

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA



DOCUMENTO DI INDIRIZZI PER LA STESURA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

PREMESSA	4
1. CHE COSA E' UN PIANO OPERATIVO COMUNALE	5
2. LE STRATEGIE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	7
2.1 Vivere in una città in equilibrio tra sviluppo e risorse, che non consuma ma rigenera il suo territorio	7
2.2 Strategie ed obiettivi affidati al nuovo strumento urbanistico	8
2.3 Strategie per l'Area Nord: vivere in una città che guarda al futuro	10
3. L'INIZIATIVA PUBBLICA E LA DEFINIZIONE DELLE PRIORITA'	12
3.1 Progettualità e investimenti sulle polarità di eccellenza	12
La stazione mediopadana AV/AC	12
Qualificazione del sistema fieristico come "Expo Mediopadana"	13
Interventi di riqualificazione nel Centro Storico	13
PRU dell'area San Lazzaro/Campus Universitario	14
Polo Tecnologico ed area ex-Reggiane	15
Progetto Pilota per la Reggia di Rivalta	16
3.2 Le grandi operazioni di riqualificazione urbana.	16
PRU del quartiere Mirabello	16
PRU del quartiere Ospizio	17
PRU Compagnoni	18
Programmi di Rigenerazione Urbana delle frazioni	18
3.3 Progetti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica	19
Progetto della Cintura Verde	19
Lungo i bordi: riqualificazione del paesaggio agrario di margine	19
Parco del Rodano	20
3.4 Le infrastrutture strategiche per la mobilità sostenibile	21
Completamento della Tangenziale Nord	21

Sviluppo del Trasporto Pubblico Locale Metropolitano su ferro	21
Mobilità ciclabile,	22
Moderazione del traffico e Sicurezza stradale	22
4. I CARATTERI DEL POC DI REGGIO EMILIA.....	23
4.1 Aspetti qualitativi del POC	24
5. RIFERIMENTI E CRITERI PER IL GOVERNO DELLE ISTANZE DA INSERIRE NEL POC	27
5.1 Il primo POC: coerenza con le progettualità pubbliche e il PSC.	27
5.2 Scenario delle priorità, orientamenti e criteri per l’inserimento nel primo POC degli interventi residenziali	28
5.4 Orientamenti e criteri specifici per gli interventi per attività produttive secondarie e terziarie.....	30

PREMESSA

Con questo documento, che accompagna l'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano dei Servizi, si è scelto di proporre sin da ora alcuni riferimenti strategici, indirizzi e modalità con cui costruire un Piano Operativo Comunale (POC) condiviso.

Il POC è uno strumento di durata quinquennale, a cui si inizierà a lavorare già dai prossimi mesi, per giungere alla sua adozione nel più breve tempo possibile.

Il presente documento vuole essere un contributo al processo di costruzione di una nuova stagione urbanistica delineata dal nuovo quadro legislativo e dalle scelte dell'Amministrazione Comunale a partire già dal 2004.

Il RUE è lo strumento che governa la gestione della città esistente. Il PSC, con riferimento anche al Piano dei Servizi, indica le scelte strategiche-strutturali e genera i presupposti e le condizioni per la crescita intelligente, inclusiva e sostenibile di Reggio alle prese con la gestione della crisi locale e globale e nel contempo con la definizione di un nuovo modello di sviluppo le cui fondamenta sono costituite dalle capacità distintive della città. Dal Piano Operativo Comunale dovrà rafforzarsi quella governance territoriale in grado di fare emergere la capacità progettuale del sistema pubblico e privato e la sua coerenza con gli assi di sviluppo della conoscenza, dell'economia verde, della coesione sociale e della trasformazione della città esistente più che della sua espansione.

Il POC è dunque un passaggio essenziale per Reggio e per i suoi potenziali effetti sull'area vasta, pertanto la sua costruzione, così come è avvenuto per il PSC, per il RUE e per il Piano dei Servizi, vedrà coinvolti accanto alle istituzioni, le forze politiche, i cittadini e gli attori economici e sociali interessati.

1. CHE COSA E' UN PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m., è lo strumento per definire operativamente e governare nel tempo tutte le principali trasformazioni urbane. In particolare, per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, esso disciplina gli interventi di trasformazione negli ambiti da riqualificare e quelli di nuova urbanizzazione negli ambiti per nuovi insediamenti, ivi compresi quelli specializzati per attività produttive e poli funzionali.

La legge non esaurisce il ruolo del POC con il governo degli ambiti destinati ad importanti trasformazioni, poiché nel contempo esso costituisce il piano-programma degli interventi che riguardano la città pubblica. In questo ruolo il POC è strettamente correlato con i progetti dell'Amministrazione Comunale, con il Programma triennale delle opere pubbliche e con il Piano dei Servizi; esso si configura come uno strumento che fa emergere ed integra la progettualità pubblica e quella privata. Al POC è demandata la verifica della coerenza fra la programmazione degli interventi pubblici con quelli privati, individuando il contributo di questi ultimi alla costruzione della città pubblica e alla risposta alle esigenze evidenziate nel Piano dei Servizi.

Dalla Relazione illustrativa del PSC:

"Ad integrazione e precisazione dei compiti affidati al POC dalla legge, sulla base degli indirizzi di politica urbanistica definiti dal PSC, e in particolare dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il POC è la sede:

- per definire la programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle eventuali carenze qualitative quantitative presenti in ciascuna porzione urbana o centro abitato, dell'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune con l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana o di nuovo impianto urbano, e della individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite tramite esproprio o opere che dovranno essere realizzate nel quadro della programmazione delle opere pubbliche; per questi aspetti il POC può riguardare anche la città consolidata o storica o il territorio rurale;

- per definire le modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione di comparti, l'individuazione delle aree ove trasferire e concentrare l'edificazione, la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alle dotazioni territoriali dentro e fuori dal comparto, e in particolare l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili, anche in relazione alle carenze pregresse del contesto e quelle da cedere per la realizzazione di edilizia residenziale sociale;

- per la programmazione degli interventi per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, sia attraverso la negoziazione e gli accordi con gli stessi soggetti attuatori privati, sia attraverso la messa a bando delle aree gratuitamente acquisite a tale scopo."

Il POC non è quindi un mero elenco di interventi attuabili, come in sostanza era il suo

'predecessore', ossia il PPA (Programma Pluriennale di Attuazione), ma è un vero e proprio Piano, che seleziona e specifica, con riferimento ad un orizzonte temporale più breve, le indicazioni del PSC.

La LR 6/2009 ha ulteriormente rafforzato i connotati del POC come Piano, introducendo ulteriori voci molto significative: il *Documento programmatico per la qualità urbana*; l'individuazione e la disciplina degli *interventi di edilizia residenziale sociale*; la relazione sulle condizioni di *fattibilità economico-finanziaria* dei principali interventi disciplinati, nonché una *agenda* attinente all'attuazione del Piano.

Con queste ultime integrazioni introdotte dalla LR 6/2009 il POC assume ancor di più compiti di programmazione, basata sulla valutazione dei trend socio-demografici ed economici in atto e sulle priorità definite dall'Amministrazione Comunale per l'arco temporale quinquennale.

Per questo, per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata (salvo quelli che riguardano strumenti attuativi già perfezionati) **l'inserimento nel Piano Operativo avviene previa sottoscrizione di Accordi fra il Comune e i soggetti attuatori**, che impegnano reciprocamente le parti.

2. LE STRATEGIE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

2.1 Vivere in una città in equilibrio tra sviluppo e risorse, che non consuma ma rigenera il suo territorio

L'obiettivo di favorire e sviluppare iniziative volte alla rigenerazione urbana e del paesaggio è finalizzato a mettere in atto un cambiamento di rotta rispetto alle strategie di governo e gestione del territorio praticata in passato, segnando il passaggio ad uno sviluppo qualitativo della città che non si occupa più di mera trasformazione del territorio, ma si incentra su politiche di rigenerazione dell'esistente volte: al contenimento dell'espansione urbana, a ridare significato a ampie parti di città che nel corso degli ultimi decenni hanno perso identità, qualità e funzioni e a sostenere precisi obiettivi di sviluppo in risposta ai fenomeni di globalizzazione e di conseguente innalzamento della competizione tra i territori.

In questo particolare momento storico dove l'economia locale è attraversata da processi di crisi per alcuni aspetti strutturali e dove i vincoli imposti dal patto di stabilità e la diminuzione delle entrate pubbliche limitano fortemente la capacità di spesa dell'amministrazione comunale, la scelta di investire sulla riqualificazione e trasformazione urbana della città esistente e sulla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio quale tessuto connettivo del sistema territoriale si concentra attraverso lo sviluppo dei Programmi di Rigenerazione Urbana. Programmi mirati a specifici ambiti territoriali che si qualificano a tutti gli effetti come strumenti operativi in grado di coordinare gli scenari e le strategie d'intervento con la pianificazione urbanistica, in particolare con la sua componente attuativa: il POC. Inoltre pongono al centro la qualità del progetto urbano per disegnare concretamente la riqualificazione e il rinnovamento dello spazio fisico della città. Infine costruiscono un processo di *governance* che, sulla base di una cornice territoriale e un quadro d'indirizzo strategico di riferimento, crea condivisione sulle scelte e, conseguentemente, mette in rete gli attori, definendo compiti e responsabilità di ognuno, e favorisce la partecipazione di capitali pubblici e privati attraverso interventi diretti, contributi e forme di partenariato.

Per il raggiungimento dell'obiettivo volto a sviluppare la trasformazione e la riqualificazione urbana e del paesaggio l'Amministrazione Comunale ha indicato quattro linee d'azione:

AZIONE_1 GOVERNANCE DELLE POLITICHE DEL TERRITORIO

E' un'azione di carattere generale rivolta all'intero territorio comunale finalizzata a mettere in campo politiche d'indirizzo e di governo concertate e condivise con gli attori territoriali pubblici e privati attraverso strumenti di pianificazione generale e operativa riferiti a politiche integrate in grado di

relazionarsi anche con le dimensioni economiche e sociali e scenari d'area vasta.

AZIONE_2_ GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO

E' un'azione di carattere generale rivolta all'intero territorio comunale finalizzata a mettere in campo modalità di gestione e controllo delle trasformazioni urbane.

AZIONE_3_ RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA

E' l'azione finalizzata a dare concreta realizzazione al disegno di città indicato dal PSC. Disegno che prevede di intervenire su tre nuove grandezze territoriali che rappresentano fisicamente altrettante dimensioni identitarie della città: la città dei nuovi significati (le eccellenze territoriali), la città dai significati da ritrovare (le ville suburbane, l'ambito della via Emilia Storica) e la città dai significati da rigenerare (la città diffusa fatta dai quartieri periferici). Il Piano indica strategie d'intervento focalizzate alla riqualificazione e trasformazione della città esistente grazie alla predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici: i Poli Funzionali e gli Ambiti Riqualificazione.

AZIONE_4_ RIQUALIFICAZIONE, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

E' l'azione finalizzata alla realizzazione della cintura verde della città: il sistema infrastrutturale verde individuato dal PSC come il complesso unitario d'elementi naturali riconducibili ai "cunei verdi" e al "sistema delle acque" che gravita sui parchi lineari fluviali del Crostolo, del Rodano e del Modolena e che si pone l'obiettivo generale dell'innalzamento della qualità paesaggistica del territorio comunale in termini di tutela, identità e valorizzazione delle componenti storico-culturali, naturalistiche e agricole.

2.2 Strategie ed obiettivi affidati al nuovo strumento urbanistico

Il nuovo PSC persegue i suddetti obiettivi coniugandoli in scelte di pianificazione e gestione del territorio coerenti con esso. Con particolare riferimento a politiche integrate e a scenari d'area vasta, il PSC pone al centro delle sue strategie la sostenibilità dello sviluppo del territorio. Sostenibilità intesa, non solo come assunzione di responsabilità nei confronti della *cultura del limite* orientata alla ricerca di equilibrio tra consumi e risorse, ma anche come punto di riferimento per interventi infrastrutturali in funzione della strategia di sviluppo qualitativo della città.

Con queste premesse, il nuovo Piano indica una prospettiva di qualità e di innovazione nel percorso di fuoriuscita della recente crisi finanziaria ed economica che ha investito Reggio

come le altre città, compreso il settore delle costruzioni. Al nuovo Piano, e in particolare alla sua componente strategica, è stato affidato il compito di articolare e sistematizzare, rispetto a queste sfide, un'efficace politica di governo del territorio attraverso sei strategie trasversali che agiscono, a seconda delle differenti peculiarità e vocazioni, sulle componenti strutturali che disegnano la città, articolate a loro volta in 15 linee di azione:

Strategia_I - *LA CITTÀ NON SI AMPLIA, SI TRASFORMA*

Linea d'azione_1. *Limite all'espansione della città*

Linea d'azione_2. *Contenimento della dispersione urbana*

Strategia_II - *LA CITTÀ SI TRASFORMA E SI RINNOVA*

Linea d'azione_3. *Una rete di poli di eccellenza: nell'esistente le occasioni per disegnare il futuro.*

3.1. Il sistema delle Ville Ducali

3.2. Polo universitario ex San Lazzaro

3.3. Ex Officine Reggiane, Centro Internazionale "Loris Malaguzzi"

3.4 Via Emilia: il polo della cultura e del lavoro – museo Maramotti, sede del consorzio Parmigiano Reggiano e i grandi ambiti di riqualificazione circostanti

3.5. Polo del tempo libero e dei servizi: il Giglio

3.6 Nuove porte di accesso alla città

Linea d'azione_4. *Valorizzare la città storica*

Strategia_III - *LA CITTÀ SI RIQUALIFICA*

Linea d'azione_5. *Riqualificazione diffusa dei tessuti urbani*

Linea d'azione_6. *Progetti specifici di riqualificazione: via Emilia, zona nord, frazioni*

6.1. La Via Emilia

6.2 Zona nord

6.3 Mancasale

6.4 I tre corsi d'acqua

6.5 Le frazioni

Linea d'azione_7. *Un nuovo modo di costruire ed abitare*

Strategia_IV - *LA CITTÀ SI AMMODERNA*

Linea d'azione_8. *Sistema della mobilità*

Linea d'azione_9. *Luoghi per la produzione*

Linea d'azione_10. *Offerta commerciale*

Strategia_V - *LA CITTÀ PUBBLICA SI RAFFORZA*

Linea d'azione_11. *Azioni per l'edilizia sociale*

Linea d'azione_12. *Piano dei servizi: una più elevata coesione sociale*

Strategia_VI - *IL TERRITORIO RICONOSCE E VALORIZZA LE SUE RISORSE*

Linea d'azione_13. *Opportunità di paesaggi: geografia, storia ed identità dei luoghi*

Linea d'azione_14. *Salvaguardare il territorio dell'agricoltura*

Linea d'azione_15. *Potenziare la rete ecologica e la biodiversità*

2.3 Strategie per l'Area Nord: vivere in una città che guarda al futuro

L'obiettivo di investire sull'Area Nord come risorsa territoriale alla servizio dello sviluppo delle competenze distintive della città è finalizzato a mettere operativamente in atto lo scenario strategico d'intervento delineato dal Masterplan *Il futuro dell'Area Nord* presentato alla città il 19 marzo 2010. Masterplan che possiamo definire sinteticamente come un documento strategico d'indirizzo e pertanto di assunzione politica di impegni verso strategie condivise in un'ottica evoluta di governance territoriale e che si prefigge di riorientare il modello di sviluppo locale, scegliendo di investire sulle sue competenze economiche distintive: Educazione, Meccatronica, Energia/Edilizia sostenibile, Agroalimentare.

Il Masterplan ha delineato uno schema di sviluppo secondo tre assi strategici: Asse 1_Infrastrutture, Asse 2_Progetti Urbani, Asse 3_Grandi Progetti. Il primo asse attiene alla dimensione territoriale, il secondo alla dimensione sociale, il terzo alla dimensione economica. Per ciascuno di questi assi il materplan ha definito gli obiettivi principali da raggiungere:

- Asse 1_Infrastrutture: realizzare il nodo medio-padano per mettere in rete la città con l'area vasta e l'Europa;
- Asse 2_Progetti Urbani: generare "effetto città" per potenziare la qualità urbana;
- Asse 3_Grandi Progetti: potenziare le competenze distintive per sviluppare il nuovo modello economico della città.

Conseguentemente ha individuato gli ambiti territoriali d'intervento, focalizzando l'attenzione sull'area "Parco Progetti Calatrava", sulle ville/frazioni (Mancasale), sui quartieri periferici (San Prospero Strinati e Santa Croce), sull'area Fiere di Reggio, sull'area Giglio e sull'area delle ex-Reggiane. Per ultimo ha prospettato i principali temi progettuali da perseguire e realizzare:

- collegamenti con la città;
- collegamenti con l'area vasta;
- riqualificazione dello spazio pubblico;
- potenziamento dei servizi e della sostenibilità ambientale;
- trasformazione delle Fiere nell'Expo dell'area vasta;
- trasformazione delle Reggiane nel "Parco conoscenza, innovazione, creatività".

Si tratta dunque di obiettivi che evolveranno con la costruzione di una proposta operativa, il Piano d'Azione, che si qualifica come uno strumento che a livello generale è in grado di definire la cornice territoriale e il quadro di riferimento strategico all'interno dei quali operare; di creare condivisione, mettendo in rete gli attori e definendo compiti e responsabilità di ognuno rispetto all'attuazione delle scelte formulate; di favorire la partecipazione di capitali pubblici e privati attraverso interventi diretti oppure tramite forme di partenariato pubblico privato; e di costituire una regia delle azioni poste in essere e un controllo dei risultati via via conseguiti.

Con la costruzione del Piano d'Azione prende concretamente forma il processo di *governance* territoriale e pertanto di coordinamento dei soggetti territoriali (istituzionali e non, pubblici e privati) che promuove la elaborazione e la successiva attuazione di iniziative territoriali coerenti rispetto alle strategie elaborate dal Masterplan. Nell'ambito di questo processo, il POC, costituirà il primo approdo operativo e integrato della progettazione pubblica e privata

che saprà esprimere la città.

Per il raggiungimento dell'obiettivo volto a sviluppare la trasformazione e la riqualificazione urbana e del paesaggio sono state individuate quattro linee d'azione.

AZIONE_1_ GRUPPO DI PROGETTO INFRASTRUTTURE E PROGETTI URBANI

E' un'azione di carattere generale volta allo sviluppo del Gruppo di Progetto Infrastrutture e Progetti Urbani: tavolo di lavoro costituito da tecnici della Regione, Provincia, del Comune, della Circoscrizione Nord-Est e della Camera di Commercio che ha il compito di garantire il coordinamento e la sintesi tra i progetti di sviluppo relativi alle tre competenze economiche distintive - Educazione (Reggio Children), Meccatronica (Club Meccatronica) e Energia/ Edilizia Sostenibile (Iren) - elaborati all'interno di specifici tavoli di lavoro e i progetti di trasformazione del territorio attraverso la costruzione di una proposta operativa condivisa, il piano d'azione.

AZIONE_2_INFRASTRUTTURE

E' un'azione specifica finalizzata alla realizzazione della Stazione Mediopadana quale nodo intermodale e di interscambio per mettere in rete la provincia e la città di Reggio Emilia con l'area vasta e l'Italia e l'Europa, investendo sull'ambito territoriale relativo al Parco Progetti Calatrava (Polo Funzionale 1 del PSC) e a progetti di accessibilità, distribuzione e connessione viaria sia pubblica che privata.

AZIONE_3_PROGETTI URBANI

E' un'azione specifica finalizzata da un lato alla rigenerazione e trasformazione urbana dei quartieri (Ambiti di Riqualificazione residenziali e produttivi del PSC) e delle ville storiche esistenti; dall'altro alla salvaguardia, rigenerazione e valorizzazione del sistema paesaggistico che fa perno sul parco del Rodano (Cintura Verde del PSC). In entrambi i casi investendo sulla generazione dell'effetto città come elemento per produrre qualità urbana e qualità nelle relazioni tra le persone.

AZIONE_4 GRANDI PROGETTI

E' un'azione specifica finalizzata a potenziare le competenze distintive della città per sviluppare un nuovo modello di sviluppo economico, investendo su due precisi ambiti territoriali a cui corrispondono altrettanti Grandi Progetti d'intervento. Il primo riguarda la trasformazione delle Fiere di Reggio nell'Expo Mediopadana (Polo Funzionale 1 del PSC) quale nuovo centro fieristico destinato prioritariamente alla valorizzazione e promozione delle eccellenze e dei prodotti locali e alla creazione di network nazionali e internazionali. Il secondo riguarda la trasformazione dell'area che fa perno sulle ex Officine Meccaniche Reggiane nel Parco della Conoscenza, Innovazione e Creatività (Polo Funzionale 4 del PSC), Parco che trova i suoi caposaldi strutturali e funzionali nella riqualificazione e trasformazione urbana di Piazzale Europa (CIM), nel completamento del Centro Internazionale Loris Malaguzzi (ex Locatelli), nella realizzazione del Tecnopolo per il trasferimento tecnologico (ex Capannone 19 delle Reggiane) e del Centro Culturale Polifunzionale (ex villa OMI Reggiane); inoltre, più in generale nella rigenerazione del Quartiere Santa Croce e nella individuazione di nuovi rapporti con il centro storico.

3. L'INIZIATIVA PUBBLICA E LA DEFINIZIONE DELLE PRIORITA'

A fronte di una situazione economica attraversata da una crisi economica, finanziaria e sociale senza precedenti e dove i vincoli imposti dal patto di stabilità e la diminuzione delle entrate pubbliche limitano fortemente la capacità di spesa dei Comuni, l'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia intraprende una scelta che da un lato garantisca di mantenere i conti in ordine e dall'altra consenta di sostenere una nuova fase di sviluppo in direzioni ritenute strategiche. Non solo tagli, quindi, nei documenti di programmazione del Comune. Come dimostra anche il Piano triennale delle opere pubbliche che, pur in una strategia complessiva di contenimento della spesa pubblica, comprende investimenti nei servizi di base (in particolare nei settori dell'istruzione e della formazione) e altri importanti documenti che confermano il quadro delle priorità che in questi ultimi anni è stato assunto dall'Amministrazione e che costituiscono in particolare le linee d'azione strategiche da perseguire prioritariamente anche nella fase di attuazione del PSC. Area Nord, Riqualificazione Urbana, Riqualificazione Paesaggistica e Mobilità Sostenibile: questi sono quattro dei filoni strategici su cui il Comune ha già compiuto importanti investimenti in questi anni e che saranno assunti come prioritari anche nell'attuazione delle scelte del PSC. Con la stesura del POC, insomma, saranno assunte come prioritarie le proposte che interessano questi filoni principali, indirizzando la quota di dimensionamento da attuare nel primo quinquennio in via prioritaria a tali politiche. Di seguito viene riportato un quadro dei consistenti investimenti già attuati o avviati in questi anni, relativi ai filoni appena citati. Con il POC si punterà ad attuare nuovi interventi che diano seguito alle opere fin qui realizzate e che evidenzino una coerenza di fondo con i contenuti dei progetti qui sotto descritti.

3.1 Progettualità e investimenti sulle polarità di eccellenza

La stazione mediopadana AV/AC

L'area della stazione mediopadana AV/AC è destinata a ricoprire un ruolo a scala nazionale e internazionale, connotandola quale punto di snodo per l'intero ambito provinciale e regionale.

Il progetto rappresenta la principale occasione per collocare anche simbolicamente la città in un contesto europeo. La sua immagine, assieme ai ponti di Calatrava, contribuiscono a connotare il nuovo volto di Reggio nel mondo.

Essa rappresenta la porta di accesso privilegiata al territorio reggiano e, in quanto tale, dovrà presentare a chi arriva e a chi transita gli elementi d'interesse di Reggio Emilia: la sua cultura, l'economia, l'ingegno, le tradizioni.

La stazione è attualmente in costruzione e sarà operativa entro la fine del 2012.

Qualificazione del sistema fieristico come "Expo Mediopadana"

Le strategie di rilancio aziendale dell'Ente Fiera da una parte, le scelte dettate dal PSC (e dall'Accordo Territoriale siglato con l'Amministrazione Provinciale) sull'Area Nord dall'altra, hanno condotto nel vivo la riflessione sul futuro dell'area occupata dalle strutture fieristiche e delle sue relazioni con il contesto. Appare evidente, infatti, quanto sia strategica, per le aree immediatamente adiacenti alla stazione e al casello, l'individuazione delle vocazioni, delle funzioni e delle caratteristiche, poiché queste aree presentano le condizioni infrastrutturali e logistiche per ospitare funzioni di rango metropolitano e regionale. La potenzialità di quest'ambito è, infatti, ulteriormente rafforzata, sia dalle evidenti opportunità di collegamento con l'area vasta, sia dal collegamento al sistema ferroviario locale, attraverso la metropolitana di superficie.

Queste premesse hanno spinto l'Amministrazione Comunale e l'Ente Fiera a perseguire sull'area due linee d'azione principali:

- organizzare il centro fieristico quale "Expo Mediopadana", in forte relazione con il resto del sistema fieristico nazionale, destinandolo prioritariamente alla valorizzazione e promozione delle eccellenze e dei prodotti locali e alla creazione di network nazionali e internazionali, anche dando attuazione ai contenuti dello specifico Accordo stipulato tra Provincia di Milano e Provincia di Reggio Emilia in relazione all' EXPO 2015, Accordo che consentirà a Reggio Emilia di mettere a disposizione dell'evento le proprie eccellenze culturali, artistiche, economiche e turistico - ricettive;
- strutturare l'"Expo Mediopadana" con un progetto di riqualificazione urbana ed architettonica posto in forte relazione fisica e funzionale con l'area a nord della linea dell'alta velocità compreso tra via Gramsci e via Trattati di Roma, promuovendo Progetti integrati di riqualificazione urbana, integrazione funzionale, atti alla costituzione di un unico sistema di eccellenza territoriale.

Interventi di riqualificazione nel Centro Storico

Nel percorso dal Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico che tende ad ampliare e diffondere la percezione di vivere in città anche per chi abita e lavora vicino ai viali di circoscrizione e nei quartieri che vi si affacciano, le tematiche della valorizzazione urbana prevedono uno scenario di sviluppo nel quale il centro storico svolge un doppio ruolo:

- attrattore, in quanto polarità primaria di servizi per il sistema locale;
- diffusore, in quanto centralità del territorio per la riqualificazione e valorizzazione delle aree periferiche e del sistema territoriale d'area vasta che gravita sulla città.

Tre sono gli assi strategici sui quali si articolano le strategie pubbliche di valorizzazione del centro:

- *promuovere il patrimonio urbano* non solo come bene culturale, ma anche come potenzialità di funzioni per lo sviluppo della città;
- *gestire le risorse culturali nelle strategie socio economiche* mettendole a sistema con i principali fattori produttivi e di crescita della città;
- *qualificare il rapporto pubblico-privato* per sviluppare la qualità della fruizione, le prospettive di valorizzazione compatibile, la partecipazione imprenditoriale e la cooperazione delle istituzioni sovracomunali.

In particolare si richiamano i principali ambiti nei quali sono stati avviati o si intendono avviare interventi pubblici di qualificazione urbana:

- la zona comprendente il parcheggio della ex-caserma Zucchi e dintorni, da riconnettere agli ambiti di riqualificazione esterni della zona "Gardenia",
- la zona che si stende dal chiostro di S.Domenico ai chiostri di S.Pietro, comprendente vari edifici di epoca recente (istituti scolastici, uffici AUSL, edilizia popolare del dopoguerra) da qualificare in correlazione con l'ambito di riqualificazione che comprende la Stazione ferroviaria e il Viale IV Novembre e Via Eritrea;
- la zona dietro Piazza Vallisneri, comprendente vari edifici scolastici;
- la zona comprendente l'attuale Palazzetto dello sport (edificio del tutto incongruo al contesto) e l'ex-Ospedale Psichiatrico Giudiziario fino a Piazza S. Zenone;
- la zona intorno al Parco Cervi con i piazzali e gli istituti scolastici all'interno e all'esterno dei Viali.

Attualmente è in corso l'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana della Città Storica approvato attraverso la realizzazione del sistema dei Parcheggi del servizio del centro storico (riqualificazione funzionale del parcheggio Zucchi e costruzione del parcheggio interrato in piazza della Vittoria), la riqualificazione di piazza della Vittoria, dell'isolato san Rocco e dell'ex cinema Boiardo e il restauro architettonico e la riqualificazione funzionale del palazzo Busetti, dei Chiostri di San Pietro, del Mercato Coperto e di palazzo San Francesco sede dei Musei Civici.

PRU dell'area San Lazzaro/Campus Universitario

Il progetto è orientato all'insediamento di funzioni strategiche all'interno del Complesso di San Lazzaro. Oltre al Campus scolastico/universitario, comprensivo anche di un'area sportiva e di uno studentato con mensa a servizio degli studenti, sono previste un'area polivalente ed un'area per usi sanitari, che riunisce le funzioni preesistenti del comparto. Sono previste inoltre funzioni come la sede del Museo della Psichiatria collocata all'interno Padiglione Lombroso. Alle funzioni universitarie in senso stretto sono destinate le aree centrali e la parte preponderante del complesso del Lazzaro.

I diversi padiglioni del Complesso saranno progressivamente destinati a funzioni universitarie (sedi, servizi, laboratori e aule per le didattiche), da definire in base alle esigenze di sviluppo dell'università, al reperimento dei fondi necessari alla ristrutturazione rendendo disponibili le sedi alternative alle funzioni attualmente insediate. Attualmente le facoltà insediate o previste attraverso il PRU sono relative alla Facoltà di Ingegneria, Agraria e Medicina.

Nell'ambito del PRU particolare rilevanza riveste l'investimento per il recupero del parco storico dell'ex Complesso del San Lazzaro, parte integrante del sistema paesaggistico del Rodano Acque Chiare. È imminente l'appalto del primo stralcio finalizzato a migliorare l'accessibilità al complesso storico, l'arredo urbano, la valorizzazione del verde e dei viali principali.

Polo Tecnologico ed area ex-Reggiane

Il progetto sul Tecnopolo anticipa l'approvazione del P.R.U. relativo alla riqualificazione dell'Area "Officine Reggiane".

La ristrutturazione ed il recupero del capannone industriale Ex Reparto Sbavatura – Fonderia Ghisa interno all'area delle ex Officine Reggiane per collocarvi il Polo tecnologico e dell'innovazione, nell'ambito del Masterplan "Area Reggiane", è un intervento programmato dall'Amministrazione Comunale per un importo presunto di 5.000.000 Euro.

La filosofia del progetto mira ad escludere gli interventi invasivi e irreversibili che potrebbero compromettere irrimediabilmente l'autenticità dei luoghi, il carattere strutturale, la semplicità/complessità costruttiva, la natura dello spazio, la percezione visiva e la complementarietà ad un sistema organizzato morfologicamente e figurativamente. La proposta progettuale è orientata all'inserimento di nuove funzioni complesse mediante la collocazione di volumi modulari, flessibili, indipendenti energeticamente, ecologici e caratterizzanti in uno spazio/volume libero e filologicamente recuperato.

Oltre alla ristrutturazione dell'edificio industriale ex Reparto Sbavatura - Fonderia, all'interno del lotto di intervento è prevista:

- sistemazione degli spazi sociali e di relazione/percorrenza
- sistemazione delle aree di pertinenza del capannone
- realizzazione all'interno dell'area di pertinenza del capannone di 8 posti auto P1 di pertinenza della parte dell'edificio industriale ex reparto sbavatura
- individuazione del raccordo connettivo con il Centro Internazionale dell'Infanzia
- realizzazione di percorsi e accessi carrabili per i mezzi diretti al Capannone 19
- realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali collegati ai tragitti esistenti e capace di garantire gli accessi a tutte le funzioni previste

- riqualificazione di piazzale Europa.

Progetto Pilota per la Reggia di Rivalta

Il complesso "Reggia di Rivalta" costituisce un'operazione di rilevanza culturale non solo dal punto di vista della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico architettonico, ma soprattutto in relazione alle nuove potenzialità attribuite alla risorsa paesaggio. La vocazione paesaggistica è la competenza distintiva attorno alla quale è stato pensato il programma di Rigenerazione Urbana.

Il progetto di restauro e recupero funzionale complessivo dell'edificio e del suo parco è stato frutto delle elaborazioni scaturite da un articolato percorso di progettazione partecipata e dalla successiva ricerca di forme di partenariato pubblico privato.

Insieme agli attori locali si è dato luogo ad un percorso volto alla "riconquista" del bene attraverso 3 strategie:

- *la cura*: realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che avranno come obiettivo la riconquista e la fruibilità graduale della Reggia e del suo parco.
- *gli eventi*: elaborazione di un cartellone di eventi culturali da realizzare all'interno del complesso della Reggia in stretta relazione con il più ampio programma comunale.
- *le connessioni*: riorganizzazione delle connessioni infrastrutturali e più in generale di azioni di marketing territoriale.

Dall'acquisizione della proprietà nel 2004, l'Amministrazione Comunale ha investito risorse per la messa in valore della Reggia e del suo Parco, con interventi sia di tipo strutturale e manutentivo e sia di carattere ludico_culturale (manifestazioni ed eventi). Sono stati realizzati interventi per: il recupero di parte dell'interrato, il rifacimento completo della copertura, una prima sistemazione e pulizia del parco. Sono stati inoltre eseguiti alcuni interventi di manutenzione ordinaria per una più generale messa in sicurezza della Reggia e per la fruibilità degli spazi aperti che la circondano. Nel 2008 il Comune ha indetto un avviso pubblico per verificare l'interesse di operatori economici in merito alla realizzazione del progetto di riqualificazione e gestione della "Reggia di Rivalta".

3.2 Le grandi operazioni di riqualificazione urbana.

PRU del quartiere Mirabello

La città pubblica, quale unica componente territoriale, economica e sociale in grado, per dimensioni e potenzialità, di ingenerare nel breve e medio periodo processi virtuosi, è alla base della strategia di rigenerazione urbana del Quartiere Mirabello; strategia che individua nella creazione dell'effetto città, e cioè in un'operazione di deperiferizzazione e di

collegamento fisico e percettivo al centro storico, il punto di svolta per superare la crisi di identità, il decremento della qualità ed i limiti di prospettiva nonché per trasformare il quartiere da semplice propaggine della città a vera e propria realtà territoriale, con marchi di nuova qualità urbana fondati su codici morfologici riconoscibili, su specifiche inclinazioni e su concetti di competitività e sostenibilità ed un radicato senso di comunità.

Un'operazione che attraverso un programma di rigenerazione urbana, alimentato da interventi pubblici e investimenti in forme di partenariato pubblico privato incentrati sulle 2 polarità sportive (stadio Mirabello e area sportiva) e sull'area della ex Polveriera, si configura come una vera e propria azione di welfare urbano incentrata su di un progetto unitario, discusso, condiviso e pertanto compreso e desiderato da tutti i cittadini.

Per porre in atto questa strategia che deve essere capace di rispondere ai bisogni del territorio e dei suoi abitanti, riqualificando le strutture urbane - la "forma" (infrastrutture, spazi pubblici, aree di trasformazione,...) - e rigenerando le relazioni urbane - la "funzione", (polarità, servizi,...) - l'approccio strategico imposta il suo percorso decisionale su 3 dimensioni: territoriale, economica e sociale. Il PRU ha il compito di perseguire i seguenti obiettivi generali:

- | | |
|----------------------------|--|
| <i>obiettivi generali</i> | <i>1. riqualificazione dello spazio pubblico</i> |
| | <i>5. attrattività per l'investimento privato</i> |
| | <i>9. cura della città</i> |
| <i>obiettivi specifici</i> | <i>2. mobilità eco e logica</i> |
| | <i>3. sostenibilità ambientale</i> |
| | <i>4. rafforzamento della specializzazione funzionale sportiva</i> |
| | <i>6. connettività alle reti fisiche, virtuali e relazionali</i> |
| | <i>7. potenziamento dei servizi</i> |
| | <i>8. valorizzazione commerciale</i> |

PRU del quartiere Ospizio

Attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere Ospizio attraverso l'articolazione di un percorso di partecipazione e condivisione con gli stakeholders coinvolti.

La proposta progettuale attualmente in discussione prevede una concezione planivolumetrica dell'intervento e del suo inserimento nel contesto di riferimento, che apre sulla Via Emilia uno spazio pubblico, destinato a piazza, che si incunea nei volumi in progetto; volumi pensati come degradanti verso sud a creare, con le coperture verdi ipotizzate, una forte connettività e continuità con i parchi pubblici esistenti. La residenza privata è individuata a torre, posta nella parte a sud del comparto.

Il progetto prevede alcune destinazioni d'uso pubblico, quali il Polo Socio - Assistenziale, la Biblioteca e l'eventuale dotazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale. Verrebbero poi poste a carico dei soggetti proponenti alcune opere di rifunzionalizzazione e riqualificazione delle accessibilità primarie e delle connessioni con i parchi pubblici esistenti, oltre alla prevista tutela delle alberature di pregio esistenti e l'implementazione di quelle in progetto.

PRU Compagnoni

E' in corso l'attuazione del Programma di Riqualificazione urbana del quartiere di edilizia residenziale pubblica costruito negli anni 60 denominato "Quartiere Compagnoni-Fenulli", individuato ai sensi della L.R. 19/98 "Norme in materia di riqualificazione urbana".

Gli obiettivi generali del PRU sono: il miglioramento delle condizioni di sicurezza, l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle infrastrutture, la riduzione della congestione urbana, il risparmio energetico e delle risorse ambientali disponibili, la realizzazione dell'offerta abitativa pubblica tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente e la nuova edificazione anche con il coinvolgimento di attori privati, il miglioramento complessivo della qualità sociale.

Complessivamente il PRU promuove il diradamento dell'edificato tramite interventi di demolizione e parziale ricostruzione, destinando le nuove aree a spazi comuni, corti attrezzate e aree verdi. Per la definizione degli elementi strategici del piano è stato attivato un percorso partecipato con i cittadini residenti nel 2005. Dei 10 nuovi edifici in progetto, 7 saranno destinati a edilizia residenziale pubblica, 3 alla locazione permanente, garantendo così un'offerta abitativa diversificata. L'intervento di riqualificazione del I stralcio (6 edifici in tutto, 3 per l'edilizia residenziale pubblica e 3 per la locazione permanente) è già terminato, mentre ora sono in corso i lavori relativi al II-III-IV stralcio (4 edifici di edilizia residenziale pubblica, riassetto della viabilità, sistemazione del parco di quartiere e realizzazione del contro polifunzionale). Gli edifici di edilizia residenziale pubblica del V-VI stralcio saranno oggetto di un intervento di riqualificazione energetica che ha beneficiato di contributi regionali afferenti al bando "Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana".

Programmi di Rigenerazione Urbana delle frazioni

E' in corso l'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana delle Ville che, dopo gli interventi e le azioni su villa Gavasseto, villa Bagno, villa Pratofontana e villa Cadè concentra il proprio campo di manovra su villa Gavassa, villa Canali, villa Codemondo e villa Coviolo. Tali progetti rientrano nella strategia complessiva denominata "50 piazze per 50 comunità" e sono orientati alla definizione di azioni di rigenerazione per restituire valori e significato ai luoghi e alle loro comunità, per creare spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, per stimolare il protagonismo dei cittadini nell'immaginare opportunità per il proprio futuro.

Le frazioni sono intese come frammenti o componenti specifiche di città in cui occorre ricucire relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rintracciare punti di continuità con la loro storia.

Alcuni di questi progetti sono stati accompagnati da un percorso di "ricerca", condotto insieme agli abitanti e agli attori locali, volto a conoscere, approfondire ed esplorare alcuni temi legati

alla socialità, alle relazioni, ai servizi pubblici e privati.

3.3 Progetti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica

Progetto della Cintura Verde

L'Amministrazione Comunale attribuisce ai tre torrenti (Modolena, Crostolo, Rodano-Acqua Chiara) e ai loro ambiti di riferimento, il ruolo di contribuire - attraverso il consolidamento o la ricostruzione del sistema paesaggistico - una valorizzazione e riqualificazione del paesaggio attraverso azioni volte ad incrementare la riconoscibilità e unitarietà dell'ambito, e potenziare la naturalità e il valore di connessione ecologica dei corsi d'acqua. Nei cunei verdi invece vengono individuati i luoghi in cui investire nella connessione tra ambiti urbani e ambiti rurali, con la priorità di preservare l'attività agricola declinata in funzione della prossimità con la città, anche attraverso la sperimentazione di progetti di agricivismo (attività e servizi legati alla città: educazione ambientale, accoglienza in azienda, vendita diretta, ecc...).

Viene individuata, inoltre, la necessità di un approfondimento per ogni componente della cintura, attraverso un progetto specifico volto a considerare le peculiarità, le dinamiche in atto, le criticità ed opportunità specifiche.

In particolare, la prima fase (lo stralcio sud-est della *cintura verde*), è chiamata a sviluppare tre progetti prioritari:

- Attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana del Parco del Rodano;
- Attuazione dell'intervento di riqualificazione paesaggistica dell'asse via Settembrini, denominato "Lungo i Bordi";
- Attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana del parco del Crostolo e della Reggia Ducale di Rivalta.

Lungo i bordi: riqualificazione del paesaggio agrario di margine

Il progetto interpreta l'ambito territoriale di via Settembrini (dai margini della città sino ad Albinea) come una possibile *area-pilota* per un rinnovamento culturale che parta dal basso. L'obiettivo è stato quello di dar vita ad un processo di riqualificazione di un'area senza che le modificazioni ed i cambiamenti vengano imposti dall'alto, ma attraverso un percorso condiviso il più possibile da tutti.

Gli Obiettivi di qualità paesaggistica e le conseguenti Linee d'azione del progetto sono stati:

Qualificazione delle aree di margine quale ambito di mediazione tra città e campagna.

- *Riqualificazione del tratto urbano di via Settembrini asse di riorganizzazione del nuovo tessuto urbano ed ambito di interazione città campagna.*
- *Progetto organico delle aree con destinazione di verde pubblico relative agli interventi edificatori in realizzazione o di recente realizzati.*

- *Progetto integrato nuovo utilizzo delle aree agricole intercluse strategiche nella relazione città campagna.*
- *Programma unitari interventi in aree di primo margine*

Qualificazione della percorrenza di via Settembrini-via Roncosano quale struttura per una nuova fruizione del paesaggio.

- *Riqualificazione della percorrenza di via Settembrini in ambito agricolo con carattere prevalentemente ciclopedonale "strada del paesaggio".*
- *Miglioramento della conoscenza e fruibilità del territorio attraverso la promozione di una rete secondaria di percorrenze.*
- *Nuova identità della percorrenza come occasione di marketing territoriale per il paesaggio attraversato.*

Valorizzazione e promozione dell'attività agricola quale garanzia della conservazione e promozione del paesaggio .

- *Riqualificazione naturalistico degli elementi di connettività ecologica*
- *Miglioramento della trama ambientale e paesaggistica.*
- *Marketing territoriale - promozione Agricoltura multifunzionale.*

Il progetto Lungo i bordi si è inserito nel dibattito contemporaneo che coinvolge gli aspetti del paesaggio ed il ruolo che lo stesso occupa nella dimensione sociale, considerando la percezione degli abitanti e l'identità dei luoghi. La lettura attraverso l'analisi, la percezione attraverso l'ascolto, la condivisione attraverso il dibattito, hanno rappresentato l'anima del progetto ed il nesso tra chi disegna e chi vive il territorio.

Il progetto "lungo i bordi" ha vinto il primo premio nel concorso internazionale bandito dalla Comunità Europea "Premio mediterraneo del Paesaggio - sezione Paesaggi periurbani e periferie). La valutazione è stata effettuata da una Giuria internazionale riunita a Barcellona.

Al fine di dar corso alle azioni progettuali individuate è in corso di sottoscrizione con i soggetti attuatori dei Pua ricompresi all'interno dell'ambito un protocollo d'intesa per la predisposizione dei progetti esecutivi e la realizzazione del progetto del verde.

Parco del Rodano

Attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana del Parco del Rodano relativamente alla porzione compresa tra il Mauriziano e le Acque Chiare attraverso l'articolazione di un processo partecipato di pianificazione strategica territoriale volto alla definizione delle strategie e delle azioni da perseguire e alla successiva realizzazione di singoli progetti.

All'interno dell'Ambito del Rodano sono presenti due luoghi di forte valore identitario, attorno ai quali si concentra l'affezione degli abitanti dei quartieri di riferimento: da un lato il Complesso del Mauriziano (con i quartieri di San Maurizio, Ospizio e Villaggio Stranieri) dall'altro la zona delle Acque Chiare (con i quartieri di Buco del Signore, Rosta e Pappagnocca).

Negli anni recenti si sono intrapresi due percorsi significativi di ascolto, condivisione e co-decisione insieme agli abitanti ed alle associazioni che gravitano attorno a queste due

centralità, per definire obiettivi, aspettative, risposte a problemi puntuali. Questi due percorsi hanno portato diversi risultati significativi sia in termini di interventi concreti sul territorio che di apertura di prospettive future.

Il Programma di Rigenerazione Urbana che ne è seguito si è posto l'obiettivo di trasportare le riflessioni già svolte sul tema del paesaggio dalla scala della pianificazione alla scala del progetto, dando avvio alla valorizzazione di un ambito fluviale strategico in modo da aprire alla fruizione alcuni dei luoghi di qualità naturalistica e storico-culturale tra i più significativi del territorio comunale.

Il Programma di Rigenerazione Urbana del Parco del Rodano è composto da 23 progetti di dettaglio, riconducibili ai seguenti sei obiettivi strategici che il percorso intende perseguire:

Obiettivi primari

- *Migliorare l'efficienza e la funzionalità delle connessioni rurali per la fruizione paesaggistica del territorio*
- *Promuovere la conoscenza del sistema e l'utilizzo dei luoghi*

Obiettivi complementari

- *Valorizzare e ricostruire il paesaggio fluviale del Rodano e tutela attiva degli elementi di valore*
- *Definire e realizzare forme di collaborazione e di partenariato pubblico-privato*
- *Valorizzare le vocazioni e coordinare le competenze*
- *Coinvolgere gli abitanti e gli attori del territorio nella gestione e manutenzione del patrimonio pubblico*

3.4 Le infrastrutture strategiche per la mobilità sostenibile

Completamento della Tangenziale Nord

Il completamento della tangenziale nord di Reggio Emilia verso ovest fino a Corte Tegge, assume carattere prioritario sia a livello locale che nella dimensione regionale. Nell'assetto attuale la tangenziale ad ovest presenta caratteristiche fisiche e funzionali non idonee a svolgere il ruolo di distribuzione dei flussi a cui è votata.

Il potenziamento del corridoio est-ovest, dato dalla realizzazione della via Emilia bis e dalla quarta corsia dell'A1, comporterà un incremento dei volumi di traffico presenti sulla tangenziale, aumentando le criticità in misura esponenziale.

Con il completamento della tangenziale ci si pone l'obiettivo di sgravare il corrispondente tratto urbano della via Emilia dal traffico di ingresso/uscita dalla città e, soprattutto, da quello di attraversamento che insiste sia sulla direttrice Est-Ovest che sulla direttrice nord-sud.

Sviluppo del Trasporto Pubblico Locale Metropolitano su ferro

La valorizzazione del patrimonio di infrastrutture ferroviarie presenti a Reggio Emilia assume

un duplice aspetto:

- A livello metropolitano costituisce la base per un sistema di trasporto pubblico integrato con le città limitrofe. In particolare, sulla direttrice est-ovest ciò è reso possibile dal recupero di capacità sulla linea ferroviaria storica dovuto alla realizzazione della linea AV.
- A livello urbano vi è l'occasione per la creazione di un sistema in sede propria, lungo le principali direttrici di traffico, che possa consentire un salto di qualità dall'attuale ruolo marginale del TPL, attraverso la ricerca di soluzioni tecnologiche e di tracciato più idonee.

Mobilità ciclabile

Il Piano della mobilità ciclistica di Reggio Emilia é stato assunto dal Piano della Mobilità come sua componente strutturale primaria, con l'obiettivo di realizzare di una rete caratterizzata dalla continuità e dalla connessione sistematica con le polarità importanti, razionale nei suoi percorsi, riconoscibile da tutti gli utenti della strada, sicura, gerarchizzata e coerente.

Gli interventi di attuazione del piano sono finalizzati a rendere i percorsi sicuri, chiari e riconoscibili nella loro continuità. La definizione di criteri progettuali univoci e condivisi nella progettazione degli interventi, costituisce un punto fondamentale per l'efficacia delle azioni.

Moderazione del traffico e Sicurezza stradale

L'obiettivo di riduzione dei livelli di incidentalità in ambito urbano, in particolare per quanto riguarda ciclisti e pedoni, non può prescindere da una progettazione dello spazio pubblico, in particolare nelle aree residenziali, finalizzata alla riduzione delle velocità. La realizzazione delle Zone a Traffico Residenziale significa sottrarre alle 'normali' regole della circolazione automobilistica strade e piazze non inserite nella rete destinata alla distribuzione urbana del traffico, con l'obiettivo di diminuire la pervasività della presenza dell'automobile negli spazi pubblici urbani e di ricavare un ambiente più favorevole alla circolazione pedonale e ciclistica.

Il PUM, nella classificazione della rete stradale, individua gli ambiti su cui poter operare sullo spazio urbano con tecniche di traffic calmino, con un approccio orientato alla progettazione completa dello spazio urbano.

4. I CARATTERI DEL POC DI REGGIO EMILIA

Come anticipato in premessa il POC ai sensi della LR 20/2000, insieme al PSC e RUE, sostituisce definitivamente il Piano Regolatore Generale. Il POC è uno strumento di pianificazione *prescrittivo e conformativo*, per l'arco di validità della sua durata (5anni), che rende operativi gli indirizzi del PSC riferiti alle iniziative di trasformazione urbana di più ampio respiro da attuarsi attraverso piani e programmi di riqualificazione e PUA.

Per il Comune di Reggio Emilia l'approvazione del POC assume un ruolo rilevante di integratore delle politiche di gestione del territorio. Infatti attraverso le scelte che saranno compiute con la predisposizione di questo strumento potranno concretizzarsi le strategie più rilevanti definite dal PSC in riferimento alla trasformazione e riqualificazione della città esistente e, al contempo, si creeranno i presupposti per attivare sinergie pubblico-private che consentiranno di equilibrare il contributo del "privato" nella costruzione della città pubblica.

Il Comune di Reggio Emilia, una volta approvati il PSC e il RUE, attraverso la predisposizione del POC, completa il rinnovamento di tutti gli strumenti di pianificazione, cambiando così il quadro della pianificazione prevista dalla legge regionale e soprattutto archiviando definitivamente il PRG 2001.

Il "primo" POC costituisce esplicitamente uno strumento "di passaggio" dal regime urbanistico previgente, derivato dalla LR n. 47/78, cui fanno riferimento il PRG 2001 e il PPA 2006-2010 al nuovo regime urbanistico della LR 20/2000 dando così operatività alle innovazioni e agli aspetti di flessibilità gestionale che caratterizzano i nuovi strumenti.

Il POC chiude, dunque, il vecchio sistema di pianificazione e l'Amministrazione Comunale, nel definire gli indirizzi per la predisposizione del primo POC, agisce nella consapevolezza che occorre definire alcune regole di transizione per quelle operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi conclusi negli ultimi anni (ad esempio PRU e accordi "art. 18") ovvero che si trovano in avanzata fase istruttoria in base alla programmazione del PPA vigente. Queste iniziative dovranno essere "traggettate", trovando continuità procedimentale all'interno del nuovo regime urbanistico, favorendo e incentivando la nuove opportunità delineate dal PSC con riferimento alle modalità di intervento e alle condizioni attuative del Prg 2001 (per esempio trasformando l'indice aggiuntivo 0,05 per l'affitto a termine previsto nei Pua in edilizia residenziale per l'affitto, ERS, riarticolandone finalità e modalità attuative).

Il POC apre, al contempo, il nuovo sistema di pianificazione con la selezione di iniziative significative per la città; selezione che si compirà sviluppando e precisando in sede di POC i criteri che seguono nel presente Documento. Al riguardo pare opportuno richiamare fin da subito il carattere gestionale di grande flessibilità che la legge regionale attribuisce al POC.

Nel procedere alla predisposizione del primo POC, dunque, il Comune di Reggio Emilia, anche alla luce delle esperienze compiute da altri Comuni della Regione Emilia-Romagna, non gli attribuisce un significato di programmazione rigida e cristallizzata, per i successivi 5 anni di validità, ma al contrario l'obiettivo sarà quello di definire un quadro di programmazione che via via potrà essere adeguato e aggiornato man mano che matureranno occasioni per la trasformazione della città e investimenti per la sua infrastrutturazione se coerenti con gli indirizzi e gli scenari definiti dal PSC. Ciò anche agendo attraverso successive varianti al POC che saranno possibili grazie ad un iter procedurale più snello rispetto alle varianti al PRG e al PPA.

Una delle condizioni richieste dalla LR 20/2000 per l'inserimento in POC, l'operatività e la fattibilità economica finanziaria delle iniziative proposte per l'attuazione degli interventi (che dovranno essere almeno avviati nell'arco dei successivi 5 anni), può rappresentare l'opportunità di procedere verso una programmazione in grado di fornire maggiori certezze in riferimento alle risorse pubbliche ma soprattutto private messe in gioco.

Nel quadro della nuova stagione di pianificazione, ad ogni intervento privato è richiesto infatti di fornire contributi sostanziali alla collettività, attraverso la cessione di aree, la realizzazione di opere pubbliche, la realizzazione di interventi di ERS ovvero la cessione di aree per l'ERS, ecc.

Se la realizzazione delle parti private di ciascun Piano Attuativo, ossia la costruzione di edifici per il libero mercato, può essere programmata liberamente nei suoi tempi dal soggetto attuatore, diluendo l'attuazione in un arco temporale anche ultradecennale come la legislazione consente, per le parti pubbliche dell'intervento (acquisizione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, realizzazione dell'ERS, ecc.) l'Amministrazione Comunale ha necessità di assicurarsi un'attuazione certa e in tempi certi e di norma contenuti. Per questo gli Accordi fra il Comune e i soggetti attuatori devono essere accompagnati, prima della definitiva approvazione del POC, dalla fornitura di precise garanzie.

4.1 Aspetti qualitativi del POC

L'esperienza di questi primi anni di applicazione dello strumento POC nella nostra regione ha mostrato alcune criticità ed alcune debolezze, dalle quali l'Amministrazione Comunale intende costruire le basi per la sperimentazione di un modello di POC più efficace e più avanzato, portando alla giusta maturazione questo strumento essenziale per la gestione operativa delle trasformazioni nel territorio comunale.

Per perseguire tale intento, il POC sarà costruito a partire da alcuni elementi qualitativi che si ritiene imprescindibili e che costituiranno da una parte la "carta d'identità" del POC di Reggio Emilia; dall'altra costituiranno una griglia qualitativa con la quale ogni operatore dovrà misurarsi al momento della stesura dello strumento. Tali elementi qualitativi si dovranno

riscontare anche all'interno delle procedura di selezione delle richieste da inserire in POC, costituendo di fatto anche spunto per una valutazione generale di coerenza delle proposte presentate.

Di seguito viene riportata una prima griglia degli elementi qualitativi che diverranno caratterizzanti per il POC di Reggio Emilia:

- La **presenza di una strategia progettuale di medio periodo** che metta a sistema l'insieme degli interventi e delle trasformazioni necessarie allo sviluppo della città dando attuazione agli obiettivi e alle strategie definite dal PSC, sfruttando a pieno anche le opportunità offerte dal futuro Documento Programmatico per la Qualità Urbana, introdotto dalla LR 6/2009, che diverrà parte costituente del POC. Gli interventi saranno collocati all'interno di un disegno complessivo, di come l'Amministrazione Comunale intende configurare lo sviluppo, l'assetto futuro e la qualità del suo territorio, evitando che le politiche pubbliche tendano semplicemente a collocare nello strumento operativo la sommatoria di singoli interventi di cui di volta in volta si rende necessaria l'attuazione (scuola, pista ciclabile, infrastruttura stradale, ecc.), favorendo così il ricorso alla frequente pratica delle varianti al POC stesso per opere pubbliche o di interesse pubblico.
- La **relazione tra gli interventi inseriti e la città**, che, alla luce del disegno complessivo di cui al punto precedente, dovrà consentire di superare la tendenza diffusa ad inserire nei POC la sommatoria delle istanze dei privati, acquisite anche a seguito di un bando pubblico, senza riflettere sul livello di connessione di tali aree alla città esistente, ai suoi bisogni pregressi e di prospettiva.
- L'**esplicitazione delle priorità attuative** (gli intenti) da parte dell'Amministrazione Comunale nell'avvio della costruzione dei POC, a partire dalle priorità generali ed ai piani d'azione di cui l'Amministrazione Comunale si è già dotata. Se gli obiettivi e le priorità sono dichiarate aumenta conseguentemente la coerenza delle proposte e la trasparenza delle scelte.
- L'**applicazione del principio di favorire le trasformazioni che sono volte alla riqualificazione** di suoli già urbanizzati o recupero del patrimonio edilizio esistente, come si evince anche dai criteri formulati nel presente Documento.
- La forte **integrazione con i programmi pubblici**, con il conseguente incremento delle garanzie delle trasformazioni territoriali e la maggior sostenibilità (e trasparenza) dei bilanci pubblici.
- La **modulazione e articolazione delle politiche urbanistiche definite nel PSC**: in particolare, per quanto riguarda l'individuazione dei "contenuti sociali ed economici degli ambiti di trasformazione" richiesto dall'art. 30 LR 20/2000. E' nel POC, infatti, che la previsione di edilizia sociale e gli obiettivi di integrazione stabiliti nel PSC trovano maggiore articolazione ed esplicitazione con un grado di maggior dettaglio, per misurarsi

con le dinamiche in atto relative alle condizioni di mercato, al bisogno sociale di casa ed al rafforzamento della città pubblica.

- L'applicazione dello **strumento della perequazione urbanistica** come strumento di equità, accompagnato da strumenti compensativi e negoziali sui quali la legislazione recente ha aperto nuove prospettive.
- La **dichiarazione esplicita del percorso scelto per la costruzione dello strumento**, con una procedura che identifichi espressamente le esigenze insediative per il quinquennio, le esigenze in termini di ERS, gli ambiti preferenziali di trasformazione, i criteri di premialità e di incentivo.
- La **presenza di esperienze di condivisione e di partecipazione** finalizzate all'individuazione delle opportunità di trasformazioni richieste dalla città, alla ricognizione delle criticità dei luoghi, alla scoperta dei caratteri identitari da valorizzare all'interno dei progetti di assetto territoriale.
- L'inserimento della **dimensione paesaggistica-ambientale delle scelte di piano**, quale parametro strutturante le scelte del PSC, attribuendo al POC il compito di restituire il senso complessivo dello scenario paesaggistico di progetto per il quinquennio successivo.

5. RIFERIMENTI E CRITERI PER IL GOVERNO DELLE ISTANZE DA INSERIRE NEL POC

5.1 Il primo POC: coerenza con le progettualità pubbliche e il PSC.

Come già anticipato in precedenza il primo POC completa (insieme al PSC e al RUE) il quadro degli strumenti di governo del territorio e si configura come un piano che mette a sistema l'insieme degli interventi e delle trasformazioni possibili per il quinquennio di validità del POC stesso. L'insieme degli interventi programmati in attuazione non dovrà configurarsi come la sommatoria di singole istanze, private e pubbliche, bensì dovrà comporre un disegno complessivo per lo sviluppo futuro della città che favorisca innovazione, limiti, modelli espansivi e dia impulso alla riqualificazione e rigenerazione dell'esistente.

Il POC quindi è un vero e proprio strumento di pianificazione che si inserisce nell'ambito di una cornice di obiettivi e strategie di sviluppo qualitativo delineato dal PSC e da una progettualità pubblica su cui l'Amministrazione comunale sta investendo da tempo e continua ad investire pur nella scarsità di risorse che caratterizza questa fase.

L'investimento sulle competenze distintive del nostro sistema economico e sociale, le iniziative di investimento pubblico che delineano priorità di intervento sulle polarità di eccellenza (città storica, ex Reggiane, ex San Lazzaro, ecc), sulla riqualificazione e rigenerazione dell'esistente (quartiere mirabello, ecc) e il paesaggio rappresentano uno scenario di lavoro coerente con le politiche e le strategie individuate dal PSC e quindi con le politiche di governo territoriale assunte per la città di Reggio Emilia.

La selezione delle iniziative per l'inserimento nel primo POC dovrà svilupparsi assicurando continuità a questo quadro di coerenza. Dovranno quindi essere premiate e prioritariamente selezionati gli interventi che contribuiscono a dare sostanza al modello di sviluppo scelto per la città e che si inseriscono in modo sinergico per favorire innovazione e riqualificazione.

Un primo criterio generale per l'inserimento in POC degli interventi sia residenziali che produttivi riguarda quindi il grado di coerenza con le strategie del PSC, le progettualità e l'investimento dell'Amministrazione Comunale.

5.2 Scenario delle priorità, orientamenti e criteri per l'inserimento nel primo POC degli interventi residenziali

Per quanto riguarda lo specifico degli interventi residenziali, la predisposizione del primo POC assumerà **criteri preferenziali e di priorità** in riferimento a:

- **interventi di riqualificazione** urbana di aree già urbanizzate ed insediate proseguendo gli investimenti sui PRU e sui poli di eccellenza e contestualmente promuovendo una più diffusa attività di riqualificazione della città consolidata. L'obiettivo è quello di sostenere la trasformazione urbana dell'esistente non solo in riferimento alle architetture di qualità, al rinnovo del patrimonio edilizio, al contenimento del consumo energetico all'insonorizzazione e alla sicurezza antisismica ma, più in generale: alla rigenerazione dei quartieri e delle frazioni; alla valorizzazione degli spazi pubblici e di ricreazione; al potenziamento della dotazione di spazi pubblici e privati destinati a servizi di interesse pubblico; al potenziamento delle infrastrutture per la mobilità; a favorire la coesione sociale e le relazioni di prossimità innalzando il senso di sicurezza, di appartenenza e qualità della vita.

Si intende dunque consolidare e **rendere più diffusa la pratica della riqualificazione urbana**. Così come si è investito su importanti riqualificazioni per le aree delle ex-Reggiane, per i vari PRU avviati, per l'Area Nord, ecc., l'Amministrazione solleciterà, attraverso il POC, la progettualità di imprese e di privati cittadini in questa direzione. Un concetto di riqualificazione, quindi, che non si applica solamente ai grandi progetti e ai piani particolareggiati, ma che viceversa interessa in maniera più diffusa l'intero patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso interventi che possano fungere da volano verso una qualificazione complessiva dei quartieri in cui sono inseriti. Tutti gli interventi che si possono ascrivere a tale finalità saranno considerati prioritari ai fini della costruzione del primo POC.

- interventi che si collocano nell'**Area Nord** e che contribuiscano in modo sinergico all'attuazione dei programmi e degli interventi che emergeranno dai tavoli di lavoro finalizzati alla riorganizzazione e infrastrutturazione di quest'area, con l'intento di sostenere una nuova fase di sviluppo orientata verso le direzioni ritenute strategiche e distintive per la Reggio Emilia di domani;
- interventi che contribuiscono efficacemente all'**offerta di ERS** e alla rilocalizzazione di **diritti edificatori da delocalizzare**, al fine di rafforzare il patrimonio edilizio nelle disponibilità di una politica per la casa orientata alla risposta alle esigenze delle famiglie e di un tessuto sociale in trasformazione come quello reggiano.
- nelle **frazioni** potrebbero essere accoglibili proposte di nuovi interventi, se legate alla cessione di aree e realizzazione di opere considerate necessarie al completamento del sistema locale di servizi, in coerenza con il **Piano dei Servizi** e con l'art. 3.2 comma 4 delle norme di PSC, e comunque con preferenza per interventi di riqualificazione di aree già insediate.

Per quanto riguarda le **previsioni pregresse del PRG 2001**, i PUA che il PSC non

“conferma” e non “cancella” in quanto strumento non conformativo, occorre specificare quanto segue.

L'Amministrazione Comunale già con il PPA 2006-2010 aveva inteso indirizzare un modello di sviluppo orientato non verso nuove espansioni quanto invece su una maggiore qualità e un migliore equilibrio tra la crescita della “città privata” e il rafforzamento della “città pubblica”. Il PPA 2006-2010 quindi, approvato nel dicembre 2006, rispetto al precedente PPA, che consentiva l'attuazione della totalità dei Pua previsti dal PRG 2001 (complessivamente oltre 145 Pua), rinviava ad una successiva fase parte del dimensionamento del PRG 2001 riferito ai Pua.

Dall'approvazione del PPA ad oggi, per quanto riguarda le funzioni residenziali sono stati approvati n. 21 PUA dei 40 previsti dal PPA.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi di iniziativa privata relativi ai PUA pregressi, la potenzialità residue di nuovi alloggi sono riferite a:

a) quota parte di alloggi dei PUA approvati e non realizzati in quanto l'attuazione della stessa non era consentita dal PPA vigente in base ai criteri di contingentamento. Il PPA prevedeva, infatti, la possibilità di realizzare solo il 50% della potenzialità dei PUA. Si richiama in questa sede come in base alle norme vigenti in materia tale quota dovrà essere programmata in attuazione entro la scadenza decennale dei PUA stessi, ovvero con il POC;

Questi Piani attuativi approvati e convenzionati devono poter completare la loro attuazione entro i termini decennali delle loro Convenzioni, sia per le porzioni già programmate in sede di PPA, sia per le porzioni che il PPA ha rinviato a fasi successive. Si tratta pertanto di diritti acquisiti, che non saranno oggetto di bando e di selezione e saranno ricompresi nella programmazione del prossimo quinquennio.

b) quota parte di alloggi che corrispondono alle potenzialità dei PUA la cui istruttoria è in corso e deve essere completata.

Questi PUA in corso avanzato di istruttoria nel limite di un dimensionamento complessivo ragionevole e sostenibile verranno considerati in termini prioritari fermo restando i criteri di prevalenza esposti al paragrafo 5.2.

L'elaborazione del Piano Operativo dunque dovrà considerare l'entità di queste previsioni pregresse che in parte rappresentano diritti acquisiti e in parte potenzialità che ragionevolmente ci si attende vengano parzialmente ricomprese nel POC.

Pertanto appare più che mai opportuno che il bando che verrà emanato per raccogliere le manifestazioni di interesse da parte dei privati non sia genericamente rivolto a tutte le opportunità che il PSC prospetta, ma sia già mirato a selezionati obiettivi dell'Amministrazione e contenga l'espressione dei criteri selettivi, in modo da orientare le proposte dei privati.

Inoltre, considerando **l'esigenza di fornire un'adeguata offerta di ERS** e di reperire aree ove rilocalizzare diritti edificatori da trasferire, si propone il seguente orientamento:

- proporre in attuazione una quota relativa agli ANS appositamente introdotti nel PSC per queste specifiche finalità: l'ambito di Pratofontana e quello di Fogliano nonché gli interventi che all'interno dei PUA che propongono di massimizzare gli spazi per l'ERS e le deocalizzazioni;
- favorire la realizzabilità della superficie edificabile facoltativa di ERS prevista a suo tempo dal PRG, anche attraverso modifiche alle condizioni di attuazione di tale quota di edificabilità aggiuntiva.

A tal riguardo un tavolo di lavoro congiunto con le organizzazioni di categoria delle imprese costruttrici e dei conduttori, i sindacati inquilini e ACER, sta compiendo un'analisi di sostenibilità economica e sociale delle diverse modalità di realizzazione di ERS da parte dei soggetti attuatori privati. L'attenzione è stata posta sia a quegli interventi previsti in piani particolareggiati già approvati e non ancora realizzati per i quali è facoltativa la realizzazione della quota aggiuntiva di 0.05 da destinarsi all'affitto a termine; sia, in termini più generali, alle modalità di diversificazione dell'offerta insediativa all'interno degli interventi residenziali privati per i quali è prevista tale modalità attuativa.

L'obiettivo è quello di definire una fattibilità concreta per edilizia residenziale sociale, nelle diverse modalità individuate di affitto a termine, convenzionato, vendita, vendita differita, cessione dell'area e giungere conseguentemente ad un accordo che ne permetta la realizzazione in tempi più certi in risposta alla domanda sociale che si fa sempre più articolata e importante.

Le valutazioni condotte sulle caratteristiche della domanda sociale infatti richiedono di indirizzare gli interventi verso l'offerta di alloggi in affitto a canoni significativamente inferiori a quelli del mercato, ossia alloggi a canone convenzionato, eventualmente con patto di futura vendita, e alloggi a canone sociale. **A queste tipologie di offerta andrà prioritariamente indirizzato l'utilizzo dei lotti di cui il Comune potrà disporre, sia nei Piani attuativi già approvati in regime di PRG con una quota di ERS obbligatoria, sia nei nuovi Piani attuativi che verranno approvati in regime di PSC.**

5.4 Orientamenti e criteri specifici per gli interventi per attività produttive secondarie e terziarie

Per quanto riguarda lo specifico degli interventi produttivi, la predisposizione del primo POC assumerà **criteri preferenziali e di priorità** in riferimento a:

- in coerenza con l'obiettivo strategico contenuto nel PSC, interventi relativi **ad esigenze di imprese già esistenti** attive nel territorio comunale che devono trovare nella programmazione urbanistica corrispondenza alle proprie esigenze di ammodernamento ed ampliamento.

In generale **la priorità di intervento sarà assegnata ai progetti di riqualificazione dei tessuti esistenti**, sia all'interno degli ambiti di riqualificazione, sia come singoli interventi diffusi sui tessuti consolidati;

- le richieste **per l'insediamento di nuove aziende**, in coerenza con l'obiettivo del PSC di concentrare gli insediamenti produttivi in ambiti di rilievo sovracomunale attrezzati ecologicamente, troveranno prioritariamente risposta all'interno di tali ambiti sovracomunale, con riferimento alle APEA di Mancasale e Prato-Gavassa. In particolare nella porzione del polo funzionale PF-1 , area posta a sud del corridoio infrastrutturale autostrada/linea TAV tra il nuovo casello autostradale e via dei Gonzaga, è destinata specificatamente ad ospitare funzioni produttive ad elevato contenuto tecnologico e innovativo in grado di dare impulso all'occupazione, alla ricerca e attrarre nuovi investimenti nel settore.
- interventi relativi all'attuazione di quote delle APEA per ospitare delocalizzazioni di attività produttive collocate in contesti incongrui destinati prevalentemente alla residenza, ai servizi e alle infrastrutture, nonché a volumetrie dismesse presenti in nel territorio agricolo.

Per quanto riguarda **le previsioni pregresse del PRG 2001** anche in questo caso i Piani attuativi approvati e convenzionati devono poter completare la loro attuazione entro i termini decennali delle loro convenzioni, sia per le porzioni già programmate in sede di PPA, sia per le porzioni che il PPA ha rinviato a fasi successive.

Al riguardo si richiama che il PPA 2006-2010, rispetto al precedente PPA che consentiva l'attuazione della totalità dei Pua produttivi previsti dal PRG 2001 (complessivamente oltre 43 Pua), rinviava ad una successiva fase parte del dimensionamento del PRG 2001.

Dall'approvazione del PPA ad oggi, sono stati approvati n. 14 PUA dei 25 previsti dal PPA.

Il residuo dei Pua destinati a funzioni produttive riguarda quindi:

- a) quota parte di superficie utile produttiva relativa a PUA approvati e non realizzata in quanto l'attuazione della stessa non era consentita dal PPA vigente in base ai criteri di contingentamento. Il PPA prevedeva, infatti, la possibilità di realizzare solo il 60% della potenzialità dei PUA. Si richiama in questa sede come in base alle norme vigenti in materia tale quota dovrà essere programmata in attuazione entro la scadenza decennale dei PUA stessi, ovvero con il POC;

Questi Piani attuativi approvati e convenzionati devono poter completare la loro attuazione entro i termini decennali delle loro Convenzioni, sia per le porzioni già programmate in sede di PPA, sia per le porzioni che il PPA ha rinviato a fasi successive. Si tratta pertanto di diritti acquisiti, che non saranno oggetto di bando e di selezione e saranno ricompresi nella programmazione del prossimo quinquennio.

b) quota parte di superficie utile produttiva che il PPA vigente programmava per l'attuazione e la cui istruttoria è attualmente in corso e deve essere completata.

Questi PUA in corso avanzato di istruttoria nel limite di un dimensionamento complessivo ragionevole e sostenibile verranno considerati in termini prioritari fermo restando i criteri di prevalenza esposti in precedenza.

L'elaborazione del Piano Operativo dunque dovrà considerare l'entità di queste previsioni pregresse che in parte rappresentano diritti acquisiti e in parte potenzialità che ragionevolmente ci si attende vengano parzialmente ricomprese nel POC.

Per quanto attiene **interventi per attività terziarie, commerciali**, si assumeranno quali criteri preferenziali le iniziative indirizzate alla riqualificazione e rigenerazione della città esistente. In particolare, coerentemente con le priorità già indicate dal PSC, saranno assunte e valutate favorevolmente le proposte volte a valorizzare e potenziare l'offerta per funzioni commerciali e di servizio che favoriscano **l'attrattività complessiva del centro storico**.

Inoltre saranno considerate prioritarie le proposte relative alla riqualificazione e integrazione del commercio di vicinato nei quartieri e del **commercio di prossimità nelle frazioni**.

Le proposte di **nuove strutture di vendita** della rete commerciale verranno valutate e selezionate nei limiti consentiti dal PSC, dal PTCP e nelle **quantità indicate dal POIC** per la programmazione degli stessi.

Nel polo funzionale PF-1 sarà possibile prevedere interventi per attività terziarie, commerciali, ovvero produttive, che inizino a dare attuazione a primi tasselli del meta-progetto che il Comune ha delineato per l'Area Nord, a condizione che si tratti di proposte che contribuiscano alla qualificazione ambientale e paesaggistica e/o al potenziamento del sistema di accessibilità stradale e ferroviario, che siano verificate in termini di fattibilità economica e sostenibilità ambientale e che siano coerenti con il PTCP, il PSC e le priorità che emergeranno dai tavoli di lavoro finalizzati alla riorganizzazione e infrastrutturazione dell'area nord.

Analogamente, saranno da considerare favorevolmente le proposte relative a imprese che si insediano all'interno del Parco della Conoscenza, Innovazione e Creatività (Area ex-Reggiane), coerenti con le finalità del Tecnopolo e con la vocazione dell'area indirizzata alla ricerca, all'innovazione e al trasferimento tecnologico.