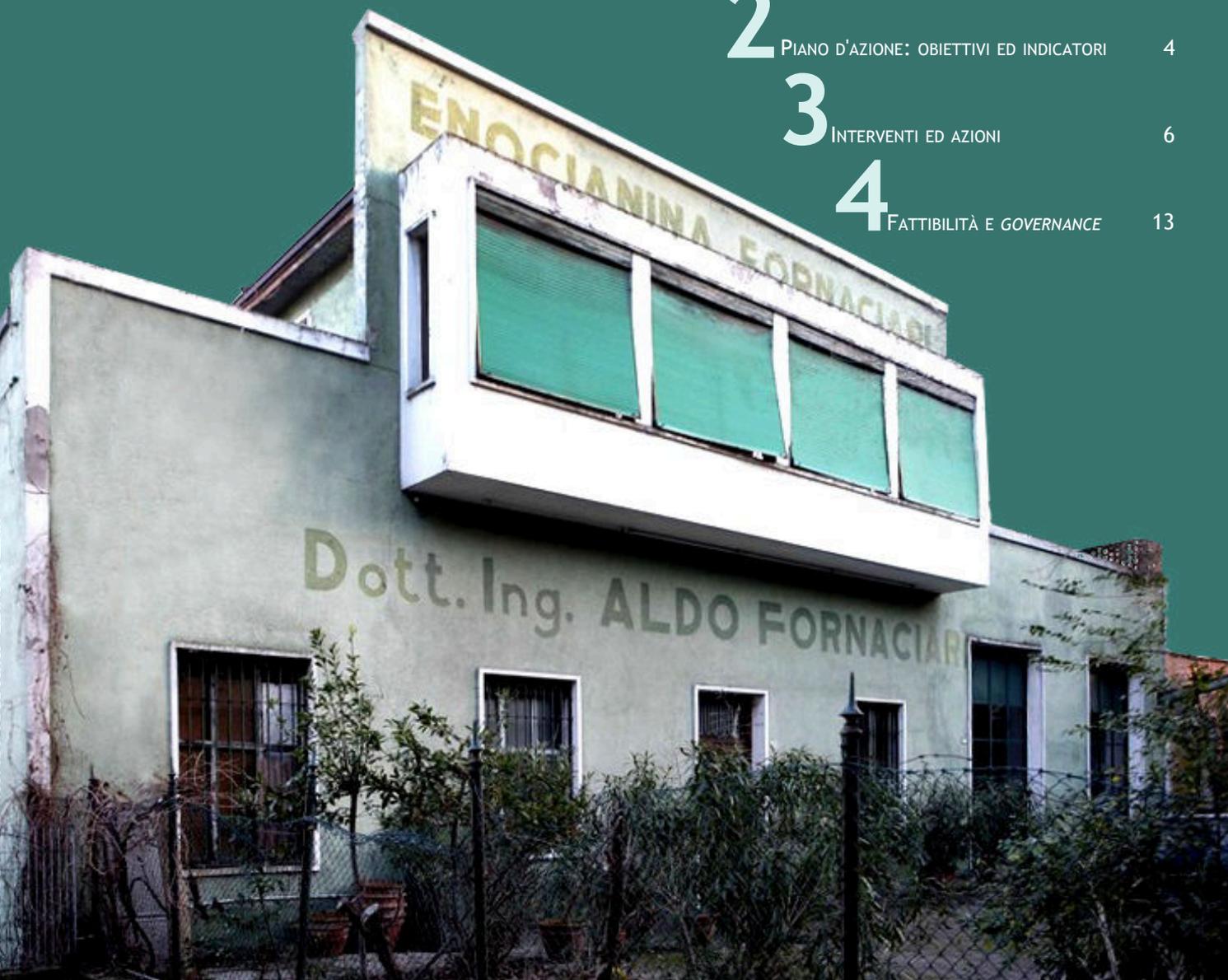


# STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA STAZIONE - SANTA CROCE

COMUNE DI REGGIO EMILIA

1	ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO	1
2	PIANO D'AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI	4
3	INTERVENTI ED AZIONI	6
4	FATTIBILITÀ E GOVERNANCE	13



## 1. Analisi urbana e quadro diagnostico

### 1.1 Inquadramento: caratteristiche e relazioni con il contesto

L'ambito interessato dalla Strategia per la rigenerazione urbana è situato nel quadrante est di Reggio Emilia, nelle immediate adiacenze del Centro storico e a cavallo dell'asse ferroviario Milano-Bologna, e si estende per circa 91 ettari, pari al 2% circa del territorio urbanizzato. Comprende la **Zona Stazione**, una parte del **quartiere Ospizio**, a sud della ferrovia, e una parte del **quartiere Santa Croce**, a nord della stessa. Elemento baricentrico è la **Stazione ferroviaria** centrale, posta lungo la ferrovia Milano-Bologna che attraversa l'ambito in direzione est-ovest, da cui si diparte in direzione nord la linea ferroviaria regionale Reggio Emilia - Guastalla, che assicura il **collegamento con la Stazione AV Mediopadana**. L'interscambio ferro-gomma è garantito dal **Centro InterModale (CIM)** di Piazzale Europa, posto a nord della ferrovia in corrispondenza della Stazione e costituito dall'**autostazione dei bus extraurbani** e dal **parcheggio scambiatore**, e da Piazzale Marconi, antistante la Stazione, in cui sono presenti un **parcheggio interrato multipiano**, una **velostazione** e lo snodo di sei linee ad alta frequenza del **trasporto pubblico urbano** e dei bus navetta per il Centro storico. La rete ciclopedonale si sviluppa lungo i principali assi portanti e travalica la barriera della ferrovia grazie a **due sottopassi** - uno pedonale e uno ciclopedonale. L'elevata dotazione infrastrutturale garantisce, per quanto riguarda il trasporto su ferro, un'alta accessibilità locale e sovralocale; per il trasporto su gomma, una buona accessibilità locale.

L'ambito è un **polo di rigenerazione urbana strategico nel contesto di riferimento e per l'intera città**. E' infatti costituito da un polo funzionale ad elevata specializzazione, e da due importanti ambiti da riqualificare, oggetto di politiche integrate di riorganizzazione territoriale del Piano Strutturale Comunale:

- il **polo funzionale PF4 "Stazione ferroviaria, Centro InterModale (CIM) ed ex Officine Meccaniche Reggiane"**, comprensivo della Stazione e delle aree a nord dell'asse ferroviario, in cui, coerentemente con le previsioni del PSC, è in corso la realizzazione del "Parco Innovazione", polarità in cui la Pubblica Amministrazione, le imprese e gli Enti di ricerca interagiscono per potenziare lo sviluppo economico cittadino;
- l'**ambito AR10 "Santa Croce"**, posto a nord della ferrovia in adiacenza al PF4, in cui, coerentemente con il PSC, sono in corso progetti di riuso temporaneo di fabbricati dismessi;
- l'**ambito AR9 "Via Emilia, via Turri, Zona Stazione"**, a sud della ferrovia, che nello scenario urbano si configura come **cerniera strategica** tra le aree a nord della Stazione e l'ambito della Città Storica, costituito dal Centro storico cittadino e dalla prima espansione novecentesca.

Tra i servizi presenti nell'ambito vi sono il Centro internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi, la villa ex OMI sede di ARCI, Banca Etica e di una scuola di musica (CEPAM), l'Incubatore di Economia Solidale (IES) Binario 49, la scuola dell'infanzia Elisa Lari e il Parco delle Paulonie con area giochi e campo sportivo.

### 1.2 Dati ambientali

L'ambito, per la sua collocazione all'interno del consolidato urbano, non presenta elementi delle rete ecologica provinciale e comunale.

Le **dotazioni a verde** dell'ambito (calcolate comprendendo il parco del Centro internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi) ammontano a circa 5,5 mq/abitante, contro una media di circa 30 mq/abitante sull'intero Comune.

Le aree a nord della Stazione, per la presenza di insediamenti produttivo-artigianali dismessi, mostrano in genere **rapporti di copertura molto elevati e bassi livelli di permeabilità al suolo e di copertura arborea**. Alcuni insediamenti presentano problematiche di inquinamento dei suoli e presenza di amianto in copertura, rendendo necessarie operazioni di bonifica ambientale.

L'area a sud della Stazione presenta **livelli di permeabilità al suolo medio-bassi** e un'**esigua dotazione di verde pubblico**, con aree verdi di limitata estensione localizzate prevalentemente nelle pertinenze di alcuni servizi; le presenze più consistenti sono il Parco delle Paulonie e il giardino della scuola d'infanzia Elisa Lari, entrambi densamente alberati. Molte viabilità presentano filari semplici o doppi a bordo strada

e nelle aree private la presenza di verde - anche pensile, su coperture di interrati - è discreta, così come quella di alberature.

### 1.3 Dati sociali

La realtà socio-demografica dell'ambito presenta caratteristiche di grande complessità. Gli ambiti AR10 "Santa Croce" e PF4 "Stazione ferroviaria, Centro InterModale (CIM) ed ex Officine Meccaniche Reggiane" sono interamente adibiti a servizi e attività terziarie, dunque di scarso interesse nella valutazione del contesto sociale dell'ambito.

Nell'ambito AR9 "Via Emilia, via Turri, Zona Stazione", prevalentemente residenziale, risiedono 4.376 persone, pari al 2,5% dei residenti nel territorio comunale. La **densità abitativa** è nell'ordine dei 6.500 abitanti/Kmq, con punte di oltre 20.000 ab/Kmq nelle aree residenziali edificate in modo più intensivo.

La zona presenta la **maggior concentrazione di stranieri** in città. Nelle aree a sud della stazione i residenti stranieri ammontano al 51% del totale (contro una media comunale del 16%), con punte del 90% in alcuni complessi residenziali. La provenienza è in prevalenza dal continente asiatico (42% circa) e africano (38% circa); la nazionalità di gran lunga più rappresentata è quella cinese (32% circa). La zona si configura di fatto come **area di primo approdo** per gli immigrati in arrivo, i quali nel momento in cui le condizioni economiche lo permettono si spostano in altre zone, con un **tasso di sostituzione dei residenti** che in alcune parti del quartiere tocca punte del 25% annuo.

Rispetto al dato medio cittadino, nell'area si riscontrano percentuali più elevate di persone nella **fascia di età 15-44 anni** (48% circa contro una media comunale del 36%), di **nuclei unipersonali** (55% circa contro una media comunale del 42%) e di **nuclei familiari con più di 5 componenti** (3% circa contro una media comunale dell'1,7%). La professionalità maggiormente presente è quella operaia (35% circa).

Nell'ambito le **dotazioni di verde e servizi** (calcolate comprendendo il Centro internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi, che ha anche valenza di servizio di quartiere in quanto ospita una scuola per l'infanzia e una scuola primaria) ammontano a circa 13 mq/abitante, contro una media di circa 66 mq/abitante sull'intero Comune. Sono presenti vari **presidi sociali**, a partire dal Polo Est dei Servizi sociali territoriali del Comune, situato al margine tra il quartiere Ospizio e la Zona Stazione. In via Turri, nel complesso residenziale più problematico della Zona Stazione, si trovano il Centro di mediazione dei conflitti presso lo Spazio Civico 27/a, il centro di accoglienza per richiedenti asilo al Civico 39 e il Centro sociale e di incontro che riunisce l'Incubatore di Economia Solidale Binario 49 e il presidio socio-educativo territoriale Spazio Raga (v. approfondimenti al paragrafo 3). In Piazza Domenica Secchi si trova il chiosco analcolico Cafè Reggio, in cui sono presenti operatori sociali, mentre presso viale IV Novembre vi è il centro di ascolto e incontro Casa Comune.

### 1.4 Dati economici

All'inizio del Novecento, a nord dell'asse ferroviario, si insediano le Officine Meccaniche Reggiane e successivamente l'aeroporto, mentre a sud sorgono alcune industrie tra la via Emilia, lo scalo ferroviario e via Vecchi. Da allora i quartieri conoscono un consistente sviluppo urbano, con insediamenti a carattere prevalentemente operaio a nord della ferrovia e borghese a sud della stessa. Nel periodo post-bellico ha inizio la **crisi delle Officine Reggiane** e, con essa, il **declino della zona**. Nel giro di alcuni decenni gli insediamenti produttivi simbolo della storia moderna e industriale della città - Locatelli, Gallinari, Calzificio Emiliano, Enocianina Fornaciari e altri e, per finire, le stesse Officine Reggiane - vengono dismessi. Parallelamente i tessuti residenziali subiscono un progressivo declino legato alle dinamiche sociali: l'aumento di residenti stranieri porta all'instaurarsi di **circoli viziosi**, con **investimenti sempre più scarsi** dei proprietari sul patrimonio abitativo e un **calo dei valori immobiliari**, che va di pari passo con l'aumento delle problematiche sociali e di quelle gestionali, legate a occupazioni abusive e insolvenze. La Zona Stazione presenta oggi i valori di vendita e di locazione più bassi dell'intero territorio comunale e un grande numero di **vendite giudiziarie** di immobili. Per quanto riguarda il terziario, si è assistito ad una progressiva **diminuzione della qualità degli esercizi commerciali** in Zona Stazione, che si caratterizza ad oggi per un elevato numero di negozi e pubblici esercizi legati alla ristorazione, per lo più

a gestiti da stranieri e concentrati lungo viale IV Novembre, via Turri e via Eritrea. Diversa è la situazione lungo via Emilia Ospizio, corso urbano principale a connotazione anche abitativa, dove il commercio e le attività artigianali sono di maggior pregio economico. All'offerta commerciale di vicinato si affianca la polarità commerciale rappresentata dalla **medio-grande struttura di vendita alimentare** di via Sani.

Per quanto riguarda il quartiere Santa Croce, gli interventi di rigenerazione in corso nel PF4 prevedono la creazione del Parco Innovazione per la promozione dell'economia della conoscenza e il potenziamento dello sviluppo economico della città; qui è già attivo il **Tecnopolo**, inserito nell'High Technology Network (HTN) dell'Emilia-Romagna, che ospita quattro laboratori di ricerca avanzata e trasferimento tecnologico (v. approfondimenti al paragrafo 3).

### 1.5 Criticità

Tra le criticità che accomunano i tessuti sui due lati della ferrovia, la principale è la **separazione fisica e funzionale** generata dalle linee FFSS e FER, che rende indirette e difficoltose le connessioni tra gli ambiti di riqualificazione AR9 e AR10, il polo funzionale PF4 e il Centro Storico sia per quanto riguarda la mobilità veicolare che per quella pedonale e ciclabile.

La seconda criticità è data dalla presenza di numerosi **insediamenti produttivi e artigianali dismessi** che rappresentano fonti di degrado urbano e insicurezza e necessitano di azioni di bonifica ambientale in relazione all'inquinamento del suolo e alla presenza di coperture in amianto. Nel quartiere di Santa Croce si segnalano, oltre al complesso delle ex Officine Reggiane, i magazzini ex produttivi di via Gioia, gli immobili artigianali di viale Ramazzini, i depositi ferroviari di via Talamì. A sud della ferrovia, in Zona Stazione, si evidenziano invece gli stabilimenti produttivi dell'ex Enocianina Fornaciari e dell'ex Calzificio Emiliano in viale IV Novembre.

Un'ulteriore criticità è data dall'**esiguità e scarsa attrattività delle dotazioni di aree verdi pubbliche e di spazi per la socialità**. L'area a verde pubblico di maggior estensione, il Parco delle Paulonie, risulta ad oggi sottoutilizzato, con scarsa frequentazione da parte delle famiglie con bambini e con il proliferare di fenomeni di degrado e spaccio, soprattutto nelle ore serali. Altre aree verdi, come quella esterna all'Incubatore di Economia Solidale (IES) Binario 49, ricompresa tra via Turri e viale del Partigiano, sono poco valorizzate e **poco efficaci dal punto di vista ambientale e microclimatico**.

Sempre in Zona Stazione, l'elevata densità abitativa, la forte disomogeneità culturale e l'elevato tasso di sostituzione dei residenti hanno portato all'accentuarsi di una serie di **problematiche di ordine socio-economico**. Nei complessi condominiali di via Turri e via Paradisi si sono verificati problemi di convivenza e contenziosi legati al sovraffollamento di alcuni alloggi, al forte turnover degli affittuari, all'occupazione abusiva di alcuni locali accessori e ad altissime percentuali di insolvenza, che hanno portato in molti casi al distacco delle utenze per l'intero stabile. Nell'area si è inoltre rilevato un aumento degli episodi di conflittualità sociale e di microcriminalità. Tutto ciò ha portato a una montante percezione di insicurezza, con conseguente abbandono della zona da parte di molti residenti storici e con l'innescarsi di un **circolo vizioso di crescente marginalizzazione e ghettizzazione**.

La fragilità e l'instabilità della struttura sociale e economica della Zona Stazione, con la conseguente **disaffezione** nei confronti del quartiere, hanno avuto ripercussioni sia sul patrimonio edilizio, con **scarsi investimenti** dei proprietari nella manutenzione e conseguenti fenomeni di **degrado e fatiscenza dei fabbricati**, sia sullo spazio urbano, con episodi di **uso improprio e degrado degli spazi pubblici** e di uso pubblico quali parchi, marciapiedi, slarghi, porticati dei complessi residenziali.

### 1.6 Opportunità

L'ambito, con la **grande dinamicità** delle diverse aree che lo compongono e con la presenza al suo interno della Stazione storica e del CIM, fattori di **alta competitività** e assoluta specificità, riveste un ruolo strategico: si configura infatti come porta della città e nodo di interscambio tra ferrovie locali e nazionali, mobilità su ferro e su gomma, mobilità pubblica e privata. La Zona Stazione risulta particolarmente cruciale in virtù della sua **collocazione territoriale**, in quanto cerniera tra il Centro Storico, i quartieri circostanti della prima periferia cittadina e diverse importanti polarità: il polo delle Ex Officine Reggiane

in cui sta sorgendo il Parco Innovazione, la stazione Alta Velocità posta più a nord e il Campus Universitario San Lazzaro posto più a est, entrambi collegati alla stazione centrale tramite la ferrovia locale Reggio - Guastalla. In particolare, viale IV Novembre, viale di connessione, è struttura urbana di accesso al Centro Storico e di collegamento con il resto della città.

La presenza di numerosi **immobili e aree produttive dismesse** che potranno essere oggetto di interventi di trasformazione funzionale e riqualificazione rappresenta un'occasione per attivare processi di rigenerazione urbana e riuso, che abbiano contenuti di innovazione sociale e che rappresentino un volano per la valorizzazione dell'area anche a livello residenziale e commerciale.

La presenza di **eccellenze della città pubblica**, capisaldi del modello di sviluppo locale incentrato sulla crescita delle competenze strategiche della città, rappresenta un'altra grande opportunità, contribuendo in maniera sostanziale alle politiche di rigenerazione urbana dell'area: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, sede di Reggio Children, è perno del sistema educativo reggiano, mentre il Tecnopolo è sede di laboratori universitari e centri di ricerca nel campo della mecatronica, energia ed edilizia sostenibile, primo elemento del futuro Parco Innovazione.

La presenza sul territorio di numerose **realità associative, centri sociali, comitati di cittadini** rappresenta un'opportunità di presidio territoriale e una preziosa risorsa sociale e culturale in grado di innescare progetti di innovazione sociale, da consolidare e potenziare nei rispettivi ambiti di competenza.

La **vocazione commerciale** di alcuni assi viari presenti nell'ambito, quali ad esempio viale IV Novembre, rappresenta un **fattore di vivacizzazione** del fronte strada e una componente fondamentale nell'articolazione funzionale di spazi pubblici e privati ad uso pubblico, contribuendo a garantire condizioni di vivibilità e sicurezza. Tale vocazione può essere potenziata agendo sull'ambito a sud della Stazione ferroviaria che, come evidenziato dal PSC 2011, risulta idoneo alla realizzazione di interventi di qualificazione urbana e di progetti di valorizzazione commerciale tramite il recupero di aree e contenitori dismessi funzionali anche al rilancio della capacità di attrazione del Centro storico.

## 2. Piano d'azione: obiettivi ed indicatori

### 2.1 Obiettivi strategici

Le criticità e i bisogni rilevati nell'analisi dai punti precedenti investono tre dimensioni strettamente interconnesse tra loro: quella **urbanistico-architettonica**, quella **socio-economica e culturale** e quella **ecologico-ambientale**.

Rispetto a queste tre dimensioni si individuano i seguenti **obiettivi strategici**:

1) **miglioramento della qualità urbana**, sia in termini di spazi aperti pubblici e di uso pubblico che di patrimonio edificato pubblico e privato; [ R2 ]

2) **aumento della pubblica sicurezza, dell'inclusione e della coesione sociale**; [ R3 ]

3) **miglioramento della qualità ecologico/ambientale e della resilienza** del sistema urbano. [ R1 ]

La Strategia per la rigenerazione urbana che l'Amministrazione intende mettere in atto si caratterizza per la **trasversalità** e la forte **integrazione e sinergia** tra queste tre componenti: qualità urbana, sicurezza, resilienza. [ Q ]

### 2.2 Strumenti e modalità di azione per l'attuazione della Strategia

Gli strumenti e le modalità di azione per attuare la Strategia saranno:

- **la leva urbanistica**, ovvero la realizzazione di grandi interventi di recupero e riconversione per l'insediamento di funzioni innovative e strategiche, in grado di innescare il rilancio delle trasformazioni urbane, nella zona del quartiere Santa Croce, coadiuvata da azioni di "agopuntura urbana" con interventi più minuti di sostituzione e/o recupero edilizio e di riorganizzazione degli spazi aperti in Zona Stazione; [ R2 ]

- **l'azione normativa**, volta a incentivare interventi di riuso temporaneo e riqualificazione dei contenitori dismessi, promuovendo interventi diffusi di recupero e cura del patrimonio edilizio legati a interventi e/o [ R2 ]

- [ R3 ] azioni sugli spazi aperti di prossimità pubblici o di uso pubblico (così da portare ad una riqualificazione e una riappropriazione di tali spazi, che comporta anche un maggior presidio e controllo sociale degli stessi), a introdurre approcci progettuali innovativi basati sull'uso delle componenti naturali - verde e acqua - in chiave funzionale, come componenti in grado di fornire servizi ecosistemici e aumentare la resilienza del sistema urbano nell'ottica dell'adattamento al cambiamento climatico in atto;
- [ R1 ]
- [ R3, F ] - la **partecipazione** per il coinvolgimento attivo di cittadini, comitati, associazioni, soggetti pubblici e privati, per consolidare e sviluppare reti di relazioni sociali e istituzionali forti, in grado di agire in sinergia per potenziare l'efficacia delle azioni messe in campo e far sì che la rigenerazione investa fortemente anche il campo socio-economico e culturale.

### 2.3 Impatti attesi, punti di forza e debolezza, pericoli ed opportunità della Strategia

Dall'attuazione della Strategia ci si attendono impatti positivi su diversi fronti.

- [ R2 ] Sul fronte architettonico-urbanistico ci si attendono importanti risultati in termini di **ricucitura** di parti della città ad oggi troppo scollegate, **integrazione** tra gli ambiti di riqualificazione AR9 e AR10, il polo funzionale PF4 e il Centro Storico, **rigenerazione e restituzione alla città** di importanti spazi da tempo dismessi e degradati, **incremento e riqualificazione** degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico.

- [ R3 ] Sul fronte socio-economico e culturale, ci si attende una **riduzione dei fenomeni di degrado e marginalità** sociale, una maggiore **integrazione e coesione sociale**, l'innescio di progetti di **innovazione sociale**, un nuovo **impulso per l'economia** locale e cittadina e per il mercato immobiliare, una **riappropriazione** degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico con conseguente maggior **presidio e controllo sociale**, una riscoperta dell'**identità** dei quartieri, un aumento della **sicurezza** reale e percepita.

- [ R1 ] Sul fronte ecologico-ambientale ci si attendono un aumento della **resilienza** del sistema urbano e un miglioramento della qualità e della vivibilità in termini di **comfort microclimatico** degli spazi aperti, un miglioramento delle condizioni di **salubrità e benessere** ambientale.

- [ Q ] La forza della Strategia risiede nella sua **trasversalità** e nella **sinergia** tra interventi, azioni, attori pubblici e privati coinvolti. L'attuazione della Strategia rappresenta una grande opportunità di apportare cambiamenti profondi e duraturi nell'ambito, consolidando e rafforzando quanto già avviato in campo urbanistico-edilizio e socio-economico-culturale e integrandolo con il nuovo paradigma della resilienza per l'adattamento ai cambiamenti climatici.

Le possibili insidie si possono ravvisare nella **grande complessità e mutevolezza** della realtà sociale in cui si opera, che rappresenta un'arma a doppio taglio: la presenza sul territorio di numerosi comitati di cittadini e associazioni, se da una parte rappresenta una ricchezza in termini di idee, disponibilità a compiere servizi, possibili collaborazioni e sinergie, dall'altra rende molto complesso il lavoro di coordinamento e regia; le particolarità del tessuto sociale, caratterizzato da forte fragilità e da un elevato tasso di sostituzione degli abitanti, rende faticoso il lavoro di costruzione di relazioni e il conseguimento di risultati duraturi per il continuo variare degli interlocutori. Un'ulteriore incognita è poi rappresentata da tutta una serie di **fattori non contrallabili** come la variabilità del mercato immobiliare in un quadro generale di perdurante crisi del settore e in un contesto particolarmente penalizzante da questo punto di vista.

### 2.4 Indicatori per il monitoraggio

Coerentemente con quanto sopra, gli indicatori individuati per il monitoraggio e la valutazione ex ante e ex post dei risultati ottenuti dovranno afferire ai tre principali campi d'azione.

- [ R2 ] In **campo urbanistico-architettonico** si valuteranno l'estensione delle aree riqualificate, il numero e l'estensione dei contenitori oggetto di riuso temporaneo e riqualificazione, il numero degli utilizzatori delle nuove connessioni fisiche create o riqualificate, la riduzione dei tempi di percorrenza in zone critiche generata dalla razionalizzazione delle viabilità.

- [ R3 ] In **campo socio-economico e culturale** si valuteranno il numero di soggetti economici insediati nelle nuove strutture, il numero di cittadini / comitati coinvolti, il numero di associazioni coinvolte / messe in rete, il numero di iniziative promosse e i relativi partecipanti, il numero degli utilizzatori delle strutture e

dei servizi attivati, il numero di dispositivi di controllo installati, il numero degli interventi per la sicurezza, il numero e l'estensione degli interventi sul patrimonio edilizio privato, il numero e l'estensione degli interventi/azioni sugli spazi di prossimità.

In **campo ecologico-ambientale** la valutazione riguarderà l'estensione delle aree pubbliche rigenerate in chiave ambientale e microclimatica, l'estensione delle nuove aree permeabili derivanti da desigillazione, il numero di nuovi alberi piantumati, il numero degli interventi assoggettati alla nuova procedura di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE - v. approfondimenti al paragrafo 3), l'indice di comfort percepito negli spazi pubblici oggetto di rigenerazione microclimatica e il conseguente maggior utilizzo degli spazi per eventi ed attività.

[ R1 ]

## 3. Interventi ed azioni

### 3.1 Interventi e azioni già realizzati o avviati

L'ambito su cui si sviluppa la Strategia è già da diversi anni al centro di una serie di interventi che hanno inciso sia sul fronte delle infrastrutture pubbliche e della qualità dell'ambiente urbano, sia su quello dell'innovazione e della coesione sociale. In particolare l'Amministrazione Comunale nel quartiere Santa Croce ha avviato la riqualificazione dei capannoni delle Ex Officine Meccaniche Reggiane (recuperando il capannone 19, oggi sede del Tecnopolo) e alcuni stabilimenti produttivi dismessi (ex Locatelli, oggi sede del Centro Internazionale Malaguzzi), collocandovi alcune delle eccellenze del sistema reggiano.

Per quanto riguarda l'ambito Stazione sono state perseguite sia azioni di riqualificazione fisica e cura dei luoghi (come ad esempio la riqualificazione di Piazza Domenica Secchi e il riordino di Piazzale Marconi antistante la Stazione ferroviaria) sia di coesione sociale, quali i percorsi di partecipazione con i residenti e le associazioni per rigenerare il quartiere dal punto di vista dell'ordine pubblico e della sicurezza. A fronte di un quadro di interventi già realizzati, gli interventi previsti dalla Strategia, di seguito descritti, intendono rafforzare le politiche fino ad oggi perseguite, agendo quindi sia sull'**hardware** urbano e territoriale che sul **software** rappresentato dalla dimensione socio-economica e culturale.

### 3.2 Interventi previsti dalla Strategia

#### **I.1 - Riqualificazione architettonica e funzionale dei Capannoni 15a-15b-15c, 17 e 18 dell'area industriale ex Officine Meccaniche Reggiane**

Gli interventi perseguono l'obiettivo di miglioramento della qualità degli spazi pubblici e dell'edificato e della qualità ambientale e prevedono il recupero e la **valorizzazione della struttura industriale** esistente (intesa come straordinaria testimonianza della memoria storica del contesto) per la realizzazione di "contenitori" idonei alla collocazione di centri di ricerca, start-up e spin-off d'impresa, nuove realtà imprenditoriali produttive, attività legate al terziario avanzato, alla cultura e ai servizi. Il recupero degli immobili permetterà l'ampliamento del **Parco della Conoscenza, Innovazione e Creatività**, il cui primo consolidato nucleo è costituito dai **centri di ricerca** già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo. La crescita e la sinergia di queste strutture avrà un ruolo chiave nell'incentivare altre **aziende di eccellenza** a collocarsi in quest'area per sviluppare **filieri innovative**, con l'obiettivo di generare e implementare nuove idee, al fine di aumentare l'**attrattività** e la **competitività** della città e del suo tessuto economico e produttivo.

[ R2 ]

[ R3 ]

Gli interventi verranno realizzati secondo criteri di **sostenibilità** ambientale, flessibilità ed efficienza energetica, prevedendo anche il miglioramento della qualità ambientale grazie alla risoluzione delle eventuali problematiche ambientali connesse alle matrici suolo ed aria, in conformità a quanto previsto nei progetti di caratterizzazione e bonifica dell'area.

[ R1 ]

Ad oggi risultano insediate presso il Tecnopolo numerose aziende di eccellenza nei relativi settori (ASK, Palomar, Iren Smart Solution, Elettric 80, Reggio Emilia Innovazione (REI), ITS Maker).

**I.2** - Riqualficazione di Piazzale Europa e rimodellazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti

**I.3** - Riqualficazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini con riapertura verso est (viale del Partigiano)

[ R2 ] Gli interventi, perseguendo l'obiettivo di miglioramento della qualità degli spazi pubblici, concorrono alla realizzazione di infrastrutture fisiche per il Parco Innovazione, prevedendo la riqualficazione e la riapertura di **connessioni** per la mobilità carrabile pubblica e privata, finalizzati ad intercettare e semplificare i flussi a scala extraurbana, e la realizzazione di collegamenti per la mobilità ciclo-pedonale verso il centro storico e i quartieri limitrofi. In particolare si prevedono:

- la riqualficazione fisica e funzionale di Piazzale Europa, che pur conservando inalterato il ruolo di area di sosta al servizio della Stazione ferroviaria, si evolverà in un **parcheeggio smart** e assumerà la funzione di nuova **porta di accesso** al Parco Innovazione e di **piazza per il quartiere** Santa Croce, con servizi e strutture per lo sport e il tempo libero, spazi a verde e percorsi pedonali;
- la rimodellazione dei sottopassi ciclabili e pedonali esistenti, ovvero la realizzazione del collegamento con il sottopasso centrale della Stazione e la riqualficazione del sottopasso ciclo-pedonale con percorsi in quota, che consentiranno una maggiore **permeabilità** tra i quartieri e un maggior senso di **sicurezza** nella percorrenza;
- la riapertura e la riqualficazione fisica e funzionale del braccio storico di viale Ramazzini, attualmente ricompreso all'interno dell'area ex Officine Reggiane, quale **direttrice urbana** portante del quartiere, **dorsale** delle funzioni e degli spazi pubblici più rilevanti, **boulevard** di distribuzione interna e collegamento al sistema viario portante delle tangenziali.

**I.4** - Riqualficazione delle viabilità del quartiere Santa Croce (via Gioia, via Talami, via Veneri sud) e riapertura del ramo ovest di viale Ramazzini

[ R2 ] Sempre al fine di concorrere alla riqualficazione e alla riapertura di **connessioni** per la mobilità carrabile pubblica e privata, finalizzate ad intercettare e semplificare i flussi a scala urbana, la Strategia ricomprende interventi infrastrutturali sulle viabilità di quartiere, quali via Gioia (ripensata in modo adeguato alle nuove funzioni che si affacceranno negli immobili oggetto di riuso temporaneo), via Veneri sud e via Talami; si prevede inoltre la riapertura di viale Ramazzini ovest, con la rimozione del muro divisorio che attualmente la interrompe all'altezza della ferrovia e la riapertura del passaggio a livello, in modo da riconnettere il settore sud del quartiere Santa Croce alla città sia sul piano viabilistico sia sul piano delle relazioni.

**I.5** - Interventi di riuso temporaneo e di micro-riqualificazione di immobili produttivi dimessi e spazi abbandonati e/o residuali a Santa Croce (ex magazzini logistici di via Gioia 22 e via Gioia 24, ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4, ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35, ex deposito ferroviario di via Talami 7 e contestuali aree esterne e altri magazzini)

[ R3 ] Parallelamente agli interventi specifici del Parco Innovazione, per favorire la **rigenerazione "dal basso"** del quartiere Santa Croce e per attivare **nuove forme di innovazione sociale e di cittadinanza attiva**, la

[ R2 ] Strategia inserisce quale intervento il recupero di 7 edifici e aree private dismesse del quartiere Santa Croce (ex magazzini logistici di via Gioia 22 e 24, ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4, ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35 e magazzini del deposito ferroviario di via Talami) e il loro **riuso temporaneo** per funzioni collettive culturali, sportive, assistenziali.

Negli ex magazzini logistici di via Gioia 24 si prevede lo svolgimento di attività sportive dilettantistiche (taekwondo, basket e atletica indoor), in via Gioia 22 "coabiteranno" quattro diverse associazioni che daranno vita a laboratori didattici di piccola meccanica, un'esposizione di veicoli d'epoca, un centro teatrale, laboratori di danza e servizi educativi. In via Gioia 4, l'ex mangimificio ospiterà la nuova sede di REMIDA, centro di riciclaggio creativo, mentre viale Ramazzini 35 diventerà la nuova sede di una

cooperativa sociale che organizza progetti e servizi in favore di persone con disabilità, svantaggio sociale e problemi di salute mentale. Infine, gli ex depositi ferroviari di via Talami saranno destinati a sede museale per mezzi ferroviari d'epoca e laboratori didattici. Gli interventi prevedono cambi d'uso temporaneo nei fabbricati di via Gioia 24, via Gioia 22, via Gioia 4 e viale Ramazzini 35, mentre nelle aree di via Talami è previsto l'insediamento di attività di interesse generale, con la previsione di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti. Tali interventi, oltre a perseguire l'obiettivo di una maggiore coesione sociale, perseguono anche il miglioramento della qualità urbana ed ambientale in quanto si prevedono interventi di **incapsulamento di amianto** presente nelle coperture. [ R1 ]

#### **I.6 - Realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale in viale IV Novembre, nei pressi della Stazione ferroviaria centrale [INTERVENTO CANDIDATO A CONTRIBUTO FSC]**

Particolarmente strategico per la rigenerazione della Zona Stazione è l'intervento, candidato a finanziamento regionale, di realizzazione della **nuova sede della Polizia Municipale** nell'area dell'ex Enocianina Fornaciari, in viale IV Novembre. [ R2 ]

La valutazione delle possibili alternative per la collocazione della nuova sede della Polizia all'interno dell'AR9 "via Emilia, via Turri, zona stazione" è stata effettuata comparando 5 localizzazioni diverse sotto i profili di fattibilità tecnica, accessibilità all'area, processi di rigenerazione sociale e urbana attivabili dall'intervento, ed ha individuato l'area dell'ex Enocianina Fornaciari quale **miglior scelta** in relazione a questi criteri.

Si intende così conseguire un più forte ed efficace presidio della Polizia Municipale in un'area particolarmente delicata e critica della città, aumentandone la sicurezza non solo tramite la **maggior presenza degli agenti**, ma anche attraverso il **presidio sociale indiretto** generato dall'affluenza del pubblico che usufruirà della struttura, contribuendo a rivitalizzare il quartiere. Portando il Comando della Polizia Municipale nel cuore del quartiere Stazione verrà inoltre privilegiato un **controllo del territorio di tipo conoscitivo e relazionale**, basato sulla vicinanza e su un rapporto più stretto con la popolazione residente e le diverse realtà attive nel quartiere (associazioni, centri culturali, scuole, associazioni, comitati di quartiere). [ R3 ]

Ulteriore obiettivo è quello di dotare la Polizia Municipale di una **struttura idonea** all'articolazione delle sue funzioni e mansioni, sempre più diversificate e complesse. Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un fabbricato di 2 piani fuori terra e un piano interrato, per complessivi 2.460 mq circa destinati a uffici e 2.135 mq circa destinati al ricovero dei mezzi di servizio. Le aree esterne saranno organizzate in modo da separare i flussi del pubblico da quelli del personale dipendente, distinguendo i relativi accessi e spazi a parcheggio. In aggiunta alle dotazioni di parcheggi reperite nelle adiacenze della nuova sede, si prevede l'adeguamento per uso esclusivo della Polizia Municipale del livello -3, ad oggi non utilizzato, dell'autorimessa di Piazzale Marconi antistante la Stazione ferroviaria, in modo da assorbire meglio il maggior carico in corrispondenza del cambio turno degli agenti. [ R2 ]

L'intervento verrà realizzato secondo criteri di **sostenibilità ed efficienza energetica**, prevedendo anche il **miglioramento della qualità ambientale** grazie alla risoluzione di eventuali problematiche di inquinamento del suolo. [ R1 ]

Si auspica che l'intervento, grazie all'**accresciuta percezione di sicurezza** generata dal nuovo presidio e al **miglioramento della qualità urbana** derivante dalla rigenerazione di un'area dismessa, possa fungere da innesco per ulteriori interventi di recupero e rigenerazione nei tessuti limitrofi.

#### **I.7 - Realizzazione di un sistema di videosorveglianza di ultima generazione per controllo e presidio del Parco delle Paulonie**

Un ulteriore intervento che la Strategia prevede per perseguire l'obiettivo della sicurezza è la realizzazione di un sistema di videosorveglianza per il **presidio del Parco delle Paulonie**, oggetto anche di un più ampio progetto di riqualificazione (v. intervento I.9). L'intervento si inserisce all'interno del [ R2, R3 ]

programma generale di sorveglianza, che ha già previsto un esteso e capillare **monitoraggio** della città, mirato in particolar modo alle zone territoriali più problematiche e critiche dal punto di vista della tutela della legalità e/o del controllo del traffico, quali ad esempio via Vecchi e Via Sani in Zona Stazione, tramite una rete di videocamere *smart* collegate ai principali database nazionali per il controllo e la sicurezza.

**I.8 - Rigenerazione ambientale, micro-climatica e funzionale degli spazi aperti attigui all'Incubatore di Economia Solidale (IES) in via Turri, tramite la piantumazione di nuove alberature e l'aumento di superfici permeabili**

[ R2, R3 ] L'intervento di riqualificazione degli spazi aperti attigui all'Incubatore di Economia Solidale (IES) Binario 49 intende perseguire non solo l'obiettivo di miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici, aumentandone la funzionalità e il decoro, ma anche quello di aumento della **qualità ambientale e microclimatica**, incrementando il **comfort** e la **vivibilità** degli spazi esterni.

[ R1 ]

L'intervento prevede:

- la piantumazione di **nuove alberature** in sostituzione e in aggiunta a quelle recentemente abbattute e/o da abbattere per motivi fitosanitari, scelte in base a **criteri funzionali** (alto fusto per consentire il controllo visivo degli spazi, chioma larga ad alta densità fogliare per un efficace ombreggiamento, resistenza al caldo e alla siccità) e disposte in modo da ombreggiare efficacemente e con continuità i percorsi ciclo-pedonali e le aree multifunzionali;
- il rifacimento dei percorsi pedonali con **materiali altamente permeabili** e il loro ridisegno, funzionale a un più diretto collegamento tra la struttura e i vicini parcheggi pubblici e a una più agevole accessibilità all'area sportiva e di gioco retrostante il fabbricato;
- la rimozione di porzioni di pavimentazione non più funzionali con **desealing** e aumento della permeabilità al suolo;
- l'individuazione di **aree verdi multifunzionali**, adeguatamente attrezzate e ombreggiate in modo da favorire la sosta e la permanenza all'aperto, che potranno essere utilizzate dai fruitori dell'Incubatore, estendendo le attività anche all'esterno dei locali e consentendo così una più efficace interazione con il quartiere e i suoi abitanti.

**I.9 - Riqualificazione del Parco delle Paulonie come parco aperto, inclusivo, accogliente, rigenerando la qualità urbana e l'immaginario sociale del luogo**

[ R2 ] L'intervento, già programmato dall'Amministrazione Comunale per l'annualità 2018, è volto a rigenerare il Parco delle Paulonie (area verde attrezzata di oltre 3.200 mq situata tra via Paradisi e via Sani) in termini di qualità urbana e immaginario sociale del luogo, tramite l'incremento dell'**accessibilità** pedonale, l'ampliamento della **fruibilità** da parte di tutte le categorie di utenti, con particolare attenzione ai disabili, l'**intensificazione degli usi** attraverso la realizzazione di **spazi polifunzionali** e il **miglioramento del verde e delle attrezzature** (interventi straordinari di cura delle essenze arboree e arbustive esistenti e eventuale sostituzione delle piante ammalorate, uso di materiali ad elevata resistenza, installazione di impianti Led per l'illuminazione pubblica).

[ R1 ]

[ R3 ] Il progetto prevede tre aree di accesso con percorsi pedonali più ampi degli attuali, funzionali ad ampliare le connessioni tra via Paradisi e via Sani e a creare un viale rettilineo di attraversamento che rappresenti un cannocchiale visivo importante anche per la sicurezza. Verranno inoltre create un'ampia area *playground* con l'installazione di nuovi **giochi accessibili e senza barriere** e una serie di isole polifunzionali utilizzabili in modo flessibile per organizzare eventi ed attività di carattere sociale e culturale, aumentando l'**attrattività** del parco, la **coesione sociale** e le **relazioni di vicinato** e incrementando le opportunità e l'offerta di eventi, iniziative e progettualità temporanee, sia per il quartiere che per la città.

### 3.3 Azioni previste dalla Strategia

- A.1** - Inserimento nella variante RUE di prossima adozione di norme finalizzate ad incentivare cambi di destinazione d'uso in Zona Stazione, a fronte di interventi di riqualificazione, attrezzatura e cura di spazi pubblici o di uso pubblico

La rigenerazione e il miglioramento della qualità degli spazi pubblici e dell'edificato, nonché il miglioramento della qualità ecologico-ambientale, passano non solo attraverso interventi di tipo strutturale sull'hardware urbano e territoriale, ma anche tramite **azioni di tipo "immateriale"** che qualificano la Strategia e ne rafforzano l'efficacia, contribuendo alla rigenerazione urbana diffusa dei tessuti e del patrimonio privato. In particolare, considerato che all'interno della Zona Stazione il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) prevede che gli interventi di cambio d'uso possano essere attuati solo se ricompresi in progetti di opera pubblica, di pubblica utilità o di partenariato pubblico-privato o qualora siano stati selezionati attraverso bandi ad evidenza pubblica, la Strategia ricomprende tra le azioni l'inserimento nel RUE, tramite una **variante di prossima adozione**, della possibilità di realizzare in Zona Stazione interventi di **cambio di destinazione d'uso a fronte di azioni di riqualificazione, attrezzatura e cura dello spazio pubblico**. Il tutto per incentivare l'utilizzo del patrimonio, favorendo interventi manutentivi e rigenerando, contestualmente, tramite interventi fisici gli spazi pubblici o di uso pubblico presenti nelle immediate vicinanze. Si attiveranno così progetti di cura dello spazio pubblico che implicitamente comportano una **riappropriazione** di tali spazi e una **rigenerazione di tipo sociale**.

[ R2 ]

[ R3 ]

Considerando l'ambito oggetto della Strategia e la sua complessità in termini di contesto demografico e socio-culturale, risulta necessario programmare azioni che incentivino la rigenerazione sociale, il dialogo interculturale e definiscano una nuova identità civica improntata su idee di convivenza, appartenenza e responsabilità. La Strategia pertanto mette in campo **una serie di azioni (da A.2 a A.7)** che perseguono l'obiettivo dell'**inclusione** e della **coesione sociale**, favorendo anche il presidio territoriale e la sicurezza urbana e che risultano volte al **consolidamento delle realtà associative e dei servizi** presenti nell'ambito, costituendo una fonte di **rigenerazione sociale**, oltre che di **presidio del territorio**, in quanto la densità delle attività e la loro diversità generano una **nuova vitalità**, aumentando il controllo spontaneo dell'ambito. Infatti sia la sicurezza urbana (prodotto di un insieme di interventi anche materiali) che la coesione sociale si concretizzano attraverso azioni immateriali di inclusione sociale, di cura delle relazioni e di collaborazione tra abitanti del quartiere e realtà associative, per la realizzazione di progetti di scala locale all'interno di un contesto sociale e culturale complesso.

- A.2** - Attuazione delle azioni di cura della città e di cura della comunità previste dal percorso partecipativo "Laboratorio di cittadinanza di Mirabello-Ospizio" e dal relativo Accordo tra Comune di Reggio Emilia, Associazioni e cittadini del quartiere, sottoscritto in data 31/07/2018

- A.3** - Sottoscrizione di Accordo tra Comune di Reggio Emilia, Associazioni e cittadini del quartiere previsto dal percorso partecipativo "Laboratorio di cittadinanza di Santa Croce-Tribunale-Mancasale" e attuazione delle azioni di cura della città e di cura della comunità previste

Al fine di ricostituire l'identità dei luoghi e il senso di appartenenza della comunità, la Strategia inserisce tra le azioni i due **percorsi di dialogo e collaborazione** tra Comune, associazioni e cittadini (**Laboratori di cittadinanza**) per l'ambito Mirabello/Ospizio (che comprende la Zona Stazione) e per Santa Croce/Tribunale/Mancasale, previsti dal **progetto QUA-QUArtiere bene comune**, quali momenti di incontro, socialità e condivisione dei progetti attivi o previsti nei territori. In tali Laboratori viene valorizzato il **protagonismo** della cittadinanza per la realizzazione di nuovi progetti sui temi della cura della città e cura della comunità. Al termine del processo, i cittadini sono chiamati a **corresponsabilità** concrete tramite la formalizzazione degli **Accordi di cittadinanza**, documenti sottoscritti

[ R3 ]

dall'Amministrazione, dalle Associazioni e dai cittadini protagonisti, in cui vengono esplicitati **impegni reciproci** sulle azioni di intervento condivise nel percorso partecipato e atte al miglioramento della vita nei quartieri.

Per l'ambito Santa Croce, il Laboratorio è in corso di chiusura (sottoscrizione Accordo prevista per Settembre 2018) e le attività, in fase di definizione, riguarderanno **azioni per la socialità** (valorizzazione delle attività teatrali, realizzazione di nuove attività aggregative, promozione dei luoghi pubblici), **educazione e welfare di comunità** (potenziamento e miglioramento dell'offerta formativa scolastica e ricreativa, coinvolgimento della popolazione straniera nelle attività del quartiere) oltre a interventi di cura e valorizzazione del paesaggio urbano. Per l'ambito Ospizio/Mirabello, l'Accordo invece è stato sottoscritto il 31/07/2018 e prevede la valorizzazione delle **esperienze sociali ed educative** portate avanti da molti operatori che da tempo lavorano sul territorio, generando **nuovi progetti integrati**, e di quelle di **animazione socio-culturale**, come la riqualificazione e l'animazione dei luoghi del quotidiano attraverso la promozione di iniziative che interessano la sfera educativa di bambini e adolescenti, creando momenti di partecipazione attiva con i cittadini delle zone fragili, come la zona di Piazza Domenica Secchi - Parco delle Paulonie - via Turri). Si prevedono inoltre la realizzazione di un **progetto di sicurezza partecipata** con l'obiettivo di ristabilire legami di comunità finalizzati al contrasto e alla prevenzione dei furti nelle abitazioni e del fenomeno della prostituzione, e una serie di interventi sulla **mobilità alternativa** per rendere il quartiere percorribile in sicurezza a piedi e in bicicletta e migliorare il decoro urbano.

**A.4** - Proseguimento del progetto "Ricostruzione civica/Doppio Binario", oggetto di Accordo di Programma tra Comune e Regione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2003 e s.m. per l'approccio integrato al tema della sicurezza, con sostegno di progetti di cittadinanza attiva, servizi di mediazione in Zona Stazione e riqualificazione di spazi pubblici

[ R3 ] Il progetto prevede la realizzazione di interventi di **prevenzione integrata** quali l'introduzione di **nuove figure professionali (local coach/mediatore di comunità)** volte a promuovere forme di cittadinanza attiva funzionali al **perfezionamento del "controllo di comunità"** e il rafforzamento della prevenzione [ R2 ] comunitaria mediante il sostegno di **gruppi di vicinato attivi in un'ottica di sicurezza partecipata**, al fine di contribuire alla tenuta sociale delle zone maggiormente in sofferenza, alla diminuzione della percezione di insicurezza dei cittadini, alla quiete pubblica e alla convivenza civile nei luoghi pubblici della Zona Stazione. E' previsto un sostegno destinato ai progetti di riqualificazione previsti nell'area, quali il Parco delle Paulonie, il Binario 49 e i sistemi di videosorveglianza.

**A.5** - Apertura dell'Incubatore di Economia Solidale (IES) nei locali di Binario 49 in via Turri, recentemente riqualificati

[ R3 ] L'Incubatore di Economia Solidale (IES) Binario 49, nei locali recentemente riqualificati in via Turri, si identifica con uno spazio innovativo, al cui interno saranno promossi e supportati progetti, azioni e strumenti per promuovere **inclusione, coesione e innovazione sociale**. La gestione, a titolo gratuito per un periodo di 4+4 anni, è stata affidata, tramite avviso pubblico di manifestazione di interesse, a una rete di associazioni, imprese sociali e onlus del terzo settore guidate dall'Associazione Casa d'Altri. Al suo interno saranno presenti un **caffè letterario** capace di valorizzare la dimensione enogastronomica e multiculturale del mangiare insieme, una **biblioteca** ed una **libreria** con accesso a libri, giornali e riviste anche via internet e con **spazi attrezzati per eventi culturali**, per **video-conferenze** e per favorire attività di **coworking**. L'Incubatore servirà inoltre a creare **opportunità per reti e/o partenariati solidali** locali nel quartiere nella città e favorire il riuso e la manutenzione di immobili anche con interventi di [ R2 ] **auto-recupero**.

**A.6** - Proseguimento dell'attività di mediazione sociale e di distribuzione alimentare presso lo "Spazio civico 27/A" in via Turri

Si prevede il proseguimento delle attività svolte presso lo Spazio civico di via Turri 27/A:

[ R3 ]

- **Centro di mediazione sociale dei conflitti** (spazio di proprietà dell'Amministrazione Comunale gestito dalla Cooperativa Sociale L'Ovile) a disposizione di cittadini e operatori sociali in cui si svolge un servizio dedicato alle relazioni personali e di vicinato, ai rapporti con il territorio e con i servizi. Tale spazio è stato concepito con l'obiettivo di facilitare la comunicazione, sostenere processi e attività di mediazione e coesione sociale, oltre ad essere uno spazio a disposizione di cittadini e operatori sociali per sviluppare azioni, progetti e attività di mediazione sociale legati al quartiere della stazione.
- **Distribuzione alimentare**, promossa dal CEIS per il **recupero e consumo di generi alimentari**, messi a disposizione dalla vicina COOP Reggio Est di via Sani per famiglie in stato di bisogno. Le stesse famiglie che beneficiano degli aiuti, in una logica di reciprocità, si rendono disponibili per azioni di **mutuo aiuto**, estendendo in un percorso virtuoso l'integrazione e la **solidarietà** nel quartiere.

**A.7** - Proseguimento delle attività di doposcuola, campo estivo, attività sportiva e animazione per bambini e ragazzini a rischio di esclusione e marginalizzazione

A corredo della Strategia si citano anche i progetti di **accompagnamento educativo e scolastico** rivolti a bambini e ragazzi a rischio di esclusione e di marginalizzazione residenti nel quartiere Stazione, gestiti in parte dal Comune di Reggio Emilia e in parte da associazioni e cooperative presenti sul territorio. Tra le esperienze attivate e che proseguiranno con una **programmazione annuale** si citano ad esempio:

[ R3 ]

- le attività di **doposcuola per bambini e ragazzi** per il sostegno ai minori e alle famiglie in situazioni di disagio sociale ed economico e per il **contrasto all'isolamento e alla dispersione scolastica** (che vengono ad esempio svolte nei locali di via Turri 49 a fianco dell'Incubatore Binario 49 o presso il Cenacolo Francese);
- il **progetto socio-educativo Spazio Raga** (sempre nei locali di via Turri 49 a fianco dell'Incubatore Binario 49) rivolto ad adolescenti e giovani e gestito da Officina Educativa (Servizio del Comune di Reggio Emilia), il cui obiettivo è la **partecipazione responsabile** dei giovani alla vita della comunità locale. Le attività sono volte a promuovere la costruzione di **legami sociali**, l'accettazione di **regole comuni** di convivenza, la **valorizzazione delle abilità e delle competenze** individuali all'interno di un contesto di gruppo in cui viene favorito un clima di **cooperazione**. Oltre alle attività volte allo sviluppo delle abilità dei ragazzi e delle relazioni di gruppo (aiuto nello studio pomeridiano, momenti aggregativi e di gioco, attività sportive, laboratori di teatro, video, fotografia, etc.), si realizzano percorsi di **educazione alla cittadinanza attiva e alla legalità** e si promuove la partecipazione dei giovani nell'organizzazione di eventi cittadini;
- attività di animazione, campi estivi, etc.

**A.8** - Inserimento nella variante RUE di prossima adozione di norme finalizzate alla progettazione del verde in chiave funzionale in un'ottica di adattamento al cambiamento climatico, anche tramite l'introduzione dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)

Nella consapevolezza che le nuove istanze di adattamento al cambiamento climatico in atto richiedono un vero e proprio **cambio di paradigma** nella pianificazione, la variante al RUE di prossima adozione introdurrà norme finalizzate a aumentare la **resilienza** del sistema urbano agendo, in particolare, sulle cosiddette **"infrastrutture verdi e blu"** - il verde e le acque - in grado di fornire **servizi ecosistemici** integrati, più efficaci rispetto alle soluzioni tradizionali e con un ritorno significativo anche in altri campi, in termini di aumento della qualità urbana, della vivibilità e della socialità (soluzioni **win-win**).

[ R1 ]

[ R2, R3 ]

Per quanto riguarda la progettazione del verde, lo scopo è passare dall'attuale approccio quantitativo (rispetto degli standard, degli indici di permeabilità e degli indici arborei e arbustivi) e qualitativo (nel senso di una progettazione del verde basata su considerazioni prevalentemente paesaggistiche e estetiche) ad un **approccio di tipo funzionale**, configurando superfici verdi e piantumazioni in modo che svolgano efficacemente compiti di **regolazione del microclima urbano**. A questo scopo le norme incentiveranno la **continuità e contiguità delle masse verdi** per la creazione delle cosiddette "bolle di penombra" in grado di influenzare le brezze e le temperature dell'intorno, l'utilizzo di **alberature resistenti alla siccità e al caldo** e efficaci nella **riduzione della CO<sub>2</sub>** e di altri inquinanti, l'**ombreggiamento** efficace e continuo di aree di sosta, aree gioco e percorsi ciclopedonali.

Per quanto riguarda la regimazione delle acque, saranno incentivate le sistemazioni delle superfici a **verde profondo** e a **verde pensile**, l'utilizzo di **pavimentazioni drenanti**, la realizzazione di "giardini d'acqua" a lato delle viabilità.

[ R1 ] Per compiere poi un ulteriore passo avanti nell'ottica della progettazione integrata in chiave microclimatica, le norme introdurranno in via sperimentale l'**indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**, ideato e applicato da anni dalla città di Bolzano. Calcolato sulla base dei coefficienti di deflusso delle superfici e della quantità e grandezza delle alberature, l'indice RIE è fortemente indicativo dell'efficacia dell'intervento in termini di regimazione delle acque e influenza del microclima locale ed è raggiungibile tramite un gran numero di possibili soluzioni alternative, consentendo quindi un'ampia libertà progettuale. L'introduzione del RIE riguarderà, in questa **prima fase sperimentale**, gli interventi di nuova costruzione o demolizione e nuova costruzione in alcuni ambiti urbani consolidati (auc) prevalentemente residenziali. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare i cittadini e formare i progettisti all'applicazione del RIE, in modo da promuovere il **passaggio graduale a una nuova sensibilità** e attenzione sul tema della sostenibilità e della resilienza, nell'ottica della più vasta e completa applicazione del nuovo approccio da riconfermarsi con il **PUG** e il **Piano di adattamento** al cambiamento climatico, che dovranno essere fortemente integrati.

*Ulteriori materiali di approfondimento relativi agli interventi e alle azioni che compongono la "Strategia per la rigenerazione urbana Stazione - Santa Croce" sono pubblicati sul sito web del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia, al seguente link:*

<https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/bando-rigenerazione-urbana/>

## 4. Fattibilità e governance

### 4.1 Fattibilità tecnica ed amministrativa

[ F ] Gli interventi contenuti nel Piano d'azione della Strategia risultano conformi agli strumenti urbanistici di cui è dotato il Comune di Reggio Emilia, ovvero il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio.

Gli interventi riguardanti la riqualificazione dei capannoni (in corso di realizzazione sul capannone 18, in corso di progettazione esecutiva sui capannoni 15 e 17) e delle infrastrutture del **Parco Innovazione** (riqualificazione di Piazzale Europa, ad oggi completata per il primo stralcio), nonché la riqualificazione delle viabilità e gli interventi di riuso temporaneo nel quartiere Santa Croce (I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - I.5) sono oggetto di un Programma di Riqualificazione denominato "PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane / Santa Croce" (adottato con Delibera di Consiglio Comunale ID n. 187 del 11/12/2017 e di prossima approvazione).

Per quanto riguarda invece l'intervento per la realizzazione della **nuova sede della Polizia Municipale (I.6) [INTERVENTO CANDIDATO A CONTRIBUTO FSC]** l'intervento, trattandosi di opera pubblica, è conforme a quanto disciplinato dal PSC all'art. 4.4 della NA e agli artt. 4.3.2 e 4.3.3 delle NA del RUE.

Trattandosi di area non di proprietà dell'Amministrazione Comunale il percorso procedimentale, volto all'acquisizione della proprietà degli immobili necessari all'attuazione dell'intervento, è quello della procedura espropriativa ai sensi del d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327 e della legge regionale 19 dicembre 2002 n. 37 (**procedura già utilizzata con risultati ampiamente soddisfacenti in termini di tempo e di risultati dalla Società di Trasformazione Urbana "STU Reggiane s.p.a." all'interno dell'ambito "ex Officine Reggiane"**). L'Amministrazione sta predisponendo il PRU di iniziativa pubblica in variante al POC finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (art. 8 L.R. 37/2002) e la contestuale dichiarazione di pubblica utilità delle opere (art. 5 comma 4 L.R. 19/1998, vigente nel periodo di predisposizione del PUG per effetto dell'art. 79 comma 2 e dell'art. 4 comma 4 lettera d della L.R. 24/2017). In particolare, la possibilità di utilizzare la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, ai sensi dell'articolo 22 bis del d.p.r. 327/2001, in uno con gli effetti normativamente connessi alla approvazione dello strumento urbanistico, consente di ipotizzare una **scansione temporale avente cadenze considerevolmente ravvicinate per l'inizio dei lavori**. Ciò consentirà a STU Reggiane s.p.a. (incaricata della attuazione del PRU ai sensi dell'articolo 120 TUEL e dell'articolo 6 della legge regionale 19/1998), che già interviene nel quartiere Santa Croce, di ampliare il proprio ambito di competenza e procedere, in qualità di promotore e beneficiario dell'espropriazione, all'attivazione della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, ai sensi dell'articolo 22 bis del d.p.r. 327/2001, in relazione agli immobili compresi all'interno del comparto di PRU in proprietà di soggetti terzi. Ai sensi dell'articolo 22 bis del d.p.r. 327/2001 può essere emanato, senza particolari indagini e formalità, **decreto motivato** che determina in via provvisoria la indennità di espropriazione e che dispone nel contempo l'**occupazione anticipata** dei beni immobili necessari all'intervento. Il decreto deve essere eseguito entro il termine di tre mesi dalla sua adozione e consente l'acquisizione del possesso degli immobili in capo a STU, con la conseguente **possibilità di procedere** ai lavori di riqualificazione, sulla base della progettazione esecutiva, per mezzo dell'operatore economico che, nelle more, sarà stato individuato nel rispetto del d.lgs. 50/2016. Parallelamente alla acquisizione del possesso, la procedura espropriativa proseguirà con la definizione della indennità di esproprio definitiva e la emanazione del **decreto di esproprio** (entro il termine di cinque anni dalla data di dichiarazione di pubblica utilità), attività essenziali ai fini della effettiva acquisizione della proprietà, ma **prive di interferenze** con il percorso di attuazione dell'intervento. Operativamente, acquisendo, nelle more della procedura di approvazione del PRU in variante al POC, una perizia di stima asseverata in ordine al valore commerciale degli immobili oggetto di riqualificazione, nell'arco di non più di tre mesi a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del PRU in variante al POC si può ipotizzare l'acquisizione del possesso degli immobili e, dunque, l'apprestamento delle condizioni oggettive per l'inizio dei lavori.

Si prevede inoltre che anche l'intervento di **rigenerazione degli spazi aperti attigui all'Incubatore di Economia Solidale di via Turri (I.8)**, di proprietà pubblica, venga realizzato da STU Reggiane nell'ambito del procedimento di rigenerazione innescato dalla Strategia per la rigenerazione urbana in oggetto. Per quanto riguarda invece le **opere di videosorveglianza (I.7)** e di **riqualificazione del Parco delle Paulonie (I.9)** gli interventi sono inserite all'interno del Programma Triennale delle opere pubbliche 2018-2020.

Le azioni di inserimento nel Regolamento Urbanistico Edilizio di **nuove disposizioni normative** legate ai cambi d'uso e all'introduzione dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) (**A.1** e **A.8**) saranno rese operative grazie ad una apposita **variante al RUE di prossima adozione** (ottobre 2018). Le ulteriori azioni in campo sociale vengono attuate tramite la sottoscrizione di **accordi e convenzioni** tra l'Ente e le singole realtà associative che gestiscono i progetti e che si impegnano nella realizzazione delle attività. Stessa modalità vale per gli Accordi di cittadinanza sottoscritti a seguito dei Laboratori attivati nei quartieri (**A.2** e **A.3**).

#### 4.2 Fattibilità economica-finanziaria

Per attuare gli interventi previsti dalla Strategia si prevedono risorse sia di carattere pubblico che privato. Il Comune di Reggione Emilia utilizzerà, per l'attuazione dell'intervento in esame, **STU Reggiane**

[ F ]

s.p.a., costituita per l'attuazione degli interventi nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane, i cui lavori sono attualmente in corso di esecuzione.

Infatti per gli interventi riguardanti il Parco Innovazione (ex Reggiane) e il quartiere Santa Croce (I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - I.5) il Consiglio Comunale ha individuato lo strumento operativo gestionale nella Società di Trasformazione Urbana a capitale misto pubblico-privato STU Reggiane spa costituita dal Comune di Reggio Emilia e da Iren Rinnovabili. La STU dovrà gestire il percorso tramite un partenariato pubblico-privato per la realizzazione delle opere pubbliche utilizzando **risorse pubbliche** provenienti dal Ministero delle Infrastrutture (Piano Nazionale per le Città), dalla Regione Emilia-Romagna (DUP\_RER 2007\_2014), da **risorse private** derivanti dall'investimento del partner Iren Rinnovabili e dalla messa a reddito (vendita o affitto) degli immobili da riqualificare. Per lo sviluppo di questi interventi sarà inoltre determinante il conferimento dell'ulteriore contributo da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri del Contributo di circa 18 milioni di euro previsti all'interno del "Bando Periferie" (Decreto del PCM 25 maggio 2016). Il contributo è assegnato al Comune di Reggio Emilia con decreto del PCM 29 maggio 2017 "Riparto del fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese di cui all'articolo 1, comma 140 della legge 11 dicembre 2016, n. 132". Oltre all'intervento finanziario diretto della stessa STU, **ulteriori soggetti cofinanziatori privati** concorrono alla realizzazione degli interventi. Questi finanziamenti sono oggetto di **Atti di Accordo e convenzioni** tra i soggetti pubblici (ministeriali o regionali), Comune di Reggio Emilia, STU e ulteriori soggetti cofinanziatori privati (v. approfondimenti Scheda - Allegato 3).

Per quanto riguarda invece l'intervento per la realizzazione della **nuova sede della Polizia Municipale (I.6) [INTERVENTO CANDIDATO A CONTRIBUTO FSC]** si prevede un **cofinanziamento privato da parte di STU Reggiane spa**, tramite la **revisione della Convenzione** tra STU e Comune in corso di approvazione, quale garanzia per la fonte di finanziamento per un importo di 5.048.941,50 € a cui si sommano i 50.000,00 € di opere funzionali all'intervento di **rigenerazione degli spazi aperti** attigui all'Incubatore di Economia Solidale (IES) Binario 49 di via Torri (I.8).

Risultano invece coperti da fonti di finanziamento pubbliche, già previste a bilancio, gli interventi di **realizzazione del sistema di videosorveglianza (I.7)** e di **riqualificazione del Parco delle Paulonie (I.9)**, quest'ultimo inserito nel programma triennale delle opere pubbliche 2018-2020, secondo quanto stabilito dalla Variazione di Bilancio approvata con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 57 del 28/05/2018.

Per concludere l'individuazione del quadro del fabbisogno economico, si riportano anche le azioni "immateriali" che richiedono finanziamenti per la loro realizzazione: per **l'attivazione dei Laboratori di cittadinanza** per i quartieri Mirabello-Ospizio e Santa Croce-Tribunale-Mancasale e la conseguente realizzazione delle **azioni previste dagli Accordi (A.2 - A.3)** si prevede un contributo da parte del Comune di Reggio Emilia, quale finanziamento pubblico locale destinato all'organizzazione delle attività o all'acquisito di beni e strumentazioni. Il progetto "**Ricostruzione civica/Doppio Binario**" (A.4) e le attività di **doposcuola, campo estivo, animazione (A.7)** vengono finanziate tramite contributi pubblici locali oltre ad ulteriori risorse provenienti, per l'azione A.4, dalla Regione Emilia-Romagna tramite l'Accordo di Programma tra Comune e Regione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2003 e s.m. e, per l'azione A.7, dalle associazioni che gestiscono i progetti di inclusione e coesione sociale.

#### 4.3 Governance

[F, Q] Un'efficace **governance**, sia interna che esterna, è condizione indispensabile per ottenere la fattibilità concreta di un processo complesso quale quello di elaborazione e attuazione della Strategia, che raccorda al suo interno **interventi fisici** di riqualificazione urbana ed ambientale, ma anche **azioni immateriali** correlate alla coesione sociale e alla sicurezza urbana e **diversi attori** sia pubblici che privati per il conseguimento di interessi pubblici collettivi.

Rispetto alla **governance interna**, la Strategia, attraverso una lettura trasversale delle diverse politiche pubbliche e dei diversi progetti che vengono realizzati dai vari Servizi del Comune in un'ottica di innovazione urbana/territoriale, ambientale e sociale, è il risultato di un **processo di condivisione e collaborazione tra i diversi Assessorati e Servizi comunali** coinvolti (Rigenerazione e Qualità Urbana,

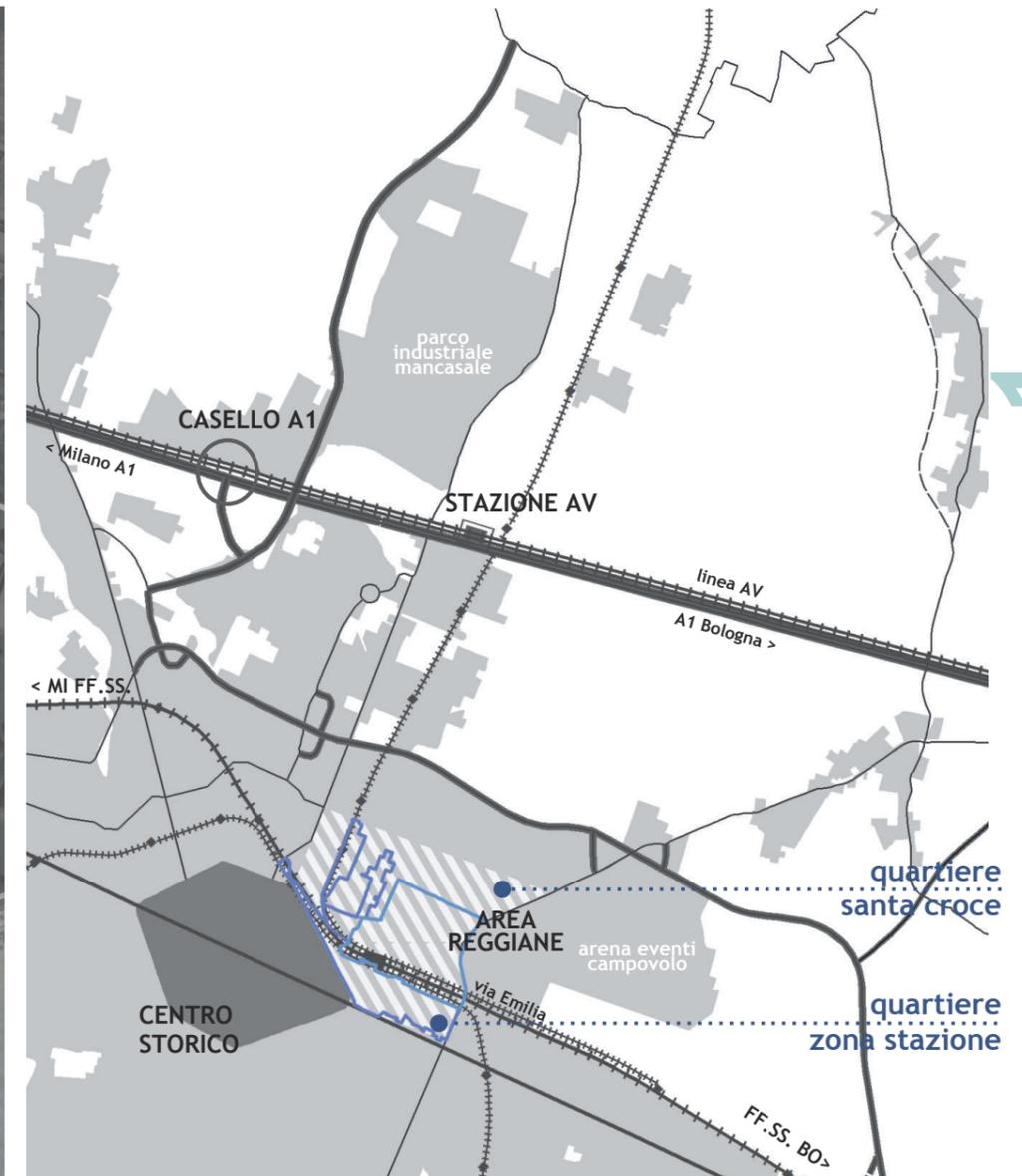
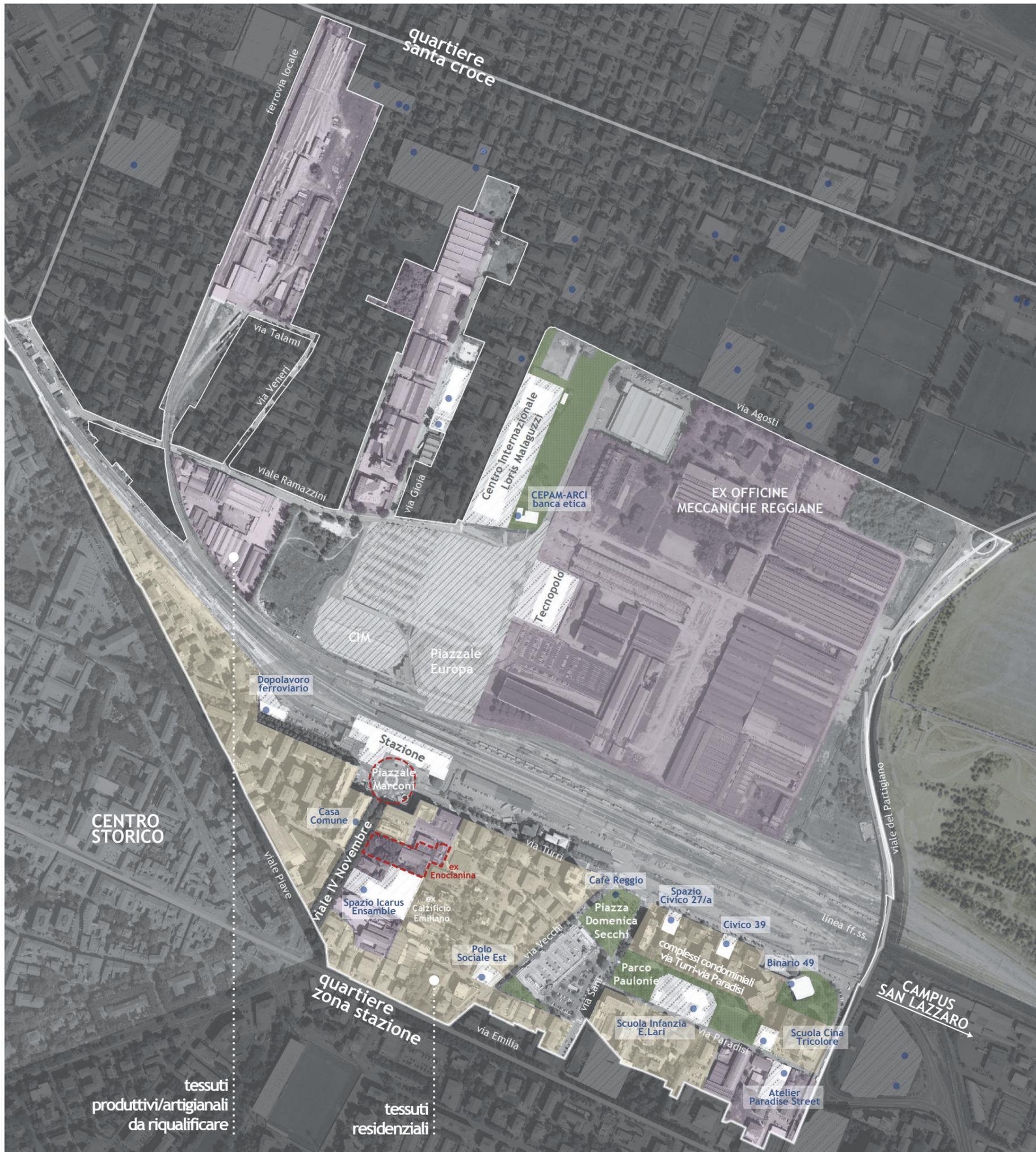
Mobilità, housing sociale e progetti speciali, Ambiente, Politiche per il Protagonismo Responsabile e la Città Intelligente, Servizi Sociali, Officina Educativa, Servizi ai Cittadini, Cultura della Legalità e Sicurezza, etc.). La Strategia pertanto si pone come **strumento condiviso** all'interno dell'organizzazione comunale per una migliore efficacia di azione e di risultato: la complessità del processo infatti non può prescindere dal prevedere, per tutta la fase di attuazione della Strategia, l'attivazione di **tavoli di confronto** tra i vari servizi dell'Amministrazione Comunale referenti degli interventi e delle azioni previsti. I tavoli saranno lo strumento per il **controllo dello stato di avanzamento** degli interventi e delle azioni, per le **verifiche in ordine all'efficacia** della Strategia, il **monitoraggio** degli indicatori previsti e l'adozione, qualora necessario, di **correttivi al piano d'azione**. All'interno del processo di *governance*, un ruolo fondamentale viene svolto da **STU Reggiane spa**, importante **strumento a servizio delle politiche pubbliche dell'Ente**.

Per quanto riguarda invece la **governance esterna**, l'Amministrazione Comunale continuerà a coordinare e promuovere, attraverso le stesse azioni previste dalla Strategia, la **collaborazione** e le **sinergie** tra diversi **stakeholder locali** quali associazioni, onlus, cooperative, comitati e cittadini, quali soggetti coinvolti nella Strategia tramite forme di **partenariato pubblico-privato**. La Strategia prevede infatti, all'interno delle varie azioni, l'attivazione o lo sviluppo di diverse *partnership* con il contesto locale per la **co-progettazione**, **cooperazione** e successiva **gestione e coordinamento** delle iniziative previste, attraverso un modello che implementa il **protagonismo privato**. Si evidenziano nello specifico: il progetto "Ricostruzione civica/Doppio Binario" (A.4) che vede coinvolti Comune di Reggio Emilia, associazioni e comitati di quartiere; l'attività di mediazione sociale e la distribuzione alimentare (A.6), in cui si realizza la cooperazione tra i Servizi Sociali, la Cooperativa sociale L'Ovile e il CEIS; le attività presenti in via Turri 49, in cui vengono messi a sistema l'Incubatore di Economia Solidale, il doposcuola per bambini e Spazio Raga (A.5 e A.7); i Laboratori di Cittadinanza (A.2 e A.3) nell'ambito dei quali vengono definiti e siglati gli Accordi di Cittadinanza per azioni di cura della comunità co-progettate con i cittadini e le associazioni presenti nel quartiere. Tali Laboratori hanno anche valenza di **momenti di condivisione e partecipazione** in cui gli abitanti e i potenziali utenti vengono messi a conoscenza del processo della Strategia, innescando il **dialogo** e il **confronto** tra i vari attori coinvolti (sociali, economici, ecc.).

Tutte queste azioni mobilitano energie e risorse per la realizzazione di interventi rivolti alla **comunità locale**, che rappresenta non solo il **fruitore** delle azioni ma anche l'**attivatore**, e tendono a ricondurre la policentricità delle iniziative ad un **sistema strutturato** e più efficace di interventi condivisi finalizzati a valorizzare le iniziative e le opportunità del territorio. Anche l'intervento di riuso degli immobili dismessi a Santa Croce (I.5) rappresenta un modello, in cui tutti i portatori di interesse (proprietari privati, cittadini, associazioni) fanno sistema al fine di generare sviluppo economico e con esso aumentare la qualità urbana e la coesione sociale, coinvolgendo capitali privati e condividendo con la cittadinanza la responsabilità della cura e della messa a valore, collettiva e individuale, dei luoghi dell'abitare quotidiano. In quest'ottica, l'Ente svolge un'azione prevalentemente di **mediazione**, di **facilitazione** e **sostegno**, creando **condizioni infrastrutturali e relazionali** per i progetti di comunità, fornendo **supporti e opportunità** (spazi, servizi, finanziamenti) al mondo dell'associazionismo per migliorare l'efficacia e la sostenibilità delle azioni.

Pertanto la Strategia, attraverso un **processo multidisciplinare**, prevede il coinvolgimento di diversi attori, che agiscono a vario titolo sulle aree urbane individuate, ovvero il sistema delle istituzioni, i soggetti economico-sociali, le imprese, le associazioni e i cittadini stessi che abitano i territori.

Elemento di **rischio** della *governance* partecipata è l'insorgenza di inevitabili **conflitti**, che dovranno essere gestiti in modo da essere **generativi** e non degenerativi, creando **percorsi inclusivi**, in grado di coinvolgere la cittadinanza, le associazioni e i vari soggetti interessati a diverso titolo con un **approccio partecipativo e motivazionale**. Riuscire a mettere in campo percorsi di motivazione implica attivarsi in una **prospettiva di lungo periodo**, orientando le condotte di vita ad una partecipazione attiva, comunicando l'importanza e la possibilità della **cittadinanza attiva** soprattutto a chi normalmente è il target passivo del più demagogico marketing elettorale o, in senso più esteso, del marketing del consenso.



### AR9 ambito di riqualificazione 9 via emilia, via turri, zona stazione

obiettivo \_ riconfigurare l'assetto fisico e funzionale, favorendo interventi di rigenerazione finalizzati alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, al miglioramento della qualità urbana e del tessuto sociale ed ambientale

### AR10 ambito di riqualificazione 10 santa croce

obiettivo \_ riconfigurare l'assetto fisico e funzionale, in coerenza con il processo di riqualificazione dell'area ex Officine Reggiane e il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, attivando azioni di recupero di immobili dismessi attraverso funzioni temporanee

### PF4 polo funzionale 4 stazione ferroviaria, CIM, ex-Officine Reggiane

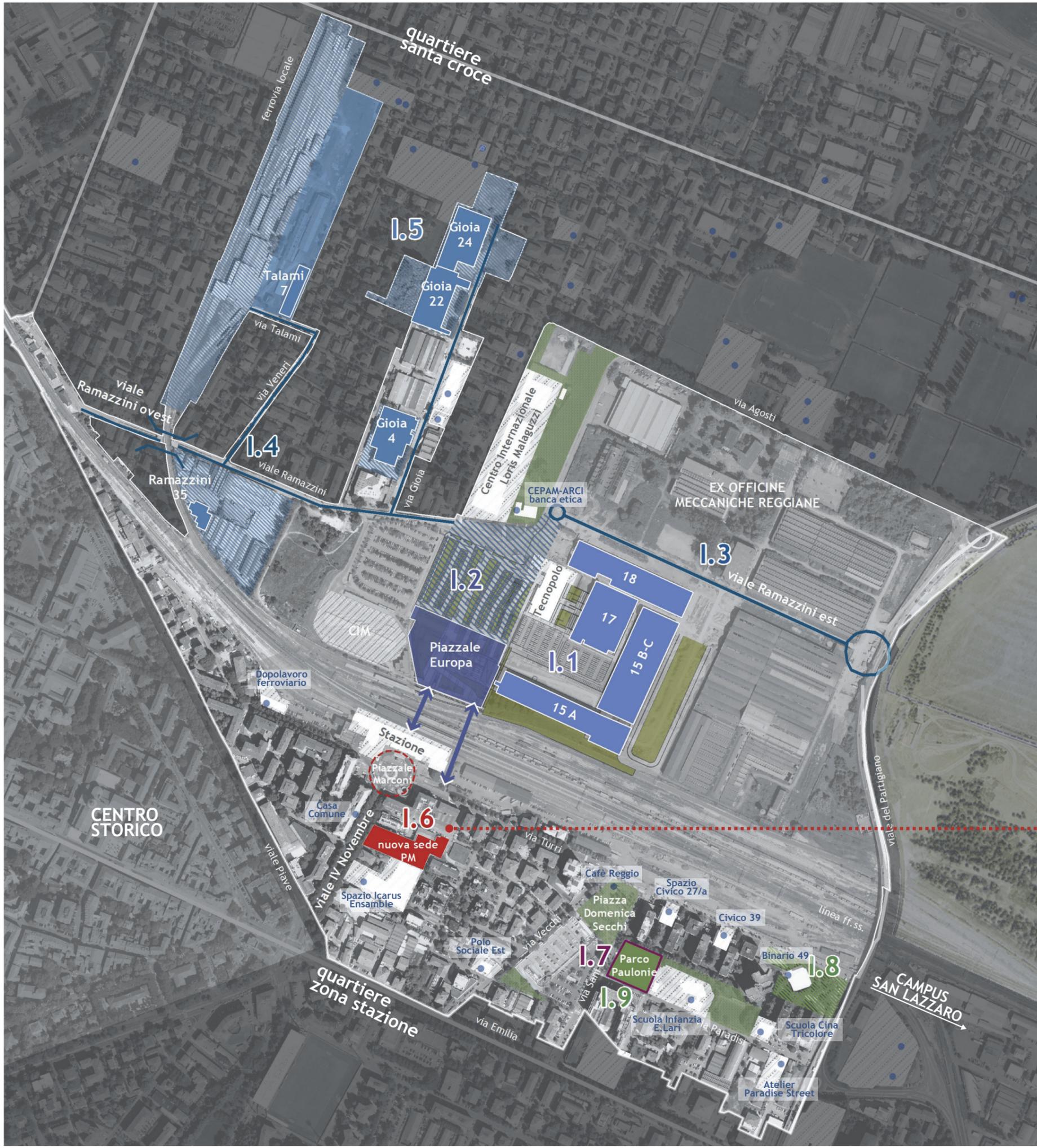
obiettivo \_ elevata specializzazione funzionale, consolidamento e riqualificazione dell'area stazione ferroviaria - CIM - piazzale eruropa, riqualificazione dell'area ex Officine Reggiane attraverso l'insediamento di funzioni correlate al terziario avanzato, alla formazione e ricerca

CENTRO STORICO

tessuti produttivi/artigianali da riqualificare

tessuti residenziali

CAMPUS SAN LAZZARO



**I.1**  
cap.15a-b-c



**I.1**  
cap.17



**I.1**  
cap.18



**I.2**  
piazzale europa



**I.3**  
viale ramazzini est



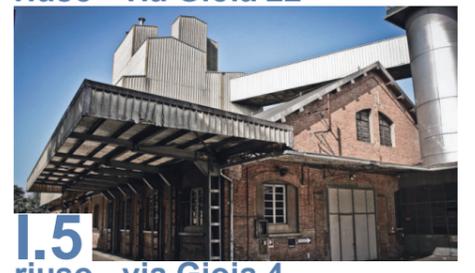
**I.4**  
viabilità Santa Croce



**I.5**  
riuso - via Gioia 24



**I.5**  
riuso - via Gioia 22



**I.5**  
riuso - via Gioia 4



**I.5**  
riuso - via Talami 7



**I.6**  
nuova sede Polizia Municipale



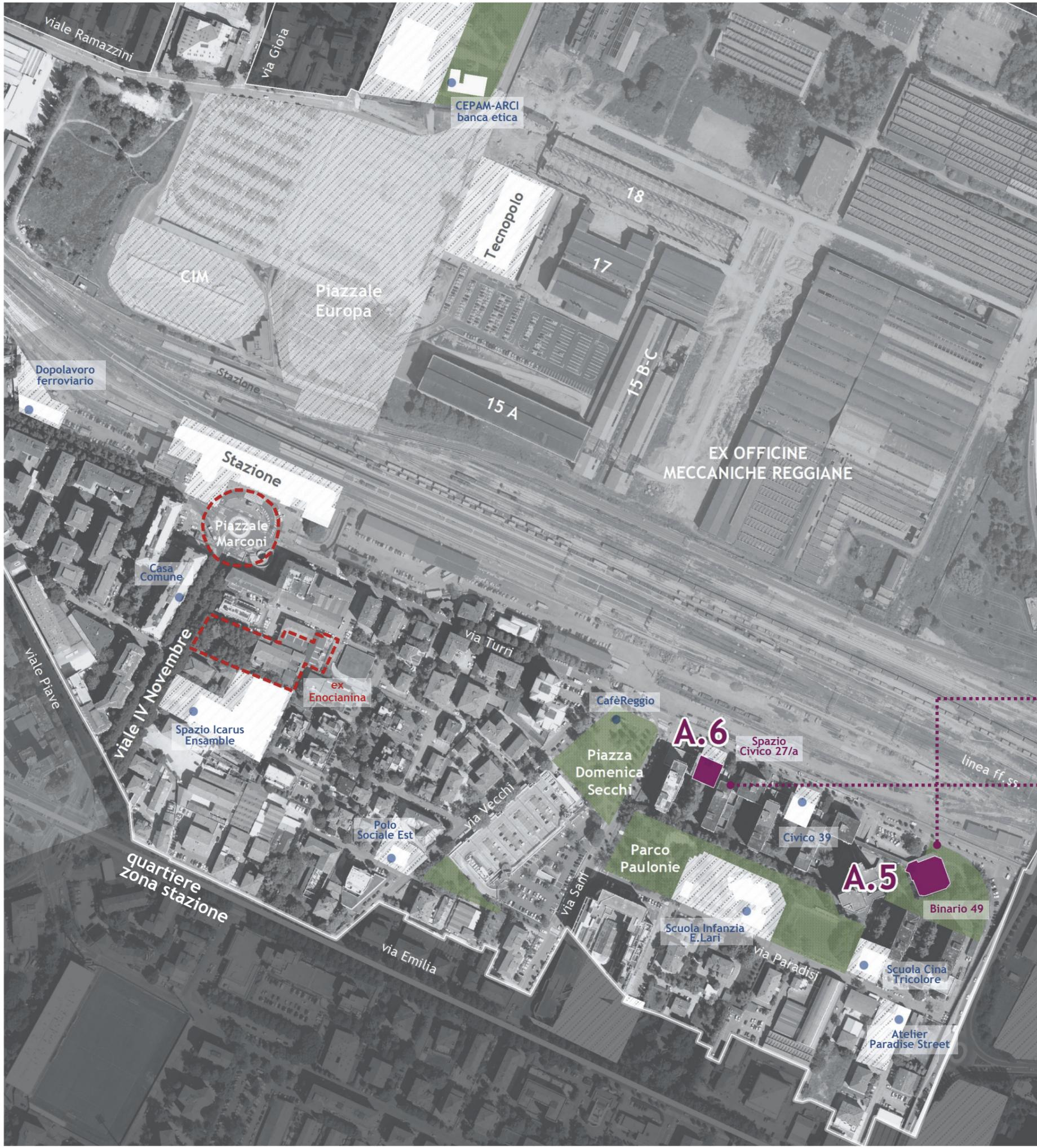
**I.7**  
sistema di videosorveglianza



**I.8**  
spazi aperti attigui a Binario 49



**I.9**  
Parco delle Paulonie



**A.1** NORME RUE: INCENTIVARE CAMBI D'USO  
ZONA STAZIONE

**A.2** LABORATORIO di CITTADINANZA  
ZONA STAZIONE

**A.3** LABORATORIO di CITTADINANZA  
SANTACROCE

**A.4** RICOSTRUZIONE CIVICA / DOPIO BINARIO  
ZONA STAZIONE

**A.5** APERTURA I E S - BINARIO 49

**A.6** SPAZIO CIVICO 27/A - MEDIAZIONE SOCIALE

**A.7** DOPO SCUOLA - SPORT - ANIMAZIONE  
ZONA STAZIONE

**A.8** NORMA RUE: INTRODUZIONE RIE  
ZONA STAZIONE