assunto quote di commercio convenzionate o autorizzate significative: entrambe con poco più di 3.000 mq. di commercio. Di fatto nessuna di queste iniziative supera la soglia dei 5.000 mq. di vendita.

| Riepilogo dati PUA approvati e realizzati con riferimento all'effetivo utilizzo commerciale in termini di | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|--------------------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|
| superficie convenzionata o autorizzata - Dati Uffici comunali gennaio 2008 | | | | | | | | | | | |
| Pua per tipologia e grado di importanza della presenza commerciale | Numero PUA | SU TOTALE (PRG) | SU TERZIARIO COMM.LE al dettaglio <u>MAX</u> <u>REALIZZABILE</u> (da PRG) | SU TERZIARIO (da Convenzione, Autorizzazione o altro dato) | SU COMMERCIALE (da Convenzione, Autorizzazione o altro dato) | | | | | | |
| Pua approvati realizzati (in totale): | 52 | 368.248 | 239.898 | 50.342 | 7.400 | | | | | | |
| di cui con quote di commercio significative | 2 | 16.970 | 16.970 | 10.072 | 7.100 | | | | | | |
| di cui senza quote di commercio significative | 50 | 351.278 | 222.928 | 40.270 | 300 | | | | | | |
| % in rapporto a SU TOTALE (PRG) | - | 100 | 65,1% | 13,7% | 2,0% | | | | | | |

In sostanza l'esame fin qui condotto testimonia la discrepanza totale esistente fra potenzialità di utilizzo commerciale delle aree sottoposte a PUA ed effettivo grado di utilizzo commerciale delle stesse.

Questi elementi di analisi tendono dunque a ridimensionare il problema delle potenzialità connesse a PUA "rilevanti" da sottoporre all'attenzione del POIC-PTCP.

Il lavoro di verifica in corso sui restanti PUA, se queste sono le premesse, non dovrebbe evidenziare molti casi di iniziative in itinere rilevanti.

Sembra perciò plausibile, salvo diversi ulteriori dati, che la gran parte delle iniziative sottoposte a PUA non configurino contenuti rilevanti per il PTCP-POIC (ovvero la possibilità di ospitare grandi strutture con oltre 2.500 mq. di vendita o aggregazioni di medie strutture con oltre 5.000 mq.).

3 - Valutazioni sintetiche sul riassetto in corso nella rete

Le pagine precedenti forniscono gli spunti per alcune valutazioni sintetiche sulla rete commerciale del comune di Reggio Emilia. In attesa di completare l'analisi sui PUA in itinere, gli elementi salienti fin qui emersi possono essere così schematizzati:

- il ruolo sovracomunale della rete commerciale del comune di Reggio appare ancora essenziale per il distretto, mentre è ormai di natura complementare per la restante provincia, zone nelle quali la rete del comune di Reggio non sembra oggi in grado di reggere la competizione né in termini di grandi strutture, né di capacità di attrazione del centro storico;
- in particolare il commercio del centro storico ha una forte influenza sulla città e sui comuni limitrofi, mentre soffre la competizione di Parma, di Carpi e di Modena (e dei grandi outlet) nei confronti dei comuni più distanti;
- l'inserimento di medie strutture nel centro storico reggiano (ammesso con recente provvedimento) può favorirne il rilancio;
- i centri commerciali con ipermercato reggiani hanno ormai 15 anni e faticano a reggere il confronto con le aggregazioni di strutture commerciali e di servizio e con i centri commerciali sorti in anni successivi (più integrati e complessi);
- le medie strutture alimentari svolgono un importante ruolo zonale ed hanno vissuto una fase di notevole crescita in tutta la provincia (quasi sempre per ristrutturazione della rete), ma tendono ad essere ripetitivi e soffrono la competizione dei grandi insediamenti integrati delle province confinanti;
- la carenza nel comune di Reggio di grandi strutture non alimentari limita la capacità di attrazione/competizione e penalizza tutto il commercio locale (favorendo le evasioni fuori comune e fuori provincia e, soprattutto, riducendo le gravitazioni in ingresso).

4 - Primi elementi all'attenzione del POIC-PTCP

Le aree poste all'attenzione del POIC-PTCP sono le seguenti:

- polo funzionale a nord della città, nella zona che comprende le aree intorno al casello autostradale, la zona di via Filangeri, fieristica ed aree connesse fino alla nuova stazione AV (zona già individuata nella proposta di PSC come POLO FUNZIONALE), dove concentrare le potenzialità commerciali più complesse e corpose dal punto di vista dell'innovazione e della competitività della rete dei servizi; in questo vasto ambito erano già state individuate dalla Conferenza provinciale dei servizi del 2000 alcune aree per iniziative commerciali di rilievo sovracomunale; la Conferenza del 2000 limitò alla soglia delle medie strutture l'ammissibilità degli interventi commerciali; alla luce dell'attuale quadro competitivo e dell'esigenza di fornire servizi di scala almeno provinciale, questo appare, per estensione, accessibilità e dotazione infrastrutturale, l'ambito più idoneo per prevedere le iniziative commerciali a valenza provinciale e sovraprovinciale; l'opportunità di realizzare Centri commerciali o Aree commerciali integrate con attrazione di livello superiore sarà definita dall'Accordo territoriale e non potrà riguardare tutto l'areale del polo funzionale; in specifico l'eventuale inserimento di un ipermercato potrà avvenire in una sola area e solo per trasferimento di una medio-grande o grande struttura esistente con conferimento al Comune autorizzazioni precedenti, mentre nelle restanti aree potranno:
 - o o essere confermati solo i livelli di ammissibilità per medie strutture, già previsti nel 2000, eventualmente anche in caso di esclusione della specifica area dall'Accordo territoriale;
 - o oppure essere ridefiniti in base ad Accordo territoriale;
 - in ogni caso tutti gli aspetti attuativi potranno trovare la loro definizione ottimale con specifico Accordo territoriale per il Polo funzionale, strumento comunque necessario per l'attuazione di tali previsioni;

le aree con attrazione di livello inferiore:

- CIM, Reggiane e aree limitrofe Gallinari, exMafia, Stazione, RFI: una aggregazione di medi esercizi oltre la soglia dei 5.000 mq. di vendita e fino ai 10.000 mq. complessivi, con esclusione delle medio-grandi strutture alimentari ed una aggregazione di esercizi piccoli e medi fino alla soglia dei 5000 mq di vendita complessivi.
- via Luxemburg, centro commerciale di livello inferiore (da realizzarsi anche attraverso conferimento al Comune di superficie esistente);
- il riconoscimento della rilevanza sovracomunale per le aree con PUA presentati prima dell'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005:
 - area di via Samoggia per sole strutture non alimentari, con previsione di una grande struttura extralimentare non

- inferiore a 5000 mq di vendita ed eventuali medie per una superficie complessiva non superiore a 10.000 mg;
- via Inghilterra centro commerciale di livello inferiore con superficie complessiva inferiore ai 10.000 mq di vendita (7500 mq);
- parco Ottavi aggregazione di medio-piccole strutture sino a 10.000 mg di vendita;
- Il Giglio (per sole strutture non alimentari, con esclusione delle grandi strutture facenti capo ad un solo esercizio e con superficie complessiva non superiore ai 10.000 mq. di vendita complessivi).

Per tutti i restanti insediamenti commerciali si prevede che non sia superato il limite dei 5.000 mq. (per aggregazione di medie strutture di vendita) e comunque il rispetto delle previsioni del POIC-PTCP circa le iniziative di livello sovracomunale.