

COMUNE DI REGGIO EMILIA



PIANO ORGANICO

frazione di Canali

*Legge Regionale n. 16/2012
Ordinanza n. 33 del 28 Aprile 2014*

dirigente del servizio rigenerazione e qualità urbana
arch. Elisa Iori

equipe di progettazione
*arch. Maddalena Fortelli
arch. Matilde Bianchi*

indice

sintesi dei contenuti.....	1
referimenti normativi.....	2
1_inquadramento territoriale.....	4
1.1 localizzazione dell'area: accessibilità e collegamenti	
1.2 evoluzione storica	
1.3 descrizione dell'area	
1.4 rilievo fotografico	
1.5 dati socio-demografici	
2_inquadramento urbanistico.....	11
2.1 lo strumento urbanistico vigente: il Piano Strutturale Comunale - PSC	
2.2 il Regolamento Urbanistico Comunale - RUE	
2.3 il Piano Operativo Comunale - POC	
2.4 Edilizia Residenziale Sociale - ERS	
3_linee guida per la progettazione.....	20
3.1 obiettivi e strategie	
3.2 indirizzi operativi	

Abstract

Viene presentato un documento di carattere programmatico-operativo che delinea una strategia generale di interventi, proposte progettuali, programmi ed intenti volti a favorire la ricostruzione, riqualificazione e rifunionalizzazione di una porzione del centro storico di Canali.

Attraverso il Piano Organico di cui L.R. 16/2012 e Ordinanza num. 33 del 28/04/2014, infatti, si propone il recupero della volumetria di un aggregato edilizio danneggiato durante gli eventi sismici di maggio 2012, da destinare ad alloggi ad affitto convenzionato.

Inoltre l'intervento di inserisce in un quadro, condiviso con la Pubblica amministrazione, di strategie volte alla rigenerazione e riqualificazione degli spazi pubblici adiacenti al nucleo storico della frazione, mettendosi in sinergia con le azioni già in corso e in via di realizzazione che riguardano tutto l'ambito di Canali. I soggetti coinvolti nell'intervento sono i soggetti proprietari, le cooperative di abitazione, imprese di costruzione, comunità di residenti, enti pubblici a vario titolo (Comune, Acer, ...).

A seguito degli eventi sismici di maggio 2012, è emersa la necessità per alcuni territori di gestire un'emergenza e affrontare la ricostruzione, proponendo nuovi piani che gestissero il territorio durante la ricostruzione ovvero la delocalizzazione di edifici danneggiati.

Tra gli obiettivi del Piano della Ricostruzione (ai sensi della L.R. 16/2012) era presente un approfondimento dei processi di trasformazione urbana, di riqualificazione degli spazi pubblici, progettazione degli edifici privati da ricostruire, verifica dei processi di delocalizzazione e revisione dei vincoli nel territorio rurale.

L'entità dei danni che si è presentata nei nuclei storici originari in molti Comuni del "cratere" ha comportato spesso la necessità di attuare le misure di intervento per la ricostruzione, in particolare la possibilità di individuare e perimetrare le Unità Minime d'Intervento (UMI) costituite dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria, finalizzata al complessivo recupero e miglioramento sismico.

L'Amministrazione comunale di Reggio Emilia ha ritenuto di non

dover procedere ad allinearsi con gli strumenti attuativi messi a disposizione dal Commissario Delegato per la Ricostruzione (Ordinanza 60/2013) e quindi di non dotarsi di un Piano della Ricostruzione, soprattutto a fronte dei rari casi segnalati di danneggiamenti al patrimonio edilizio.

Gli eventi sismici di maggio 2012 infatti non hanno provocato danni in modo omogeneo sul patrimonio edilizio del territorio comunale di Reggio Emilia, ma si sono verificati casi di inagibilità causati da ingenti danni su edifici nei centri storici, in particolar modo si vuole portare in evidenza i danni subiti da uno degli aggregati edilizi che compone il nucleo storico della frazione di Canali.

Facendo seguito a quanto detto, nella frazione di Canali è stato individuato un ambito, all'interno del territorio urbanizzato, nel quale effettuare interventi di ricostruzione e riqualificazione.

La presente relazione di Piano Organico rappresenta la sintesi di un percorso di approfondimento che analizza il contesto della frazione di Canali, individuando le peculiarità

del territorio, le progettualità in corso e le strategie di valorizzazione da perseguire nei prossimi anni. Si è effettuata una ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti (PSC-POC-RUE secondo LR 20/2000) e delle indagini connesse, che diventano le basi di supporto per l'azione di ricostruzione, quale elemento strategico di valorizzazione e accrescimento sotto molteplici punti di vista.

Infatti, all'interno del contesto economico e sociale nel quale va ad operare il Piano Organico, la valorizzazione del territorio, deve passare attraverso il coinvolgimento della popolazione residente soprattutto nella fruizione migliorata dei propri luoghi.

Per risolvere tali condizioni, il Piano Organico individua nella riqualificazione dello spazio pubblico e dei servizi pubblici gli elementi caratterizzanti a fornire solide basi per i nuovi edifici di carattere residenziale.

Il Piano Organico persegue i seguenti obiettivi:

- rivitalizzazione dell'identità dei luoghi, migliorando la coesione sociale multi-etnica;

- riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione;
- rigenerazione quantitativa e qualitativa del patrimonio abitativo.

La **Legge 147/2013 denominata “Legge di stabilità 2014”** all’articolo 1 (commi 369-373) stabilisce interventi volti a favorire la ricostruzione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito danni gravi al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali e alle infrastrutture.

I Comuni colpiti dal sisma possono predisporre apposito Piano Organico finalizzato al ripristino delle condizioni di vita, alla ripresa delle attività economiche ed alla riduzione della vulnerabilità edilizia ed urbana. Alle disposizioni di legge hanno avuto seguito le circolari regionali che hanno specificato i contenuti del Piano Organico: l’**Ordinanza 32/2014**, l’**Ordinanza 33/2014** e la **Delibera di Giunta Regionale 1094/2014** avente per oggetto “Proposte per l’attivazione di programma d’area Rigenerazione e rivitalizzazione dei centri storici colpiti dal sisma - attuazione dei Piani Organici”.

Ordinanza Commissariale n. 32 del 28 aprile 2014

L’Ordinanza Commissariale n. 32 del 28 aprile 2014, in attuazione degli interventi previsti dall’Art. 9

dell’Ordinanza n. 119/2013 e dell’art. 371, lett. c, della Legge 147/2013, definisce i criteri e le modalità per accedere ai contributi di cui alle ordinanze 29, 51 od 86 del 2012 da parte di terzi, a seguito dell’acquisto di unità immobiliari ubicate nei centri storici, danneggiate dal sisma e ricomprese nei Piani della Ricostruzione, che i proprietari non intendono recuperare, per destinarle a residenza, attività produttive o a servizi in quanto compatibili con gli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti. L’Art. 5 dell’Ord. 32 detta le condizioni di ammissibilità relative alla fattibilità urbanistica, fra queste si richiede che gli interventi siano ricompresi, nei Comuni dotati di Piano della Ricostruzione, nel Piano Organico elaborato ai sensi dell’art. 1, comma 369 della L. 147/2013.

Ordinanza Commissariale n. 33 del 28 aprile 2014

L’Ordinanza Commissariale n. 33 del 28 aprile 2014 stabilisce le caratteristiche ed i contenuti del piano organico, definendolo un **documento di carattere programmatico operativo e strategico** coerente con le previsioni del Piano della Ricostruzione e con l’obiettivo

di promuovere una ricostruzione di qualità, rivolta prioritariamente al centro storico, per la rivitalizzazione delle funzioni economiche, sociali ed amministrative ed all’aumento dei residenti nel Comune.

Strettamente legati al tema dei contributi ammissibili per la Ricostruzione, l’Ordinanza 33, in coerenza alla L. 147/2013, determina inoltre che sia il piano organico ad individuare determinati ambiti:

- gli ambiti, con priorità al centro storico, ove sono possibili gli acquisti di immobili immediatamente disponibili alla data del sisma, da parte di proprietari che, pur avendone diritto, non intendono provvedere alla ricostruzione delle proprie abitazioni od attività produttive, utilizzando i contributi per l’acquisto, anche in cambio della cessione gratuita al Comune dell’unità immobiliare danneggiata;
- gli edifici, localizzati all’interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l’esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti ed individuati dal Piano della ricostruzione, verso le aree e con le priorità indicate all’art. 12, comma 7 della L.R. n. 16/2012;
- le aree dove sono possibili le

delocalizzazioni, previste dal Piano della Ricostruzione, di edifici da demolire utilizzando i contributi per l’acquisto in cambio della cessione gratuita al Comune dell’area occupata dall’edificio da delocalizzare;

- gli edifici ad uso abitativo o produttivo dichiarati inagibili (livello operativo E2 ed E3) che accedono alla possibilità di acquistare, in alternativa al recupero, una unità immobiliare avente la stessa destinazione d’uso, ubicate negli ambiti dei centri storici od urbani.

DGR 1094/2014

Con DGR n.1094 del 2014 la Regione ha ulteriormente connotato il piano organico quale strumento per l’attivazione di un Programma speciale d’Area (Rif. L.R. 30/1996) denominato “Rigenerazione e rivitalizzazione dei centri storici colpiti dal sisma - attuazione dei piani organici” per l’utilizzo di risorse finanziarie.

Il Piano Organico

Il Piano Organico è un **documento di carattere programmatico-operativo** che delinea la **strategia generale** e definisce l’**insieme delle**

attività, degli interventi, dei progetti e dei programmi compatibili, rivolti prioritariamente al centro storico, che il Comune, d'intesa anche con altri soggetti pubblici e privati, intende attivare al fine di perseguire le seguenti finalità:

- qualificare la ricostruzione nei centri,
- rigenerare gli ambiti urbani, gli spazi pubblici e quelli privati;
- rivitalizzare le funzioni sociali ed economiche;
- rispondere alla richiesta di aumento di residenti.

In relazione a ciò, l'Ord. Com. 33/2014 art. 1 comma 4 specifica contenuti e modalità per la redazione del **Piano organico**. Le informazioni ivi contenute in relazione al caso specifico sono:

- le **attività di carattere socio-economico** da promuovere per rivitalizzare le aree e gli ambiti territoriali individuati dal Piano della ricostruzione;
- gli **interventi di riqualificazione urbana** funzionali alla eliminazione del degrado e alla rifunzionalizzazione degli ambiti del centro storico o del centro urbano che possono essere realizzati con l'impiego dei finanziamenti della Legge Regionale n° 19/98;

- le **opere incongrue** che devono essere eliminate e gli **interventi di ripristino funzionale** dei luoghi utilizzando le risorse di cui alla Legge Regionale n° 16/02;

- gli **edifici pubblici ed i beni culturali**, compromessi, compresi quelli già ammessi a finanziamento con precedenti ordinanze o programmi, la cui **riparazione o ricostruzione assume valore strategico ai fini delle politiche di riqualificazione e rigenerazione** degli ambiti interessati;

- le **Unità Minime d'Intervento** ad attuazione diretta e quelle sottoposte al Piano della ricostruzione (qualora in Comune se ne sia dotato) ricomprese negli ambiti interessati e che sono funzionali al miglioramento della sicurezza e della qualità urbana;

- gli ambiti, con priorità per quelli del **centro storico, ove sono possibili gli acquisti di immobili**, immediatamente disponibili alla data del sisma, da parte di proprietari che, pur avendone diritto, non intendono provvedere alla ricostruzione delle proprie abitazioni, di locali destinati ad attività produttive o per servizi, utilizzando i contributi ammissibili per l'**acquisto in cambio della cessione gratuita** al Comune dell'unità immobiliare danneggiata.

Nella individuazione degli ambiti il comune avrà cura di evitare ulteriori processi di spopolamento del centro storico;

- le aree dove sono possibili le **delocalizzazioni**, previste dal Piano della ricostruzione, di edifici da demolire utilizzando i contributi per l'acquisto in cambio della cessione gratuita al comune dell'area occupata dall'edificio da delocalizzare;

- le **misure premiali di incentivazione urbanistica** di cui all'art. 12, comma 9 della L.R. n° 16/12 che possono favorire la realizzazione di interventi privati importanti ai fini della riqualificazione urbana, anche se non coperti da finanziamento pubblico per la ricostruzione.

1_inquadramento territoriale

1.1 localizzazione dell'area: accessibilità e collegamenti

Il territorio comunale di Reggio Emilia al di fuori del perimetro del centro storico è storicamente suddiviso in ville, cioè ambiti del territorio rurale con al centro la chiesa parrocchiale.

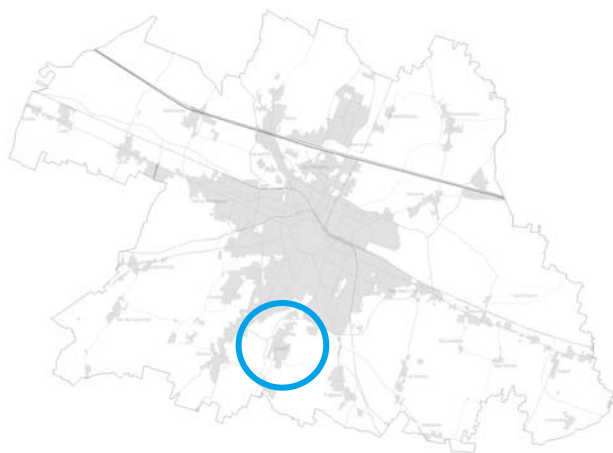
Le ville che circondano il territorio sono equiparate ufficialmente a frazioni geografiche: è da notare come ognuna delle 27 ville originarie (ora 30) fosse dotata di un'area cimiteriale, oltre che di una o più scuole elementari.

Negli anni '70 nelle frazioni più piccole e marginali, a causa del progressivo spopolamento dovuto

all'abbandono delle campagne, i plessi scolastici furono soppressi e i pochi esercizi commerciali chiusero l'attività.

Una di queste frazioni è Canali, che si colloca nella periferia meridionale della città.

Il centro della frazione è ubicato sulla strada provinciale n°25 che collega Reggio Emilia al Comune di Albinea; è attraversata anche dalla strada provinciale n° 113 che costituisce un segmento importante della sistema viario di tutto il territorio comunale.



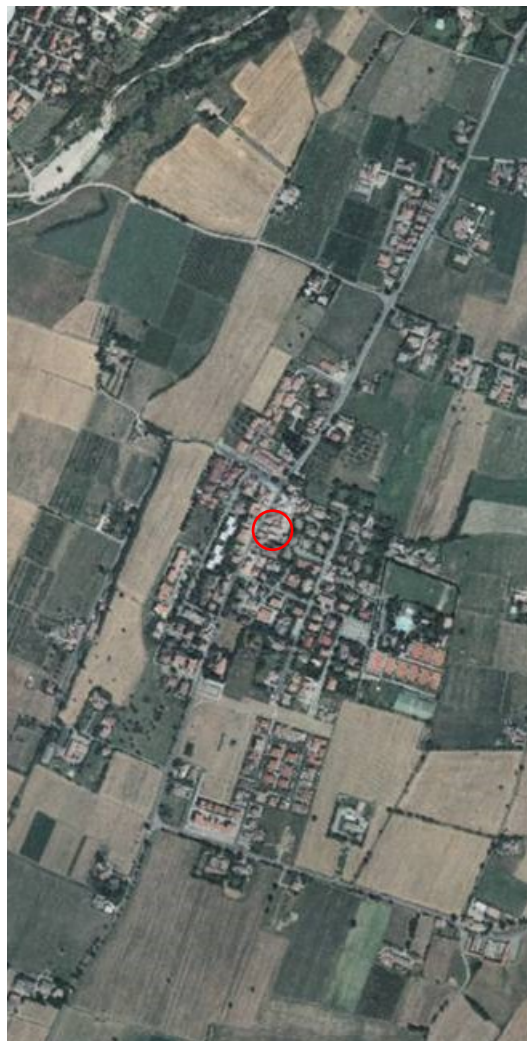
Comune di Reggio Emilia: ambito di intervento



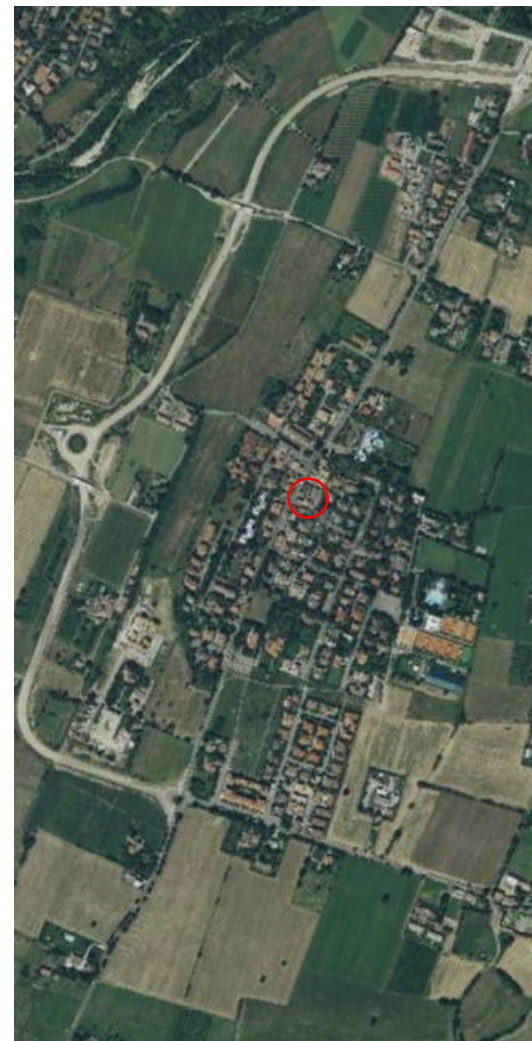
1.2 evoluzione storica



1988



1998

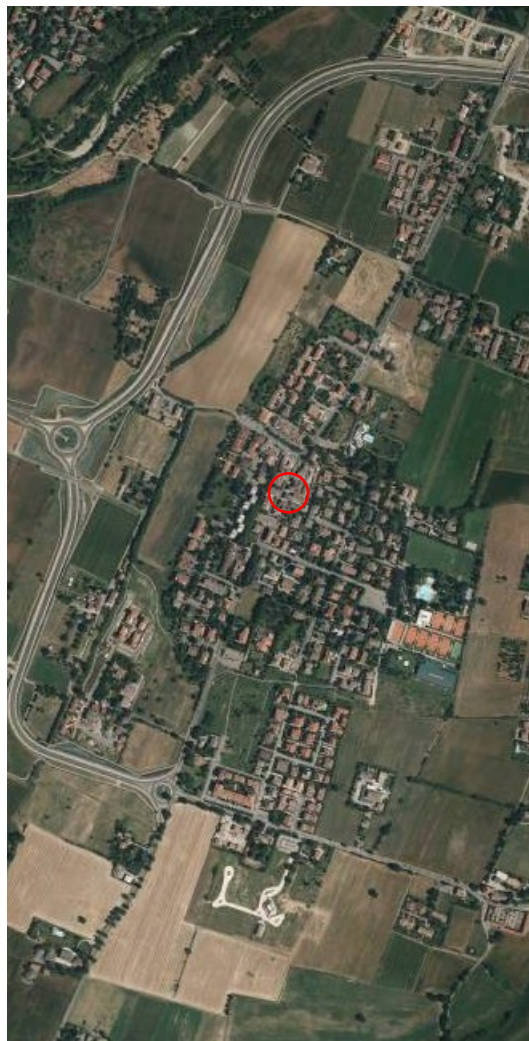


2008

 individuazione dell'area oggetto di riqualificazione edilizia



2010



2011



2014

○ individuazione dell'area oggetto di riqualificazione edilizia

1.3 descrizione dell'area

La frazione si colloca in posizione non lontana dal cento capoluogo di Reggio Emilia e presenta caratteristiche prevalentemente residenziali, all'interno di un contesto naturalistico-ambientale di valore, con attrezzature e dotazioni a servizi. Il centro della frazione, si può idealmente suddividere in due parti. A ridosso della strada provinciale 25 (via Tassoni) vi è il nucleo edificato originario di Canali, un insieme di edifici divisi da stretti spazi, mentre lungo le strade che attraversano perpendicolarmente via Tassoni sono sorte, negli ultimi 25 anni, nuove lottizzazioni.

La frazione è dotata di una scuola elementare (Alessandro Tassoni) e della scuola per l'infanzia comunale Freire; in via Tassoni è ubicato altresì il "Giardino d'Infanzia Steineriano", associazione per la pedagogia staineriana. Nei pressi del complesso scolastico è inoltre presente una significativa area verde (parco di Canali Alto).

In via Sassi ha sede la residenza "La Pulce" gestita dal Dipartimento di salute mentale dell'AUSL; in via Filippo Riccioni villa Borettini, sede di Reggio Terzo Mondo e delle Piccole

Figlie di San Francesco d'Assisi, oltre alla cooperativa sociale Koinè (comunità terapeutica gestita dal privato sociale).

La parrocchia di San Marco si costituisce come nucleo che ospita servizi di quartiere, fra cui la palestra e i campi sportivi. La frazione è dotata, altresì, dell'area cimiteriale.

Le altre zone sportive della frazione sono il circolo d'equitazione e il circolo tennis di Canali che comprendono attrezzature per varie discipline sportive.

Nell'ambito sono presenti ambulatori medici di base, banca, edicola-tabaccheria e un'area commerciale in via Tolstoj, completa di farmacia e supermarket. In zona sono presenti diversi bar e alcune rivendite di pane. Inoltre sono da rilevare la presenza di una cantina sociale per la produzione del lambrusco e di una latteria per la produzione del parmigiano-reggiano.

I percorsi ciclopedonali esistenti insistono su via Tassoni fra il centro abitato di Canali e l'inizio della città consolidata, in fase di potenziamento nella tratta di via San Marco.

I principali flussi di traffico gravano sulla strada provinciale che attraversa l'abitato e sulla arteria che costituisce variante alla stessa provinciale. Il completamento della tangenziale esterna alla frazione ha contribuito ad un alleggerimento del traffico nel centro abitato.

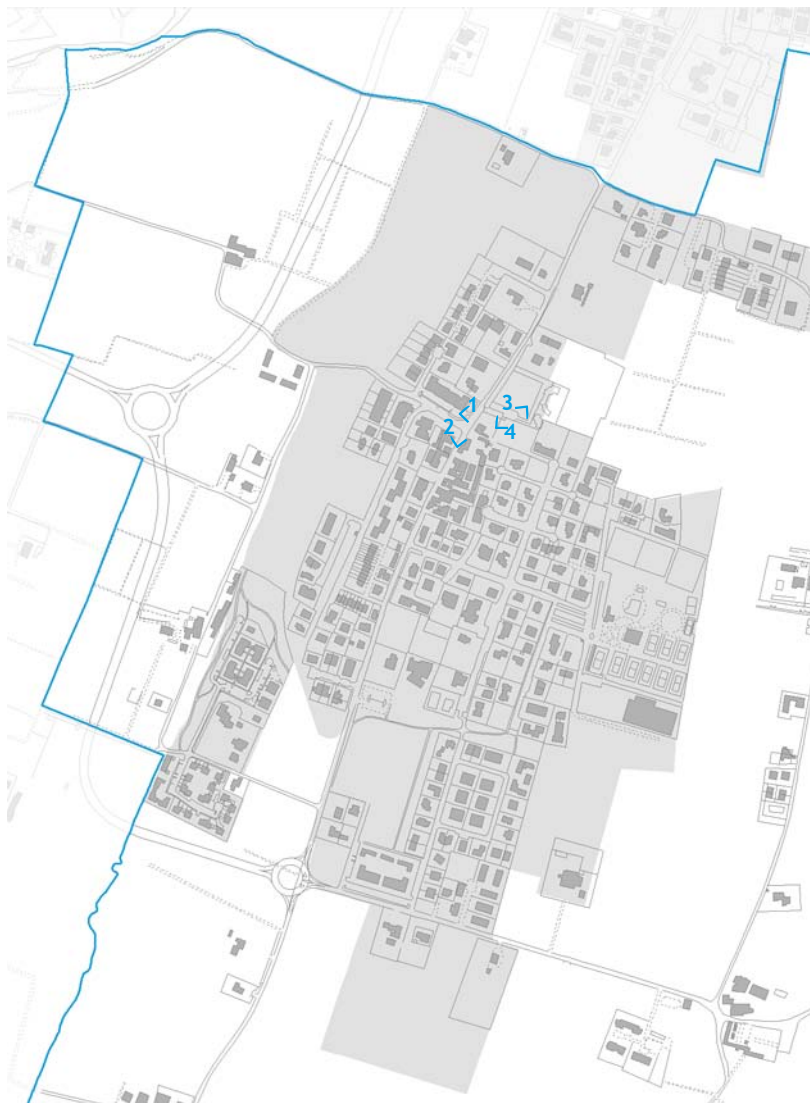
Flussi minori sono presenti su via San Marco-via Casello Veneri e via

Settembrini. La zona è servita inoltre da una linea di trasporto urbana a medio-alta frequenza.

In località Capriolo, al confine con il Comune di Albinea, è collocata una rivendita di tabacchi/alimentari, che si caratterizza come piccolo nucleo residenziale storico.



1.4 rilievo fotografico



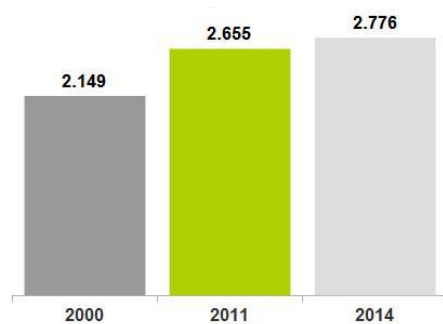


1.5 dati socio-demografici

La frazione negli ultimi dieci anni è stata caratterizzata da un aumento considerevole della popolazione, che oggi ha superato i duemila abitanti.

Il centro abitato della frazione conta ad oggi circa 2.700 abitanti.

ABITANTI 2000-2014



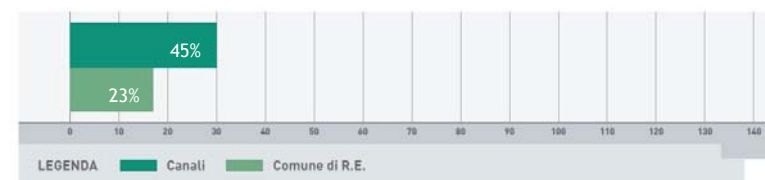
andamento della popolazione residente: trend in crescita

DISTRIBUZIONE ABITANTI SUL TERRITORIO

CANALI	SUPERFICIE	ABITANTI
NUCLEO URBANO	12%	77%
TERRITORIO RURALE	88%	23%

COMUNE di R.E.	SUPERFICIE	ABITANTI
NUCLEO URBANO	20%	92%
TERRITORIO RURALE	80%	8%

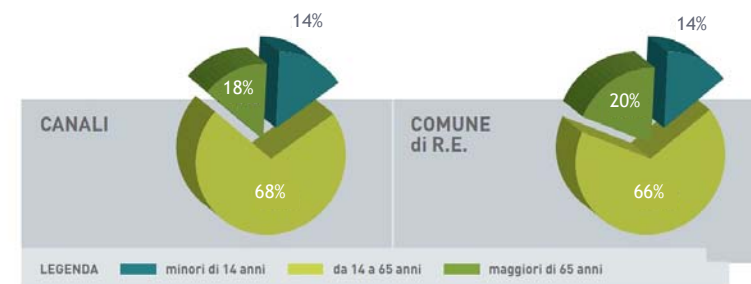
INCREMENTO RESIDENTI 1997-2014



STRANIERI RESIDENTI



COMPOSIZIONE



2_inquadramento urbanistico

2.1 lo strumento urbanistico vigente: il Piano Strutturale Comunale - PSC

Secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC - approvato con DCC n.5167/70 del 05/04/2011, modificato con successive varianti, approvate con DCC n.1278/8 del 21/01/2013 e DCC n.168 del 21/09/2015), l'area oggetto di riqualificazione edilizia è ricompresa, nel nucleo storico della frazione di Canali e più precisamente nell'ambito ACS - città storica, disciplinato dagli artt. 4.1 e 5.3 delle Norme di attuazione del PSC (elaborato P2) e individuato nella cartografia "Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC" (elaborato P6).

Art. 4.1 Città storica (ACS)

1. *Costituiscono la città storica, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono assimilati alla città storica i tessuti di formazione recente a cui si riconosce il valore di testimonianza culturale.*

2. *Nel comune di Reggio Emilia si considerano "città storica" i seguenti insediamenti*

a) *il centro storico di Reggio*

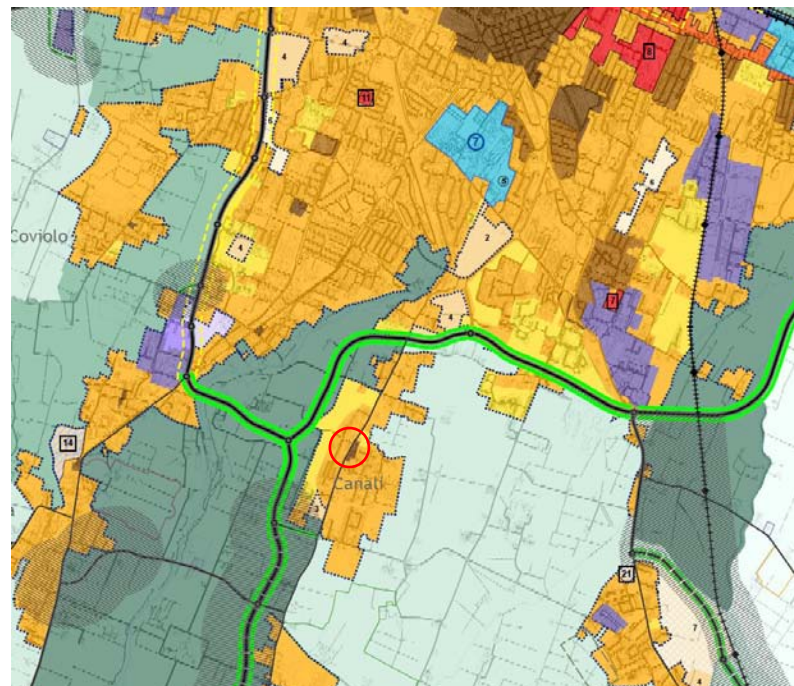
comprensivo dell'area di impianto medioevale e dell'espansione novecentesca;

b) *i nuclei storici minori, presenti nelle frazioni, all'interno dell'espansione recente di Reggio e nel forese;*

c) *gli insediamenti unitari del dopoguerra di particolare qualità progettuale e aventi valore di testimonianza culturale.*

3. *Della città storica e dei nuclei minori d'impianto storico sono da conservare e valorizzare sia l'edificato storico, nella sua consistenza volumetrica e morfologica, che gli spazi che relazionano storicamente le diverse parti, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere previsti soltanto se coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, come desumibili dalla cartografia storica e dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali.*

4. *Nei nuclei minori d'impianto storico devono essere conservati e valorizzati gli edifici e complessi edilizi che mantengono riconoscibili*



estratto tav. PSC P6_Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC

i caratteri storici, nonché la matrice storica complessiva del nucleo, sia per quanto attiene l'impianto urbanistico che la morfologia insediativa, anche riqualificando e valorizzando gli spazi d'uso pubblico e collettivo.

5. *Si rimanda alla Relazione del PSC per la descrizione dei fattori di criticità, delle opportunità di*

valorizzazione e degli obiettivi generali da perseguire con riguardo alla città storica.

6. *Nel centro storico, gli interventi disciplinati dal RUE rispettano le seguenti condizioni generali:*

a) *è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza*

storica o culturale;
 b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
 d) la viabilità storica deve essere conservata nel suo assetto e nella sua sezione, ivi compresi gli elementi di pertinenza meritevoli di tutela.
 7. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi diretti ammissibili in ciascuna delle altre unità edilizie della città storica, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie, nel rispetto di quanto indicato dal PSC nella Tavola P7.4.
 8. Nel disciplinare gli interventi edilizi diretti, il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono le differenti porzioni della città storica; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone

peraltro la manutenzione e l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela.
 (omissis)

Art. 5.3 Interventi di riqualificazione nella Città Storica (ACS)

1. Nei tessuti urbani che compongono la città storica, come definita al precedente art. 4.1, e in particolare nel centro storico di Reggio e nei nuclei storici delle frazioni, il POC individua e programma gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico, anche attraverso progetti specifici, di iniziativa pubblica o privata o mista (quali progetti di arredo urbano, Progetti di Valorizzazione Commerciale, ecc.).
 2. Il POC può individuare e disciplinare eventuali porzioni nelle quali gli interventi privati, per la loro particolare complessità, siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa. In particolare il POC può individuare porzioni da sottoporre a Programmi di Riqualificazione

Urbana, che dovranno favorire uno sviluppo equilibrato della città attraverso un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio.
 3. In particolare, sono da programmare nel POC gli interventi non strettamente conservativi che riguardano quelle porzioni del centro storico espressamente individuate nella Tavola 3.2 del PSC come "Porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000", comprendenti parti dell'espansione novecentesca all'interno e all'esterno dei viali di circonvallazione dove, in relazione alla presenza di edifici di epoca recente, non sempre congruamente inseriti nel contesto, ovvero alla opportunità di prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi, ricorrono le condizioni per applicare le disposizioni specifiche sopra richiamate. In tali porzioni, per motivi di interesse pubblico il POC può prevedere e definire interventi anche non strettamente conservativi ai fini del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.
 4. Il POC può programmare l'insediamento di nuove medie strutture di vendita, singole o

aggregate, centri commerciali di vicinato, gallerie o complessi commerciali di vicinato. Il POC può inoltre programmare, previa apposita variante al PSC, una grande struttura non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 18 comma 2 e 3 delle NTA del PTCP vigente, subordinatamente alla concertazione d'ambito sovra comunale.
 5. Il POC può infine individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra area esterna al centro storico.

Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, parte essenziale della programmazione proposta dal PSC e dagli strumenti urbanistici comunali previsti dalla LR 20/2000, promuove esplorazioni progettuali per ogni ambito urbano o frazionale, individuando criticità e potenzialità e valutandone il valore simbolico ed identitario per le comunità che vi sono insediate, attraverso il disegno di una adeguata rete di servizi nel tentativo di indicare i temi prioritari e le soluzioni a cui tendere con una visione di prospettiva.

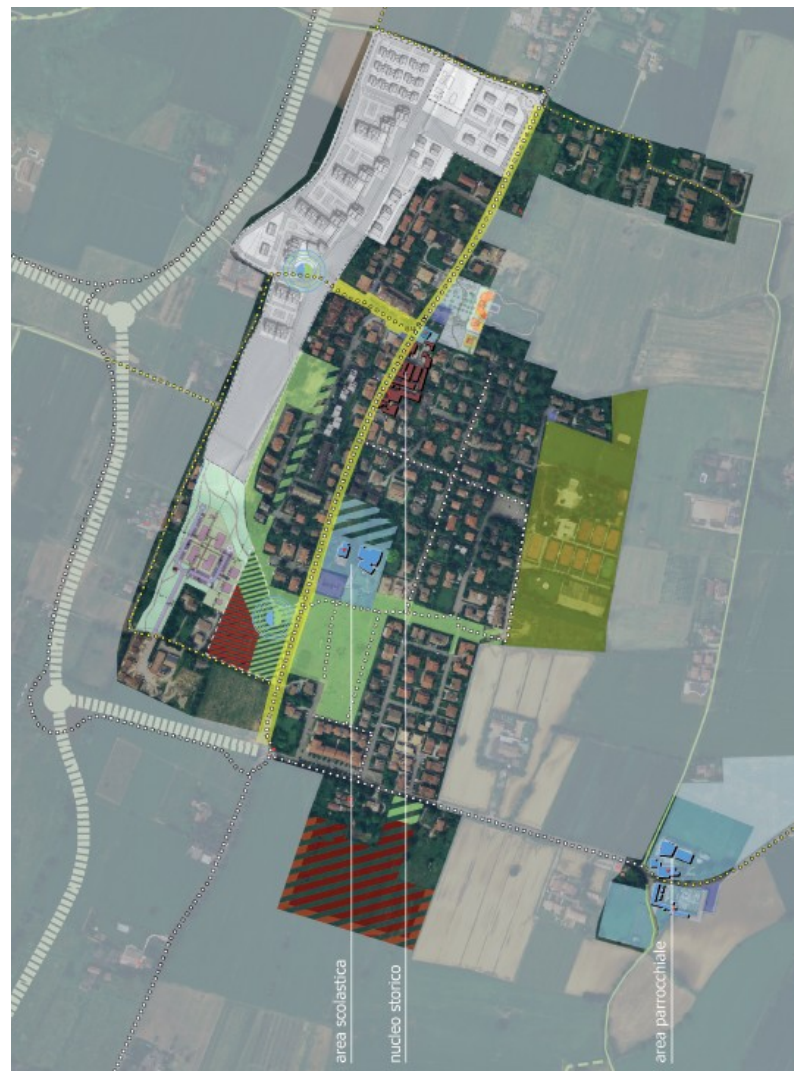
Il Comune di Reggio Emilia è stato suddiviso in 57 ambiti, aggregati per affinità di struttura territoriale e per analoga evoluzione storica, al fine di creare un'analisi comparata che tenga conto delle singole caratteristiche di ambito.



Piano dei Servizi: 57 ambiti

Tra gli ambiti si annoverano il centro storico, i quartieri urbani, gli ambiti a ridosso del tessuto urbanizzato e le frazioni. Per i nuclei frazionali dotati di una elevata autonomia funzionale e di un agglomerato urbano relativamente esteso, si è mantenuto il criterio di corrispondenza al singolo ambito. Al contrario, quando tra i diversi nuclei si è rilevata una situazione analoga dal punto di vista della conformazione territoriale ovvero quando è stata riscontrata una interrelazione reciproca, sono state individuate aggregazioni frazionali: è questo il caso delle ville di Fogliano e Canali, ambito n.40 e ambito n.39.

Dall'analisi del Piano dei Servizi, risulta che Canali dispone di una rete di commercio al dettaglio e di alcune strutture per i servizi alla persona. Tuttavia, nell'ultimo decennio, si è riscontrato un aumento della popolazione residente, che usufruisce dei servizi presenti nel capoluogo e nel comune limitrofo di Albinea, dimostrando scarsa permanenza sul territorio. A fronte di tale situazione si necessitano politiche che integrino i servizi e valorizzino le aree pubbliche presenti nel tessuto della frazione.

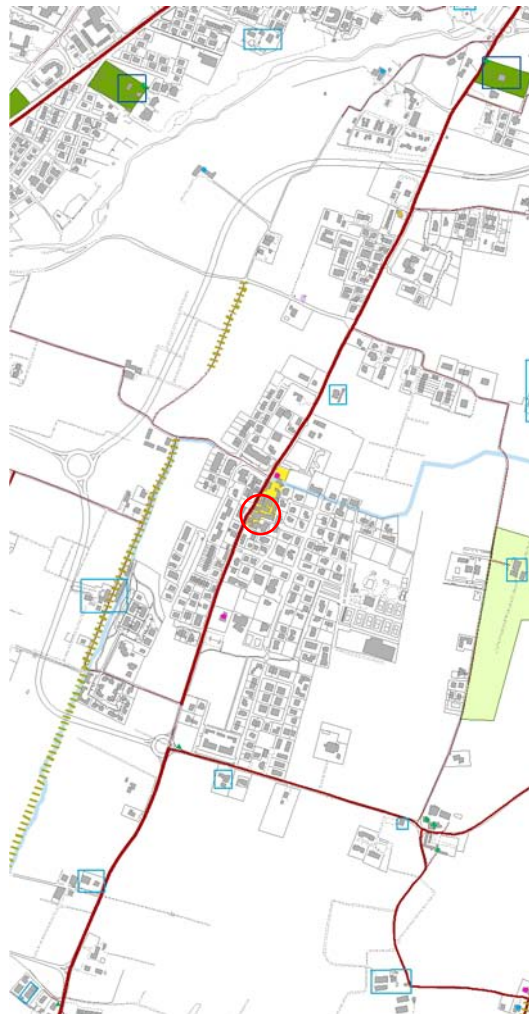


estratto Piano dei Servizi - P5.2: esplorazioni progettuali - ambito 39_CANALI

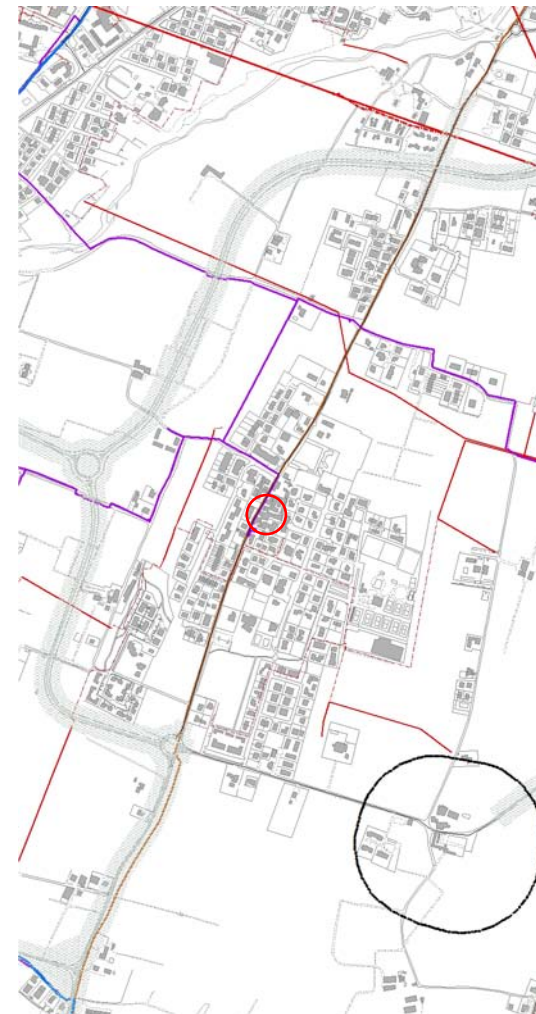
Tutele paesaggistico-ambientali - tutele storico-culturali - vincoli infrastrutturali



estratto tav. PSC P7.1_Tutele paesaggistico-ambientali



estratto tav. PSC P7.2_Tutele storico-culturali



estratto tav. PSC P7.3_Vincoli infrastrutturali

○ individuazione dell'area oggetto di riqualificazione edilizia

estratto legenda
tav. PSC P7.1_Tutele paesaggistico-ambientali

Struttura del territorio e interesse naturalistico

 dossi di pianura (PSC art.2.7)

Zone di tutela delle acque

 classi di infiltrazione potenziale comparativa (PSC art.2.35): alta, media, bassa

 zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (PSC art.2.35): settori di ricarica A e B

 zone vulnerabili da nitrati (PSC art.2.33)

Zone di protezione dall'inquinamento luminoso (PSC art.2.43)



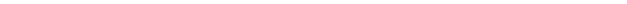
Sismica: classi degli effetti attesi (PSC art.2.40)



limite tra:
classe G - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti
classe C - Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche

estratto legenda
tav. PSC P7.2_Tutele storico-culturali

Viabilità storica (PSC art.2.17)

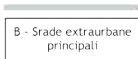
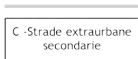
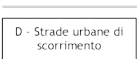
 viabilità storica (PTCP)
 viabilità storica a livello locale (PSC)

Centri storici e nuclei di impianto storico (PSC art.5.1, RUE art.4.1.3)

 perimetrazione e integrazione dei nuclei indicati dal PTCP

estratto legenda
tav. PSC P7.3_Vincoli infrastrutturali

Infrastrutture viarie

 A - Autostrada	 B - Strade extraurbane principali	 C - Strade extraurbane secondarie	 D - Strade urbane di scorrimento
--	---	---	--

Fasce di rispetto stradale

Classificazione della rete stradale ai sensi dell'art. 2.1 "Classificazione delle strade urbane" del Regolamento viario d Comune di Reggio Emilia (ver. 3.3) del Maggio 2010.
Determinazione delle fasce di rispetto stradale ai sensi dell'art. 3.2 "Fasce di pertinenza e di rispetto stradale, aree visibilità" del Regolamento viario del Comune di Reggio Emilia (ver. 3.3) del Maggio 2010.

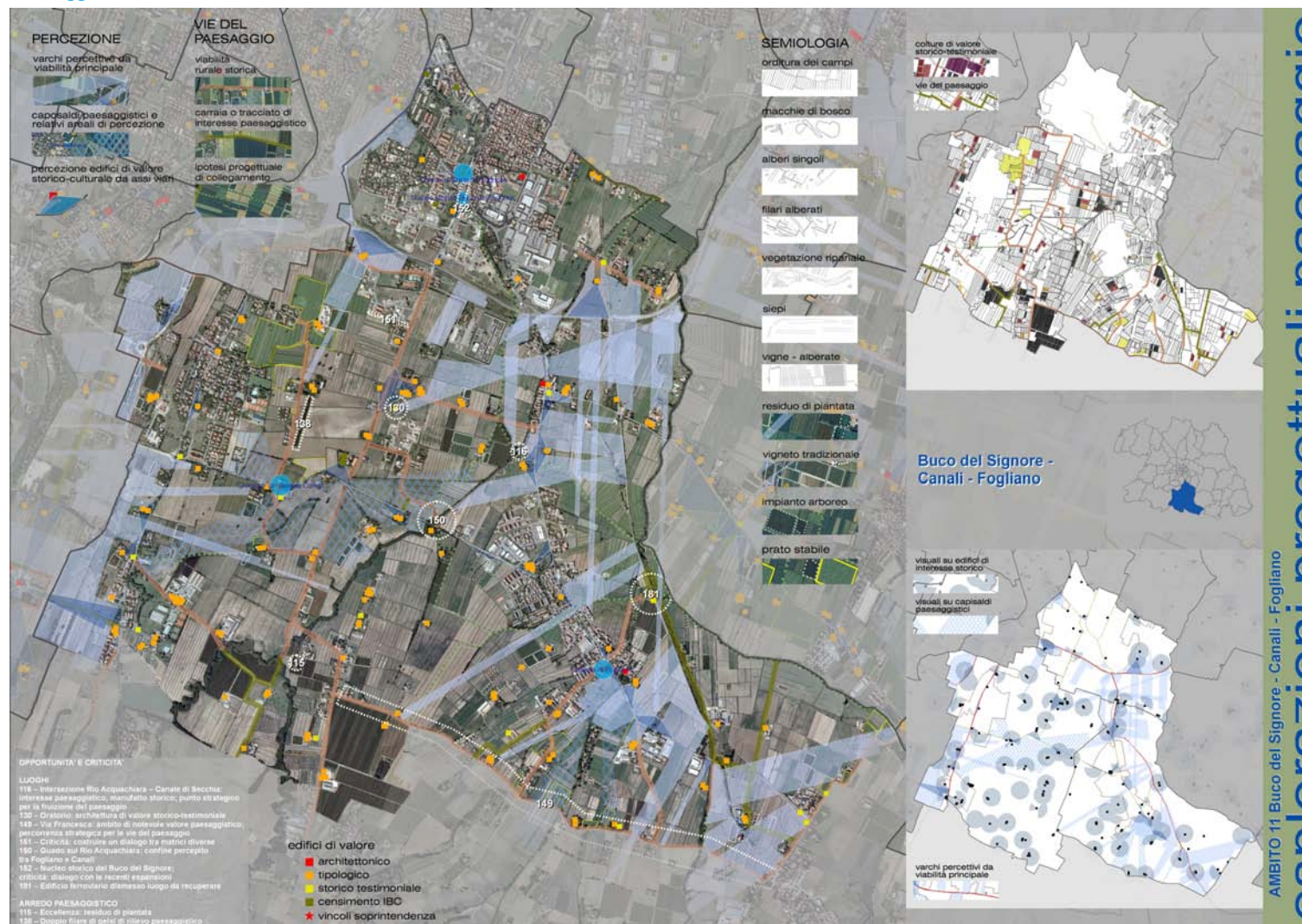
Sistema adduzione gas naturale

 Grado di rilevanza altissimo
 Grado di rilevanza alto

Sistema fognario

 Collettori con grado di rilevanza alto

Paesaggio e ambiente



estratto PSC P8.2_Opportunità di paesaggio:esplorazioni progettuali

2.2 il Regolamento Urbanistico Comunale - RUE

Secondo il Regolamento Urbanistico Comunale (RUE - approvato con DCC n.5167/70 del 05/04/2011, modificato con successive varianti, approvate con DCC n.1278/8 del 21/01/2013, DCC n.9602/51 del 25/03/2013, DCC N.85 del 04/05/2015 e DCC n.168 del 21/09/2015), l'area in oggetto è ricompresa nel nucleo storico della frazione di Canali e più precisamente nell'ambito ACS3 - nuclei storici minori, prevalentemente localizzati nelle frazioni e nel forese, normato dal "Capo 4.1 - Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica" delle Norme di attuazione del RUE (elaborato R1) e individuato nella cartografia "Disciplina urbanistico-edilizia. Frazioni e forese" (elaborato R3.2).

Art. 4.1.1 Disposizioni generali (omissis)

3. Ai sensi del PSC, nel Comune di Reggio Emilia si considerano "città storica" i seguenti insediamenti:

- a) Acs1: il centro storico di Reggio corrispondente alla parte di territorio comunale compreso dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo;
- b) Acs2: la prima espansione novecentesca;
- c) Acs3: i nuclei storici delle frazioni

e del forese;

d) Acs4: gli insediamenti unitari di particolare qualità progettuale e aventi valore di testimonianza culturale.

(omissis)

Art. 4.1.2 Unità di intervento e modalità degli interventi diretti (omissis)

8. Per gli insediamenti definiti al punto 3, Acs2, Acs3 e Acs4 di cui alla lettera b), c) e d) del precedente articolo l'unità minima di intervento corrisponde all'unità edilizia.

Art. 4.1.3 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1.(omissis) Nei nuclei storici delle frazioni e del forese, negli insediamenti unitari del dopoguerra, negli edifici individuati di interesse dall'IBC e nei manufatti idraulici storici, sono ammessi tutti i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RE; eventuali interventi di RE che prevedano demolizione e ricostruzione o demolizione possono essere ammessi sulla base della preventiva approvazione di un permesso di costruire che abbia ottenuto il parere favorevole della CQAP.

(omissis)



RUE R3.2_Disciplina urbanistico-edilizia. Frazioni e forese"

2.3 il Piano Operativo Comunale - POC

L'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia ha approvato il Piano Operativo Comunale con DCC n.9170/52 del 17/03/2014. Successivamente sono state approvate due varianti, rispettivamente con DGC del 23/12/2014 e DCC n.68 del 13/04/2015.

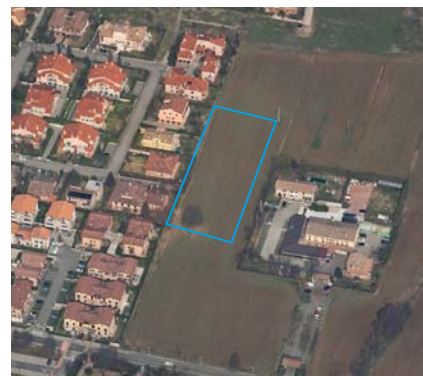
A seguito dell'approvazione del POC, all'interno della frazione di Canali sono state individuati alcuni interventi di trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC infatti programma nel tempo la graduale attuazione dello sviluppo residenziale e produttivo

tenendo conto delle dinamiche di mercato e dell'indirizzo dimensionale definiti in sede di PSC, monitorando l'effettivo consumo di suolo in relazione agli interventi programmati. Di seguito si propone una sintesi delle previsioni che hanno interessato il nucleo frazionale.



San Pellegrino/Canali-RICOL (AUC3-5)

ricollocazione di potenzialità edificatoria
alloggi potenziali: 7



Canali - ERS (AUC3-4)

area in cui l'Amministrazione Comunale attiverà procedure per realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale
alloggi ERS potenziali: 16



Canali - via Tassoni (AUC3-1)

ridefinizione della zonizzazione
alloggi potenziali: 6

attuazione subordinata alla cessione gratuita di area destinata ad "Attrezzature e spazi collettivi"



Canali - via Tolstoj (ANS3-3)

ambito per nuovi insediamenti urbani a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza
alloggi potenziali: 36
alloggi ERS potenziali: 5

2.4 Edilizia Residenziale Sociale - ERS

La L.R. 6/2009 che integra la L.R. 20/2000 recepisce quanto definito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, incardinando la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale all'interno degli obiettivi prioritari della pianificazione urbanistica (art. 7-bis e art. A-6-bis LR 20/2000 e s.m.i.) e disciplinando gli interventi per il soddisfacimento delle esigenze abitative delle fasce meno abbienti, integrandole alle altre trasformazioni insediative residenziali o ai processi di riqualificazione urbana.

All'interno della definizione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), così come fissata dal DM 22 aprile 2008, "alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà", rientrano diverse categorie, quali:

- ERP - Edilizia Residenziale Popolare;
- Edilizia in locazione permanente: alloggi destinati senza limiti di tempo alla locazione o all'assegnazione in godimento (art. 12, comma 2 L.R. 24/2001);

- Edilizia per l'affitto con vincolo a medio termine: alloggi destinati alla locazione, per le quali l'operatore si impegna, con apposita convenzione, a concederle in locazione o in godimento per un periodo non inferiore a otto anni (art. 12, comma 2 L.R. 24/2001), anche inserendo la possibilità di patto di futura vendita;
- ERC- Edilizia Residenziale per la vendita Convenzionata.

All'interno della programmazione del Piano Operativo Comunale, approvato con delibera di consiglio comunale n. 9170/52 del 17/03/2014, vi sono due scenari progettuali e gestionali differenti:

1. interventi residenziali/terziari/produttivi programmati con il nuovo quadro normativo;
2. piani particolareggiati in corso di attuazione o già programmati secondo quanto previsto dal PRG 2001.

Interventi del POC programmati con il nuovo quadro normativo

La legge di riforma prescrive al PSC di definire il fabbisogno di ERS, cioè la quota di alloggi la cui realizzazione è comunque sostenuta da politiche pubbliche, e fissa una soglia di

riferimento: la percentuale del 20% del fabbisogno complessivo di residenza da realizzare nell'arco temporale preso in considerazione dal Piano.

Il Piano Operativo Comunale declina l'obiettivo strategico definito dal PSC, coerentemente con quanto indicato dalla L.R. 6/2009, cioè "considerare l'edilizia residenziale sociale (ERS) come una dotazione da assicurare in ogni nuovo insediamento, attribuendo direttamente all'Amministrazione Comunale una quota di diritti edificatori per pubblica finalità, da collocare nelle aree da urbanizzare o trasformare, e affidandone la realizzazione agli stessi soggetti attuatori degli interventi privati, ovvero procedendo tramite bandi ad evidenza pubblica.

L'obiettivo che si vuole raggiungere è quello di destinare all'edilizia sociale il 20% dell'intera nuova produzione di abitazioni nelle aree di trasformazione, ossia quello che è il target attualmente proposto a livello regionale nel quadro della revisione della L.R. 20/2000 che inquadra l'edilizia residenziale sociale all'interno del sistema dei servizi pubblici, al pari degli standard classici quali il verde, i parcheggi, [...]".

Il contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione di tale fabbisogno avviene con modalità differenziate in base alle diverse funzioni previste all'interno dell'intervento:

- per i nuovi insediamenti residenziali, si richiede la cessione a titolo gratuito al patrimonio indisponibile del Comune del 20% della superficie fondiaria del comparto di intervento ovvero la realizzazione di alloggi ERS attraverso convenzionamento con l'Amministrazione Comunale;
- per i nuovi insediamenti destinati ad altre funzioni produttive, terziarie, commerciali e per gli interventi di riqualificazione urbana, la legge non quantifica il contributo dovuto, rimettendone la definizione ad un accordo ai sensi dell'art. 18, in coerenza con le indicazioni del PSC.

Per quanto riguarda la funzione residenziale, il PSC prevede di realizzare un patrimonio di ERS in misura non inferiore al 20% della potenzialità edificatoria residenziale prevista sia nei comparti di riqualificazione (con una percentuale non superiore ad 1/3 della nuova funzione residenziale), sia nei nuovi insediamenti urbani (con una percentuale non inferiore ad 1/5 della funzione residenziale).

3_linee guida per la progettazione

3.1 obiettivi e strategie

Analizzando i luoghi oggetto d'ambito sono emersi elementi di potenziale criticità che interessano il nucleo storico della frazione:

- spazio pubblico frammentato e scarso riconoscimento della sua funzione connettiva;
- limitato uso per attività socio-culturali e aggregative delle piazze ora destinate prevalentemente a parcheggio;
- limitate occasioni di sosta per l'incontro informale;
- concentrazione del traffico veicolare nelle diverse forme di mobilità;
- insufficiente dotazione di percorsi protetti e accessibili riservati alla mobilità dolce e agli utenti più deboli (es. bambini, diversamente abili);
- incompleta sistemazione delle banchine stradali;
- mancanza di alloggi convenzionati a copertura dell'aumento di popolazione crescente nell'ultimo decennio.

In risposta alla crescente necessità di miglioramento dello spazio urbano, occorre recuperare l'identità ed il ruolo storico di luogo prioritario di interazione.

Appare evidente infatti che gli spazi di relazione nella città siano

componente essenziale per migliorare le condizioni di vivibilità e socializzazione nei quartieri residenziali come nei centri urbani, supportando efficacemente le attività quotidiane dei residenti.

La riprogettazione delle trame dei tessuti storici consolidati deve garantire una adeguata funzionalità degli spazi, proponendo anche aree di relazione spontanea, di condivisione, luoghi adattabili alle esigenze di tutti, con obiettivi comuni di crescita urbana secondo una curva sempre in crescita.

Poter governare un processo di miglioramento verso l'obiettivo di migliorare coerenza tra le premesse iniziali ed i risultati finali, comporta inevitabilmente l'utilizzo di strumenti in grado di guidare l'intero sistema con efficacia.

Questo compito è affidato al Piano Organico il cui fine ultimo è di stabilire un programma di rigenerazione urbana.

Queste riflessioni in linea con i principi che regolano la normativa vigente portano a definire gli ambiti urbani quali i protagonisti dei processi di riqualificazione urbana e sociale. Al fine di favorire la rigenerazione e la ri-funzionalizzazione degli ambiti urbani che hanno subito gravi danni,



individuazione dell'ambito di intervento in cui sono previsti i principali progetti in programmazione

il Piano Organico inquadra specificatamente gli interventi che, nel corso dei prossimi anni, orientano ad un progressivo ripristino delle condizioni di vivibilità e fruibilità dei territori urbanizzati.

Obiettivi e strategie a favore della ricostruzione e riqualificazione

Per perseguire la riqualificazione del nucleo frazionale e del contesto circostante sono stati individuati i seguenti obiettivi specifici:

- progettare il carattere urbano degli assi stradali attorno ai quali si strutturano i centri,
- integrare lo spazio pubblico, come

piazze e percorsi, con il sistema del verde, estendere il concetto di piazza ai microluoghi e spazi residuali,

- riqualificare e rigenerare lo spazio pubblico con arredi versatili, favorendo la polifunzionalità,
- incentivare il trend in crescita di ripopolamento della frazione proponendo tipologie di alloggio di tipo convenzionato,
- mantenere nello spazio pubblico una presenza equilibrata di diversi ceti sociali, classi d'età-gruppi culturali.

3.2 indirizzi operativi

Le tipologie di intervento che caratterizzano le proposte per l'ambito e che permettono di perseguire gli obiettivi specifici, declinati, sono:

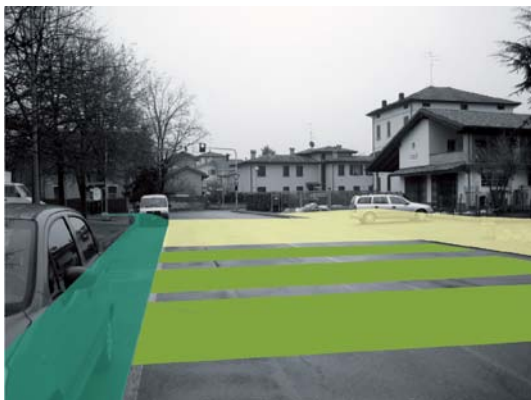
- valorizzazione di tutte le aree pubbliche: pavimentazione lapidea, illuminazione, sottoservizi;
- riassetto dei viali e dei corsi: sistemazione aiuole e alberature, riqualificazione dei marciapiedi, inserimento di percorsi sicuri casa-scuola;
- potenziamento delle connessioni tra le strutture di servizio, di punti di aggregazione della comunità e di micro spazi di incontro, mediante

percorsi pedonali e ciclabili;

- riorganizzazione del transito e della sosta;
- convenzioni/accordi per scambio-cessione-acquisto di spazi privati da rendere pubblici;
- miglioramento del livello di sicurezza e di fruibilità dello spazio pubblico.

Tali interventi permetteranno di riqualificare l'area centrale della frazione quale luogo di relazione tra gli abitanti e la comunità, perseguendo unitariamente qualità urbana dei luoghi e qualità sociale e relazionale.

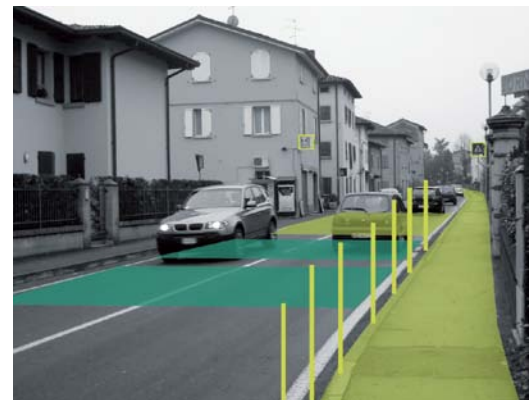
Il recupero e la valorizzazione del centro storico della frazione si concretizza nel riordino urbano degli assi stradali di via Tassoni e di via Tolstoj, con la messa in sicurezza degli incroci e degli attraversamenti pedonali.



riqualificazione centralità della frazione e previsione pista ciclopedonale



interventi di messa in sicurezza nei pressi del polo parrocchiale e del cimitero



riqualificazione asse principale che attraversa l'abitato

San Pellegrino/Canali - RICOL (AUC3-5)

area, inserita in POC, in cui si prevede la ricollocazione di potenzialità edificatoria per funzioni residenziali

Piano Particolareggiato Ti4-27

piazza esistente e commercio al dettaglio

piano particolareggiato a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza

realizzazione nuovo Centro Sociale

opera inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche anni 2016/2018 (a bilancio 150.000€) - num.R/979

progetto sperimentale di agroforestazione

(Misura 16 - PSR)

Canali - via Tassoni (AUC3-1)

area, inserita in POC, in cui si prevede la ridefinizione della zonizzazione. L'attuazione è subordinata alla cessione gratuita di area destinata ad "Attrezzature e spazi collettivi"

Canali - via Tolstoj (ANS3-3)

ambito, inserito in POC, per nuovi insediamenti urbani a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza

Canali - ERS (AUC3-4)

area di proprietà pubblica, inserita in POC, in cui l'Amministrazione Comunale potrà attivare procedure per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale

riqualificazione/valorizzazione dell'area centrale della frazione

calmierizzazione del traffico sugli assi viabilistici di via Tassoni e via Tolstoj, riduzione del tracciato carrabile, risagomatura, nuova pavimentazione stradale e realizzazione di zona 30

oggetto di recupero

fabbricato edilizio, sito in via Tassoni, oggetto di intervento di riqualificazione edilizia per la realizzazione di alloggi convenzionati



Individuazione degli ambiti di cui alle Ord. Commissariali n. 32 e n. 33

La scelta degli immobili da occupare e/o da riattivare dovrà tendere a prediligere quelli inseriti nei centri storici. Preferenze diverse da questa indicata dovranno essere adeguatamente motivate in sede di proposta di intervento. In particolare, l'Ordinanza n.32, agli artt.1 e 5 specifica che in tali ambiti è data la possibilità a terzi di acquisire le unità immobiliari che i proprietari non intendono recuperare.

In linea con l'art. 1, c.1, dell'Ord. 32/2014, le Unità immobiliari /edifici interessati da tale misura sono ubicati nel centro storico della frazione di Canali, come individuato dagli strumenti urbanistici vigenti: (PSC: Acs - RUE: Acs3 - nuclei storici delle frazioni e del forese).

Il progetto prevede il recupero della volumetria dell'aggregato edilizio danneggiato durante gli eventi sismici di maggio 2012, per la realizzazione di alloggi convenzionati, nel rispetto delle disposizioni contenute nella L'Ordinanza Commissariale n. 32 del 28 aprile 2014.

I soggetti coinvolti nell'intervento

sono: comunità, funzionari dell'ente pubblico, professionisti ingaggiati dalle proprietà private prospicienti lo spazio pubblico; proprietari; Cooperative di abitazione e loro consorzi, Imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro e loro Consorzi, Altri soggetti privati e pubblici (singoli, Enti, Onlus, Enti morali, Società, Acer), come specificato nell'Ordinanza 32/2014.



schema di inserimento del progetto per la realizzazione di alloggi convenzionati nel contesto del centro storico di Canali



Unità Minima d'Intervento (UMI) subordinata a progettazione unitaria e finalizzata al recupero e miglioramento sismico dei fabbricati per la realizzazione di alloggi convenzionati



oggetto di intervento di riqualificazione edilizia su via Tassoni