



UFFICIO VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO



DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI

URB&COM Laboratorio Urbanistica e Commercio

STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RICONOSCIMENTO DI HUB DI PROSSIMITA' NEI QUARTIERI EST: PORTA SAN PIETRO (STAZIONE STORICA), MIRABELLO, OSPIZIO, VILLAGGIO STRANIERI, SAN MAURIZIO.



FEBBRAIO 2025



| DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
| E STUDI URBANI

URB&COM Lab.

Urbanistica e Commercio
Edificio 14 "Nave", via Bonardi, 9

tel +390223999443

<http://www.urbecom.polimi.it/>

Gruppo di lavoro

prof. Luca Tamini (responsabile scientifico)

dott. Giorgio Limonta, dott.ssa Silvia Mete

INDICE

INDICE DELLE FIGURE.....	4
Premessa	5
1. Individuazione e perimetrazione dell'area.....	7
1.1 Le ipotesi di perimetrazione: scenario 1 e scenario 2	7
2. Dimensionamento e caratteristiche territoriali (dell'area)	10
2.1 I quartieri: l'asse della Via Emilia per Modena, la Stazione storica, Mirabello, Ospizio, Villaggio Stranieri, San Maurizio. Descrizione e analisi del territorio, degli elementi di attrattività culturale, storico e artistico, e delle tipicità locali.	10
2.2 Struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto imprenditoriale, con approfondimento sulla rete commerciale e distributiva	27
3. Valorizzazione dell'attrattività e vocazione tematica	38
3.1 Attività storicamente presenti.....	40
3.2 Offerta di servizi di animazione territoriale	41
3.3 Attrattori e connotazione identitaria dell'hub e attrattività turistica	42
3.4 Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica).....	43
3.5 Ipotesi circa la valorizzazione dell'attrattività	44
4. Sviluppo di mobilità sostenibile, accessibilità e qualità urbana	45
4.1 Le esigenze e opportunità di qualificazione del contesto urbano e le progettualità attive	47
5. Le potenzialità e le opportunità	48
5.1 Analisi SWOT Scenario 1: analisi dei punti di forza e debolezza, delle potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita	48
5.2 Analisi SWOT Scenario 2: analisi dei punti di forza e debolezza, delle potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita	49
5.2 Esigenze e opportunità per l'innovazione del sistema imprenditoriale presente e futuro	50
6. Approfondimento su partenariato e modalità di governance.....	51
6.1 Conclusioni e raccomandazioni	51
7 Hub di prossimità e riconoscimento	52
Allegato.....	53
Cartografia perimetro Hub di Prossimità	53

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 Ambito totale dell'area in esame per studio di fattibilità (Scenario 2)	7
Figura 2 Scenario 1 perimetrazione hub di prossimità	8
Figura 3 Servizi presenti nell'Ambito E (Atlante Ambito E, Comune di Reggio Emilia)	9
Figura 4 Ambiti Comune di Reggio Emilia. Fonte Atlante dei quartieri di Reggio Emilia	11
Figura 5 Stazione Storica Reggio Emilia (Fonte Comune di Reggio Emilia)	12
Figura 6 Ambito ex Polveriera	15
Figura 7 Ex Polveriera	16
Figura 8 Immagine storica quartiere Mirabello. Fonte Comune di Reggio Emilia	16
Figura 9 Foto di contesto quartiere Ospizio	18
Figura 10 Foto di contesto quartiere Ospizio	18
Figura 11 Foto storica quartiere Ospizio (Fonte Comune di Reggio Emilia)	19
Figura 12 Foto di contesto di Villaggio Stranieri	21
Figura 13 Villa del Mauriziano	23
Figura 14 Temi naturalistici nell'ambito di San Maurizio	24
Figura 15 Ambito San Lazzaro	24
Figura 16 Ambito di analisi dell'offerta produttiva	27
Figura 17 Caratteristiche dell'offerta commerciale locale in relazione al bacino di prossimità	28
Figura 18 Figure di contesto ambiti produttivi	29
Figura 19 Micropoli Produttivi nel territorio comunale di Reggio Emilia (Fonte PUG, Comune di Reggio Emilia)	30
Figura 20 San Maurizio e Bazzarola ambiti produttivi e commerciali	31
Figura 21 Spazi commerciali al piano terra	32
Figura 22 Logo Botteghe Storiche dell'Emilia Romagna	40
Figura 25 Esempi Via Emilia	46
Figura 26 Analisi e progettualità quartiere Mirabello (Fonte PUG, Comune di Reggio Emilia)	47

Premessa

Il contributo del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - Laboratorio URB&COM del Politecnico di Milano si configura come integrazione al percorso di supporto metodologico e accompagnamento tecnico-scientifico sviluppato nel periodo 2023-2024. Il presente studio si pone come obiettivi specifici quelli di:

1. Affiancare il Comune di Reggio Emilia nel processo di individuazione di possibili di “hub urbani” e di “hub di prossimità” previsti dalla L.R. 12 del 3 ottobre 2023 “Sviluppo dell'economia urbana e qualificazione e innovazione della rete commerciale e dei servizi” secondo i criteri e i requisiti previsti dalla Delibera di Giunta regionale n. 1013 del 04/06/2024.
2. Ricostruire attraverso i database e le informazioni statistiche raccolte ed aggiornate dagli uffici comunali (SUAP, Territorio, Mobilità, etc.) del quadro conoscitivo di sfondo utile a valutare la fattibilità dell'attivazione di un hub di prossimità. L'area in oggetto di questo approfondimento verrà definita e perimetrata nel dettaglio in concerto con la componente tecnico-politica del Comune di Reggio Emilia.
3. Partecipare a tavoli di confronto con i diversi stakeholders coinvolti nel processo di definizione del perimetro dell'hub di prossimità e di formazione di un primo sviluppo di governance unitaria dello stesso.

Il presente studio si configura quindi con un approccio metodologico che pertiene al tema della fattibilità di un eventuale hub di prossimità. Così come specificato nell'allegato “Criteri e modalità per l'assegnazione ai comuni dei contributi per la redazione di studi di fattibilità per l'attivazione di hub urbani e di prossimità ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera A della legge regionale 3 ottobre 2023 numero 12”, il presente studio approfondisce elementi relativi a: individuazione e perimetrazione dell'area, dimensionamento e caratteristiche territoriali dell'area, approfondimento circa modalità di governance unitaria dell'hub e circa modalità di accordo di partenariato. Il presente studio porrà inoltre le basi per i punti 4, 5, 6, 7. Si sottolinea che lo studio di fattibilità approfondisce, analizza, valuta diversi scenari e pone le basi per il successivo percorso di riconoscimento, esplicitato nei seguenti punti:

4. Contributo alla definizione delle strategie di sviluppo a lungo, medio e breve termine relative all'integrazione, innovazione, qualificazione e sviluppo del sistema distributivo e dei servizi, la qualificazione del contesto urbano, l'accessibilità e la mobilità sostenibile, l'aumento dell'attrattività per l'Hub urbano e l'Hub di prossimità.
5. Collaborazione alla redazione del Programma di sviluppo e innovazione dell'hub per la definizione dei contenuti, delle caratteristiche e delle finalità.
6. Sostegno strategico alla definizione degli impegni dei soggetti pubblici e privati aderenti al programma di sviluppo ed innovazione degli hub, degli aspetti gestionali (criteri per l'individuazione del manager dell'hub), individuando in concerto con l'Amministrazione comunale i ruoli e le responsabilità dei soggetti pubblici e privati interessati.
7. Accompagnamento nella fase di presentazione dell'Hub urbano in Regione da effettuare entro il 31 marzo 2025.

Il presente studio pertanto non ha come scopo quello di formalizzare antitempo gli aspetti chiave legati ad un eventuale riconoscimento di un hub di prossimità. Il presente studio valuta la fattibilità e l'ipotesi perimetrativa più consona con le indicazioni di Regione Emilia-Romagna e con il contesto individuato dall'Amministrazione Comunale. Per quanto concerne la predisposizione e sottoscrizione di accordi di partenariato, così come la definizione di un programma di progetti triennali da inserire nell'eventuale Programma di Sviluppo e Innovazione dell'hub di prossimità, si tratta di operazioni da delegare alla fase di riconoscimento dell'hub.

1. Individuazione e perimetrazione dell'area

1.1 Le ipotesi di perimetrazione: scenario 1 e scenario 2

L'area individuata ai fini dell'articolazione del presente studio include i quartieri della Stazione storica di Porta San Pietro, quartiere Mirabello, quartiere Ospizio, quartiere Villaggio Stranieri e San Maurizio. L'estensione territoriale dell'area di studio, individuabile cartograficamente in figura 1, è stata definita dall'Amministrazione Comunale in fase di partecipazione al bando di Regione Emilia-Romagna, relativo all'assegnazione di contributi per la redazione di studi di fattibilità per l'attivazione di Hub Urbani e di Prossimità ai sensi dell'Art.5, comma 1, lett. A) della Legge Regionale 3. Questa perimetrazione utilizzata ai fini del presente studio di fattibilità verrà considerata come scenario numero 2 per una possibile perimetrazione dell'hub di prossimità.

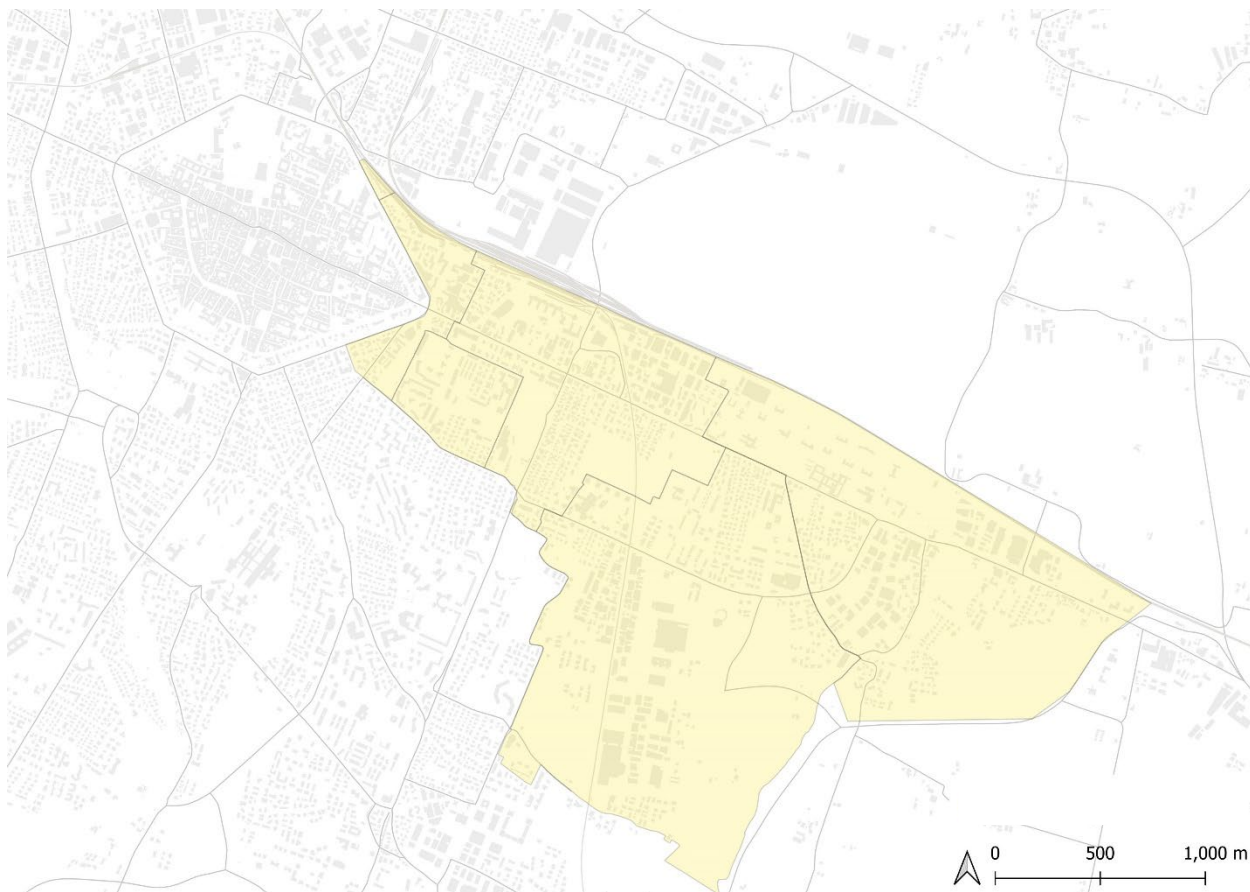


Figura 1 Ambito totale dell'area in esame per studio di fattibilità (Scenario 2)

L'area si sviluppa e dirama lungo l'asse della Via Emilia per Modena, che rappresenta un elemento di rilievo sia per gli aspetti che riguardano la morfologia urbana, che per quanto concerne l'attrattività commerciale e del sistema dei servizi. Morfologicamente la Via Emilia rappresenta un asse di ingresso preferenziale per le aree del centro di Reggio Emilia, ricalcando l'impronta storica. Le caratteristiche di massima dell'area urbana interessata includono la presenza di servizi di imprese commerciali e di parchi pubblici attrezzati. Inoltre alcuni elementi specifici dei quartieri rendono questi ambiti punti di riferimento e elementi di importanza: si possono pertanto citare polarità quali il vecchio stadio Mirabello, la ex polveriera, il Campus Universitario Unimore San Lazzaro, la zona sportiva di via Melato, il Parco del Mauriziano e il parco fluviale del Rodano.

La figura 2 rappresenta un'ipotesi di perimetrazione di dimensioni inferiori rispetto a quella preliminare riportata in figura 1 e vuole essere uno scenario che ricalca in modo più in modo ravvicinato il tema degli ambiti di quartiere, ma senza reincludere le totalità dei quartieri di San Maurizio, la cui parte esterna è maggiormente votata al tema produttivo e rurale, e l'ambito di Villaggio Stranieri, che non presenta addensamenti commerciali diffusi ugualmente omogenei rispetto al resto delle aree come meglio evidenziato in seguito.

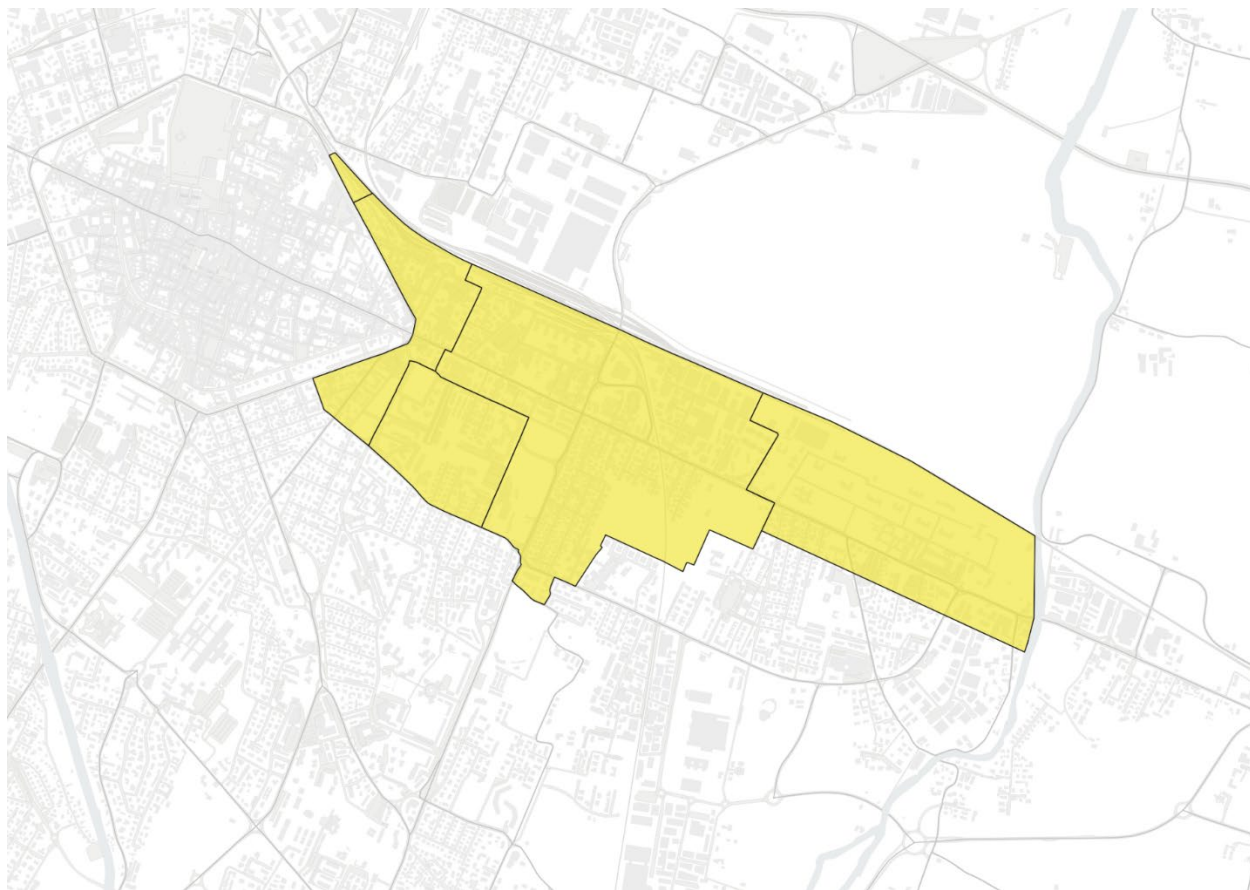


Figura 2 Scenario 1 perimetrazione hub di prossimità

Dal punto di vista dell'economia di prossimità, il presente studio approfondisce mediante i dati raccolti e gli esiti analitici dei sopralluoghi, la geografia dell'offerta della totalità dell'area, gli addensamenti commerciali, e le macrotipologie relative all'economia di prossimità. Il contesto è caratterizzato da una rete economica ai piani terra meno diffusa e attrattiva rispetto all'ambito del centro storico di Reggio Emilia (c.d. Esagono) e verrà pertanto valutata non in un'ottica comparativa con lo stesso, viste le dinamiche differenti.



Figura 3 Servizi presenti nell'Ambito E (Atlante Ambito E, Comune di Reggio Emilia)

L'obiettivo del presente studio è valutare la fattibilità in termini di rispondenza ai criteri espressi da Regione Emilia-Romagna ai fini del riconoscimento dell'hub di prossimità, considerando opzioni in merito alla perimetrazione e al dimensionamento dello stesso e approfondendo le tematiche relative a prime ipotesi di governance, considerandone l'effettiva fattibilità.

Si cita di seguito la definizione di hub di prossimità, come indicazione principale per il presente studio

Definizione hub di prossimità (art 2, c.1 lett. d L.R. 12/2023):

Aree in grado di accrescere la propria identità ed economia di prossimità attraverso le attività commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi.

Caratteristiche (paragrafo 1.1. D.G.R. 1013 del 04/06/2024):

- *aree periferiche a vocazione commerciale con necessità di integrazione tra servizi fondamentali e rivitalizzazione di tessuto commerciale impoverito;*
- *esigenze di potenziamento, sviluppo, integrazione, valorizzazione e promozione;*
- *aree che presentino un potenziale «bacino di socialità» (con presenza di destinazioni d'uso residenziali e flussi);*

- *necessità di attrattori materiali o immateriali per potenziare l'attrattività.*

2. Dimensionamento e caratteristiche territoriali (dell'area)

L'area analizzata che presenta la perimetrazione mostrata nella figura 1, ha un'estensione pari a circa 3 km², decisamente molto rilevante se si considera che il centro storico della città presenta una superficie di circa 1,2 km². Come accennato in premessa, l'area presa in esame si sviluppa lungo l'asse della via Emilia est in uscita verso Modena comprendendo gli ambiti urbani dei quartieri di Porta San Pietro con la stazione storica, il quartiere di Mirabello, il quartiere di Ospizio, il quartiere di Villaggio Stranieri, e l'ambito urbano di San Maurizio. Per quest'ultimo sono state considerate solo le aree urbane, escludendo i contesti rurali che per caratterizzazione territoriale e rispondenza ai requisiti di Regione Emilia-Romagna non presentano un bacino di socialità e utenza commerciale tali da generare significativi addensamenti di economie di prossimità.

Nei paragrafi seguenti si descriveranno nel dettaglio i singoli quartieri considerati nell'ipotetico perimetro dell'hub di prossimità utile a delineare la rispondenza del contesto analizzato con le indicazioni fornite da Regione Emilia-Romagna in merito al riconoscimento degli Hub di Prossimità, così come stabilito dalla LR 3 ottobre 2023, n. 12 *“Sviluppo dell'economia urbana e qualificazione e innovazione della rete commerciale e dei servizi”*.

2.1 I quartieri: l'asse della Via Emilia per Modena, la Stazione storica, Mirabello, Ospizio, Villaggio Stranieri, San Maurizio. Descrizione e analisi del territorio, degli elementi di attrattività culturale, storico e artistico, e delle tipicità locali.

La cartografia riporta in figura 4 è estrapolata dall'Atlante dei quartieri di Reggio Emilia realizzato nell'ambito del percorso collaborativo di governo e amministrazione dei beni comuni denominato “Città Collaborativa” nel quale i quartieri della città sono stati raggruppati in ambiti macro, che includono al loro interno delle peculiarità e caratteristiche uniche rispetto al contesto locale. L'ipotesi di perimetrazione dell'hub di prossimità parte da una selezione di alcuni quartieri del quadrante est della città di Reggio Emilia in quello che è riconosciuto dal Comune come “Ambito E”, altresì definito come “Quartieri urbani lungo la via Emilia Est”: partendo dal quartiere della Stazione storica Porta San Pietro, passando per gli altri quartieri di Mirabello, Ospizio, Villaggio Stranieri, l'area urbana di San Maurizio e il contesto di San Lazzaro.

La traccia di continuità di questo ambito risiede nell'asse storico della Via Emilia per Modena, ovvero la via Emilia Est. Il tracciato si pone come un interessante asse storico di collegamento, ma anche come collettore di realtà di quartiere. Negli ambiti urbani e maggiormente centrali (Porta San Pietro, Mirabello e Ospizio) si configura come un elemento di linearità spaziale con una significativa presenza di attività commerciali, servizi e elementi attrattori. Lo spazio presenta ancora un favore verso la walkability e la percorrenza lenta. Verso l'esterno, quindi gli ambiti di Villaggio Stranieri e San Maurizio, il tracciato stradale e i tessuti morfologici urbanistici insediati, attirano maggiormente un tipo di fruizione che necessita di spostamenti in automobile.



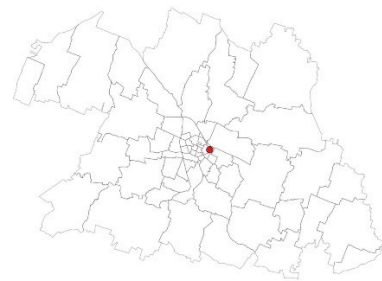
Figura 4 Ambiti Comune di Reggio Emilia. Fonte Atlante dei quartieri di Reggio Emilia

L'ambito nella sua totalità vede al suo interno tre snodi ferroviari, tra cui la Stazione Centrale RFI, la stazione Ospizio, e la Stazione San Lazzaro. Diversi sono gli ulteriori punti di interesse, che vanno dall'ex Polveriera alla zona sportiva di via Melato e allo stadio Mirabello all'interno dell'omonimo quartiere. Sono presenti elementi storico-naturalistici nel quartiere di San Maurizio, come il parco del Mauriziano e il parco fluviale del Rodano. A cavallo tra l'area di San Maurizio e Ospizio si incontra invece, con la sua area adiacente e raccolta tra la ferrovia e la via Emilia, il campus Unimore San Lazzaro, che presenta interessanti architetture e un bacino di utenza di grande interesse. E' da sottolineare inoltre come vi siano elementi che denotano delle progettualità in materia sociale e dell'ambito dell'integrazione, come i progetti legati all'ambito dell'ex Polveriera e quelli relativi a Binario 49 nell'ambito tra Porta San Pietro e il quartiere Ospizio.

La totalità dell'ambito E, così come esplicitato dall'Atlante predisposto nell'ambito del tema della "Città Collaborativa" del Comune di Reggio Emilia, è dunque un contesto che presenta diversi servizi e parchi pubblici attrezzati, oltre che alcune significative polarità e elementi di attrattività. Di seguito, verranno presentate delle schede che hanno lo scopo di illustrare e presentare alcune considerazioni analitiche per ciascun quartiere, valutando quindi elementi riconoscibili di attrattività culturale, architettonica e artistica, elementi storico geografici e esiti di indagini documentali e sopralluoghi circa il tema della produttività presente.

Porta San Pietro

Stazione Storica



Descrizione, analisi del territorio e elementi storici

Il quartiere di Porta San Pietro è situato nell'ambito est rispetto alla stazione centrale di Reggio Emilia. Per gli scopi di questa indagine conoscitiva relativa agli hub di prossimità si è scelto di ampliare l'indagine all'ambito immediatamente a ovest della stazione ferroviaria rendendo l'ambito di porta San Pietro lievemente più ampio. Il quartiere è condizionato fortemente dalla presenza dello snodo ferroviario che lo rende a tutti gli effetti un punto di approdo per visitatori, utenti, studenti e cittadini. Il quartiere è caratterizzato da una presenza di ambiti residenziali che presentano alcune vulnerabilità di tipo sociale, così come una serie di attività produttive e commerciali al servizio della residenza che rispondono a dinamiche locali e in alcuni casi accolgono alcune attività commerciali che necessitano della vicinanza del centro storico limitrofo. Il tessuto morfologico si caratterizza per un edificato con tratti di residenza e alcuni elementi di mixité funzionale.

Il quartiere di porta San Pietro presenta una popolazione di circa 2500 abitanti di cui il 55% è di origine straniera. Questi valori rientrano all'interno della cornice degli atlanti degli ambiti del Comune di Reggio Emilia. Il valore medio di



Figura 5 Stazione Storica Reggio Emilia (Fonte Comune di Reggio Emilia)

Porta San Pietro Stazione Storica

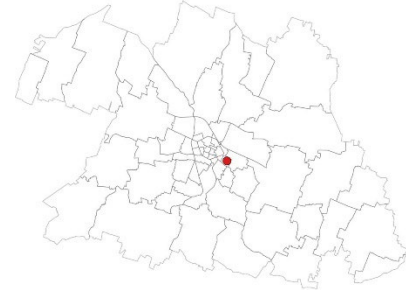
concentrazione di residenza straniera per tutto il comune è pari al 16%. La popolazione del quartiere rispetto alla media della città è mediamente più giovane, tuttavia all'interno del quartiere stesso non sono presenti dotazioni di tipo sportivo pubblico e gli abitanti hanno accesso a 5,9 m quadrati di verde pubblico per abitante, mentre la media di spazio pubblico della città di Reggio Emilia è pari al 27,7. Questo aspetto evidenzia una diminuzione di spazi pubblici rispetto agli altri quartieri dell'ambito. All'interno dell'atlante relativo all'ambito è messo in evidenza come porta San Pietro abbia una vulnerabilità demografica media che si spiega con l'elevata percentuale di popolazione giovane e una bassa tendenza all'invecchiamento della popolazione, ma presenta tuttavia una vulnerabilità sociale stimata come molto alta. La fonte di questi dati è l'atlante dei quartieri di Reggio Emilia e le elaborazioni a corredo del quadro conoscitivo del Pug. Per quanto concerne la vulnerabilità sociale si fa riferimento alla presenza di nuclei familiari fragili, di persone anziane sole, e la distribuzione territoriale di minori stranieri. Parimenti è elevata il potenziale di vulnerabilità economica: questo dato è elaborato utilizzando tre fattori tra cui il reddito medio basso l'aumento di persone con reddito basso e la riduzione nella proprietà della casa. Elaborazione di una sintesi ponderata è evidente che il potenziale delle vulnerabilità di porta San Pietro risulta molto alto, al pari del quartiere limitrofo Ospizio.

Per quanto concerne l'indagine sul territorio si evidenziano alcune criticità legate alla presenza di traffico veicolare, ridotta presenza di spazio pubblico fruibile, temi legati alla sicurezza e all'illuminazione di alcuni contesti e alcune criticità legate alla manutenzione di alcuni edifici in particolar modo i piani terra, alcune attività commerciali e alcuni spazi dismessi sfitti o di incerta qualificazione sempre al piede degli edifici (via Giuseppe Turri).

Produttività locale

Il quartiere di Porta San Pietro presenta degli addensamenti commerciali che rispondono in modo efficace alla logica insediativa di un ambito limitrofo allo snodo ferroviario centrale della città. E' presente un tessuto commerciale di vicinato in alcuni casi con una discreta continuità dei fronti commerciali. Trattasi più spesso che in altri contesti di vocazioni legate al terziario direzionale grazie alla presenza di assi viari di scorrimento e della vicina stazione. Inoltre la vicinanza del centro storico consente l'apertura di attività che sono in stretto dialogo con lo stesso. Stimando una riduzione dei costi degli affitti commerciali è verosimile una significativa tenuta in alcuni contesti per attività che riguardano anche l'artigianato di servizio alla persona. Si ravvisa inoltre la presenza di attività di proprietà di residenti stranieri. Benché non sia stata condotta una mappatura approfondita, è significativa la presenza di insegne che suggeriscono la presenza di commercio straniero in tutto il contesto di porta San Pietro. L'ambito più esterno a Piazza del Tricolore si innesta sull'inizio dell'asse della via Emilia mostrando una concentrazione di attività di diversa natura che dialogano con l'asse stesso e in alcuni casi sono a servizio del limitrofo quartiere di Mirabello con il suo stadio e gli ambiti sportivi.

Mirabello



Descrizione e analisi del territorio e elementi storici

Mirabello è un quartiere che ricade nell'Ambito E e si trova a sud-est del centro storico di Reggio Emilia. Il quartiere ha una configurazione geografica che lo vede delimitato a nord da viale Olimpia, est da via Melato, sud da via Terrachini e ovest dal parco di via Matteotti. Così come gli altri quartieri dell'Ambito E, presenta una stretta relazione con l'asse della Via Emilia a nord. Si tratta per la sua totalità di un ambito con tessuto morfologico di natura urbana, e presenta al suo interno servizi di natura sportiva, scolastica e un solido tessuto residenziale. Presenta un'interessante dotazione di 6 mq di verde sportivo per abitante, che supera la dotazione media per la totalità della città che si assesta a 4,2 (fonte: atlante E). Al centro del quartiere di Mirabello è presente un'area verde che funge da connettore tra il contesto della polveriera fino alla piscina.



Figura 6 Ambito ex Polveriera

Nella cornice dell'elaborazione del quadro conoscitivo per il PUG di Reggio Emilia, sono state fatte ulteriori indagini circa la vulnerabilità demografica, sociale ed economica in tutti i quartieri cittadini. Nel caso di Mirabello si evidenzia una vulnerabilità demografica "molto alta": l'indice che viene utilizzato riflette sull'invecchiamento della popolazione, che appare come elevato rispetto al contesto urbano totale.

Per quanto concerne la morfologia urbana e le caratteristiche urbanistiche, l'area di Mirabello ha visto la sua maggiore espansione urbanistica nei decenni tra gli anni Cinquanta e Ottanta del Novecento. Si tratta di edificazioni con elevata densità abitativa. L'imponente presenza del vecchio edificio della Polveriera si è successivamente trasformata invece in un'opportunità per il quartiere. E' stata infatti oggetto di trasformazione grazie a un importante progetto di riqualificazione urbana. La ex Polveriera, dopo un'accurata riqualificazione e rifunzionalizzazione anche degli spazi, ha visto ora un utilizzo che include spazi collettivi, servizi e una piccola attività commerciale.



Figura 7 Ex Polveriera

La storia del quartiere di Mirabello si intreccia con vicende che riguardano la realizzazione di fine 1800 della piazza d'Armi e della polveriera. Storicamente i numerosi campi coltivati a prato che costituivano il territorio furono di proprietà della curia vescovile di Reggio, che decise a metà del XVII secolo di edificare al suo interno una villa. La stessa fu chiamata Mirabello, che, toponomasticamente faceva riferimento alla qualità dei paesaggi circostanti. L'edificio venne successivamente spianato visto un imminente assedio bellico. Acquisito successivamente dalla municipalità di Reggio a fine XIX secolo, venne l'area adibita ai fini della nuova piazza d'Armi e dell'edificio che costituì la polveriera.

Elemento di centralità storico-culturale fu inoltre l'edificazione dello stadio comunale Mirabello. Agli inizi del Novecento fu ultimata la costruzione, che vide diversi ampliamenti nel corso di tutto il secolo: dapprima furono aggiunte le tribune e poi fu ampliato fino agli anni 80 del Novecento. Lo stadio Mirabello rimane ad oggi utilizzato dalla squadra di rugby della città, ma fu lungamente utilizzato dalla Reggiana Calcio come suo campo di gioco.

Come anticipato, l'ambito di Mirabello presenta una vasta tradizione di spazi pubblici realizzati con scopi sportivi. Infatti risale al dopoguerra la realizzazione del campo di atletica, piscina e



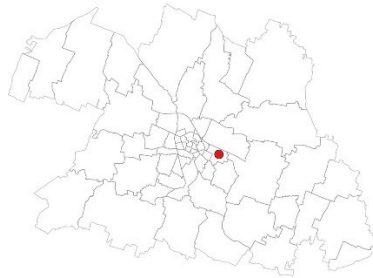
Figura 8 Immagine storica quartiere Mirabello. Fonte Comune di Reggio Emilia

campi da tennis a est di Via Melato.
Nel dop

Produttività locale

Il quartiere di Mirabello come già anticipato racchiude al suo interno alcuni elementi interessanti in termini di servizi sportivi ed elementi al servizio della cittadinanza. Per quanto concerne le dinamiche di produttività locale e nella fattispecie le attività economiche di vicinato il quartiere Mirabello rappresenta per la gran parte un ambito residenziale con la presenza di alcuni assi che raccolgono spazi di presidi di vicinato. In particolar modo via Giacomo Matteotti e via terrachini presentano una serie di attività economiche di vicinato che formano un tessuto locale di riferimento per gli abitanti. Le attività prevalenti riguardano sia la somministrazione di alimenti e bevande sia l'artigianato di servizio alla persona e insistono su spazi porticati che vanno a costituire dei fronti commerciali.

Ospizio



Descrizione e analisi del territorio e elementi storici

Il quartiere Ospizio all'interno dell'ambito e si snoda lungo la parte centrale dell'asse della via Emilia per Modena. Al suo interno sono racchiusi diversi tessuti morfologici urbanistici e si evidenziano la presenza di tracciati ferroviari, assi a scorrimento, ambiti residenziali e un ambito produttivo. È altresì presente la stazione Di Reggio Ospizio per la quale transitano treni locali. Si tratta di un quartiere esteso che presenta all'interno diverse realtà di tipo sociale ed economico. Nel margine a sud dove infina con il quartiere di Mirabello sono presenti spazi e aree pubbliche legate allo sport ma anche al tempo libero punto sempre nell'area a sud è concentrata la residenza con una densità abitativa media. All'interno dell'atlante relativo all'ambito e sono evidenziati alcuni dati significativi: nel caso del quartiere ospizio i metri quadri di verde pubblico per abitante a disposizione sono pari a circa 20, appena sotto la dotazione media di spazio pubblico per tutta la città di Reggio Emilia. I metri quadri di verde sportivo per abitante a disposizione sono circa 11 che rappresenta circa il triplo rispetto alla media cittadina. Nell'ambito a ridosso della via Emilia si riscontrano la gran parte degli addensamenti commerciali che presentano peculiarità che verranno esplicitate nel paragrafo relativo. Il contesto a nord della via Emilia fino all'asse ferroviario principale e altresì costituito da spazi della residenza che presenta alcune caratteristiche anche di complessità.



Figura 9 Foto di contesto quartiere Ospizio



Figura 10 Foto di contesto quartiere Ospizio

Per quanto concerne il quadro demografico si stima una vulnerabilità demografica elevata, collegata all'invecchiamento della popolazione. Parimenti si segnala un'elevata vulnerabilità sociale legata alla presenza di nuclei familiari fragili persone anziane e sole e presenza di minori stranieri. La sintesi ponderata del potenziale delle vulnerabilità del quartiere risulta molto elevata secondo lo studio condotto a margine del quadro conoscitivo per il pug di Reggio Emilia. A rendere elevati questi potenziali concorre la vulnerabilità economica. Questo elemento risulta lievemente in controtendenza con la significativa presenza di attività economica al piano terra.

Il quartiere di Ospizio era inizialmente una frazione del Comune di Reggio Emilia. Oggigiorno è un quartiere situato nell'ambito est che si snoda lungo l'asse della via Emilia. Il quartiere deve il nome alla villa ospizio virgola in quanto ospitava nel 1600 una ex casa di riposo non più esistente. Gli insediamenti presenti all'interno del quartiere suggeriscono una popolosità che risale già ai primi decenni del 900. La presenza seppur marginale di alcuni comparti industriali suggerisce inoltre che la popolosità del quartiere fosse legata ai primi insediamenti di tipo produttivo, oltre alla favorevole posizione rispetto all'esagono del centro storico di Reggio Emilia. La storia del 900 restituisce un quadro di vasti bombardamenti alleati che coinvolsero anche l'ambito di ospizio. E quindi evidente uno sviluppo urbanistico che si protrasse dal dopoguerra fino a circa gli anni 80. Merita un'attenzione specifica il contesto relativo alla zona di via Giuseppe Turri. I testi relativi al progetto degli ambiti di quartiere racconta di un'edificazione avvenuta nei primi anni 80 del 900 accanto allo scalo merci ferroviario. Venne infatti sostituita l'industria Montecatini con edifici residenziali di significativa densità con lo scopo di rifunzionalizzare l'area.

Produttività locale

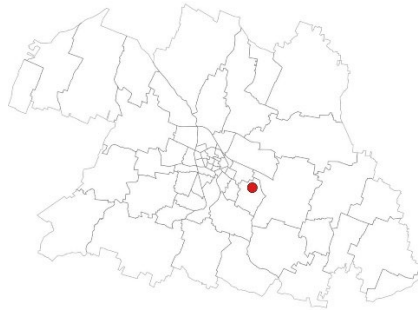
L'asse della via Emilia verso Modena tende a configurare e modellare gli spazi della produttività locale. L'edificato in particolar modo con l'elevata



Figura 11 Foto storica quartiere Ospizio (Fonte Comune di Reggio Emilia)

presenza di spazi di posteggio rende l'ambito molto permeabile all'insediamento di attività di somministrazione di cibo e bevande, ambiti legati all'artigianato, contesti commerciali di direzionale terziario che necessità di spazi maggiori e di posteggi. L'ambito con la più elevata concentrazione di spazi relativi all'economia di prossimità riguarda per l'appunto l'asse della via Emilia. E tuttavia da evidenziare la presenza di alcuni addensamenti di spazi lungo la via Giuseppe Turri, per i quali è importante tuttavia fare un distinguo. I sopralluoghi hanno infatti mostrato che alcuni degli spazi a piano terra nella suddetta via presentano attività dubbie o di non chiara collocazione nella cornice del commercio al dettaglio. Questo aspetto potrebbe suggerire utilizzi a scopi residenziali di alcune delle unità al piede degli edifici. L'abito più residenziale a sud del quartiere ospizio non presenta una grande quantità di spazi commerciali se non nella parte più inferiore punto anche in questo caso l'assenza di spazi di vetrina ai piani terra degli edifici residenziali lascia quindi sguarnita questa porzione di ambiti di presidio di commercio.

Villaggio Stranieri



Descrizione e analisi del territorio e elementi storici

Il quartiere in questione si trova a ridosso della via Emilia Est, nel contesto a sud della stessa. Si tratta di un quartiere posto tra quelli di Ospizio e San Maurizio e presenta caratteri primariamente legati alla residenza. Lo sviluppo del quartiere risale all'inizio della Seconda Guerra Mondiale. Il contesto, sia nella sua area a ridosso della via Emilia, sia nel contesto più dislocato di Bazzarola, presenta una serie di ritrovamenti archeologici, tra cui il rinvenimento di una necropoli romana. E' da sottolineare l'aspetto storico-urbanistico che si rilegge anche nei ritrovamenti qui citati, che riguarda l'importanza strategica di un asse viario come la Via Emilia, e degli insediamenti ad esso afferenti.



Figura 12 Foto di contesto di Villaggio Stranieri

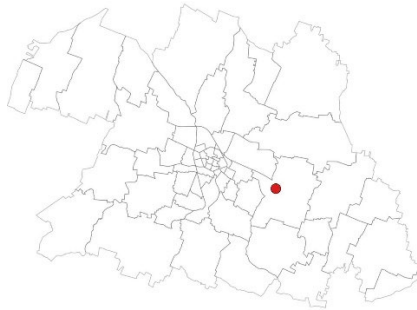
Il contesto di Villaggio Stranieri, secondo gli approfondimenti offerti anche dall'Atlante E dei quartieri della città di Reggio Emilia, era tuttavia prettamente agricolo fino a circa gli anni '30 dello scorso secolo. Tale aspetto relativo allo sviluppo dell'area non stupisce, vista la dislocazione in ambito molto esterno rispetto al centro storico. Nonostante la costruzione nella fine del XIX secolo della ferrovia di collegamento tra Reggio Emilia e Sassuolo, l'ambito rimase perlopiù con edificati di natura rurale fino a circa il 1945. E' di questi anni infatti l'edificazione del quartiere che andò successivamente ad arricchirsi di servizi e di nuove lottizzazioni. I servizi comprendevano in particolare

le scuole, la piscina, ma anche l'asilo per l'infanzia, la chiesa. Le lottizzazioni invece proseguirono lungo la via del Quinzio e gli ambiti industriali, fino a vedere poi l'edificazione negli anni '80 del centro commerciale Quinzio, ad oggi ancora attivo. Importante sottolineare inoltre che ad oggi la realtà insediativa del contesto di Villaggio Stranieri non ha perso la sua vocazione residenziale che è facilmente individuabile anche dalla morfologia urbanistica.

Produttività locale

Per quanto concerne gli aspetti salienti legati alla geografia dell'offerta del contesto di Villaggio Stranieri, è importante sottolineare che il carattere prettamente residenziale dell'ambito considerato, lo rende un contesto poco permeabile all'insediamento di nuove attività di commercio al dettaglio al piede degli edifici. Per maggiore correttezza rispetto alle predominanze dei tessuti insediativi, è bene sottolineare che lungo l'asse di Via Mazzacurati insiste un ambito che ancora oggi ha delle caratteristiche di tipo produttivo-industriale. Questo ambito che riguarda maggiormente l'area di Bazzarola presenta caratteristiche morfologiche che non rispondono alla tipizzazione che può essere utile nel quadro del commercio di vicinato e delle economie di prossimità individuate dalla cornice degli hub. In un quadro più generale rispetto a tutto l'ambito, la presenza commerciale e di addensamenti più rilevante riguarda quella del centro commerciale che vi si trova al suo interno, che rappresenta un magnete dal punto di vista dell'attrattività delle funzioni commerciali, lasciando verosimilmente meno margine di sviluppo in altri contesti del quartiere.

San Maurizio



Descrizione e analisi del territorio e elementi storici

Prima di restituire una sintesi descrittiva degli aspetti territoriali del quartiere e di alcuni elementi sociali e storici, è fondamentale sottolineare come l'ambito preso in esame abbia un perimetro che si discosta da quello individuato dagli Ambiti di quartiere della città di Reggio Emilia. Si sostanzia questa scelta con l'indicazione inviata da parte del Comune di Reggio Emilia a Regione Emilia Romagna di un perimetro di studio di massima: esso indica infatti le aree "urbane". Lo scopo di questa indicazione è ovviamente relativo al fatto che gli hub, siano essi urbani o di prossimità, necessitino di questo dialogo con aree che presentino un bacino di socialità, una densità abitativa e residenziale tali da fornire un supporto identitario allo stesso. Pertanto, considerata l'area di San Maurizio come a ridosso degli ambiti agricoli e ad oggi ancora legati alle produzioni rurali, si è scelto di analizzare nel presente studio solo gli ambiti urbanizzati dello stesso.



Figura 13 Villa del Mauriziano

San Maurizio si trova infatti in uscita rispetto al Comune di Reggio Emilia, sulla via Emilia Est, a circa 3,5 chilometri

rispetto al centro storico. E' stata precedentemente una frazione del Comune stesso, mentre oggi ne costituisce il contesto più esterno dell'ambito orientale della città. Così come nel caso di Villaggio Stranieri, questo ambito ha restituito una serie di artefatti che mostrano la presenza romana, tra cui reperti con iscrizioni, lapidi e la necropoli romana di Regium Lepidi. Nell'area è presente il torrente Rodano, che è chiarificatore delle rispondenze topografiche rispetto al nome della località, identificata in passato come "Castrum Rhodani". Si fa quindi riferimento alla presenza di un castello esistente in epoca medievale con tutte le sue tenute agricole circostanti, di proprietà del monastero di San Tommaso di Reggio.



Figura 14 Temi naturalistici nell'ambito di San Maurizio

Le cronache storiche citano in diverse occasioni questo ambito, che divenne strategico rispetto alla posizione, alla presenza fluviale e alla vicinanza rispetto all'odierno centro di Reggio Emilia, tanto da vederlo coinvolto in battaglie fino al XIX secolo. L'ambito di San Maurizio presentava al suo interno la ancora presente villa del Mauriziano, celebre per i soggiorni di Ludovico Ariosto, citato nell'iscrizione presente all'ingresso della stessa. La villa non è visitabile se non previo appuntamento, ma presenta al suo interno una serie di dipinti. Al suo esterno è presente uno spazio fruibile verde.

Altro ambito di grande interesse all'interno del quartiere di San Maurizio, riguarda la presenza dell'ospedale storico di San Lazzaro. La sua istituzione risalirebbe al 1217, con fondazione collegata agli ambiti ecclesiastici. Inizialmente si trattava di un ospedale destinato ai contagiati di peste. Dopo una serie di episodi storici che ne videro alcuni ambiti distrutti,



Figura 15 Ambito San Lazzaro

divenne solo nel corso dei secoli successivi un ospedale con connotazione psichiatrica. Questa funzione ha un suo percorso storico, che ricalca la storia legata alle riforme messe in essere dalla legge Basaglia del 1978. Da allora il polo neuropsichiatrico di San Lazzaro venne rifunzionalizzato. Ad oggi è presente il Museo di Storia della Psichiatria, la sede del Campus universitario San Lazzaro, la sede dell'Ausl e la adiacente fermata della stazione ferroviaria di San Lazzaro.

Produttività locale

La produttività locale si intreccia con la storia degli insediamenti locali, di cui ancora oggi se ne può leggere traccia sul territorio. Si riconosce ancora nel percorso lungo la via Emilia est lo sviluppo di piccoli borghi, quelle che vengono chiamate Case Vecchie o Case Operaie, così come piccole borgate popolari lungo il torrente Rodano. Questo tipo di sviluppo ha precluso la formazione di un vero centro dell'urbanizzato, che invece si è formato spontaneamente intorno a cooperative di consumo, qualche rivendita di alimentari ecc. Lo studio relativo agli Atlanti degli ambiti della Città di Reggio, suggerisce la presenza di caseifici come attività produttive predominanti nel passato, così come le cantine sociali. Ad oggi è evidente un tessuto commerciale che si appoggia lungo l'asse della Via Emilia, giovando della possibilità di offrire posteggi e dello scorrimento veloce. Restano quindi presenti alcune attività al piede dei piccoli edifici operai, che si avvicinano con alcuni contenitori di tipo industriale, logistico di dimensione piccola e media. Benché non sia reincluso nell'ambito dello studio, nella parte in uscita del territorio comunale è anche qui presente uno dei primi centri commerciali di Reggio Emilia, agevolato dagli sviluppi viabilistici degli anni '80. E' tuttavia importante, ai fini dello studio, sottolineare come i maggiori addensamenti di commercio al dettaglio, nelle sue diverse tipologie, siano maggiormente concentrate solo lungo l'asse della Via Emilia, con la presenza inoltre del gap insediativo dato dalla presenza longitudinale dell'ambito del campus universitario di San Lazzaro.

2.2 Struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto imprenditoriale, con approfondimento sulla rete commerciale e distributiva

In questo capitolo per l'ambito territoriale corrispondente con l'ipotesi di perimetrazione dello scenario numero 2, si valuta nella sua totale estensione l'articolazione e l'organizzazione del tessuto imprenditoriale con un approfondimento circa la rete commerciale e distributiva.

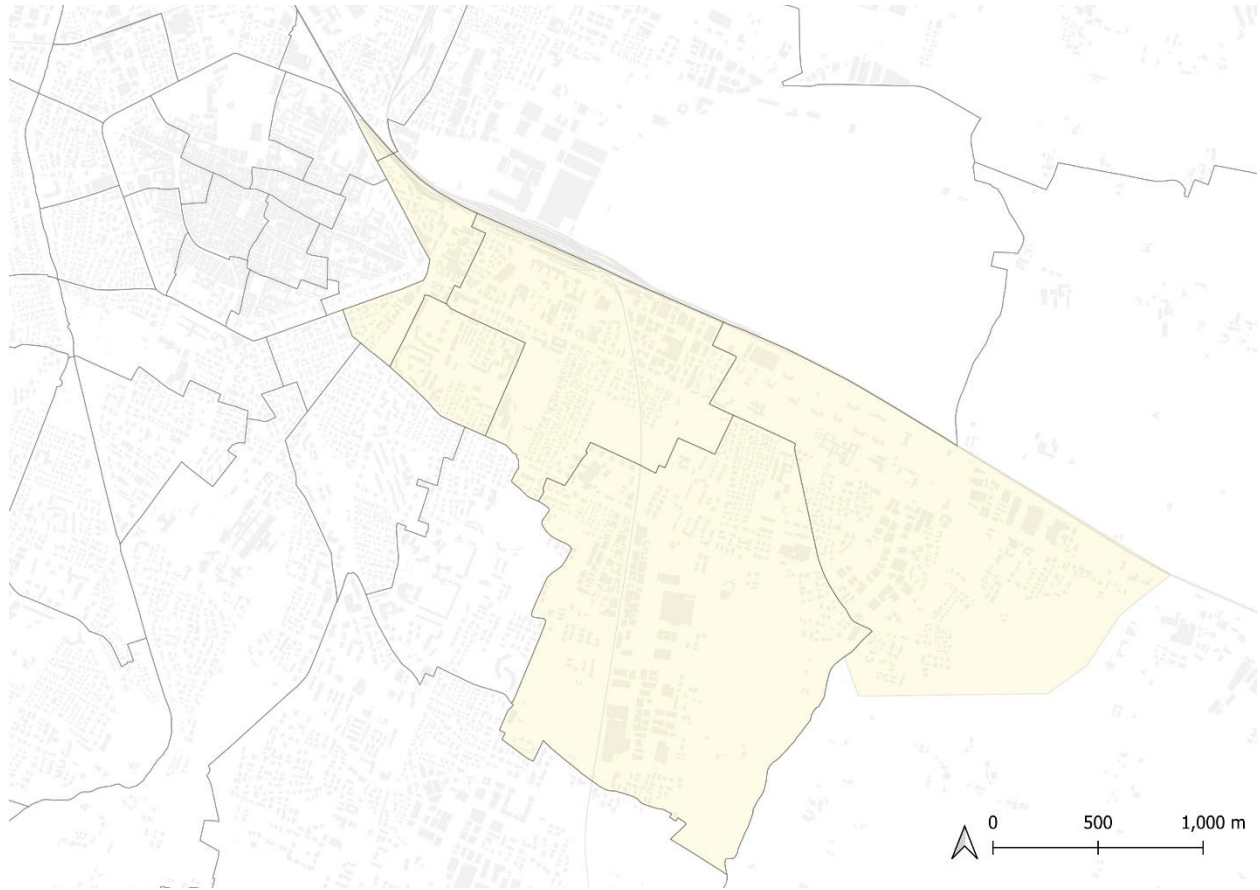


Figura 16 Ambito di analisi dell'offerta produttiva

Questa analisi che approfondisce le caratteristiche e l'articolazione del tessuto commerciale per la totalità del contesto preso ad esame consente di definire e valutare la perimetrazione dell'hub in ragione delle indicazioni fornite da Regione Emilia-Romagna. È importante sottolineare come la presenza di addensamenti commerciali sia un elemento cruciale per essere considerato come ambito di inclusione in un eventuale hub di prossimità. Infatti, l'hub di prossimità deve rappresentare un'opportunità di sviluppo e crescita in territori che necessitano di un supporto e che tuttavia presentano al loro interno una rete commerciale e un bacino di socialità preesistente.

2.2.1 Peculiarità del tessuto produttivo dell'ambito

Il comune denominatore di questi quartieri esterni è la via Emilia Est, che si snoda dagli ambiti più centrali fino a raggiungere le porzioni esterne del territorio comunale e gli ambiti rurali, in uscita nel contesto di San Maurizio. Il tessuto urbano e le tipologie relative alla rete commerciale e distributiva si adattano e modificano anche e soprattutto in virtù di questo importante asse stradale. La struttura insediativa mostra caratteri peculiari e addensamenti che replicano delle modalità tipiche di un contesto produttivo e distributivo, nei contesti esterni, la presenza di alcune strutture di vendita medie e grandi (MSV e GSV), e l'avvicinarsi più ravvicinato di commercio di vicinato nei contesti che sono più centrali.

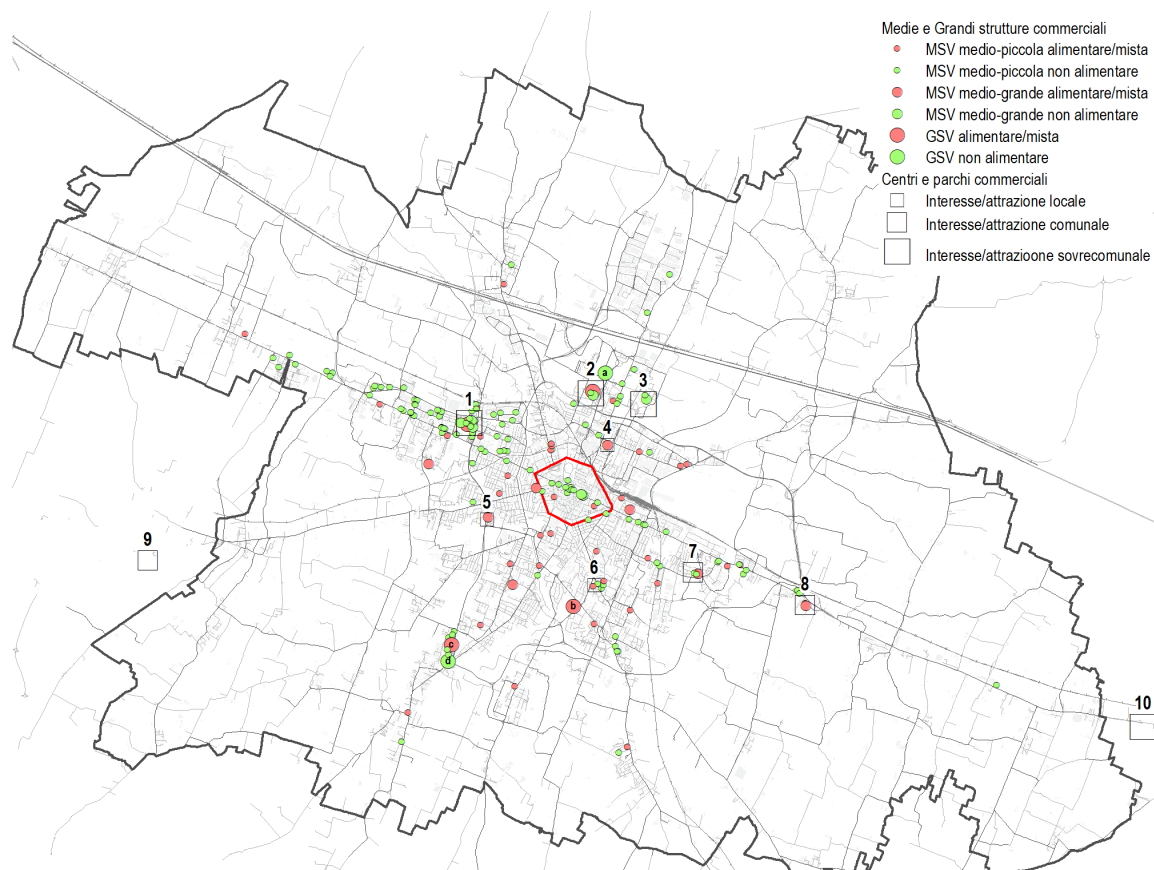


Figura 17 Caratteristiche dell'offerta commerciale locale in relazione al bacino di prossimità

Il contesto di indagine include al suo interno il Centro Commerciale Quinzio, rappresentato in cartografia con il numero 7. E' importante inoltre citare la presenza del Parco commerciale "San Maurizio" (punto 8) che, pur non rientrando territorialmente nell'ipotesi di perimetrazione dell'hub di prossimità, svolge un ruolo primario per la rete di offerta locale e la sua attrattività anche per gli altri quartieri dell'ambito Est.

Oltre al tema dei grandi attrattori commerciali, è importante considerare un altro aspetto presente all'interno dell'area considerata dal presente studio, ovvero il tema della produttività. In diversi ambiti del contesto di studio, sia nel contesto di Ospizio, che Villaggio Stranieri e in parte l'ambito di San Maurizio si allarga la maglia della rete distributiva presente, includendo in larga parte anche contesti di tipo logistico, ambiti legati al produttivo alimentare, al manifatturiero e a contesti di rivendita all'ingrosso.



Figura 18 Figure di contesto ambiti produttivi

E' bene sottolineare, che benché questi insediamenti creino dinamiche di tipo economico di interesse anche sovralocale e rappresentino sicuramente elementi di qualificazione di tutto il sistema imprenditoriale reggiano, non rispondono direttamente alle logiche dell'economia di prossimità, che ha al suo interno la rete di attività economiche di commercio al dettaglio. Di seguito la cartografia dei cosiddetti "micropoli produttivi" inserita all'interno del materiale a corredo della redazione del Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia.

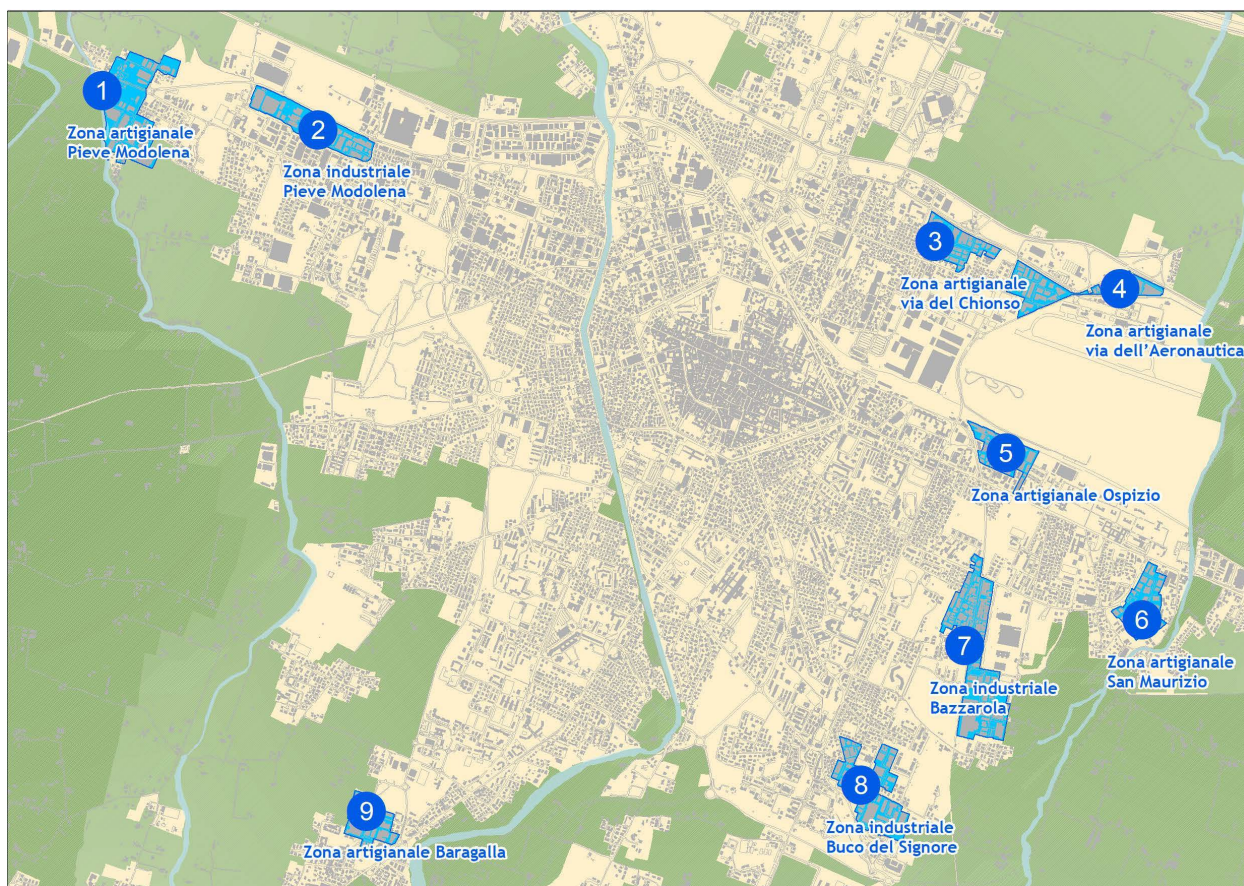


Figura 19 Micropoli Produttivi nel territorio comunale di Reggio Emilia (Fonte PUG, Comune di Reggio Emilia)

Le aree a cui si fa riferimento sono la numero 5, la numero 6 e la numero 7. Citando le analisi offerte dal materiale a corredo del PUG, 5) *Zona artigianale Ospizio collocato tra il Polo universitario del San Lazzaro e la ferrovia Reggio- Sassuolo* 6) *Zona artigianale San Maurizio nella prima cintura est dell'abitato* 7) *Zona industriale Bazzarola ridosso della ferrovia Reggio-Sassuolo a sud dell'asse via Papa Giovanni - via Einstein è caratterizzato prevalentemente da attività produttive di piccole dimensioni a carattere misto e con un alto livello di saturazione* (Micropoli produttivi, PUG 2023).

All'interno del piano urbanistico generale e delle tavole relative ai cosiddetti micro poli produttivi sono inserite indagini specifiche sulle tre aree individuate per le quali sono definiti gli, obiettivi generali. Specialmente per l'area Ospizio emerge la scarsa connessione con il tessuto circostante che presenta caratteristiche urbane molto diverse. Non stupisce quindi che tra gli obiettivi generali suggeriti nelle indagini a corredo del PUG si suggerisca di valorizzare l'identità del comparto, rimodulando gli accessi e proponendo riqualificazioni stradali per potenziare le connessioni ai servizi esistenti e l'infrastruttura verde urbana ad oggi carente in tutti i settori menzionati. Emerge dunque questa duplicità nella rete commerciale e distributiva dell'ambito considerato, che non è ovviamente ravvisabile nel contesto del centro storico della città. L'avvicendamento di attività di logistica, di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio, con anche diverse superfici di vendita, crea sicuramente dei pattern disomogenei, che rispondono non appieno alle logiche di riferimento per quanto concerne il tema degli hub di prossimità. Essi richiedono comunque l'esistenza di un bacino di socialità e di utenza commerciale, benché possano presentare criticità e elementi per promuovere un miglioramento. In

particolare nei casi delle zone industriali di San Maurizio e Bazzarola è evidente come esse facciano riferimenti ad ambiti in uscita rispetto al contesto urbanizzato.



Figura 20 San Maurizio e Bazzarola ambiti produttivi e commerciali

2.2.2 Struttura, organizzazione e articolazione dell'offerta commerciale ed economica: addensamenti e fronti commerciali

Entrando nel merito dell'economia di prossimità e quindi dell'articolazione dell'offerta commerciale ed economica del contesto di studio, viene in questo capitolo presa ad esame la geografia dell'offerta. La cartografia di seguito (figura 21) mostra la totalità dell'area presa ad esame, corrispondente allo scenario 2 di perimetrazione dell'hub di prossimità. La cartografia mostra in dettaglio i punti rilevati da un rilievo puntuale delle attività economiche urbane poste al piano terra degli edifici. Si tratta di una mappatura semplificata che ha visto un primo sopralluogo nel mese di novembre 2024, con lo scopo di stimare la localizzazione degli addensamenti commerciali. Questo consente di valutare quale perimetrazione sia più coerente con le indicazioni di Regione Emilia Romagna circa gli hub di prossimità. Maggiore è l'addensamento di attività, tanto più ha senso considerare il bacino di utenza e socialità come più significativo.

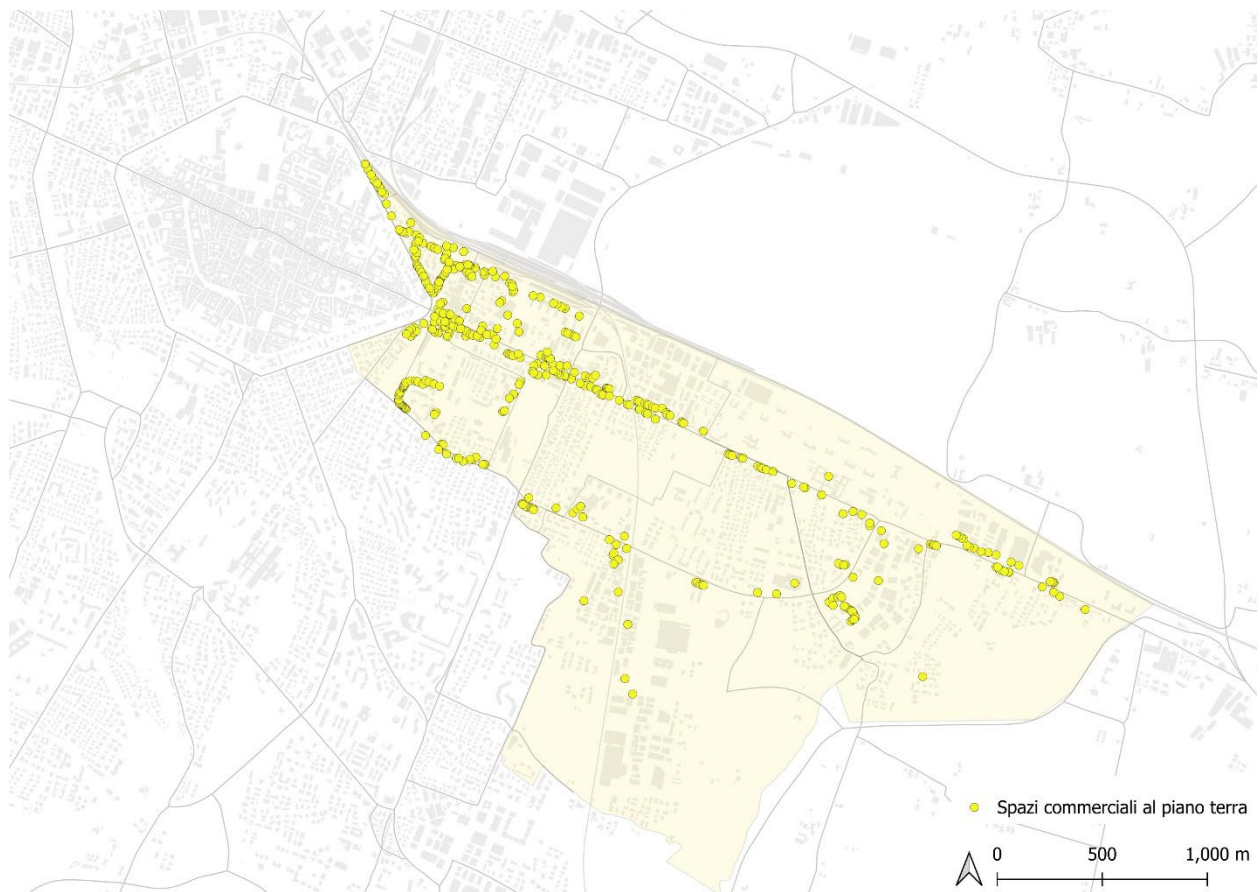


Figura 21 Spazi commerciali al piano terra

Il rilievo effettuato ha consentito di effettuare un approfondimento circa le tipologie di attività presenti che evidenziano una coerenza funzionale con il tessuto in cui sono presenti gli insediamenti. È possibile restituire una lettura semplificata dell'offerta attraverso un'articolazione per macrotipologie che discende dalle tipologie normative introdotte dalle leggi regionali e nazionali in materia di Commercio, nonché dalla classificazione delle attività economiche dell'ISTAT (ATECO 2007):

- Commercio al dettaglio;
- Artigianato;
- Somministrazione di alimenti e bevande;
- Direzionale;
- Altre attività.

Si stima, per l'area considerata, con un certo grado di approssimazione la presenza di circa 400 attività ai piani terra degli edifici (368). Valutando le macrotipologie insediate negli spazi è possibile riconoscere le seguenti, esplicitate nella tabella.

Tabella 1 Attività per macrotipologia

Macrotipologia	%	N.
Commercio al dettaglio	26.1%	108
Artigianato	22.0%	91
Somministrazione di alimenti e bevande	19.8%	82
Direzionale	16.4%	68
Dismissione sfritto	11.1%	46
Altre attività al piano terra	4.6%	19
Totale	100%	414

La fotografia del rilievo sul campo e lo studio dei dati ottenuti, consente di valutare a livello geografico la rete commerciale nella sua totalità e la peculiarità per i diversi quartieri considerati.

Per quanto concerne la rete commerciale nella sua totalità, considerati i dati che emergono circa le macrotipologie delle attività economiche, possono essere fatte delle considerazioni circa la natura, gli insediamenti, gli addensamenti e il tema degli spazi in disuso. Sebbene sarebbe opportuno effettuare una campagna di analisi più approfondita, si stima nella totalità del contesto una presenza di circa il 10-15% di spazi ai piani terra dismessi o sfitti. Tali percentuali risultano non eccessive soprattutto se paragonate con il dato rilevato per il contesto del centro storico (che superano il 20% del totale degli spazi), ma spesso nei tessuti periferici e semiperiferici delle città medie si osserva tale fenomeno probabilmente dovuto a un mercato immobiliare più accessibile e/o a uno stock di spazi al piano terra maggiormente razionalizzato rispetto alla domanda. Anche nella loro caratterizzazione vi sono notevoli differenze: alcuni spazi presentano

uno stadio di abbandono prolungato con scarca manutenzione, altri sono spazi in attesa di essere rimessi sul mercato. Rimane chiaro come i primi siano molto più difficilmente recuperabili e immettibili sul mercato immobiliare. Da una prima osservazione emerge inoltre la presenza di spazi dismessi con utilizzi “impropri”, specialmente nel contesto del quartiere Ospizio a ridosso degli spazi della ferrovia. Da una prima osservazione qualitativa si potrebbero stimare degli usi residenziali abusivi o attività non lecite.

Le macrotipologie suggeriscono invece una presenza importante di commercio al dettaglio pari al 26%. Il dato mostra la permeabilità del tessuto commerciale e la sua efficacia sicuramente connessa alla presenza di un'importante asse viario come la via Emilia. Si ricorda che tra tutte le categorie una quota significativa di commercio al dettaglio è sinonimo di un tessuto commerciale con una buona funzionalità e risposta alle sfide economiche.

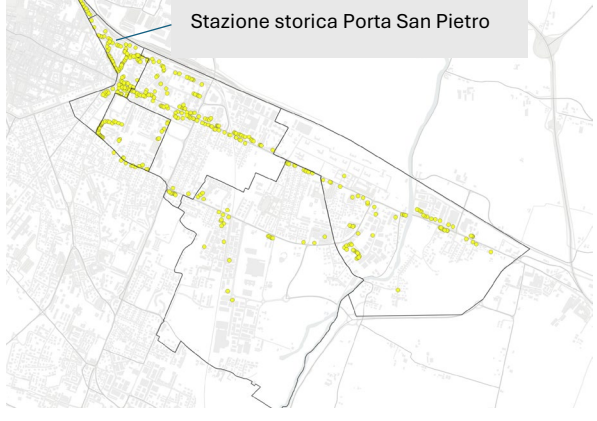
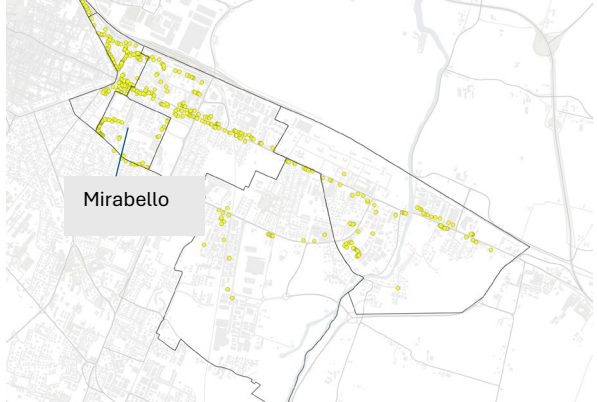
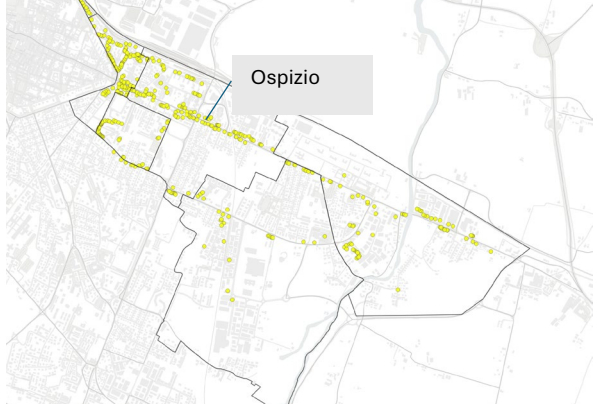
E' evidente che la presenza di posteggi e la permeabilità viaria sono di supporto a un certo tipo di attività economiche che richiedono spazi di sosta e un diverso flusso rispetto alle attività di commercio al dettaglio. La presenza di terziario direzionale specialmente negli ambiti più limitrofi al centro storico è probabilmente legata alla prossimità ad esso oltre che alla vicinanza della stazione ferroviaria. Si ricorda che la quota relativa all'artigianato racchiude al suo interno diverse sottotipologie, tra cui l'artigianato alimentare, l'artigianato di servizio alla persona, l'artigianato relativo alla riparazione di beni di consumo, come sintetizzato in tabella.

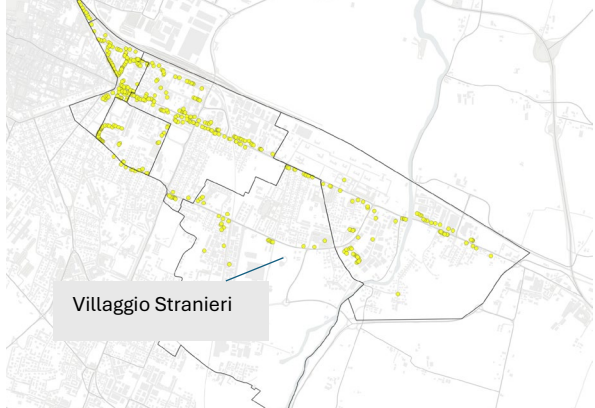
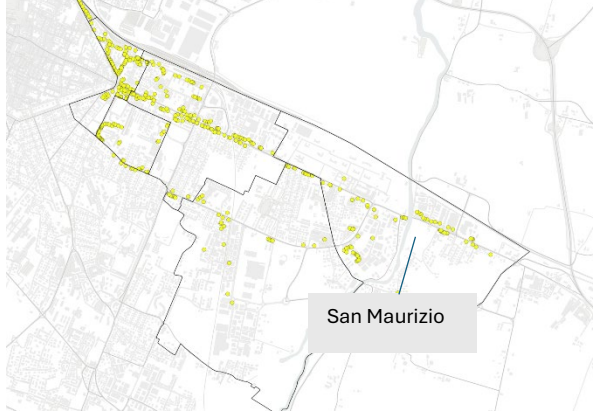
Tabella 2 Approfondimento dati esclusivamente sul tema dell'artigianato

Tipologia	%
Artigianato di servizio alla persona	40.66%
Artigianato manifatturiero alimentare con vendita diretta di beni al consumatore finale	28.57%
Attività artigianale di riparazione di beni di consumo personali e per la casa	14.29%
Attività artigianale di servizio agli edifici e al paesaggio	6.59%
Attività artigianale di manutenzione e riparazione autoveicoli e motocicli	5.49%
Artigianato manifatturiero non alimentare	1.10%
Attività residuale	1.10%
Artigianato manifatturiero non alimentare con vendita	1.10%
Artigianato manifatturiero non alimentare con vendita diretta di beni al consumatore finale	1.10%
Totale	100.00%

Infine si ravvisa una quota significativa pari al 19.8% di attività di somministrazione di alimenti e bevande che rappresenta anche in questo caso una quota interessante nella sua totalità.

Di seguito verranno valutati gli addensamenti delle diverse aree, così da avere un'immagine più articolata della geografia dell'offerta dei diversi quartieri. Si sottolinea che si tratta di ambiti che presentano caratteristiche del tessuto imprenditoriale e socio-economiche articolate e non uniformi, e pertanto è utile valutare i singoli contesti:

- Ambito Stazione storica/ Porta San Pietro. Ambito con la maggiore presenza di addensamenti di attività economiche al piano terra. Presenza della stazione ferroviaria e dinamiche di natura socio-economiche di diversa complessità rispetto ad altri ambiti. Rete distributiva che evidenzia una connotazione prevalente per il terziario direzionale con una presenza importante di imprenditoria di origine straniera.	 Stazione storica Porta San Pietro
- Ambito Mirabello. Ambito con interessante presenza di spazi relativi ai servizi (sport), con alcuni elementi di rivalorizzazione territoriale e urbana (ex Polveriera). Presenza di marginali Addensamenti commerciali a prevalentemente vocazione per il commercio al dettaglio e il terziario direzionale.	 Mirabello
- Ambito Ospizio. Ambito a elevata complessità e maggiore presenza di addensamenti commerciali, prevalentemente localizzati lungo l'asse della Via Emilia. Tipo di struttura urbana e assetto commerciale <i>car based</i> con una presenza significativa di posti auto: Prevalenza di funzioni commerciali di media dimensione ma anche artigianato e direzionale commerciale.	 Ospizio

- Ambito Villaggio Stranieri. Ambito a predominanza residenziale, con residua presenza di addensamenti commerciali. Ai margini con l'ambito di San Maurizio presente il complesso commerciale unitario Quinzio che accorpa e funge da magnete in tema di attività economiche sul territorio. Per il resto l'ambito presenta una bassa densità commerciale compatibile con il tessuto morfologico e l'assetto urbanistico.	 Villaggio Stranieri
- Ambito San Maurizio / San Lazzaro. Area che presenta come elemento notevole la presenza del polo universitario e della stazione ferroviaria San Lazzaro. Rilevanza sovralocale. L'ambito non presenta addensamenti commerciali. Ambito San Maurizio – area urbana. Area in uscita della Via Emilia est. Tessuto produttivo, prime articolazioni connesse all'ambito rurale, presenza di spazi rilevanti da un punto di vista naturalistico e storico, tessuto commerciale diffuso su asse, riduzione degli addensamenti commerciali e presenza in uscita di polo GSV. Eventuali vocazioni tematiche e attrattività possono essere legate al Parco del Mauriziano, ai sentieri in uscita con rilevanza naturalistica. Alcune attività economiche riconosciute e valide nella mind map degli utenti potrebbero essere valorizzate, considerandone la loro natura e permanenza storica sul territorio.	 San Maurizio

3. Valorizzazione dell'attrattività e vocazione tematica

L'art. 2 della L.R. 12/2023 e il paragrafo 1.1. della D.G.R. 1013 del 04/06/2024 definiscono come **“hub di prossimità”** le “Aree in grado di accrescere la propria identità ed economia di prossimità attraverso le attività commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi” (art. 2, comma1, lettera d, L.R. 12/2023) con le seguenti caratteristiche definite dal paragrafo 1.1. della D.G.R. 1013 del 04/06/2024:

- aree periferiche a vocazione commerciale con necessità di integrazione tra servizi fondamentali e rivitalizzazione di tessuto commerciale impoverito;
- esigenze di potenziamento, sviluppo, integrazione, valorizzazione e promozione;
- aree che presentino un potenziale “bacino di socialità” (con presenza di destinazioni d'uso residenziali e flussi);
- necessità di attrattori materiali o immateriali per potenziare l'attrattività.

E' quindi cruciale valutare elementi relativi alla valorizzazione e alla promozione, considerare se questi sono presenti sull'ambito considerato, se vi sono appunto esigenze di potenziamento, o se non sono presenti elementi rilevanti in merito. Il presente capitolo entra quindi nel merito di tre punti centrali nella valutazione di tali aspetti, considerando inoltre la presenza di attrattori materiali o immateriali:

- Attività storicamente presenti
- Offerta di servizi di animazione territoriale
- Attrattività di tipo turistico e attrattori e connotazione identitaria dell'hub

La presenza di attività imprenditoriali presenti da lungo tempo, riconoscibili e legate a produzioni di tipicità locali, rappresentano tutti elementi attrattori di tipo materiale. Convogliano infatti un tipo di utenza che riconosce nel prodotto e nell'attività stessa un valore, che spesso si esprime anche al di fuori del bacino di utenza locale, ma è in grado di attrarre clienti e in alcuni casi turisti da altri contesti. Questo tipo di presenza di attività, specialmente se riconosciute, mappate e inserite all'interno di canali comunicativi di marketing e promozione, consente di restituire una mind map agli utenti e valorizzare non solo le attività economiche stesse, ma il quartiere o l'ambito nel quale sono situate.

Il punto successivo riguarda il tema dei servizi di animazione territoriale. Pur essendo un aspetto che non appare in diretta connessione con l'imprenditoria locale, risulta invece come elemento che da riconoscibilità agli ambiti territoriali, aumenta il passaggio di city users, di turisti e di potenziali acquirenti per quanto concerne anche il commercio di vicinato. La presenza di un sistema strutturato e calendarizzato di eventi di quartiere o di iniziative periodiche e ripetute nel tempo, consente inoltre di offrire anche agli imprenditori presenti e eventuali una piattaforma attiva e vitale in diversi momenti dell'anno. Se questo aspetto può essere più facilmente riscontrabile in ambiti centrali del contesto di Reggio Emilia, è importante considerare qualora vi siano elementi ricollegabili agli ambiti di studio.

Altro elemento di grande importanza nella definizione di un potenziale hub di prossimità è appunto la presenza di elementi attrattori e di magneti di tipo turistico. Come già anticipato nei capitoli precedenti, vi sono alcuni artefatti architettonici e storici in grado di creare anche un potenziale bacino turistico, ma è

evidente come la messa a sistema e la valorizzazione di alcuni di questi punti notevoli sia un elemento fondamentale. L'ultimo dei punti sopra elencati riguarda inoltre proprio gli attrattori materiali e immateriali. Questi elementi notevoli già presenti nel territorio in analisi, possono trovare future modalità di messa a sistema, valutarne l'efficacia comunicativa attuale e le potenzialità future che possono essere espresse. Lo scopo più ampio di questo capitolo sarà in conclusioni valutare quindi quale e se vi sia la vocazione tematica del possibile hub di prossimità, se sia necessario indicarne una, o se sia meglio indirizzare verso un'ipotesi di valorizzazione più generale dell'ambito.

3.1 Attività storicamente presenti



Figura 22 Logo Botteghe Storiche dell'Emilia Romagna

Nella cornice del quadro normativo della Regione Emilia Romagna, è stata istituita e promossa la promozione e valorizzazione delle botteghe storiche e dei mercati storici, attraverso la legge regionale 10 marzo 2008 n.5.

E' quindi di successiva istituzione, l'albo comunale delle Botteghe storiche, al quale è possibile accedere se vengono soddisfatti una serie di requisiti. Di seguito, tratti dalle informazioni presenti sul portale web del Comune di Reggio Emilia, alcuni elementi e requisiti.

Requisiti per poter richiedere l'iscrizione dell'attività all'albo delle botteghe storiche:

- Nel caso di **attività commerciale o artigianale**: svolgimento della stessa attività nello stesso locale da almeno **50 anni**, senza soluzione di continuità, a prescindere dagli eventuali mutamenti di denominazione, insegna, gestione o di proprietà, a condizione che siano state mantenute le caratteristiche originarie dell'attività.
- Nel caso di pubblici esercizi recanti la denominazione "**Osteria**" o altre tipologie di esercizi di somministrazione assimilabili alla denominazione di osteria in quanto significative per le tradizioni locali: svolgimento della stessa attività nello stesso locale da almeno **25 anni**, senza soluzione di continuità, a prescindere dagli eventuali mutamenti di denominazione, insegna, gestione o di proprietà, a condizione che siano state mantenute le caratteristiche originarie.
- Nel caso di **farmacie e tabaccherie**, attualmente in possesso di idoneo titolo per lo svolgimento dell'attività commerciale, i **50 anni** sono riferiti alla attività prevalente.

Questo tipo di riconoscimento consente quindi una valorizzazione significativa di alcuni punti notevoli del commercio locale e garantisce una riconoscibilità anche da parte degli utenti. Una valorizzazione maggiore può essere offerta da eventuali campagne informative, miglioramento della comunicazione e informazione circa le produzioni locali. Può essere inoltre eventualmente considerato un momento di valorizzazione o premiazione per le diverse attività, così come possono essere messe in campo alcune azioni strategiche indirizzate agli iscritti all'albo (piccoli bandi, iniziative e promozioni, eventi).

Dalla lettura dei dati offerti da Regione Emilia Romagna, sono 5 in totale le botteghe storiche iscritte al momento all'albo per il Comune di Reggio Emilia. Il dato risulta ridotto rispetto alla qualità delle tipicità locali e alla presenza di produttori e attrattori che sono presenti in tutto il contesto locale, per quanto concerne il settore enogastronomico, manifatturiero e non solo. Per quanto concerne lo specifico dell'area in esame, quindi considerando gli ambiti sia dello scenario 1 che dello scenario 2, non sono presenti al momento attività

che sono inserite in tale albo. Questo aspetto è potenzialmente un elemento di criticità, rafforzato anche dal fatto che altri capoluoghi emiliani presentano quote di partecipazione al progetto ben più significative sia negli ambiti dei centri storici che nelle aree esterne. E' sicuramente da considerare un potenziale progetto futuro, da poter esplicitare al meglio per rafforzare la percezione della presenza di attività storiche di qualità sicuramente presenti sul territorio. Lo scopo, oltre a quelli esplicitati sinora è di portare alla luce alcune tipicità storiche che possono caratterizzare future iniziative, se non addirittura l'hub stesso. Da una prima valutazione di natura quali-quantitativa della geografia dell'offerta delle attività economiche al piano terra, e dai sopralluoghi, risulta complessa l'attività di rilevazione della storicità di alcune attività. E' altresì verosimile e riconosciuta la persistenza di alcune attività lungo l'asse della Via Emilia, ancora oggi riconosciute e attrattive per i cittadini reggiani, sia nell'ambito della somministrazione di cibo e bevande, sia nel commercio al dettaglio.

3.2 Offerta di servizi di animazione territoriale

Per quanto concerne il tema dell'animazione territoriale, l'ambito individuato, che consiste dei quartieri di Porta San Pietro, Mirabello, Ospizio, San Maurizio e Villaggio Stranieri, presenta alcune attività e iniziative, ma ricade nel bacino maggiormente attrattivo del Centro Storico per quello che riguarda iniziative di portata maggiore. E' tuttavia bene sottolineare la presenza di alcuni punti che fanno da nodi centrali e che sono elementi in cui vengono articolate iniziative. Tra tutti l'ambito sportivo e lo stadio Mirabello diventano punti centrali in corrispondenza di eventi sportivi di diversa natura. Trattasi tuttavia di una offerta ben delimitata al contesto e alle dinamiche legate allo sport, che quindi non necessariamente crea delle dinamiche di socialità al di fuori degli orari degli eventi. Sono invece presenti secondo la fonte dell'Atlante dell'Ambito E del Comune di Reggio Emilia diverse piste polivalenti e spazi legati allo sport, gestite da associazioni sportive che creano uno spazio di socialità e muovono un bacino di utenza che riceve utenti da diversi ambiti della città.

La rete della cultura e dei suoi eventi si esprime attraverso alcuni punti notevoli locali, come la Biblioteca Ospizio in cui sono organizzati piccoli eventi per famiglie e bambini che vengono svolti periodicamente, così come gli ambiti bibliotecari legati alla presenza della sede universitaria Unimore nel contesto di San Lazzaro. Sempre nel contesto San Lazzaro, hanno luogo nella cornice del Museo di Storia della Psichiatria diverse mostre anche periodiche, oltre allo spazio espositivo stabile. Altro punto notevole, defilato rispetto agli ambiti più centrali, è l'importante parco del Mauriziano con la sua villa annessa. Il contesto ospita talvolta eventi di natura culturale in concomitanza con i momenti di apertura della villa, così come, negli spazi del Palazzo Vecchio del Mauriziano vengono ospitati periodicamente eventi legati al mondo del teatro, come spettacoli o corsi artistici multidisciplinari. Alcuni spettacoli infatti vengono svolti nella cornice del salotto affrescato della Sala Atlante.

Sono inoltre presenti quattro centri sociali nella totalità dei quartieri presi ad esame, che risultano elementi di incontro e di promozione di piccole iniziative locali, così come sono presenti sei sedi di associazioni locali (fonte Atlante E, Comune di Reggio Emilia) che hanno lo scopo, soprattutto nell'ambito Ospizio di creare spazi di incontro e in alcuni casi piccoli laboratori per gli abitanti.

E' comunque chiaro da una indagine circa le iniziative collegate a questi ambiti, che vi siano una serie di iniziative locali, legate anche al fervido associazionismo, che tuttavia potrebbero trarre beneficio da una messa a sistema delle iniziative e una maggiore comunicazione. Tale aspetto, almeno in parte, potrebbe

essere accolto da un eventuale hub di prossimità, che valorizzerebbe un calendario di iniziative locali, possibilmente tipizzandole al fine di accogliere e indirizzare diversi tipi di utenti: eventi sportivi, culturali, iniziative locali, artigianato ed enogastronomia sono solo alcuni degli esempi.

3.3 Attrattori e connotazione identitaria dell'hub e attrattività turistica

Regione Emilia Romagna utilizza l'interessante termine "attrattore", articolandolo in materiale ed immateriale. Dal punto di vista della qualificazione di questo termine questo studio intende questa definizione come la presenza di elementi notevoli di tipo materiale sul territorio che sono riconosciuti e riconoscibili come elementi di valore storico-architettonico, elemento di tipicità locale e culturale. Questi elementi materiali tendono ad accogliere e a raccogliere attorno a se bacini di socialità e di utenti che hanno una valenza strategica anche in tema di turismo e visitatori. Nel caso del contesto generale dell'ambito di studio al fine della valutazione di fattibilità di un hub di prossimità, si riconoscono alcuni di questi, come citati in diversi punti del documento:

- -Ambito sportivo dello Stadio Mirabello
- -Ex polveriera
- -Campus UniMore San Lazzaro con il suo Museo di Storia della Psichiatria
- -Parco del Maurizioano con il Palazzo Vecchio del Maurizioano
- -Parco Fluviale del Rodano

Si tratta di attrattori materiali, in grado di intercettare flussi di utenti anche al di fuori dall'ambito di quartiere. Presentano tuttavia connotazioni ben diverse, alcuni a carattere sportivo, altri a carattere prettamente naturalistico e di fruizione, come il Parco Fluviale del Rodano. Nel caso del Palazzo del Maurizioano, così come del Museo di Storia della Psichiatria, si tratta di attrattori che rispondono alla dimensione culturale e storica, con valore per tutta la comunità reggiana e non solo. In ultimo lo spazio ad oggi rifunzionalizzato della Ex-polveriera nel contesto dell'Ambito E, riguarda invece anche una logica di coinvolgimento sociale, di iniziative culturali, quindi si propone anche esso come magnete, o appunto attrattore.

Lo spazio tra la materialità e immaterialità dell'ambito è molto sottile, anche per sua stessa natura qualitativa della definizione suggerita da Regione Emilia Romagna nel contesto del riconoscimento degli hub di prossimità. Tuttavia Regione, all'interno dei testi normativi conferisce a questi "attrattori" una "spiccata connotazione identitaria".

Veniamo quindi agli elementi immateriali che costituiscono un importante patrimonio identitario verosimilmente riconosciuto degli ambiti in questione. Uno tra tutti è sicuramente il tema dell'associazionismo locale, con chiave sociale o sportiva, con connotazione legata ad alcuni gruppi o destinata a specifiche età, tuttavia la rete del territorio crea un contesto favorevole a un possibile dialogo e permeabilità di alcune iniziative, che potrebbero certamente intercettare anche le attività commerciali.

Altro aspetto che crea una spiccata connotazione identitaria riguarda la presenza di diverse provenienze geografiche degli abitanti in molti dei quartieri investigati. Questo aspetto se osservato nella dimensione corretta risulta essere un'opportunità "immateriale" per costruire un tessuto futuro, che riguarda anche la trasmissione dei saperi, dei mestieri, un possibile legame con il tessuto dell'imprenditoria anche locale.

Rientra inoltre un ulteriore elemento a cavallo tra materialità e immaterialità, la produttività dell'asse della Via Emilia Est, che entra a pieno titolo come punto di messa a terra di una serie di attività artigianali, produttive, del commercio e della somministrazione, riconosciute e ampiamente utilizzate dai Reggiani.

Questo asse presenta una tale vitalità, aspetto dimostrato dalla grande presenza di addensamenti commerciali lungo lo stesso, da rappresentare in sé un punto centrale dell'eventuale hub di prossimità. Benché presenti una serie di criticità di tipo qualitativo e legate ai temi dell'accessibilità e sostenibilità, presenta di per sé una forte riconoscibilità e caratterizzazione che ne danno una chiave di lettura importante.

3.4 Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica)

Si considera all'interno del tema relativo al bacino di riferimento dell'area una quota totale di 21.000 abitanti per la totalità dell'ambito, di cui 50% di popolazione tra i 30 e 65 anni (verosimilmente maggiormente attivi). Sono stati quindi effettuati dei calcoli, con un elevato livello di approssimazione, al fine di valutare il bacino di riferimento e le presenze di utenti di diverso tipo nel contesto, grazie anche alla presenza del polo universitario. La zona dell'hub di prossimità è periferica e la sua gravitazione è limitata ai residenti, lavoratori e studenti. Viene inoltre stimata la quota turistica, che presenta tuttavia il caveat di una certa limitazione delle attività ricettive rispetto alla quota del centro storico. A differenza dell'analisi svolta sul centro storico, visto il contesto maggiormente periferico, risulta non coerente un approccio che inserisca la gravitazione potenziale dei 30 minuti.

Tabella 3 Utenti all'interno del hub

Residenti	21 000 persone
Lavoratori	10 000 persone
Studenti	2 500 persone
Turisti	5000 presenze annue
Utenti all'interno del hub	38.500

3.5 Ipotesi circa la valorizzazione dell'attrattività

In premessa si riportano nuovamente gli elementi richiesti al fine di valutare la validità di un eventuale futuro hub di prossimità nel contesto di ricerca. Qui a seguire, nuovamente i requisiti esplicitati da Regione Emilia Romagna nella cornice normativa degli hub di prossimità:

- *aree periferiche a vocazione commerciale con necessità di integrazione tra servizi fondamentali e rivitalizzazione di tessuto commerciale impoverito;*
- **esigenze di potenziamento, sviluppo, integrazione, valorizzazione e promozione;**
- *aree che presentino un potenziale “bacino di socialità” (con presenza di destinazioni d'uso residenziali e flussi);*
- **nessità di attrattori materiali o immateriali per potenziare l'attrattività.**

Questo capitolo sottolinea la presenza di esigenze di potenziamento, sviluppo, integrazione e promozione, e le sostanzia sia in virtù della mancanza di un sistema ordinato di comunicazione degli eventi locali ad esempio, ma anche in virtù della mancanza di botteghe storiche registrate (non probabilmente per mancanza delle stesse). Questi elementi sostanziano le esigenze di potenziamento, che potrebbero scaturire da un percorso partecipato e informativo circa un futuro hub di prossimità.

Il medesimo capitolo sostanzia inoltre la presenza di alcuni attrattori materiali e immateriali, sottolineando tuttavia che ancora molto è richiesto per quanto concerne la valorizzazione degli stessi e la messa a sistema con il tema relativo al commercio locale.

Una possibile valorizzazione di un hub di prossimità gioverebbe da un perimetro non particolarmente esteso, che valorizzi la presenza dell'asse della Via Emilia Est, rendendolo un elemento di unione tra i diversi contesti, caratterizzati anche da dinamiche demografiche differenti. La non uniformità dei contesti e l'eccessiva estensione dell'hub porterebbe a dinamiche dispersive in termini di comunicazione ma anche di efficacia delle politiche attive e dei fondi eventualmente destinati alle imprese.

Un tema di ricucitura e riavvicinamento, con l'immagine dell'asse della Via Emilia, come elemento di unione e tipicità potrebbe essere di grande interesse. Il contesto reggiano, con il richiamo anche alla sua storia, ben rappresenta rispetto a molti altri contesti e luoghi, quella capacità di lavorare assieme per il bene comune, che deriva dalla cultura e tradizione contadina. Non a caso il tema dello scambio e il principio cooperativo sono elementi cruciali nel percorso delle produzioni locali e non a caso si riscontra un associazionismo diffuso. Riprendere in un contesto che presenta un certo grado di impoverimento del tessuto commerciale e una necessità di valorizzazione, questo tema del bene comune, offrirebbe un'importante matrice per lo sviluppo, oltre a una solida radice storica da cui ricollocare e riappropriare il futuro di questi quartieri.

4.Sviluppo di mobilità sostenibile, accessibilità e qualità urbana

Entrando nel merito delle caratteristiche e delle qualità del tessuto del contesto analizzato, è fondamentale relazionarsi con le indagini a corredo degli studi effettuati nella cornice del Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia. La cartografia estrapolata dai materiali relativi al PUG evidenzia l'indicazione relativa alla valorizzazione dei temi della mobilità sostenibile e degli spostamenti lenti. L'approccio della città dei 15 minuti è un approccio molto utilizzato e che valorizza inoltre le economie di prossimità, suggerendo un consumo a scala locale e una riduzione degli spostamenti in automobile.

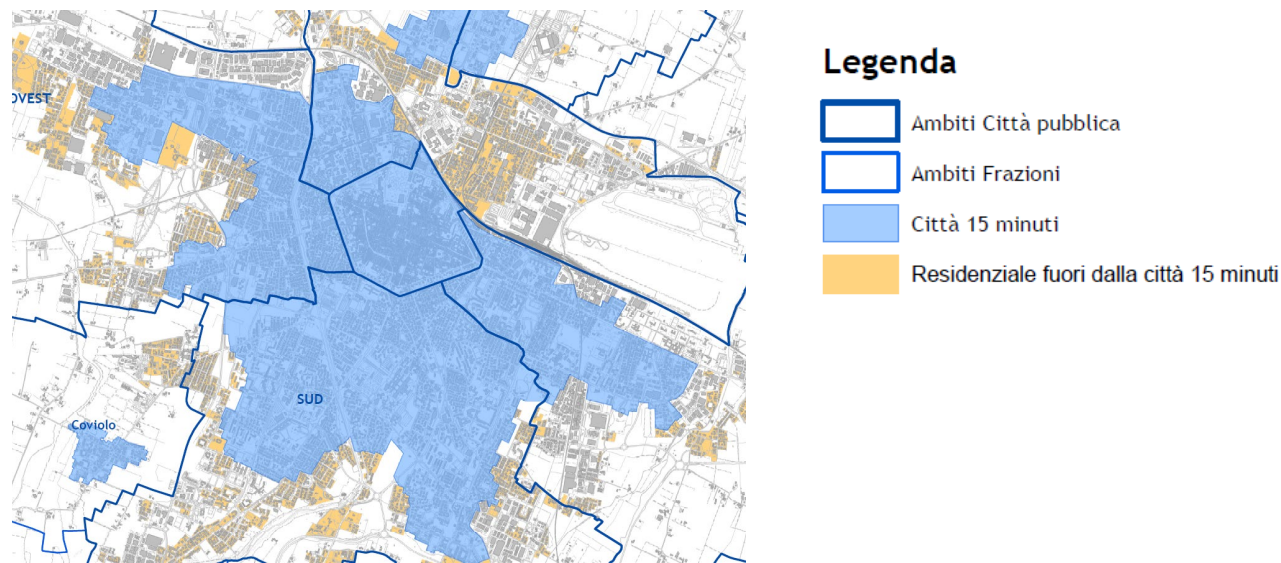


Figura 23 Città 15 minuti (Fonte PUG, Comune di Reggio Emilia)

Come si legge dalle strategie urbane del PUG, il tema principale è quello di “riconquistare le brevi distanze”. In quest'ottica il commercio di vicinato si pone quindi come un presidio locale da salvaguardare e implementare, e in questo senso lo strumento di un hub di prossimità potrebbe andare nella medesima direzione. Il Pug quindi ritiene un elemento chiave ai fini di una rigenerazione urbana sostenibile, la prossimità funzionale, che offra quindi alle persone modalità di scambio e di incontro nel raggio dei 15 minuti. I calcoli effettuati nella cornice degli studi del Pug mostrano che a Reggio Emilia già circa il 60% abita la cosiddetta città dei 15 minuti. Il calcolo considera un raggio di 800 m al fine di raggiungere quelli che sono i servizi essenziali e un presidio di comunità. Il PUG specifica chiaramente che il target futuro è di raggiungere il 75% entro il 2030 e per raggiungere tale obiettivo i documenti citano anche l'incentivazione del piccolo commercio, così come l'edilizia privata e l'ampliamento della rete ciclabile esistente.

Dalle prime indagini effettuate e dai sopralluoghi sulle aree considerate dal presente studio, è evidente che il tema della mobilità lenta e della messa in sicurezza per pedoni è centrale. L'asse della Via Emilia in particolare presenta ambiti in cui sono già largamente presenti piste ciclabili, ma anche ambiti in cui non vi sono, in cui l'illuminazione potrebbe essere implementata e le fermate del trasporto pubblico locale messe in maggiore sicurezza.



Figura 23 Esempi Via Emilia

Una maggiore sicurezza per gli utenti rappresenterebbe anche una maggiore fruibilità degli spazi del commercio, creando anche continuità spaziale laddove essa viene a essere interrotta. Quindi seguendo quanto riportato dal documento di Strategia Urbana del PUG serve ridare centralità al “valore dell’accessibilità come diritto dei cittadini di disporre di forme sostenibili e sicure per raggiungere i luoghi di interesse”. In questo caso, l’Asse della Via Emilia, così come valutato anche dai sopralluoghi effettuati potrebbe beneficiare da simili politiche. Tali considerazioni coprono e coinvolgono diversi strumenti urbanistici, quindi oltre al PUG, anche il PUMS, che offre previsioni che non sono dissimili. Il PUMS stesso cita la città dei 15 minuti come una delle azioni previste, assieme al miglioramento dell’accessibilità di diverse parti del territorio, all’adeguamento dei servizi per la mobilità sostenibile, ad una visione unitaria della mobilità pubblica e privata per orientare gli utenti a soluzioni più efficienti, oltre all’attenzione a sviluppare opportunità di rigenerazione di tessuti della residenza e del sistema produttivo, anche per facilitare la mobilità lenta. In quest’ottica la previsione di 30 km di cosiddette “superciclabili” in sede propria per collegare centro storico e quartieri, offre sicuramente uno spunto di sviluppo utile anche per le economie di prossimità.

4.1 Le esigenze e opportunità di qualificazione del contesto urbano e le progettualità attive

Oltre al tema della mobilità e accessibilità che è stato appena esplicitato e che appunto solleva questioni fondamentali anche per le attività economiche presenti nei quartieri oggetto di indagine, vi sono ulteriori aree di sviluppo e opportunità di qualificazione previste e individuate all'interno del PUG.

Quartiere Mirabello: All'interno dell'Album dei Luoghi della Strategia del Piano Urbanistico Generale, sono inserite alcune visioni strategiche per contesti che sono centrali al nostro studio. Nel caso di Mirabello le indicazioni che raccogliamo nel presente studio e la visione posta in essere dal PUG è la seguente:

Creazione ed implementazione di un quartiere votato allo sport, al benessere e al tempo libero per

dare nuovo impulso alle competenze territoriali, attuali e storicamente consolidate, in ambito sportivo, ricreativo e relazionale.

1) una nuova centralità fisica e relazionale del Quartiere, che sia il cardine da cui partire per riqualificare la struttura urbana e rigenerare il senso di comunità e di identità.

2) una specializzazione d'eccellenza del territorio capace di produrre economia, nuova qualità urbana e nuova qualità della vita, investendo sul buon vivere

come componente fondante della società contemporanea legato alla dimensione del tempo libero, con particolare riferimento allo sport, alla salute, al benessere intesi nelle loro valenze relazionali.

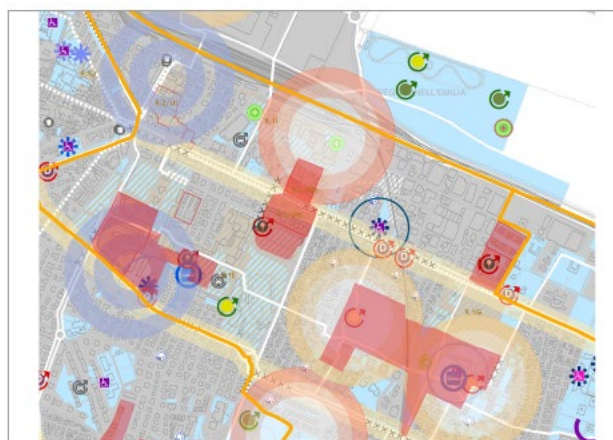
Di seguito alcune delle progettualità individuate dal PUG:

-Potenziare la connessione al digitale per contrastare le disuguaglianze sociali e promuovere l'innovazione digitale,

-Riqualificare lo spazio pubblico lungo l'asse storico della via Emilia: implementare le dotazioni arboree e arbustive, omogenizzare le recinzioni private su spazio pubblico, aumentare la sicurezza delle piste ciclabili e degli attraversamenti pedonali, etc..

-Riqualificare la Piscina di Via Melato

-Realizzare la tranvia Rivalta-Città Storica-Mancasale



città pubblica



città privata

Figura 24 Analisi e progettualità quartiere Mirabello (Fonte PUG, Comune di Reggio Emilia)

5. Le potenzialità e le opportunità

Al fine di valutare in modo più coerente le criticità e le potenzialità offerte dagli ambiti in questione, si è scelto di procedere con lo strumento dell'analisi SWOT. Si è scelto di orientare la SWOT su due piani, il primo con uno scenario perimetrativo 1, che si concentra sull'asse della via Emilia e i quartieri con la maggiore presenza di addensamenti commerciali. La seconda SWOT invece è realizzata sulla totalità del perimetro preso ad esame, corrispondente allo Scenario numero 2 della perimetrazione.

5.1 Analisi SWOT Scenario 1: analisi dei punti di forza e debolezza, delle potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita

Punti di forza (S) -Vocazione commerciale preesistente -Presenza di addensamenti commerciali nei quartieri considerati -Presenza di servizi a carattere locale e non -Associazionismo -Presenza di elementi di eccellenza, polo universitario, ex stadio.	Punti di debolezza (W) -Contesto con fragilità economiche e vulnerabilità demografiche -Elevato inquinamento e eccessivo utilizzo dei mezzi privati -Carenza nella qualità dello spazio pubblico -Mancanza di presidio sociale
Opportunità (O) -Distribuzione del verde pubblico non omogeneo -Presenza di attrattori materiali e immateriali che necessitano di essere messi a sistema -Valorizzazione delle imprese storiche esistenti sollecitando il percorso delle Botteghe Storiche -Valorizzazione dell'asse della Via Emilia come elemento storico e traccia in grado di unire	Minacce (T) -Mancata percezione di sicurezza in alcuni ambiti -Impoverimento del tessuto commerciale in alcuni ambiti e rischio dismissioni o usi impropri degli spazi al piede degli edifici -Aumento della monofunzionalità di alcuni quartieri -Disinteresse ad investire sul territorio

5.2 Analisi SWOT Scenario 2: analisi dei punti di forza e debolezza, delle potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita

Punti di forza (S) -Presenza di addensamenti commerciali ma solo in alcuni quartieri considerati -Presenza di servizi a carattere locale e non -Associazionismo -Presenza di elementi di eccellenza, polo universitario, ex stadio -Elementi naturalistici e storici negli ambiti esterni	Punti di debolezza (W) -Tessuto commerciale non omogeneo in tutti i quartieri considerati -Mancanza di addensamenti commerciali in diversi ambiti -Presenza di magneti commerciali di grandi dimensioni -Contesto con fragilità economiche e vulnerabilità demografiche -Elevato inquinamento e eccessivo utilizzo dei mezzi privati -Carenza nella qualità dello spazio pubblico -Mancanza di presidio sociale -Limiti infrastrutturali che richiedono spostamenti in automobile
Opportunità (O) -Distribuzione del verde pubblico non omogeneo -Presenza di attrattori materiali e immateriali che necessitano di essere messi a sistema -Valorizzazione delle imprese storiche esistenti sollecitando il percorso delle Botteghe Storiche	Minacce (T) -Mancata percezione di sicurezza in alcuni ambiti -Impoverimento del tessuto commerciale in alcuni ambiti e rischio dismissioni o usi impropri degli spazi al piede degli edifici -Aumento della monofunzionalità di alcuni quartieri -Disinteresse ad investire sul territorio -Presenza di tessuto industriale non connesso con gli altri tessuti

Considerando che le due analisi vengono svolte sul territori analoghi, ma solo con diversa estensione, molti degli elementi appaiono ricorrenti.

Tuttavia, nello scenario numero 2, ovvero quello che considera un ambito territoriale più esteso, si sottolinea come sia carente di addensamenti commerciali in diversi contesti e pertanto presenti un tessuto commerciale e produttivo non particolarmente omogeneo in tutta l'estensione dell'area. In aggiunta si hanno una serie di

limiti infrastrutturali dovuti alle tipologie di nodi infrastrutturali e agli assi viari che si hanno verso i contesti in uscita dall'area urbana. È altresì complesso riportare l'interesse degli investitori in alcuni degli ambiti molto esterni o in alcuni casi con presenza e vicinanza di magneti commerciali di grandi dimensioni.

Lo scenario numero 1 presenta simili sfide e opportunità ma presenta dei pattern commerciali insediativi più omogenei, oltre ad addensamenti commerciali con una distribuzione in tutti i quartieri considerati. Restano delle sfide relative alla complessità di alcuni contesti e alla vulnerabilità demografica e sociale esplicitata anche in diversi studi nel contesto degli ambiti territoriali della città. Elementi di valorizzazione possono essere messi in campo come opportunità di sviluppo e attrattività e miglioramento della connotazione di alcuni contesti. Le analisi effettuate mostrano una omogeneità e coerenza maggiore dello scenario numero 1 quanto ha tipologie insediative e morfologiche, addensamenti commerciali aspetti demografici.

5.2 Esigenze e opportunità per l'innovazione del sistema imprenditoriale presente e futuro

Per le imprese considerate e le indagini svolte circa la geografia dell'offerta commerciale si ravvisano alcune opportunità per l'innovazione del sistema che partono tutte dalla necessità di creare uno spazio fisico sicuro riqualificato, accessibile e sostenibile. Di seguito una serie di esigenze e opportunità per l'innovazione del contesto e del sistema imprenditoriale presente e futuro.

- L'attrattività per nuovi imprenditori passa attraverso alcune qualità urbane che non possono venire meno, questo tipo di sostegno consente di creare una base solida per coloro che già operano nei quartieri e chi dovesse sceglierli come destinazione per la propria attività.

- Oltre alle esigenze di tipo fisico che quindi necessitano di interventi strutturali previsti anche parzialmente dagli strumenti urbanistici sopracitati, vi sono esigenze di tipo comunicativo e relazionale. Da un lato bisognerebbe costruire un network comunicativo efficace tra le imprese, le associazioni di quartiere, i partner e l'amministrazione comunale. Un simile network consentirebbe di rendere più evidenti le opportunità offerte in termini di contributi, di progetti, di iniziative messe in campo nella città pubblica. Dall'altro lato la responsabilizzazione dei privati nel prendere parte a scelte iniziative e nel suggerire progettualità fornirebbe loro una agency nuova che aprirebbe ad una certa innovazione nel sistema presente.

- È da valutare inoltre l'implementazione di progetti che possano aumentare anche la presenza digitale di alcune delle imprese senza perdere il bacino di riferimento locale.

- L'indagine svolta sul territorio ha mostrato inoltre la presenza corposa di imprese con proprietari stranieri. Questo aspetto se considerato e valorizzato può costituire una risorsa per il territorio, oltre che creare dei nuovi presidi laddove ora vi sono elementi di insicurezza o abbandono.

- Ulteriori approfondimenti in vista di un eventuale riconoscimento di un hub di prossimità potrebbero approfondire il tema delle vocazioni locali restituendo anche un quadro circa progetti innovativi, imprese con vocazioni particolari e tradizioni locali che potrebbero tramutarsi in futuri bandi o progetti dedicati.

6. Approfondimento su partenariato e modalità di governance

Il percorso che ha condotto alla realizzazione e redazione di questo studio ha visto coinvolta l'amministrazione comunale e ha iniziato un primo momento di confronto e condivisione relativo a un ipotetico hub di prossimità con degli attori e stakeholder che possono attivare le loro competenze Sul territorio in questione.

Un primo incontro tenutosi via web il 12 dicembre 2024 ha coinvolto diversi rappresentanti di associazioni di categoria che hanno condiviso le loro prime considerazioni circa il tema degli hub di prossimità. In tale sede si è discusso collegialmente delle opportunità che vengono offerte ai quartieri che renderebbero possibile nel corso degli anni l'attivazione di diversi hub nel territorio comunale. Si è discusso in particolare del contesto dell'ambito est del territorio comunale di Reggio Emilia e dei quartieri qui citati. In un primo confronto con gli operatori coinvolti si è discusso delle criticità, delle opportunità, delle visioni che possono essere messe in campo per il contesto specifico. Si è in particolar modo discusso delle esigenze opportunità offerte da alcuni ambiti come quelli limitrofi alla stazione ferroviaria che vedranno l'attivazione di diversi progetti, e si è concentrata l'attenzione sull'importante tema di un'eventuale perimetrazione.

In base alle considerazioni fatte durante questo primo incontro la proposta che ha accolto l'interesse dei presenti senza obiezioni riguarda lo scenario di perimetrazione uno, che rappresenta un ambito più ristretto concentrandosi sugli addensamenti commerciali presenti.

Questo primo incontro ha mostrato l'interesse da parte degli operatori a discutere di eventuali progettualità che possano essere di supporto alla cittadinanza e soprattutto alle imprese presenti. Si fa tuttavia presente che questa prima indagine è il momento di incontro di un possibile partenariato richiederebbe un ulteriore percorso per includere le diverse realtà locali, anche per quanto concerne il tema del terzo settore, delle associazioni e eventualmente di operatori. Una forma di governance efficace potrebbe essere articolata su due livelli e verrebbe sviluppata mediante l'accettazione e sottoscrizione da parte di tutti di un accordo di partenariato. Potrebbe quindi coesistere un livello principale con gli attori indicati come obbligatori da Regione Emilia-Romagna e un livello ulteriore in cui vengono inclusi e operatori e gli attori del territorio in un'ottica di coinvolgimento e di un ampio partenariato che possa raccogliere in questo ulteriore livello una Consulta propositiva e significativa.

6.1 Conclusioni e raccomandazioni

Per quanto concerne il primo step effettuato nel coinvolgimento degli attori durante la redazione del presente studio di fattibilità esso è risultato soddisfacente e ha portato a diverse considerazioni presenti nelle SWOT e nelle riflessioni a monte della scelta della perimetrazione di un eventuale hub di prossimità.

Benché il percorso sia stato soddisfacente il presente studio sottolinea come sia necessario un percorso di partecipazione ben più esteso in vista di un eventuale riconoscimento di un hub di prossimità. Si raccomanda quindi un coinvolgimento coerente e completo per quanto possibile che può essere effettuato solo dopo aver mappato le presenze sul territorio di associazioni, progettualità, punti notevoli che il presente studio non poteva al momento includere. E' bene sottolineare come la mancanza di un percorso partecipativo di questa natura renderebbe prematura la realizzazione di un hub di prossimità, a prescindere dal perimetro che è stato scelto. Un percorso partecipativo potrebbe includere momenti di incontro, raccolta di schede di

progettualità, eventuali indicazioni e richiederebbe un'eventuale figura di coordinamento di queste attività. Si raccomanda quindi di attivare questa dimensione in modo incrementale al fine di costruire delle progettualità che siano realmente efficaci per le imprese e i cittadini operanti nei quartieri considerati.

7 Hub di prossimità e riconoscimento

Il presente capitolo punta a sostanziare le principali indicazioni in merito alla possibile perimetrazione di un hub di prossimità per l'area oggetto di studio indicata dall'amministrazione comunale. Inoltre verranno offerte indicazioni in merito alla fattibilità di un riconoscimento di un hub di prossimità viste le condizioni attuali e offerte delle eventuali raccomandazioni per il futuro.

Il presente studio offre spunti di riflessione circa la perimetrazione dell'ambito che può essere oggetto di sviluppo dell'hub di prossimità. Le riflessioni che scaturiscono dall'analisi della geografia dell'offerta mostrano che lo scenario numero 1 rappresenta una perimetrazione più raccolta che prende in considerazione la maggiore presenza di addensamenti di attività economiche. Questo aspetto rende più sostanziale e risponde meglio alle dinamiche ricercate da Regione Emilia-Romagna nel contesto degli hub di prossimità. Tale perimetrazione è anche sostenuta da un primo dialogo con le parti, che hanno convenuto che lo scenario numero 1 fosse più efficace in termini di politiche attive sul territorio.

Tuttavia questo approccio innovativo che incrocia le realtà commerciali, la residenza e aspetti e che includono la creazione di un partenariato, richiedono un processo che necessita di ulteriori confronti con attori del territorio e cittadini. Pertanto il presente studio di fattibilità raccomanda che venga dato avvio ad un percorso nell'anno 2025 al fine di creare una coesione che porti verosimilmente nell'annualità successiva alla presentazione del materiale per il riconoscimento di un hub di prossimità. Lo scopo sarebbe dare modo alle realtà locali di venire coinvolte, di valutare collegialmente le strategie, le progettualità e le modalità cogenti di gestione di un simile processo. Al momento le condizioni che rendono l'attivazione di questo strumento fattibile e efficace sono solo parzialmente presenti e potrebbero non essere sufficienti nel breve periodo.

Allegato

Cartografia perimetro Hub di Prossimità



Proposta perimetrazione

Hub di prossimità

