



VISTO: Com. di ...
Decreto ...
in data ...
Roma, ...
IL MINISTRO PER ...

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
DIVISIONE IV. LL.PP.

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

CONSIGLIO SUPERIORE LL.PP.	
VOTO	ADUNA 224 DEL
135269	19 DIC. 69
ASSEMBLEA GENERALE	
IL SEGRETARIO	

RELAZIONE GENERALE

progetto:

sezione studi e progetti

IL CAPO SEZIONE:

Luotore

consulenti:

Luotore

IL SINDACO



[Handwritten signature]

prof. arch. franco abbin
prof. arch. giuseppe campus vecuti
dr. arch. osvaldo piacentini
della coop. architetti di reggio emilia



PIANO REGOLATORE GENERALE DI REGGIO NELL' EMILIA

RELAZIONE



INDICE DELLE TAVOLE

Tav. 1 - Metropoli padana	pag.	11
Tav. 2 - Assetto territoriale tendenziale	"	13
Tav. 3 - Assetto territoriale riequilibratore	"	14
Tav. 4 - Schema viario subregionale	"	17
Tav. 5 - Viabilità comunale	"	22
Tav. 6 - Viabilità, verde e pedonali	"	29
Tav. 7 - Zonizzazione	"	32
Tav. 8 - Suddivisione del territorio in quartieri"		56



INDICE DELLE TABELLE

Tab.	1 - Tabella riassuntiva stanze	pag. 28
"	2 - Stanze quartieri interni	" 31
"	3 - Standards di quartiere - Totali	" 35
"	4 - Quartiere Zona storica	" 36
"	5 - Quartiere Sud.	" 37
"	6 - Quartiere Est.	" 38
"	7 - Quartiere Ovest	" 39
"	8 - Quartiere Nord	" 40
"	9 - Quartiere Rivalta	" 41
"	9bis Totale Quartieri Interni	" 41/bis
"	10 - Quartiere Codemondo - S. Bartolomeo	" 42
"	11 - Quartiere Fogliano - Gavassa - Sabbione	" 43
"	12 - Quartiere Marmiolo - Bagno	" 44
"	13 - Quartiere Masone - Castellazzo	" 45
"	14 - Quartiere Gavassa	" 46
"	15 - Quartiere Massenzatico - Pratofontana	" 47
"	16 - Quartiere Roncocesi - Sesso	" 48
"	17 - Quartiere Cella-Cadè-Gaida	" 49
"	17bis Totale Quartieri Esterni	" 49/bis
"	18 - Standards urbanistici	" 51
"	19 - Standards a livello urbano e comprensoriale	" 54
"	20 - Dati numerici del P. R. G.	" 61
"	21 - Dati numerici riassuntivi	" 62
"	22 - Standards urbanistici a costi ad abitante	" 63
"	23 - Cessioni aree e costi urbanistici principali e secondari	" 64
"	24 - Zone residenziali soggette a intervento urbanistico preventivo	" 65



1. - PREMESSA

Nel 1948, in sostituzione del Piano Artoni approvato nel 1940, il Comune incaricava gli architetti Albini, Castiglioni e De Carlo, di elaborare un P.R.G. in base alla legge del 1942.

Redatto il piano sulla base di una relativa stabilità demografica e di una razionalizzazione della città sotto il profilo delle infrastrutture e dei servizi mancanti, la G.P.A. ne rese impossibile l'adozione fino a quando nel 1954 il Comune di Reggio fu obbligato a redigere un P.R.G. dall'apposito decreto legge.

Un nuovo incarico all'architetto Albini consentì di riprendere i vecchi studi e di elaborare un nuovo P.R.G. adottato nel 1958.

Gli elementi caratteristici del nuovo piano erano:

- a) la previsione di un asse attrezzato con direttrice nord-sud, allo scopo di favorirne lo sviluppo, sino allora trascurato a vantaggio della direttrice est-ovest lungo l'asse della via Emilia;
- b) lo sviluppo residenziale della città verso sud-ovest (Cerreto) e sud-est (Scandiano), con ampi cunei di verde agricolo che penetrano sino al centro della città;
- c) la riconferma dello sviluppo industriale nella zona a nord della ferrovia Milano-Bologna e la previsione di nuove zone industriali e miste a nord della via Emilia in località via Emilia all'Angelo e S. Maurizio;



- d) la salvaguardia della zona agricola, mediante l'adozione di norme restrittive atte ad evitare la proliferazione di case fuori delle zone di espansione, e il tentativo di ricreare un equilibrio tra città e campagna, mediante espansioni residenziali e miste nelle frazioni più importanti, atte a favorire la permanenza in loco della popolazione non più dedicata all' agricoltura;
- e) l' obbligo previsto dalle norme per le zone di espansione di redigere piani particolareggiati di iniziativa privata sopra una superficie minima di 10.000 mq., al fine di consentire la realizzazione di complessi residenziali dotati di un minimo di servizi.

In sede di controdeduzioni, l'accoglimento di una parte delle osservazioni presentate aumentava in misura gravemente esagerata le previsioni residenziali stabilite dal piano originario in circa 240.000 abitanti.

La soppressione di alcune destinazioni a servizi - convertite in aree residenziali - e l' incremento delle previsioni residenziali e miste, produceva così un considerevole equilibrio fra le destinazioni abitative e i relativi servizi necessari.

Il P.R.G. adottato nel 1958 fu quindi revocato nel 1961 e sostituito con quello risultante dall' accoglimento delle osservazioni.

Nuove osservazioni furono mosse al piano dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nel 1963, relativamente alla conservazione del Centro Storico, al rapporto fra aree per attrezzature e previsioni residenziali complessive e alle norme di attuazione.

In modo speciale circa le norme, il Consiglio Superiore, pur ammettendo la funzionalità urbanistica dei piani particolareggiati di iniziativa privata, ne respingeva la validità per i motivi giuridici soltanto oggi superati, dopo l' approvazione della legge 6.8.1967 n. 765.

Il P.E.E.P. adottato nel dicembre 1962 consentiva di riequilibrare nelle zone di espansione il rapporto residenza-servizi, modificato con l' accoglimento delle osservazioni nel 1961.

Il primo stralcio del P.E.E.P. fu approvato nel 1965 mentre è ancora sub-judice il secondo stralcio adottato nel 1964 con lo scopo di allargare la provvista di aree per l'edilizia economica e contemporaneamente di riequilibrare il rapporto residenza-servizi anche nelle zone più interne della città.

Nel frattempo si elaboravano gli studi per la preparazione dei piani comprensoriali nella provincia di Reggio e in quelle limitrofe (il decreto di autorizzazione per il piano comprensoriale di Reggio è del giugno 1966), si impostavano i primi modelli alternativi per lo sviluppo regionale, si completavano le ricerche sulla nuova viabilità e sull' edilizia scolastica estese a tutto il territorio provinciale.



Negli anni 1965 e 1966 l'Ufficio Tecnico comunale e i consulenti urbanisti, con il contributo di una commissione consiliare ampiamente rappresentativa, prepararono su tali basi una relazione preliminare al P.R.G., che veniva approvata con tre astensioni, dal Consiglio Comunale il 21.3.1967. Tale relazione veniva tradotta nella stesura definitiva del piano, terminata nel luglio 1967.



2. - PROBLEMI GENERALI

2.1. Assetto territoriale padano

Lo sviluppo di Reggio va esaminato in primo luogo nel quadro dell' assetto territoriale padano.

Non ci si può limitare infatti nell' integrazione regionale delle decisioni e dei programmi, nè a far la sommatoria dei programmi provinciali, intercomunali o tanto meno comunali, nè meramente a razionalizzare le tendenze in atto, perchè queste sono in larga misura il prodotto di quel policensuismo statico, di quella frammentazione locale dei programmi e delle decisioni che è stata criticata.

La situazione attuale si presenta tale da consentire diversi modi di sviluppo ulteriore, tesi comunque a razionalizzare le tendenze in atto, sia dal punto di vista economico che, soprattutto, dal punto di vista spaziale e territoriale; situazione aperta, quindi, a nuove soluzioni politiche ed operative.

Un programma regionale, lo si avverte già per l'esperienza dei primi convegni e dibattiti, si articola anzitutto su grandi direttrici. Il ruolo dell' Emilia-Romagna va inquadrato nel contesto interregionale e nazionale. A questo proposito tre tesi ideali che semplifichiamo per chiarezza di ragionamento, si contendono il merito del contenuto razionale del programma:

a) la programmazione regionale emiliana - è questa la prima



tesi - deve mirare soprattutto che la regione divenga, in una certa competizione con il Veneto, l' area di decentramento delle congestionate zone industriali di Milano e del "triangolo", area di espansione delle economie esterne lombarde e di accresciuto richiamo turistico-balneare. Le infrastrutture viarie da potenziare sono quelle attuali (Via Emilia-Autostrada del Sole) con una struttura di supporto alla direttrice principale di sviluppo rappresentata dalla Autostrada pedemontana.

Chiameremo questa tesi: dell' integrazione subalterna;

- b) la programmazione regionale emiliana - si sostiene con la seconda tesi - deve mirare ad una cooperazione da proprie posizioni di forza (supposto che esistano) con la città - regione di Milano e col "triangolo", in funzione di un più equilibrato rapporto fra il "triangolo" e l' Italia centrale e meridionale, soprattutto quanto ad intensità e gradualità di grandi investimenti infrastrutturali e industriali pubblici. E' necessario, quindi, creare un'alternativa allo sviluppo delle fasce pedemontane in prossimità dell' idrovia padana, che può rappresentare una forte struttura di supporto al decentramento lombardo.

A tal fine è necessario prevedere alcune direttrici nord-sud per rafforzare i punti di appoggio intermedi rappresentati da Cremona, Mantova, Ferrara e Rovigo.

Chiameremo questa tesi: del policentrismo indifferenziato;

- c) la programmazione regionale emiliana - ed ecco la terza tesi - deve porsi all' interno dell' area padana in funzione di un più equilibrato rapporto tra l' Europa centrale ed orientale e l' Italia.

L' Emilia e il Veneto, poste al centro del sistema infrastrutturale italiano attuale e futuro, si prestano ad una integrazione organica delle economie esterne rappresentate dalle altre Nazioni del MEC e da alcune aree orientali europee, con l' intero sistema portuale tirrenico ed adriatico.

Più che rovesciare una tendenza in atto, che già appartiene a questo sistema (Europa Lotaringica - Torino - Milano - Genova), si tratta qui di discutere se scegliere e specializzare il territorio secondo le sue vocazioni geografiche. E perciò, appaiono chiare le direttrici di sviluppo formate in prima approssimazione dal sistema Brescia-Cremona-Parma-La Spezia- Brennero-Verona-Modena-Reggio; Europa centrale e Orientale-Trieste-Venezia-Padova-Bologna-Italia del Sud; ed ancora Europa orientale ed aree balcaniche-Trieste-Venezia-Ravenna-Valle del Tevere-Roma. Tali direttrici principali collegano trasversalmente le aree sviluppate poste a nord lungo la pedemontana veneta e a sud lungo la pedemontana emiliana.

E qui l'asta navigabile del Po trova la sua collocazione per la messa in valore, in corrispondenza delle grandi di-



rettrici nord-sud, di aree attualmente depresse, ma suscettibili di incentivazione e di conseguente sviluppo.

Chiameremo questa tesi: delle direttrici alternative di sviluppo.

Tre proposte di assetto territoriale

Recentemente sono stati proposti tre modelli di assetto territoriale dell' area padana che corrispondono abbastanza bene ai tre tipi di sviluppo precedentemente illustrati:

- a) Il modello Vigliano parte da una idea di organizzazione europea per metropoli.

Il modello è sviluppato assimilando il concetto di città-regione e quello di città-metropoli; è accolto il concetto di urbanizzazione guidata e controllata, di disincentivazione delle conurbazioni, generatrici di fenomeni di congestione, della localizzazione delle industrie di base in prossimità del mare, concetti tutti pacificamente e generalmente accolti: ma non può non destare forte perplessità la previsione di una popolazione di 40.000.000 di abitanti dei quali l' 80% circa nelle zone del pedemonte.

Il modello urbanistico conseguente, da un lato prevede una rete di base infrastrutturale in tutto o in parte coincidente con modelli proposti in precedenza (e infatti il vincolo storico ambientale che condiziona in parte le scelte); dallo altro prevede una forma urbana di sviluppo sulle grandi linee pedemontane, a forma di pettine rispetto alle grandi infrastrutture viarie di base (per ovviare al pericolo dei fenomeni di congestione), che lascia completamente esclusa l'area centrale della Valle Padana.

Non è prevista la valorizzazione della fascia insediativa centrale della Valle Padana, nè delle possibilità offerte dalla navigabilità del Po; si assegna, infatti, soltanto una funzione di collegamento al canale navigabile Venezia-Torino. (figura 1).

- b) Il modello Bacigalupo (insieme a Corna Pellegrini e Mazzocchi), scaturisce da una necessità comune ai formulatori della proposta piemontese, di inquadrare la pianificazione regionale in una dimensione più vasta; cioè di inquadrare a scopo di verifica l'ipotesi di assetto regionale in quella di tutta la Valle Padana. Quindi, entrambi i disegni risentono di tale impostazione particolare: così è evidente che, nel modello piemontese, l' area torinese è vista come cerniera delle due fasce urbanizzate pedemontane e sono pure visti con chiarezza i collegamenti transalpini in direzione ovest, mentre, nel modello milanese - in linea generale formalmente analogo al primo - sono considerati più dettagliatamente e più compiutamente i collegamenti verticali della Valle Padana

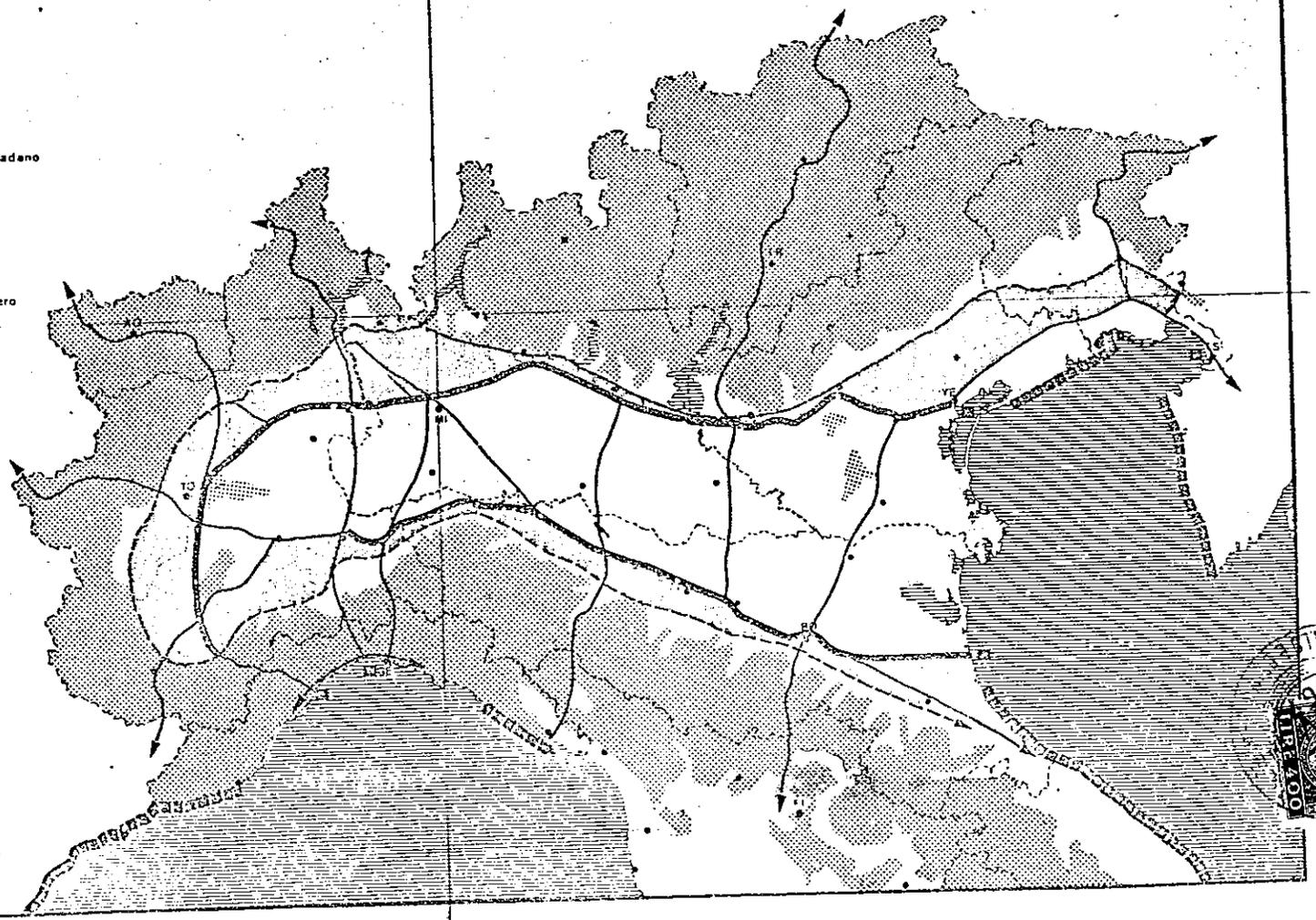
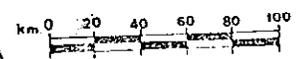
Fonte: Istituto di programmazione territoriale del politecnico di Torino
"METROPOLI PADANA"
gruppo Prof. Vigliani

1 ITALIA PADANA

RETE INFRASTRUTTURALE

METROPOLI PADANA

-  assi di sostegno del sistema padano
-  grandi legamenti
-  strada pedemontana
-  porti
-  città marine
-  agricoltura specializzata
-  insediative
-  di turismo montano e tempo libero





e, di conseguenza, l'utilizzazione di alcuni punti intermedii, nonché i collegamenti transalpini col centro Europa. In sostanza, il modello della viabilità regionale tende più decisamente alla rete regolare ortogonale. (figura 2).

- c) Il modello Campos Venuti - Coop. Architetti (proposto dal Centro S.P.E. al Ministero del Bilancio) ha un presupposto dichiaratamente riequilibratore dell' area padana, rispetto al triangolo; sono quindi accentuate le fasce di sviluppo nord-sud, che sono chiaramente individuate nelle varie infrastrutture di collegamento verticale. I collegamenti in senso orizzontale, oltre alle fondamentali direttrici pedemontane, ne comprendono due altre intermedie che interessano i centri padani depressi. Il sistema ortogonale si fa, rispetto agli altri due modelli, più chiaro e più proporzionato in quanto a regolarità di maglia; il sistema portuale risulta a sua volta più omogeneamente diffuso rispetto al territorio: sul Tirreno (Savona, Genova, La Spezia, Livorno) e sull' Adriatico (Trieste, Venezia, Ravenna, Ancona). Da considerare, infine, che il Po si inserisce naturalmente e funzionalmente nel disegno ortogonale, aggiungendo agli altri nodi, numerosi punti di interscambio fra il trasporto su gomma e su ferro e quello fluviale. Questa proposta è quella che meglio realizza un modello di distribuzione omogenea sul territorio, essendo anche integrata con l'indicazione delle aree da disincentivare (triangolo industriale) di quelle da razionalizzare (fascia pedemontana) e delle aree da incentivare (direttrici nord-sud al centro e all'oriente della pianura e oltre le fasce urbanizzate). (figura 3).

Dei tre schemi di sviluppo territoriale proposti, ci pare che le due tesi di integrazione subalterna e di policentrismo urbano si risolvano comunque nella propagazione all' Emilia dello sviluppo concentrato nel "triangolo" industriale.

Le tesi sono, quindi, destinate a scontrarsi con uno degli obiettivi generali del programma economico nazionale.

Il "programma", infatti, è contro l'espansione a macchia d'olio del "triangolo" industriale, è contro la crescita di concentrazione tradizionale delle localizzazioni industriali, nella fascia sub-alpina e padana occidentale.

2.2. Assetto territoriale comprensoriale e comunale

Problemi analoghi di riequilibrio territoriale si ripropongono alla scala comprensoriale e comunale. A tale scala le nuove alternative saranno la concentrazione o il decentramento, un tessuto urbano chiuso e rigido o uno aperto ed elastico; e la scelta si rivolgerà ad un piano aperto, basato

Fonte: centro studi piano intercomunale milanese

"una proposta di pianificazione lineare"

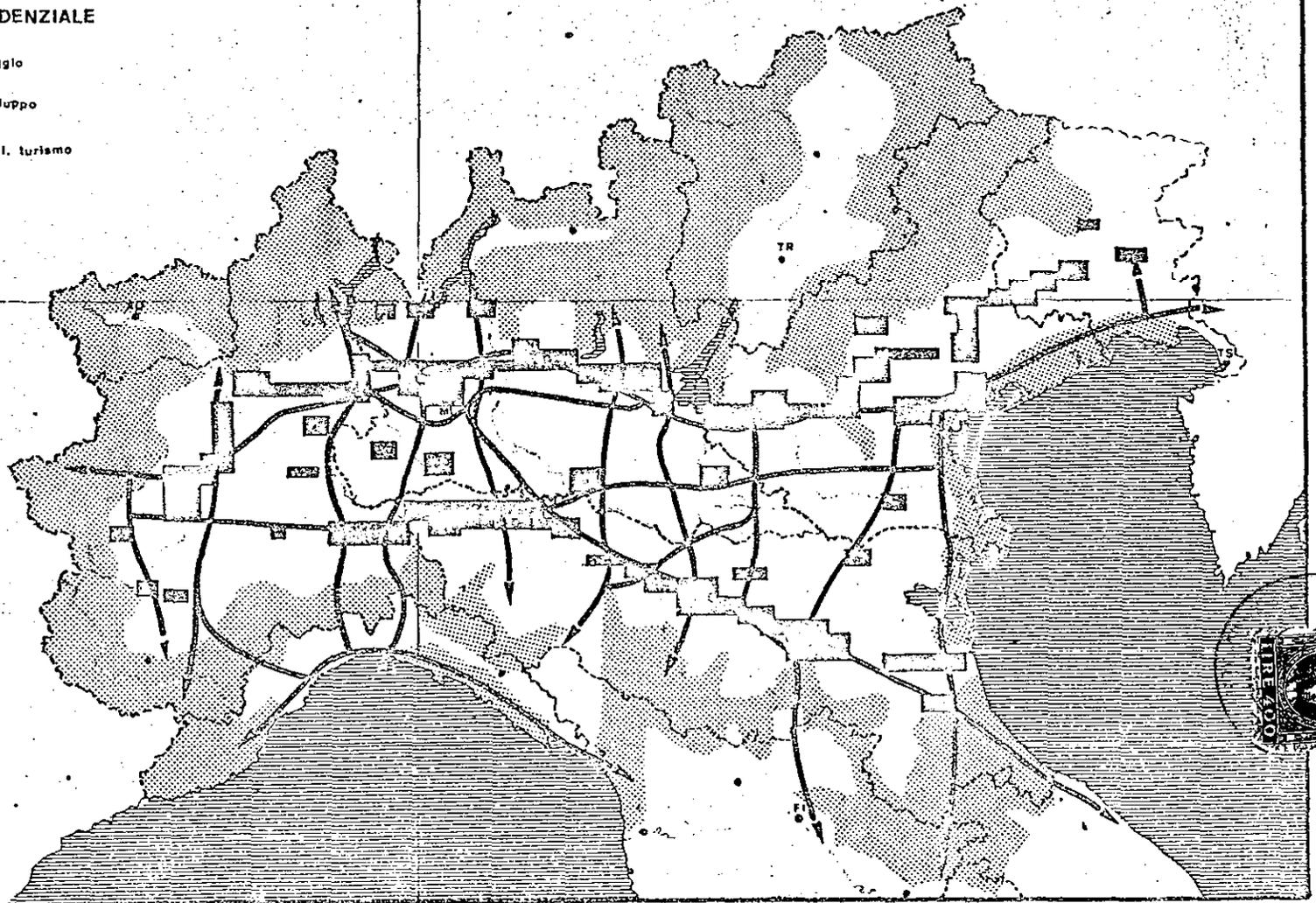
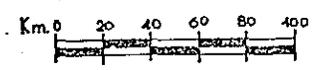
Bacigalupo, Coena Pallegriani, Mazzocchi

- 13 -
13

2 ITALIA PADANA

ASSETTO TERRITORIALE TENDENZIALE

-  rete infrastrutturata di appoggio
-  direttrici principali di sviluppo
-  tempo libero, aree naturali, turismo



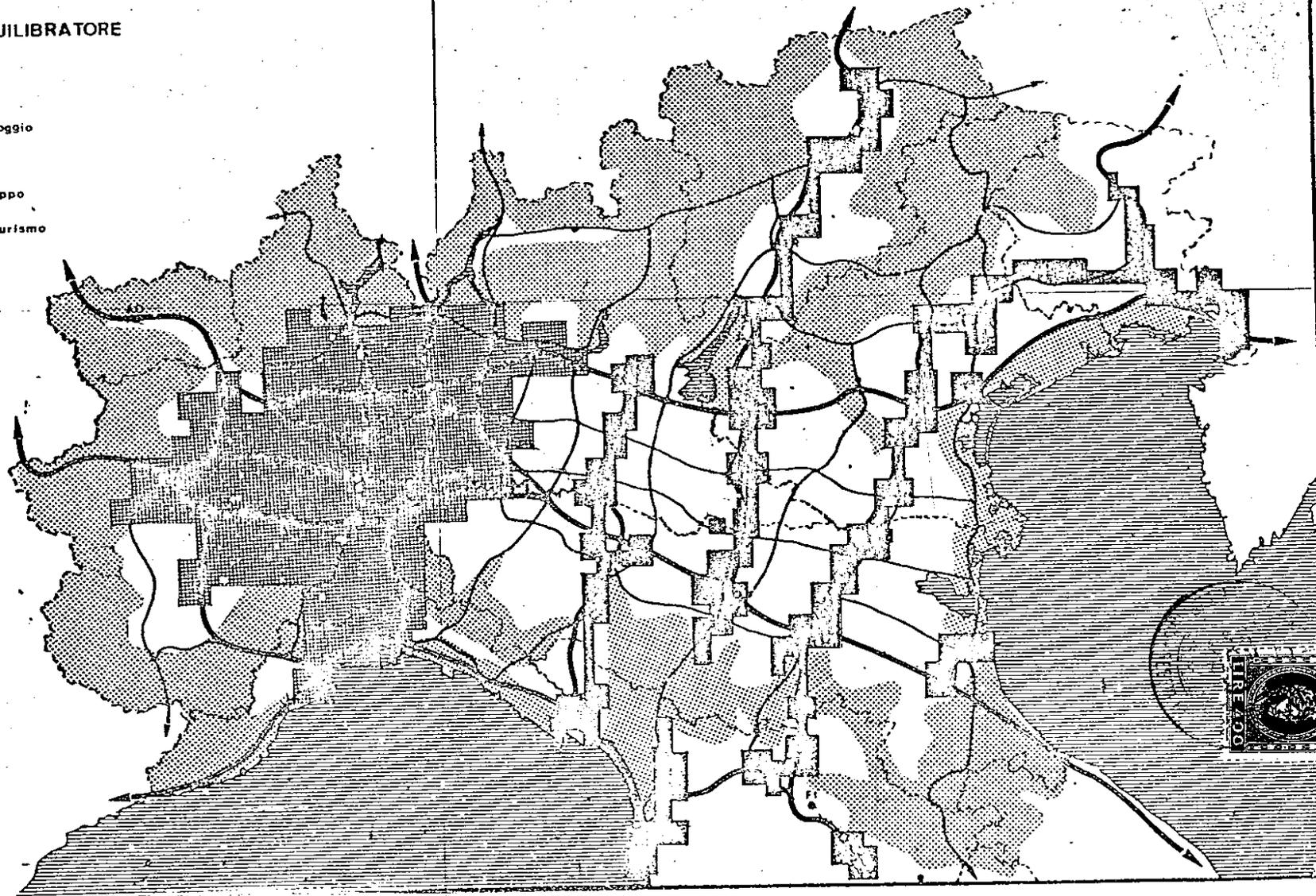
3

ITALIA PADANA

ASSETTO TERRITORIALE RIEQUILIBRATORE

-  rete infrastrutturale di appoggio
-  - stradale interregionale
-  direttrici principali di sviluppo
-  tempo libero, aree naturali, turismo
-  aree da disincentivare
-  porti marittimi e fluviali da potenziare

Fonte: CAMPOS VENUTI-COOP. ARCHITETTI E INGEGNERI R.E.
"STUDIO DELLE SUSCETTIVITA' TERRITORIALI IN
EMILIA-ROMAGNA -



km. 0 20 40 60 80 100



sul decentramento, orientato secondo la direttrice nord-sud, che attraversa longitudinalmente la intera provincia.

Tali scelte sono, va rilevato, tutte contrastanti la tendenza attuale, indotta dallo squilibrio economico del Paese e dal regime immobiliare che ne consegue; la direttrice di sviluppo prescelta è anche diversa da quella prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica fino ad oggi vigente.

Sarà dunque necessario invertire la direttrice attuale, modificare la tendenza alle localizzazioni centrali, sia da parte dei privati che degli Enti pubblici, sbloccare l'espansione radiale e monocentrica della città.

Legato a questa impostazione, il piano disposto per Reggio resterà però valido anche nel caso che l'inversione della direttrice di sviluppo proceda con molta lentezza, proteggendo comunque la città dai gravi effetti della congestione urbanistica.

2.3. Specializzazione del tessuto territoriale

Un altro ordine di alternative generali è offerto dal piano: la scelta fra la specializzazione e la indifferenza del tessuto territoriale.

Altra caratteristica negativa del tessuto attuale è appunto l'indifferenza dei suoli alle diverse destinazioni: secondo la quale diverse funzioni vengono forzatamente frammentate, disturbandosi scambievolmente (residenza e industria), o inserendosi con reciproco danno in un preesistente tessuto inadatto (zona direzionale nel centro storico), o ancora sovrapponendo funzioni di uguale natura, ma di qualità differenti (rete viaria promiscua, senza gerarchia fra i diversi traffici).

Anche questa tendenza alla generica utilizzazione dei suoli va contrastata creando il massimo della specializzazione territoriale: una rete viaria differenziata, una chiara distinzione fra residenza e industria, e la separazione della direzionalità compatibile con il centro storico (rappresentanza, cultura, turismo, commercio e artigianato specializzato, professioni liberali oltre alla residenza) da quella da decentrare (grande amministrazione, commercio all'ingrosso e di massa).



3. - ELEMENTI DEL PIANO

3.1. Infrastrutture per le comunicazioni

L' elemento che meglio contribuisce a chiarire la impostazione morfologica e di contenuto del P.R.G. di Reggio, è certamente rappresentato dalle infrastrutture per le comunicazioni.

L' assetto territoriale padano che si è suggerito in alternativa a quello tendenziale, avrà come base infrastrutturale un reticolo viario equilibrato in luogo dell' unico asse viario attuale corrispondente alla via Emilia.

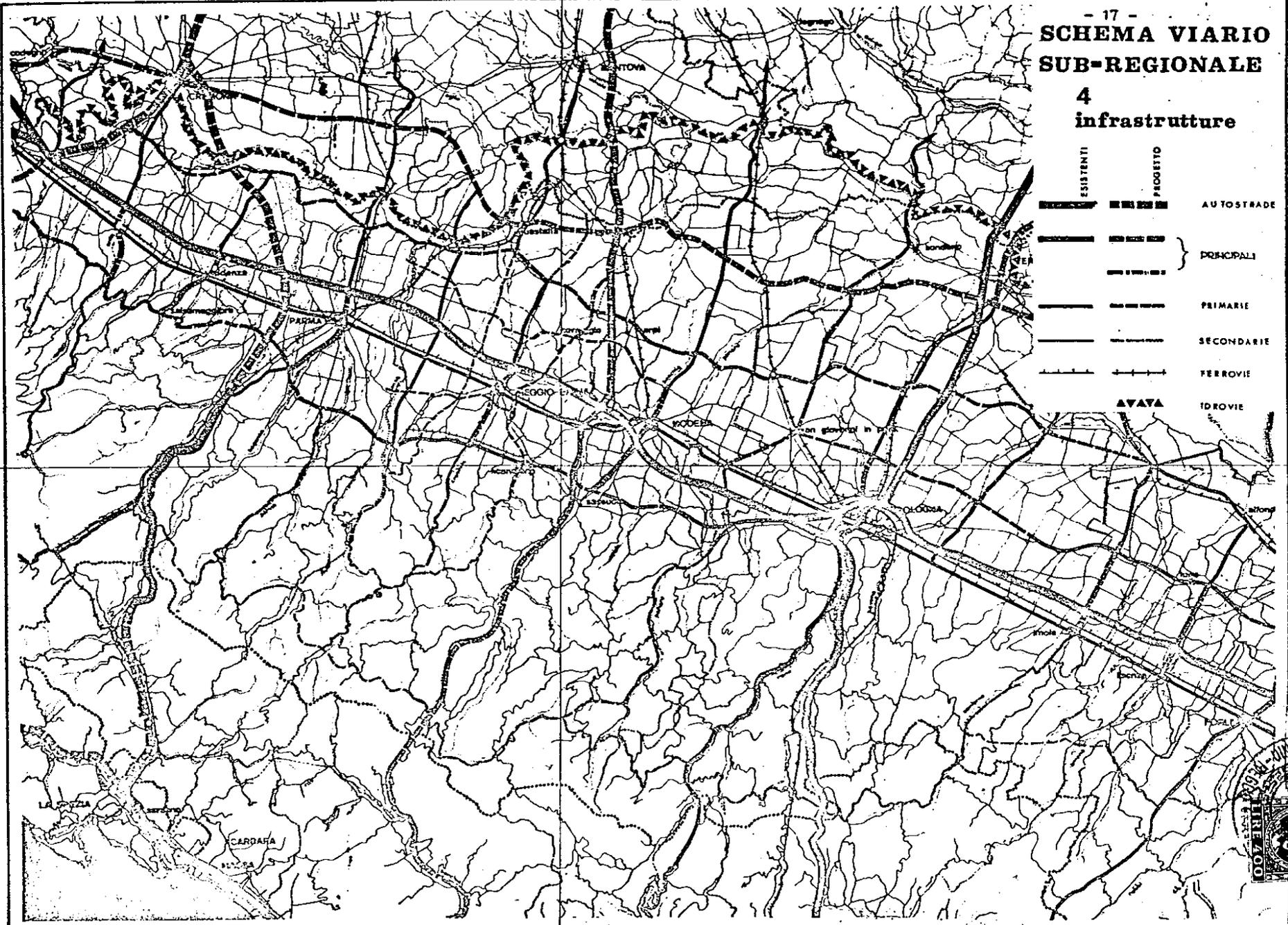
Sarà allora necessario selezionare fra le numerose arterie che radialmente si staccano dai principali centri posti lungo la antica via consolare, i tracciati fondamentali ortogonali a questa, destinati a rappresentare gli assi principali per lo sviluppo della bassa padana e della zona collinare.

E contemporaneamente collegare di nuovo in senso latitudinale a monte e a valle della Via Emilia, i centri principali degli assi di sviluppo già identificati: nasceranno così una via Cispadana parallela al corso del Po, una via Mediana posta fra questa ultima e la via Emilia, una via Pedemontana e finalmente una Trasversale appenninica, destinata a collegare fra loro i centri delle alte e medie vallate emiliane.

Analoga a questa viabilità principale quella secondaria ripeterà il reticolo ortogonale specializzandolo ulteriormente fino ai tracciati locali urbani e agricoli. (figura 4).

SCHEMA VIARIO SUB-REGIONALE

4 infrastrutture





I centri urbani saranno investiti dalla maglia stradale con gli stessi criteri; il reticolo viario regionale si capillarizza nelle città scomponendone il tessuto secondo il sistema delle aree ambientali, penetrate unicamente da un traffico lento locale e circoscritte invece dalle arterie a traffico più rapido di tipo urbano, comprensoriale e regionale.

Nelle città si distingueranno dunque fundamentalmente quattro tipi di viabilità. Quella principale (urbana, comprensoriale o regionale) che sarà assicurata da strade a doppia carreggiata, con incroci sempre attrezzati - almeno nelle previsioni definitive - distanziati fra loro non meno di 1.000 metri; la viabilità primaria (urbana e comprensoriale) con strade a doppia carreggiata ed incroci canalizzati a raso distanziati fra loro non meno di 500 metri; la viabilità secondaria (urbana e di quartiere) con strade a carreggiata unica a due o tre corsie; e la viabilità locale (di quartiere e di vicinato) con strade a carreggiata unica a una o due corsie, e finalmente la viabilità interna, destinata alla distribuzione capillare, sia urbana che extra urbana.

La viabilità principale e quella primaria non consentiranno accessi alla strada oltre a quelli previsti dal piano, mentre la viabilità secondaria e quella locale assicureranno tutti gli accessi necessari alle fruibilità delle aree ambientali.

Nel caso di Reggio Emilia l'asse infrastrutturale alternativo in direzione nord-sud, è stato individuato da un lato nella SS. 63 che risale le colline verso Castelnuovo Monti e dall'altro nella provinciale Bagnolo-Reggio che investe la bassa verso Novellara, Reggiolo e Gonzaga fino al ponte sul Po di Borgoforte.

Il tratto urbano dell'asse principale nord-sud, dalla Vasca di Corbelli, si inserirà sulla attuale Rivalta-Montecavolo e con una variante in prossimità della Chiesa di Rivalta si porterà fino a Baragalla. Di qui proseguirà per l'attuale via Canalina fino al Migliolungo, utilizzando poi il tracciato del Crostolo e raggiungendo, oltre la Via Emilia e la ferrovia Milano-Bologna, un tracciato che raddoppiando l'attuale ponte della SS. n. 63 sul fiume e sulla ferrovia, si sdoppierà per allacciare il casello autostradale e superare l'Autostrada, riprendendo poi il percorso della provinciale Reggio-Novellara.

A rafforzamento della direttrice nord-sud è stato previsto un asse che provenendo da Sesso, attraversa Cavazzoli, la zona attualmente occupata dalle officine Lombardini e il Parco Terrachini, immettendosi sulla attuale strada di Coviolo nella curva del Migliolungo e proseguendo per Coviolo si allaccerà alla strada del Castello di Rivalta, si immetterà sul tronco della SS. 63 per Rivalta alla Vasca di Corbelli e di qui si allaccerà all'asse attrezzato principale.

Tale asse primario interessa tutti i centri del quartiere posti ad ovest della città, e la maggior parte delle aree desti



nate ad attrezzature urbane e comprensoriali.

Esterni rispetto all' asse principale, due tracciati primari nord-sud garantiscono la continuità del tessuto comprensoriale e più esattamente ad ovest la Guastalla-S.Vittoria-Cadelbosco-Codemondo-Cavriago-Quattro Castella e ad est la Correggio-Gavassa che proseguirà, incrociando la variante ANAS alla via Emilia, fino ad un cavalcaferrovia posto in prossimità dell'innesto della ferrovia di Scandiano sulla ferrovia dello Stato e di qui attraversando la Via Emilia immediatamente ad ovest della Casa di Riposo si congiungerà direttrice per Scandiano in località due Maestà ed a Pratissolo si allaccerà alla pedemontana e proseguirà per la fondovalle Tresinarò.

La viabilità latitudinale sarà proporzionalmente ridimensionata: in modo particolare si deve impedire che la nuova grande variante ANAS alla via Emilia abbia a realizzarsi secondo le previsioni originali accentuando l'orientamento morfologico della città in direzione est-ovest e rappresentando solo un apparente sollievo alle attuali difficoltà di traffico, destinate a riprodursi aggravante a breve distanza di tempo.

Va infatti ricordato - anche se l' impressione generale è certamente diversa - che la maggior parte del traffico che si svolge sulle grandi strade attraverso una città, non è di carattere nazionale e regionale, ma comprensoriale e urbano.

La realizzazione di una scorrevole Cispadana prima e in un secondo tempo della Pedemontana e della Mediana decongestioneranno certamente la via Emilia; ma il maggior fattore decongestionante sarà costituito da uno sviluppo per Reggio e per gli altri centri della Regione, che sia orientato trasversalmente alla via Consolare.

Ciò non significherà trascurare i percorsi latitudinali in prossimità della città: questi però - analogamente a quelli longitudinali - non saranno circonvallazioni avvolgenti la città da un punto all' altro della via Emilia, bensì tratti urbani di altri percorsi comprensoriali e regionali.

In direzione est-ovest - oltre all' Autostrada del Sole, che interessa il territorio solo per il Casello di Reggio - la continuità della via Emilia viene assicurata da una variante assai meno esterna della precedente eliminandone i difetti essenziali.

Infatti dalla località S.Maurizio il tracciato scavalca la ferrovia Milano-Bologna, costeggia l'aeroporto, lambisce le aree industriali di N.E., incrocia la vecchia Reggio-Novellara (retrocessa nella parte urbana a percorso secondario), si collega con l' asse principale N.S., attraversa il Crostolo e nuovamente la ferrovia Milano-Bologna e costeggiando le zone industriali ovest, ritrova il vecchio tracciato della via Emilia presso Pieve Modolena.



A sud del territorio comunale corre da Scandiano a Castella la Pedemontana, altro tracciato principale del comprensorio.

Due tracciati primari latitudinali sono a nord (fuori del Comune) la Castelnuovo Sotto-Bagnolo-Correggio e a sud (entro i confini comunali) la Barco-Cavriago-Roncina-Ponte sul Crostolo in prossimità del Cimitero, Piazza Quarnaro, Chiesa di San Pellegrino. Di qui con tracciato nuovo si proseguirà fino a collegarsi all'asse nord-sud Correggio-Scandiano in prossimità del vecchio Lazzaretto.

Si noterà come il sistema viario fondamentale è basato su una doppia terna di strade incrociate ad angolo retto; ciò ha richiesto, per realizzare la terna est-ovest, il tracciamento di un asse principale che sia effettivamente al servizio della città (la nuova variante proposta per la via Emilia) e il declassamento della vecchia via Emilia all'interno della città stessa.

Non sarebbe possibile per la via Emilia non solo realizzare la sezione e gli incroci di tipo principale, senza demolizioni e sventramenti radicali, finanziariamente impossibili e incoerenti con le scelte di base già fatte, ma neanche eliminare gli accessi o le occasioni di sosta per gli automezzi nella misura di uno ogni 100 metri al massimo.

Del resto la via Emilia, che attraversa il Centro Storico, e le sue due sussidiarie (le circonvallazioni sorte in luogo delle antiche mura) che il Centro Storico circoscrivono, non dovranno assumere una funzione viabilistica primaria, anche perché ciò contrasterebbe con i presupposti di decentramento direzionale e di salvaguardia del Centro Storico che sono fra i principali obiettivi del P.R.G.

La viabilità secondaria e locale, seguendo come si è detto il criterio delle aree ambientali, completerà un sistema stradale aperto, scorrevole e selezionato. Perché ciò sia realizzabile occorre però distinguere accuratamente il traffico statico (parcheggi e soste) da quello dinamico.

Fra i tracciati secondari di maggior rilievo vanno ricordati in senso nord-sud i collegamenti: Bocche del Rodano-Molino della Nave (sulla variante alla via Emilia) - viale Isonzo (sottopasso F.S.); Porta Castello-Crocetta-Belvedere (Villa Verde); Villa Mattei (sulla Crocetta-Buco del Signore) - Canali - Albinea; e in senso est-ovest i collegamenti: Pieve Modolena, Tondo, zona industriale e scolastica, via Ramazzini, aeroporto; la via Emilia da Pieve Modolena a Porta S. Stefano, i due tronchi di Circonvallazione e da Porta S. Pietro a S. Maurizio; Bibbiano, La Ghiarda, S. Rigo, Rivalta, Canali, Fogliano, Sabbione, Arce-

to.

Il P.R.G. è interessato anche ad affrontare il tema delle infrastrutture ferroviarie il cui problema principale riguarda le ferrovie secondarie.



L'esistenza di tre tronchi secondari, la ferrovia Reggio-Scandiano-Sassuolo, la Reggio-Novellara-Guastalla e la Reggio-Ciano, consente di pensare ad un sistema unitario di servizi collettivi foranei.

Le due ferrovie che operano nel settore meridionale opportunamente collegate secondo il percorso Due Maestà-Codemondo rappresenterebbero un tronco della ferrovia secondaria Pedemontana Casalecchio-Fornovo. Si ritiene naturalmente che la definizione di tale tracciato sarà meglio formulata nel quadro della pianificazione intercomunale e regionale.

Il collegamento che sembra più interessante è però quello del tronco Scandiano-Reggio, che si dipartirebbe dalla Pedemontana ferroviaria, con il tronco Reggio-Novellara attraverso lo scalo ferroviario della FF.SS.. La realizzazione di tale collegamento si presterebbe a costituire l'asse nord-sud dei trasporti collettivi su ferro.

La realizzazione di linee per il trasporto collettivo a carattere intercomprensoriale, sarà in ogni caso attuabile con mezzi su gomma che seguano l'asse viabilistico nord-sud. (figura 5).

3.2. Zone storiche e zone direzionali

Si è già detto come il decentramento direzionale e la salvaguardia del Centro Storico siano fra i più importanti obiettivi generali del piano, essendo del resto l'una funzione dell'altra.

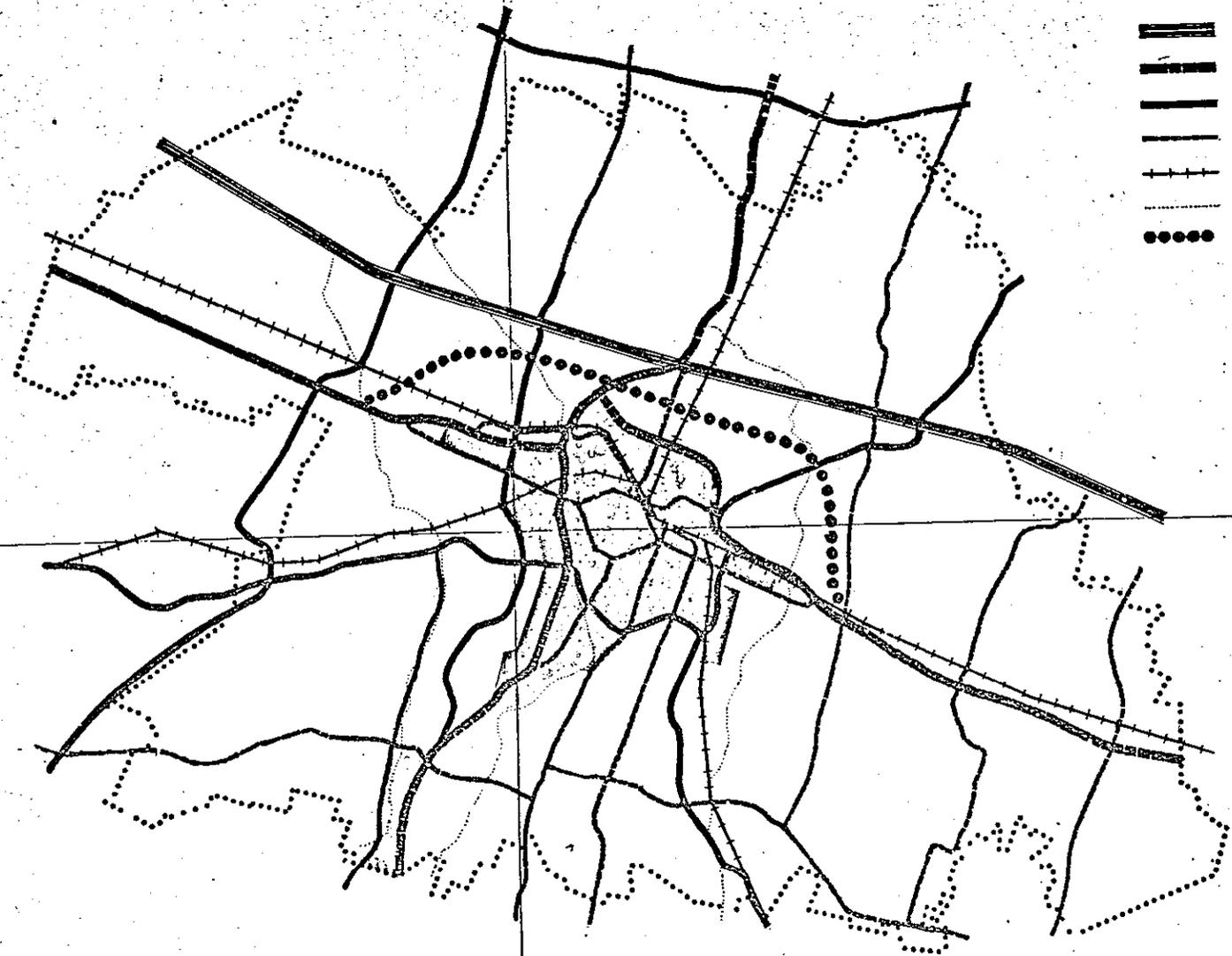
La necessità di equilibrare in tutto il tessuto urbano le attrezzature e i servizi principali e secondari, oggi prevalentemente concentrati nella zona compresa fra i viali di circosollazione, risponde in primo luogo allo scopo di eliminare, per quanto è possibile da parte dell'Ente locale, le differenze posizionali, fra le varie zone della città. E ciò nell'intento di porre i cittadini dei diversi quartieri nelle stesse condizioni di vita e di cultura urbana.

Le attrezzature e i servizi principali si sono infatti concentrati nell'ultimo secolo e mezzo quasi esclusivamente nella parte della città che esisteva appunto centocinquant'anni orsono. Ciò è dipeso in misura considerevole dall'insorgere a dimensioni sempre maggiori della rendita fondiaria urbana che da un lato ha provocato la valorizzazione dei suoli periferici con il minimo di servizi indispensabili a consentire la urbanizzazione e, dall'altro, ha continuato ad incrementare i valori dei suoli centrali, addensando nel Centro Storico nuove funzioni, assolutamente eterogenee con l'antico tessuto della città.

5 - VIABILITA' COMUNALE

Legenda Strade

-  Autostrade
-  Principali
-  Primarie
-  Secondarie
-  Ferrovie
-  Corsi D'Acqua
-  VEIANTE A.M.A.S.





Il problema della salvaguardia del Centro Storico si pone allora contemporaneamente sul piano morfologico architettonico, come su quello contenutistico delle funzioni che risultino compatibili con la forma che si desidera proteggere.

La concezione critica della conservazione dei Centri Storici affonda le sue radici nell' impianto ideologico illuministico, che ha generato insieme la museologia e l'archeologia e che sostiene la necessità per l' uomo moderno di preservare come bene culturale e come testimonianza di civiltà, non soltanto i reperti mobili da conservare in museo e i resti archeologici delle città distrutte, ma anche la parte vivente delle città che la storia ci ha consegnato relativamente integre.

La salvaguardia del Centro Storico poggerà allora su due azioni concomitanti; da un lato l' impiego di strumenti atti a prevenire la ulteriore congestione e a diminuirne in futuro lo aumento, dall' altro l' impiego di strumenti atti a conservarne la morfologia urbana e l'ambiente architettonico.

La congestione del Centro Storico consiste nella densità di attività ivi insediate e si manifesta in modo clamoroso con la insopportabile intensità del traffico e con la insuperabile difficoltà delle soste.

Per combattere la congestione sarà allora necessario allontanare le attività incompatibili funzionalmente ed economicamente con il Centro Storico e trasferirle in zone opportunamente specializzate; decentrarne le attività direzionali, diffondendole su tutto il territorio urbano mediante l'organizzazione dei Centri Direzionali di vario livello; organizzare la circolazione razionalizzando i percorsi del Centro Storico, disponendo ampi parcheggi o autosilo ai margini della zona, in modo da costituire isole pedonali di rapida percorribilità.

I criteri informativi relativi all' intervento nel Centro Storico, si basano sulla unità del tessuto urbano compreso entro i viali di circonvallazione da salvaguardare e ripristinare: per l' aspetto più strettamente morfologico tali criteri si sono tradotti in una valutazione dettagliata dei monumenti già vincolati dalla Soprintendenza e degli altri edifici pregevoli, di quelli di valore ambientale e di ogni altro elemento tradizionale caratteristico dell' ambiente, nonché delle situazioni in cui si renda necessario il ripristino di elementi architettonici esistenti o emergenti da lavori di demolizione, o l'abolizione di superfetazioni.

La giurisprudenza urbanistica corrente mette in dubbio la possibilità di imporre in tutto il Centro Storico - una zona nella quale non si può negare la necessità di numerosi seppur accurato interventi - una normazione che condizioni l'uso del progetto edilizio, ad una preventiva e totale adozione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la cui elaborazione sarà certamente lunga e gravosa.



Non sembra impossibile d'altro canto raggiungere ugualmente l'obiettivo della salvaguardia, a condizione però di tradurre la dettagliata valutazione critica di cui si è detto, in una vera e propria normazione attuativa.

Ciò è stato realizzato suddividendo la zona storica, sulla base di una apposita analisi morfologica, in tre fondamentali categorie di edifici: quelli di carattere monumentale, da sottoporre a restauro conservativo, quelli di interesse ambientale per i quali è previsto il risanamento conservativo e quelli privi di qualsiasi interesse storico-artistico, che potranno essere sostituiti a determinate condizioni e con un indice di 6 mc. mq.

Anche in questo caso non saranno rare le situazioni in cui l'intervento per comparti ed isolato si renderà necessario per affrontare problemi particolarmente complessi: in tali situazioni l'iniziativa dovrà essere presa dal Comune con l'azione di un Piano Particolareggiato.

La duplice azione che il P.R.G. eserciterà sul Centro Storico, l'azione sulle sue funzioni da riportare a quelle più congeniali con la struttura urbana e con l'ambiente tradizionale, garantendone la vitalità, ma anche la sopravvivenza, e l'azione sulla sua forma fisica, da restaurare e ripristinare per conservarla, è la sola che possa salvaguardare ed anche accrescere i valori economici, storici, architettonici e civili dell'antica Reggio.

Le attività e le funzioni da allontanare dal Centro Storico e collocare nei nuovi centri direzionali sono dunque quelle che generano maggior traffico, cioè le attività amministrative e commerciali di massa: uffici pubblici e privati che prevedono un notevole afflusso di cittadini (uffici del Comune, della Provincia, della Prefettura, uffici statali finanziari, assicurazioni, banche, tribunale, ecc.) e grandi magazzini di vendita, la cui funzione è certamente più collegata alla vita di residenza che a quella di produzione.

Nel Centro Storico dovrebbero restare invece quelle attività il cui contenuto si presenta come omogeneo alla morfologia che si vuole conservare e che, in primo luogo, non generano in grande misura un traffico pendolare, ma piuttosto traffico operativo. Rappresentanza (sedi del Comune, della Provincia e della Prefettura); cultura (musei, pinacoteche, teatri, biblioteche, circoli culturali, ecc.); professioni, artigianato e commercio specializzati (negozi di generi non di massa, boutiques, artigianato artistico e di servizi alla zona, studi professionali, ecc.); turismo e tempo libero (alberghi, ristoranti, locali di divertimento, ecc.); e finalmente rivalutazione della funzione residenziale del Centro Storico - un tempo la prevalente - con il ripristino delle condizioni che rendono gradevole tale funzione.



Il decentramento direzionale dovrebbe avvenire in modo da vivificare tutte le periferie cittadine, esistenti e di espansione, ma in modo particolare si indirizzerà nella zona del lungo Crostolo che sarà servita dall'asse attrezzato fondamentale del comprensorio, da ogni punto del quale il nuovo Centro diventerà allora facilmente accessibile.

Per tale motivo si è scelto questo del lungo crostolo come Centro Direzionale Principale, alternativo all'attuale posto nella Zona Storica, con un indice territoriale di 55.000 mc./ha., per il 60% destinato alle funzioni direzionali e per il rimanente a residenza.

D'altra parte questa decisione non contraddice una organica pluralità di decentramenti a livello locale. Così nelle aree prevalentemente produttive del settore urbano posto a nord della via Emilia dovrebbe svilupparsi un centro di quartiere ad ovest dell'asse attrezzato, posto nel cuore delle aree industriali e annonarie della zona.

A sud della via Emilia il nuovo Centro cui si deve attribuire maggiore rilievo - a parte quello principale del Lungo Crostolo - è quello posto a cavaliere dell'asse attrezzato, in località Canalina che assumerà le funzioni direzionali della espansione residenziale verso il sud.

Altri due centri si renderanno necessari a mezzogiorno della via Emilia, uno ad ovest in via Premuda, estensione del Centro Direzionale Principale e l'altro ad est al molino Pappagnocco.

I centri Direzionali secondari saranno realizzati con un indice territoriale di 42.000 mc./ha., per il 40% destinato alle funzioni direzionali e per il rimanente alla residenza.

La maglia viaria primaria e secondaria è stata concepita in modo da rappresentare una fonte di continuità per i nuovi insediamenti direzionali, completando così l'azione riequilibratrice delle grandi attrezzature ed infrastrutture urbane.

Alcune fra queste del resto - e principalmente quelle caratteristiche per la loro unicità - sono state direttamente inserite in prossimità dell'asse attrezzato, di cui sottolineano l'importanza e del quale utilizzano il collegamento con le altre località del comprensorio reggiano e dei comprensori a questo integrati.

Ad esempio l'area per le attrezzature scolastiche medio-superiori, il cui ambito gravitazionale si calcola sui 250.000 abitanti e che quindi non è coperto neppure dall'intero comprensorio di Reggio, è collocata lungo l'asse attrezzato N.S. in corrispondenza della latitudinale che costituisce la via Emilia. Così l'area per i servizi annonari è anch'essa innestata all'asse attrezzato N.S. proprio nel punto, a nord della ferrovia, dove si biforcano le due direttrici principali della bassa reggiana.



Un terzo esempio è rappresentato dall' ampio settore verde verso il quale si aprono i quartieri residenziali a sud della città e che potrà diventare progressivamente un grande parco comprensoriale, collegato alla principale direttrice di traffico e di sviluppo dell' intero territorio.

In prossimità di tale area e sempre sull' asse principale sono localizzate prevalentemente le aree per le attrezzature urbane e comprensoriali.

Sarà ora più chiaro come direzionalità efficiente e traffico scorrevole rappresentano funzioni interdipendenti. Gli assi e addirittura i fasci di infrastrutture per il traffico, rappresentano un fattore decisivo dello sviluppo in generale, e per quello terziario e dei servizi in particolare. Il criterio dello sviluppo urbano lineare lungo le direttrici di traffico sarà fuori di efficienza soltanto a patto di garantire la scorrevolezza del traffico: condizione che si può assicurare solo se le arterie principali e primarie saranno convenientemente protette dagli inserimenti marginali, inserimenti da realizzare alle distanze minime previste.

In tal modo il traffico diventa esso stesso un fattore direzionale, rappresentando un motivo di arricchimento decisivo della vita urbana. Mentre le funzioni direzionali, invece di essere un elemento di squilibrio nel tessuto cittadino assumono un ruolo tonificante per ogni parte dell' organismo urbano. (vedi tav. 6).

3.3. Zone residenziali e produttive

Si è detto che il P.R.G. tende a specializzare il territorio ed in particolare a correggere la sovrapposizione di funzioni, così frequente nella zona attualmente urbanizzata, dove troviamo spesso frammiste alla residenza, destinazioni industriali, servizi a livello territoriale, ecc.

Di massima il nuovo P.R.G. tenderà a seguire la vocazione territoriale delle città emiliane localizzando le zone industriali e le zone annonarie in prevalenza a nord e le zone residenziali a sud.

Le zone industriali urbane di N.E. (Reggiane ed area a nord delle medesime) e di N.O. (fra la via Emilia all' Angelo e la ferrovia Reggio-Milano) offrono ancora una considerevole possibilità di insediamenti, quanto meno per industrie di medie e piccole dimensioni.

Si è proposto quindi di razionalizzare le due zone industriali esistenti, di assicurare nuove aree per il normale processo di espansione in località Cavazzoli a nord-ovest e in località Bazza



rola a sud-est lungo le due principali direttrici N.S. che assicurano il collegamento fra l'industria e le aree di espansione residenziali. Mentre per le prospettive di sviluppo secondario a più lungo termine bisognerà - nel quadro del piano intercomunale -, prendere eventualmente in esame l'opportunità di nuove zone a carattere comprensoriale sull'asse nord-sud.

Le zone industriali, per le quali è previsto il solo indice di utilizzazione onde superare l'inconveniente delle altezze bloccate, saranno edificate con l'indice di 0,45 mq./mq. nelle aree di completamento e con l'indice di 4.500 mq./ha. in quelle di espansione, per le quali ultime è prevista la destinazione a servizi del 10% della superficie.

Le zone residenziali si sono aperte ovunque era possibile, a penetrazioni verdi, che si spingono all'interno del tessuto urbano fino a raggiungere la zona storica. Sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione comunale, le previsioni residenziali assommano a 205.300 stanze, ampiamente sufficienti per un periodo di dieci anni, oltre il quale sarà opportuno verificare nuovamente il trends dello sviluppo urbano. Di tali stanze 30.500 circa sono ricavabili nella zona storica; 97.000 sulle aree di completamento e di ristrutturazione della periferia insediata; 37.000 nelle aree di espansione; 20.300 nei centri direzionali insieme agli ambienti destinati all'amministrazione, il grande commercio o lo svago; e 20.600 nelle frazioni.

La previsione relativa alla zona storica e alle frazioni è quella che, presumibilmente richiederà un maggior tempo per realizzarsi (tabella 1).

Per contrastare, fin dove è possibile ad un piano regolatore, la formazione della rendita fondiaria e consentire la realizzazione di ambienti urbani atti a soddisfare le esigenze della vita moderna, nelle zone di completamento si è applicato l'indice di fabbricabilità fondiario di mc./mq.: ciò si è reso inevitabile anche perchè le aree per i servizi, reperite fatiscosamente all'interno di tale zona, non sarebbero in grado di sopportare un più elevato incremento residenziale.

Alcune zone particolari del Centro Storico e dell'immediata periferia, caratterizzate dal notevole accorpamento catastale unito ad una considerevole degradazione edilizia, sono state destinate alla ristrutturazione con un indice territoriale sensibilmente superiore al precedente (35000 e 40000 mc/ha) di espansione, saranno realizzate sulla base di piani urbanistici preventivi, con un indice territoriale di 10.000 o 12.500 o 20.000 mc./ha. secondo i casi.

Nei quartieri esterni (frazioni) le zone di espansione saranno regolate come quelle dei già descritti quartieri interni e sono state indicate nelle cinque frazioni di cui si prevede un maggior sviluppo: Sesso, Massenzatico, Gavassa, Fogliano e Codemondo, tenendo presente che Rivalta è inclusa nei quartieri interni.



Tab. 1 - TABELLA RIASSUNTIVA STANZE (Dati arrotondati)
DI PROGETTO -

		Esistenti	Progetto	TOTALE
Z. stor.	Completamento	28.100	---	28.100
	Ristrutturazione	---	2.400	2.400
	TOTALI	28.100	2.400	30.500
Periferia insed.	Completamento e	70.000	18.600	88.600
	Ristrutturazione		8.300	8.300
	Espansione	---	37.000	37.000
	Centri direzionali	---	20.300	20.300
	TOTALI	70.000	86.600	154.800
Frazioni	Completamento	10.000	7.400	17.400
	Espansione	---	3.200	3.200
		10.000	10.600	20.600
	TOTALI	108.100 (°)	97.600	205.300

(°) Sono escluse le stanze delle abitazioni sparse nel Comune pari a circa 20.000.

6 - VIABILITÀ, VERDE, PEDONALI

 Verde pubblico

 Verde att. quart.

 Att. urb. e compr.

 Pedonali e ciclab.

 Autostrade

 Principali

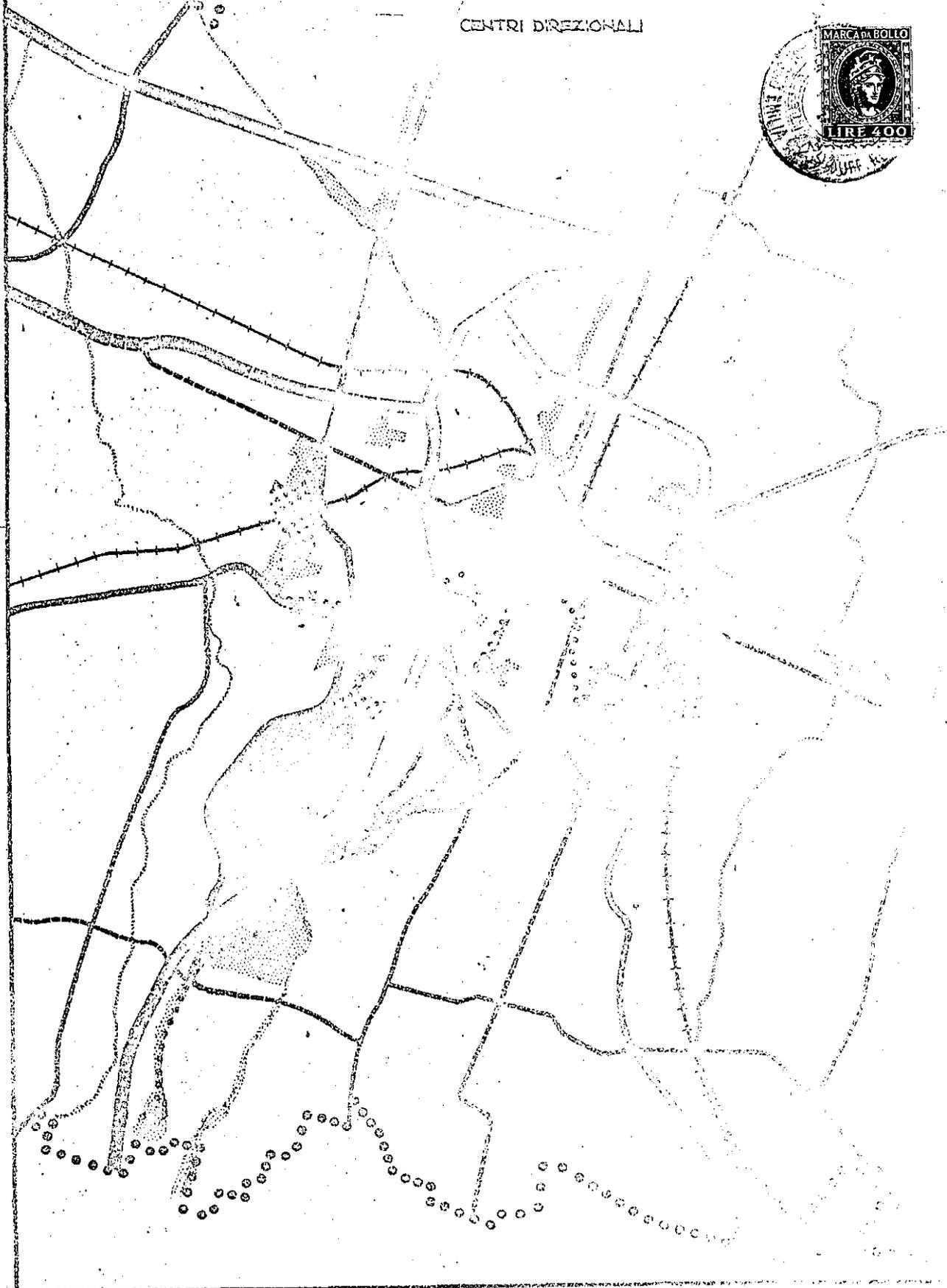
 Primarie

 Secondarie

 Ferrovie

 Canali d'acqua

CENTRI DIREZIONALI





In queste e in tutte le altre frazioni sono state previste zone di completamento. Inoltre nelle frazioni non prioritarie, sono previste anche aree residenziali, di completamento, con un indice fondario pari a 0,5 mc./mq., protette dagli impianti agricoli che possono disturbare le abitazioni.

Riassumendo gli indici fondiari prevalenti oscilleranno fra i 2 e i 3 mc./mq., raggiungeranno i 5 e i 6 mc./mq. gli indici delle zone di ristrutturazione e delle zone storiche prive di valore ambientale. Toccheranno gli 8 e 9 mc./mq. gli indici delle sole zone direzionali, che rappresentano così nel contesto generale del piano le aree maggiormente incentivate, per offrire concretamente una alternativa alla zona storica.

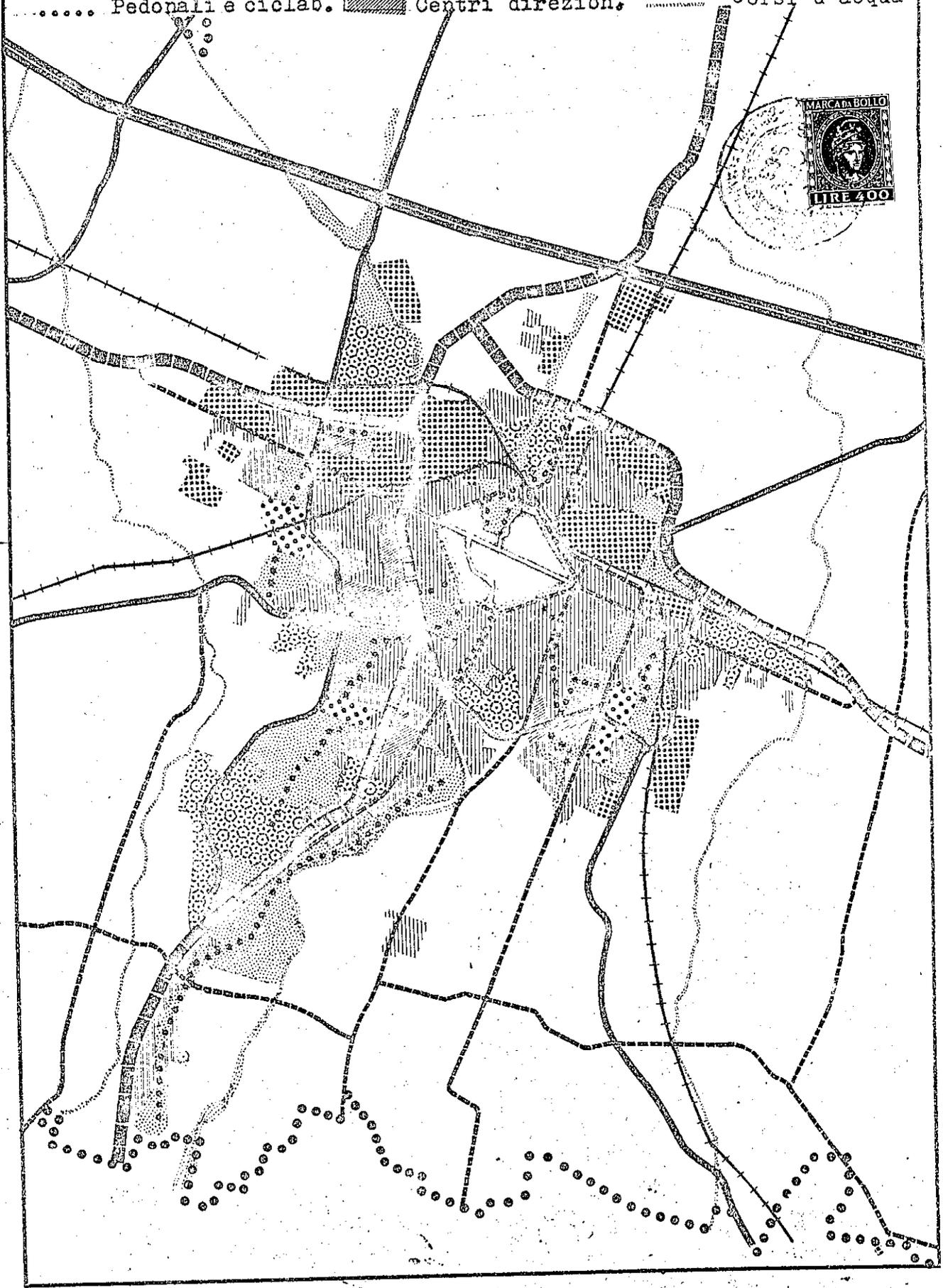
Un secondo tipo di incentivazione per il centro direzionale e i centri di quartiere, può essere rappresentato dalle destinazioni di uso. A questo proposito si è consentita, nel tessuto residenziale, soltanto la destinazione di uso pertinente, concedendo una cubatura per negozi corrispondente ai soli punti di vendita di generi di prima necessità (1 mc. ogni 100 mc.) di residenza.

Dal tessuto residenziale sono stati esclusi i palazzi per uffici, i supermercati ed i grandi magazzini, i cinematografi, ecc. Le zone direzionali e i centri di quartiere invece sono le uniche zone dove tali attività e in genere tutte le attività terziarie e di servizio risulteranno incentivate.

Il piano è formato da dimensionamenti atemporali (viabilità e rispetti stradali, aree verdi, ecc.) e dimensionamenti temporali, uno dei quali è rappresentato appunto dalle aree residenziali, previste per accogliere un incremento di circa 86.600 stanze nei quartieri interni (compreso Rivalta) - di cui 65.600 circa nelle zone di espansione e ristrutturazione (tav. 7) - alle quali si aggiungono circa 2.400 stanze da realizzare nella zona storica e circa 10.600 stanze da realizzare nei quartieri esterni.

7 - ZONIZZAZIONE

- | | | | | | |
|---|--------------------|---|--------------------|---|---------------|
|  | Verde pubblico |  | Resid. di complet. |  | Autostrade |
|  | Verde att.: quart. |  | Resid. di expans. |  | Principali |
|  | Att. urb. e compr. |  | Zone produttive |  | Primarie |
|  | Pedonali e ciclab. |  | Zona storica |  | Secondarie |
| | |  | Centri direzion. |  | Ferrovie |
| | | | |  | Corsi d'acqua |





3.4. Standards urbanistici

Gli studi di prima approssimazione condotti dagli Uffici comunali avevano riscontrato la possibilità di servire il territorio comunale di standards urbanistici sufficienti qualora nelle zone storiche e di completamento fossero stati adottati indici edilizi piuttosto bassi (non superiori ai 2,00 mc./mq.).

Nella fase conclusiva del lavoro sono state ricomposte le aree ambientali equilibrate, in seguito allo studio della viabilità principale.

Ciò ha comportato il ritocco dei confini di quartiere precedentemente individuati e il calcolo degli standards urbanistici per i nuovi quartieri e settori.

E' bene ricordare a questo proposito che una unità amministrativa minima decentrata può esistere e configurarsi soltanto con una popolazione di 30 - 40.000 abitanti. Tale unità dovrebbe poter fruire di un nucleo di insediamenti terziari che consentano un minimo di vita autonoma. La zona storica per la sua atipicità si configura in quartiere autonomo, con la esclusione degli aggregati esterni più recenti i quali, col loro peso, potrebbero svisarne la futura funzione.

Lo studio relativo agli standards ha però ulteriormente suddiviso il quartiere in unità elementari più piccole legate ai vari tipi di attrezzature. Infatti la localizzazione degli standards è funzione di due parametri fondamentali: la quantità di abitanti da servire e la distanza delle attrezzature dalla più lontana residenza servita.

Nel caso dei quartieri circostanti il Centro Storico si aggiunge un terzo parametro relativo alla possibilità concreta di reperire aree ancora libere o comunque aree occupate da edifici fatiscenti e in contrasto di destinazione di zona che possono essere demoliti per dar luogo ad un servizio.

Un altro aspetto del problema è quello di ricercare una localizzazione tale da consentire di collegare i servizi alle residenze con un sistema di verde e di percorsi pedonali senza attraversare le arterie di traffico veloce.

Gli standards urbanistici a livello di quartiere sono stati quindi correlati alla popolazione secondo quantità ottimali relative ai diversi servizi e cioè: asili nido e scuole materne, correlate ad unità di 2.500 abitanti (unità di vicinato, circa 12 - 16 per quartiere); scuole elementari e chiese, correlate a unità di 5.000 - 6.000 abitanti (unità di abitazione, circa 6-8 per quartiere), scuole medie, correlate a unità di 8.000-10.000 abitanti (settori, circa 3-4 per quartiere).

Nel quartiere (30-50.000 abitanti) è stata reperita inoltre l'area per il centro direzionale secondario, il centro sanitario, elementare, il centro civico, il verde attrezzato e tutte le attività commerciali e di servizi.

Tale procedimento analitico è servito a posteriori per controllare e definire il disegno generale del piano, il quale par



te invece da una visione globale della continuità esistente tra residenza, zone produttive e servizi legata alla viabilità principale a grande maglia e sorretta dai percorsi pedonali e dalla continuità del verde.

Lo studio della distribuzione delle attrezzature nel quartiere è stato fatto per alcune di esse (Centro Direzionale) e Verde Pubblico) relativamente all'intero quartiere, e per altre (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, attrezzature di gioco per bambini, chiesa) relativamente ad aree più piccole (settori).

Il settore è un'area definita secondo un duplice criterio :

- 1) -che sia un'area ambientale, delimitata e non attraversata da arterie di grosso traffico, dotata di un sistema capillare di strade locali e pedonali che colleghino tutte le varie parti residenziali e di servizio fino a creare un insieme il più compatto ed unitario possibile;
- 2) -che il numero totale degli abitanti in esso previsto oscilli fra i 5.000 e i 10.000, popolazione sufficiente per fruire di tutte le attrezzature previste fino alla Scuola Media.

Per quanto riguarda la previsione quantitativa di tali attrezzature di settore sono stati rispettati i seguenti standards;

- 1) -L'Asilo Nido è stato dimensionato secondo lo standard di 0,51 mq/abitante (valore ottenuto partendo dalla percentuale di bambini fino ai 3 anni in grado di fruire dell'asilo - 1,89% della popolazione totale - e dalla superficie coperta e scoperta relativa ad ogni bambino - 27 mq./bambino).
Il raggio di influenza di un'Asilo Nido è bene non superiori a 200/300 metri.
- 2) -La Scuola Materna è stata dimensionata secondo lo standard di 0,75 mq./abitante (valore ottenuto partendo dalla percentuale di bambini dai 3 ai 6 anni - 3,69% della popolazione totale - e dalla superficie coperta e scoperta relativa ad ogni bambino: 20 mq./bambini).
Anche il raggio di influenza della Scuola materna è di 200/300 metri.
- 3) -La scuola Elementare è dimensionata secondo lo standard di 3,15 mq./abitante (il numero dei bambini dai 6 ai 10 anni è il 7,88% del totale della popolazione e ad ogni bambino sono stati assegnati 40 mq. di superficie coperta e scoperta).
L'ubicazione della Scuola Elementare e Scuola Media dell'Obbligo deve essere tale da non distare dalle residenze da essa servite, più di 10-15/15-20 minuti di percorso a piedi, corrispondenti ad un raggio di influenza virtuale di 700-800/1000-1100 metri.
- 4) -La scuola Media dell'obbligo è dimensionata secondo lo standard di 1,81 mq./abitante (il numero dei ragazzi dagli 11 ai 14 anni è il 4,53% del totale della popolazione e ad ogni alunno sono stati assegnati 40 mq. di superficie coperta e scoperta).
L'ubicazione della Scuola Elementare e Scuola Media dell'Obbligo deve essere tale da non distare dalle residenze da essa servite, più di 10-15/15-20 minuti di percorso a piedi, corrispondenti



denti ad un raggio di influenza virtuale di 700-800/1000-1100 metri.

- 5) -Per l'Attrezzatura di giuoco dei bambini - attrezzatura al di fuori delle aree scoperte delle scuole e distribuita all'interno dell'area residenziale - sono stati previsti 2,78 mq./abitante.

Tale grandezza, per la quale era necessario restare intorno a 3 mq./abitante, è stata precisata a posteriori, dopo avere definito gli altri standards in base a parametri tassativi, per arrivare alla concorrenza dei 10 mq./abitante destinati ad attrezzature secondarie di settore.

- 6) -Per la Chiesa e le attrezzature Parrocchiali è stato previsto 1 mq./abitante.

Complessivamente tali attrezzature sommano 10 mq./abitante.

Per quanto riguarda la distribuzione di queste attrezzature si è cercato di collocarle lungo percorsi continui che determinassero un rapporto immediato fra le residenze, le attrezzature e il verde pubblico e che fossero il più adatti possibile a un transito pedonale: cioè percorsi o esclusivamente pedonali o tali da svolgersi lungo un lato solo della strada senza attraversamenti di arterie di grande traffico. Lo studio di questi percorsi pedonali e ciclabili è stato esteso in modo capillare a tutta la zona urbanizzata e anche alla zona agricola in modo da suggerire percorsi preferenziali dai nuclei frazionali alle attrezzature.

Le attrezzature a livello di quartiere (30.000-50.000 abitanti) sono il verde pubblico e il centro direzionale.

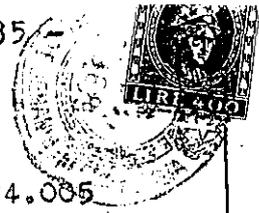
Il Verde Pubblico (destinato in parte ad attrezzature di carattere sportivo e culturale) è dimensionato sulla base di 10 mq/abitante.

Il Centro Direzionale di quartiere è progettato sulla base di 3 mq./abitante e di 4,2 mc./mq; della cubatura totale il 60% è destinato a residenza e il 40% a Centro Direzionale, (pari a 1,7 mc./mq.) che comprende le attività direzionali in generale (Uffici, commercio, spettacoli ecc.), dimensionate secondo lo standard di 4,60 mc./abitante, il Centro civico-amministrativo (0,12 mc./abitante), il Centro culturale-associativo (0,23 mc./abitante), il Centro sanitario-assistenziale (0,15 mc./abitante), corrispondenti globalmente a 5,10 mc./abitante.

Il verde e il Centro Direzionale di quartiere sono collocati in modo tale da essere serviti nel modo più diretto dalla viabilità principale e da essere innestati nella rete capillare dei percorsi pedonali che, partendo dalle varie zone residenziali, in teressa via via le varie attrezzature di settore e arriva fino alle attrezzature di quartiere.

Nelle seguenti tabelle, quartiere per quartiere, sono esposti i dati relativi alle attrezzature di quartiere che in media corrispondono a mq. 18,54 per abitante.

(Tabelle 3-4-5-6-7-8-9-9/bis-10-11-12-13-14-15-16-17-17/bis).



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 2

QUARTIERE:

ABIT. ATTUALI 124.005
ABIT. INCREMENTO 84.890

TOTALE QUARTIERI

TOTALE ABIT. 208.895

ATTREZZATURE		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E	4	8.768	111.515	0,53
	P	83	102.747		
SCUOLA MATERNA	E	9	23.290	176.668	0,85
	P	84	153.378		
SCUOLA ELEMENTARE	E	27	163.249	517.749	2,48
	P	30	354.500		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	67	217.168	217.161	1,04
SCUOLA MEDIA DELL'OBELICO	E	5	60.750	276.770	1,32
	P	14	216.020		
CHIESA	E	55	289.520	392.365	1,88
	P	16	102.845		
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE			489.423	489.423	2,34
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			1.827.815	1.827.815	8,75
TOTALI			4.009.466	4.009.466	19,19

25

STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 3

QUARTIERE:
ZONA STORICAABIT. ATTUALI
ABIT. INCREMENTO
TOTALE ABIT.

- 35

18.000
- (1)
18.000

APPREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab
ASILO NIDO	E	1	3.248	9.998	0,55
	P	5	6.750		
SCUOLA MATERNA	E	1	2.240	13.840	0,76
	P	6	11.600		
SCUOLA ELEMENTARE	E	5	16.919	16.919	0,93
	P				
ATTREMENTI DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	7	18.000	18.000	1,00
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E	2	7.380	7.380	0,41
	P				
CHIESA	E	17	17.670	17.670	0,98
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRATIVO CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE			(2)	(2)	(2)
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			-	12.342	0,68
TOTALI				96.149	5,34

(2) - La superficie direzionale sull'area del centro storico non è, ovviamente calcolabile.

(1) - L'incremento di stanze previsto, pari a circa 2.400 stanze, prevalentemente sostitutive di elementi direzionali da decentrare, non dovrebbero però comportare un incremento di abitanti, perchè gli altri interventi comporteranno una corrispondente perdita di stanze.

STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 4 -



ABIT. ATTUALI
 ABIT. INCREMENTO 20.228
 TOTALE ABIT. 32.038

QUARTIERE:

S U D

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab
ASILO NIDO	E	1	2.800	18.290	0,57
	P	13	15.490		
SCUOLA MATERNA	E	1	2.700	26.108	0,81
	P	14	23.408		
SCUOLA ELEMENTARE	E	2	17.200	91.400	2,85
	P	6	74.200		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni).	P	13	44.688	44.688	1,40
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E			51.180	1,60
	P	3	51.180		
CHIESA	E	6	48.580	53.580	1,67
	P	1	5.000		
DIRZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALS CULTURALE			99.540	99.540	3,11
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			296.780	296.780	9,26
T O T A L I			681.566	681.566	21,27



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 5

QUARTIERE:

3 S T

ABIT. ATTUALI 24.710
 ABIT. INCREMENTO 21.054

TOTALE ABIT. 45.764

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	S			24.030	0,53
	P	15	24.030		
SCUOLA MATERNA	S	1	1.800	36.500	0,80
	P	16	34.700		
SCUOLA ELEMENTARE	S	2	10.200	118.200	2,58
	P	9	108.000		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	16	53.689	53.689	1,17
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	S	1	21.000	67.000	1,46
	P	4	46.000		
CHIESA	S	3	24.100	52.600	1,15
	P	4	28.500		
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE			131.333	131.333	2,87
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			457.640	457.640	10,00
T O T A L I			940.992	940.992	20,56

STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

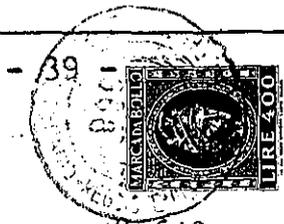
TAB. 6

QUARTIERE:

O V E S T

ABIT. ATTUALI
 ABIT. INCREMENTO
 TOTALE ABIT.

18.610
 20.374
 38.984



ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO.	E	1	1.370	19.020	0,49
	P	15	17.650		
SCUOLA MATERNA	E	1	3.500	33.350	0,86
	P	16	29.850		
SCUOLA ELEMENTARE	E	1	7.130	108.430	2,78
	P	8	101.300		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	14	39.170	39.170	1,00
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E			60.000	1,54
	P	4	60.000		
CHIESA	E	2	6.400	41.190	1,06
	P	6	34.790		
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE			142.900	142.900	3,70
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			389.840	389.840	10,00
T O T A L E			833.900	833.900	21,39



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 7

QUARTIERE:

N O R D

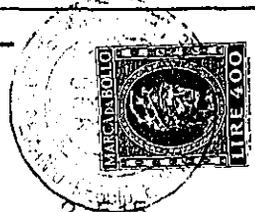
ABIT. ATTUALI
 ABIT. INCREMENTO
 TOTALE ABIT.

26.160

12.332

38.492

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E	1	1.350	17.550	0,46
	P	13	16.200		
SCUOLA MATERNA	E	1	2.400	28.800	0,75
	P	14	26.400		
SCUOLA ELEMENTARE	E	5	39.000	80.000	2,08
	P	4	41.000		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	10	38.257	38.257	0,99
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E	2	32.370	68.370	1,78
	P	2	36.000		
CHIESA	E	7	62.850	87.405	2,27
	P	4	24.555		
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE			77.150	77.150	2,00
VENDE PUBBLICO DI QUARTIERE			184.000	184.000	4,78
TOTALI			581.532	581.532	15,10



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 8

QUARTIERE:
R I V A L T A

ABIT. ATTUALI 2.515
ABIT. INCREMENTO 10.902
TOTALS ABIT. 13.417

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILI NIDO	E			6.212	0,46
	P	3	6.212		
SCUOLA MATERNA	E			11.020	0,82
	P	3	11.020		
SCUOLA ELEMENTARE	E	1	20.000	38.000	2,83
	P	1	18.000		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	3	12.184	12.184	0,91
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E			22.840	1,70
	P	1	22.840		
CHIESA	E	1	9.800	19.800	1,48
	P	1	10.000		
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE			38.500	38.500	2,87
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			134.000	134.000	9,99
T O T A L I			282.556	282.556	21,06

STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 9

QUARTIERE:

TOTALE QUARTIERI URBANI

ABIT. ATTUALI

ABIT. INCREMENTO

TOTALE AB.

83.895

84.890

186.695



ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E	3	5.520	85.102	0,45
	P	59	79.582		
SCUOLA MATERNA	E	4	10.400	135.778	0,73
	P	63	125.378		
SCUOLA ELEMENTARE	E	11	93.530	436.030	2,34
	P	28	342.500		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	56	189.988	189.988	1,02
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E	3	53.370	269.390	1,44
	P	14	216.020		
CHISSA	E	19	151.730	254.575	1,36
	P	16	102.845		
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE			489.423	489.423	2,62
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			1.462.260	1.462.260	7,83
T O T A L E			3.322.546	3.322.546	17,79



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 10

QUARTIERE:

CODEMONDO - S. BARTOLOMEO

ABIT. ATTUALI
ABIT. INCREMENTO
TOTALE ABIT.

1.790

1.790

ATTREZZATURA		Nº	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILI NIDO	E				
	P	2	1.400	1.400	0,78
SCUOLA MATERNA	E				
	P	2	1.600	1.600	0,89
SCUOLA ELEMENTARE	E	1	5.000	5.000	2,79
	P				
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P				
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E				
	P				
CHIESA	E	2	16.250	16.250	9,08
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			26.150	26.150	14,61
T O T A L I			50.400	50.400	28,19

STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE



TAL. 11

QUARTIERE:

FOGLIANO - GAVASSETO - SABBIONE

 ABIT. ATTUALI
 ABIT. INCREMENTO
 TOTALE ABIT.

2.921

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILI NIDO	E				
	P	3	3.000	3.000	1,03
SCUOLA MATERNA	E	1	3.750	6.350	2,17
	P	2	2.600		
SCUOLA ELEMENTARE	E	2	10.000	10.000	3,42
	P				
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	1	1.620	1.620	0,55
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E				
	P				
CHISSA	E	3	21.370	21.370	7,32
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			59.523	59.523	20,37
TOTALI			101.863	101.863	34,86



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 12

QUARTIERE:

MARMIROLO - BAGNO

ABIT. ATTUALI
ABIT. INCREMENTO
TOTALE ABIT.

3.409

3.409

ATTREZZATURA		Nº	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E				
	P	3	1.900	1.900	0,56
SCUOLA MATERNA	E				
	P	3	2.300	2.300	0,67
SCUOLA ELEMENTARE	E	2	10.000	10.000	2,93
	P				
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	1	1.407	1.407	0,41
SCUOLA MEDIA DELL'ABBIGLIO	E				
	P				
CHIESA	E	3	18.800	18.800	5,51
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			42.100	42.100	12,35
TOTALI			76.507	76.507	22,44

29



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 13

QUARTIERE:

MASONE - CASTELLAZZO

ABIT. ATTUALI	2.332
ABIT. INCREMENTO	
TOTALE ABIT.	<u>2.332</u>

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E				
	P	3	2.375	2.375	1,02
SCUOLA MATERNA	E	1	2.000	4.000	1,72
	P	2	2.000		
SCUOLA ELEMENTARE	E			7.000	3,00
	P	1	7.000		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P				
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E				
	P				
CHIESA	E	3	10.100	10.100	4,33
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			45.000	45.000	19,30
TOTALI			68.475	68.475	29,37



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 14
QUARTIERE:
GAVASSA

ABIT. ATTUALI	1.743
ABIT. INCREMENTO	
TOTALE ABIT.	<u>1.743</u>

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E				
	P	1	900	900	0,52
SCUOLA MATERNA	E				
	P	1	1.400	1.400	0,80
SCUOLA ELEMENTARE	E	1	5.000	5.000	2,87
	P				
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P				
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E				
	P				
CHIESA	E	1	10.000	10.000	5,74
	P				
DIRIZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			61.140	61.140	35,08
TOTALI			78.440	78.440	45,00



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 15

QUARTIERE;
MASSENZATICO - PRATOFONTANA

ABIT. ATTUALI	3.026
ABIT. INCREMENTO	
TOTALE ABIT.	<u>3.026</u>

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E				
	P	3	2.600	2.600	0,86
SCUOLA MATERNA	E	1	600	3.100	1,02
	P	2	2.500		
SCUOLA ELEMENTARE	E	1	5.000	10.000	3,34
	P	1	5.000		
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	2	6.146	6.146	2,03
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLICO	E				
	P				
CHIESA	E	2	12.800	12.800	4,23
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			51.000	51.000	16,85
TOTALI			85.646	85.646	28,30



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 16

QUARTIERE: - RONCOCESI
 RONCOCESI - SESSO

ABIT. ATTUALI	3.352
ABIT. INCREMENTO	_____
TOTALE ABIT.	3.352

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq./ab.
ASILO NIDO	E				
	P	2	2.340	2.340	0,70
SCUOLA MATERNA	E	1	4.300	5.100	1,52
	P	1	800		
SCUOLA ELEMENTARE	E	2	10.000	10.000	2,99
	P				
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P				
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E				
	P				
CHIESA	E	2	12.600	12.600	3,76
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			36.300	36.300	10,85
T O T A L I			66.420	66.420	19,81

8



STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

TAB. 17

QUARTIERE:

ABIT. ATTUALI 3.627

ABIT. INCREMENTO

CELLA - CAD3' - GAIDA

TOTALE ABIT. 3.627

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq/ab
ASILO NIDO	E				
	P	2	1.900	1.900	0,52
SCUOLA MATERNA	E				
	P	2	3.200	3.200	0,88
SCUOLA ELEMENTARE	E	2	7.800	7.800	2,15
	P				
ATTREZZATURE DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P				
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E				
	P				
CHIESA	E	3	18.200	18.200	5,02
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE E CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			32.000	32.000	8,82
TOTALI			63.100	63.100	17,40

9

STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE



TAB. 17/bis

QUARTIERI:

ABIT. ATTUALI
ABIT. INCREMENTO

22.200

TOTALE QUARTIERI ESTERNI

TOTALE ABIT.

22.200

ATTREZZATURA		N°	SUPERFICIE	TOTALI	mq/ab
ASILO NIDO	E			16.415	0,74
	P	19	16.415		
SCUOLA MATERNA	E	4	10.650	17.050	0,77
	P	15	16.400		
SCUOLA ELEMENTARE	E	11	52.800	64.800	2,92
	P	2	12.000		
ATTREZZATURA DI GIOCO PER BAMBINI (Fino a 10 anni)	P	4	9.173	9.173	0,40
SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	E				
	P				
CHIESA	E	19	120.120	120.120	5,41
	P				
DIREZIONALE DI QUARTIERE CENTRO COMMERCIALE CENTRO CIVICO AMMINISTRAT. CENTRO SANITARIO CENTRO SOCIALE CULTURALE					
VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE			353.213	353.213	15,90
TOTALE			580.771	580.771	26,15



Il calcolo degli abitanti, non coincide col calcolo delle stanze, in quanto i due calcoli sono stati condotti su due diverse valutazioni:

Le stanze dalla tabella finale del piano, comprendono quelle esistenti nel Comune nei nuclei e centri abitati (esclusione quindi delle case sparse) alle quali si sono sommate le stanze di previsione calcolate in ragione di 1 stanza ogni 100 mc. di costruzione.

Gli abitanti invece, che servono per il calcolo degli standards, sono stati calcolati sommando agli abitanti esistenti nel Comune al 1966 gli abitanti insediabili nei quartieri interni in ragione di 1 abitante per ogni 100 mc. di costruzione.

E' evidente che tale ipotesi prevede per il decennio un incremento nullo di abitanti nella zona storica e nelle frazioni.

Si ritiene infatti che le stanze di progetto in tali zone servano a coprire il fabbisogno di spostamenti interni nell'ambito del Comune.

Per quanto concerne gli standards a livello urbano e comprensoriale, la 1^ relazione dei consulenti, approvata dal Consiglio, prevedeva i seguenti valori:

standards urbanistici a livello di quartiere	mq./ab.	20
" " " " " città	"	30
" " " " " compreso	"	
rio non definiti come destinazioni	"	10
	<hr/>	
TOTALE	mq./ab.	60
	=====	

Tali valori in sede di progetto sono stati così modificati (tab. 18):



AB. 18 - STANDARDS URBANISTICI

	Previsioni mq./Abit.	Raggrupp. Previsioni mq./Abit.	Standards Adottati mq./Abit.	Raggrupp. ST. Adott. mq./Abit.	Progetto mq./Abit.
A LIVELLO DI QUARTIERE					
Asilo Nido	5,00	20,00	0,51	23,00	9,75
Scuola Materna			0,75		
Attrez. Gioco Bambini			2,78		
Scuola Elementare			3,15		
Scuola Media dell'obbl.			1,81		
Chiesa			1,00		
Centro Civico, Culturale, Sanitario	5,00		3,00		
Verde Pubblico	5,00		10,00		8,82
	5,00				
A LIVELLO URBANO E COMPENSORIALE					
Verde Pubbl. e Comprens.	18,00		18,00		20,84
Centro direzionale			1,00		
Istruzione media Super.			1,46		
Collegi e Istituti	8,00	40,00	0,54	37,00	15,57
Sanità e Assistenza			2,00		
Altre attrezzature	10,00		10,00		
Attrezz. Tecniche distrib.	4,00		4,00		9,84
T O T A L I		60,00		60,00	64,82



3.5. Standards a livello urbano e comprensoriale

Il Piano Regolatore della città non può essere avulso dai problemi del suo interland regionale, provinciale, comprensoriale e comunale.

Per alcune grandi strutture economiche, dei trasporti, del tempo libero, le previsioni dovranno tener conto di un contesto regionale e quindi alcune decisioni a questa scala non potranno essere prese che in conformità alle indicazioni del piano territoriale regionale.

Reggio Emilia è anche capoluogo di provincia e quindi fanno capo alla città tutti i servizi relativi non solo alla pubblica amministrazione, ma anche e soprattutto alle attività terziarie che interessano l'intera provincia (Amministrazione Provinciale, Prefettura, Tribunale, ecc., per la pubblica amministrazione; mercato ortofrutticolo, macello, commercio al ingrosso, spedizionieri, corrieri, per quanto riguarda le attrezzature).

La città è anche il più importante centro del comprensorio e quindi a livello comprensoriale si dovranno predisporre alcuni servizi quali scuole medie superiori, ospedali, case di cura, ecc..

A tale scopo nel Piano Regolatore Generale sono state reperite aree per attrezzature urbane e comprensoriali e aree per attrezzature tecniche e distributive.

Per quanto concerne la viabilità e trasporti sono state predisposte aree sufficienti a preservare dagli insediamenti lungo i bordi la grande viabilità esistente e di progetto.

Per l'autostrada si è fissato un rispetto complessivo di 200 mt., per la viabilità principale un rispetto complessivo di 100 mt., per la viabilità primaria un rispetto complessivo di 50 mt.

Le norme prevedono pure rispetti stradali per la viabilità secondaria e locale.

Anche le linee ferroviarie sono protette da rispetti che consentono nel tempo il raddoppio delle linee esistenti.

Si è pure confermata, nell'area occupata attualmente dall'aeroporto la destinazione aeroportuale.

A nord della città in corrispondenza delle aree adiacenti all'attuale mercato bestiame e in aree poste a nord della asse di scorrimento est-ovest da Pieve Modolena al Crostolo è stata prevista la localizzazione delle infrastrutture annonarie e tecnologiche a livello di città, e della zona delle mostre.

Altre due aree a nord della città, l'una posta lungo la SS. 63, l'altra posta lungo la Reggio-Novellara sono rispettivamente destinate all'impianto della nettezza urbana e alla depurazione - della fognatura cittadina.



Per quest'ultimo servizio si ritiene che il piano comprensoriale possa meglio precisare l'ubicazione per servire eventualmente anche l'abitato di Bagnolo in Piano.

A sud della città invece, lungo l'asse attrezzato nord-sud e lungo l'asse dei centri di quartiere che si svolge da Sesso a Rivalta sono state individuate una serie di aree da destinarsi ad attrezzature urbane e comprensoriali quali: le aree per la eventuale ampliamento dell'ospedale, le aree per la nuova localizzazione degli impianti sportivi, le aree per collegi e comunità che già in parte sono state trasferite in queste zone, aree per la dislocazione dei centri sanitari e dei centri di igiene mentale ed altri servizi di natura comprensoriale.

A nord della città, in prossimità dell'asse, è stata localizzata, come si è detto, la zona per il centro scolastico medio-superiore ed una seconda area sportiva.

Lungo l'asse attrezzato verranno quindi a localizzarsi le attività preminenti della città che potranno trovare a nord del casello autostradale la localizzazione delle future aree industriali a servizio del comprensorio, immediatamente a sud le aree scolastiche ed annonarie, e oltre la via Emilia, il centro direzionale principale, due centri direzionali di quartiere, il nuovo istituto agrario, il nuovo cimitero, le attrezzature sportive comprensoriali e la serie dei servizi sopra citati.

Oltre il territorio comunale a sud si potrà individuare a livello comprensoriale una seconda zona industriale al servizio dei comuni collinari posta in prossimità dell'incrocio fra l'asse attrezzato della città e la Pedemontana.

Il dimensionamento di questi servizi risulta dalla seguente tabella (tab. 19):



Tab. 19 - STANDARDS A LIVELLO URBANO E COMPENSORIALE -

Z O N E	Superficie	Prev. mq/ab.	Progetto mq/ab.
Verde pubblico .	4.288.957	18,00	20,53
Centri civili e religiosi, culturale e svago.	540.494	--	2,58
Centro direzionale princi- pale.	183.084	1,00	0,88
Istruzione media superiore e collegi.	777.500	2,00	3,72
Sanità.	572.050	2,00	2,75
Altre attrezzature:	1.175.862	10,00	5,64
TOTALE ATTREZZATURE URBANE E COMPENSORIALI.	7.537.947	--	36,10
Servizi tecnici, traspor- ti e annona.	2.057.378	--	9,84
T O T A L I	9.595.325	37,00	45,94



Le norme relative alle attrezzature di carattere urbano e comprensoriale prevedono indici diversi a seconda che tali attrezzature siano di espansione, di completamento o al servizio dei vari quartieri.

Gli indici fondiari If corrispondono rispettivamente a 0,25 mc./mq. per le attrezzature urbane e comprensoriali esterne, a 1,5 mc./mq. per le attrezzature urbane e comprensoriali interne e a 2 mc./mq. per le attrezzature di settore.

Le zone verdi sono anch'esse distinte in aree verdi urbane o comprensoriali con indice If = 0,03 mc./mq. e in aree di verde attrezzato di quartiere, specialmente indicate per il verde attivo, per le quali si applica l'indice If = 0,10 mc./mq.

Le zone per infrastrutture tecniche, che rientrano sempre nei servizi a carattere urbano e comprensoriale, sono invece assimilate, dal punto di vista normativo, alle zone industriali. Si prevedono infatti per tali aree indici di utilizzazione territoriale Ut = 4.500 mq./ha., e minima area di intervento Sm = 2 ha.

3.6. Suddivisione della città in quartieri

La città, oltrechè capoluogo di provincia e di comprensorio, è anche capoluogo di comune e ad essa fanno capo tutti i servizi di competenza dell'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda questo settore la politica del Comune è volta al decentramento amministrativo. I quartieri interni ed esterni alla città dovrebbero corrispondere ad aree ambientali equilibrate, comprendenti tutte le attrezzature ed i servizi relativi all'uso quotidiano.

Chiariti così i concetti di base, il forese dal punto di vista agricolo, residenziale e industriale dovrà far parte di un contesto comprensoriale che tenga conto delle zone attualmente insediate a maggiore o minore densità di popolazione e a vocazioni propriamente residenziali-industriali o residenziali-agricole nell'intento di diffondere il più possibile l'effetto città sull'intero territorio.

E' chiaro quindi che, mentre il centro urbano deve essere suddiviso in unità operative più piccole, la periferia agricola insediata dovrà invece subire un processo di accentramento, per chè non è materialmente possibile ottenere una distribuzione dell'effetto città su tutti i punti attualmente insediati.

La città è stata suddivisa quindi in 14 quartieri, dei quali 6 interni ed 8 esterni (fig. 8).



- centro storico
- quartiere ...
- est
- ovest
- nord
- riviera
- colonnato-s. ...
- colonnato-giuliano
- colonnato-s. ...
- colonnato-carrara
- colonnato
- colonnato-pr...
- colonnato-s. ...
- colonnato-s. ...





I sei quartieri interni sono:

- 1°) - Zona storica - delimitata dai viali di circonvallazione.
- 2°) - Quartiere sud - delimitato a nord dalla strada del Migliolungo, dal Crostolo e dalla strada che dal Ponte di S. Pellegrino porta al Buco del Signore.
Comprende le frazioni di S. Pellegrino, Coviolo, Castello di Canali.
E' il quartiere a destinazione prevalentemente residenziale e quello che ha avuto maggiori previsioni di espansione nel P.R.G.; lungo tutta la zona residenziale, ad ovest, è prevista la fascia delle attrezzature territoriali di nuovo impianto.
- 3°) - Quartiere est - compreso fra il viale Zanti, il viale dei Mille, la via Emilia; comprende villa Ospizio, S. Maurizio oltre alle espansioni della città lungo il viale E. Simonazzi e via P.G. Terrachini.
E' un quartiere destinato prevalentemente a residenza e ad attrezzature di carattere urbano e territoriale per lo più già esistente.
- 4°) - Quartiere ovest - compreso fra il Migliolungo, viale Zanti, viale Timavo e via Emilia.
Comprende il quartiere di Regina Pacis, la parte a sud della via Emilia all' Angelo, la Roncina e la parte sud di Pieve Modolena.
E' a destinazione prevalentemente residenziale, ma include il grosso tema dell' asse attrezzato, che lo attraversa, e del centro direzionale.
- 5°) - Quartiere nord - compreso fra la via Emilia e i viali di circonvallazione a sud e i confini di Roncocesi, Sesso, Pratofontana, Massenzatico, Gavassa e Masone a nord.
E' il quartiere destinato prevalentemente ai servizi: include infatti le aree industriali, le aree per l'annona, e il grosso centro scolastico di nuovo impianto.
- 6°) - Rivalta - costituito dalla frazione di Rivalta, S. Rigo, la Ghiarda e la Chiesa di Canali.
E' ora considerato quartiere urbano, per il quale è prevista una grossa espansione residenziale.

Gli otto quartieri esterni sono:

- 7°) - Codemondo - S. Bartolomeo - comprende le due frazioni citate.
E' caratterizzato da aree agricole di notevole valore paesistico.
- 8°) - Fogliano-Gavasseto-Sabbione - comprende le tre frazioni citate.
La maggior previsione di vani residenziali riguarda Fogliano.



- 9°) - Marmirolo-Bagno - comprende le due frazioni citate.
- 10°) - Masone-Castellazzo - comprende le due frazioni citate.
- 11°) - Gavassa - comprende la frazione citata.
- 12°) - Massenzatico-Pratofontana - comprende le due frazioni citate.
La maggiore previsione di vani residenziali riguarda Masenzatico.
- 13°) - Roncocesi-Sesso - comprende le due frazioni citate.
La maggior previsione di vani residenziali riguarda Sesso.
- 14°) - Cella-Cadè-Gaida - comprende le frazioni citate.
In questi centri frazionali disposti lungo la via Emilia viene contenuto al massimo l'incremento di vani residenziali.

Le unità urbanistiche che così si configurano sono distinte quindi in quartieri esterni ed interni ai quali corrispondono diverse caratteristiche relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (vedi capitolo 4).

3.7. Assetto agricolo

L'assetto definitivo del territorio agricolo dovrà essere strettamente legato all'assetto definitivo delle strutture produttive agricole.

Coi processi di trasformazione in corso si accentuerà il processo di accentramento di popolazione già in atto nei nuclei abitati più stabili.

La zona agricola non va considerata una zona in attesa di diventare fabbricabile, ma piuttosto una zona con una sua precisa funzione, che non dovrà però contrastare con quelle caratteristiche morfologiche talvolta necessarie per mantenere la produttività agricola e spesso indispensabili per il salvataggio della natura e del panorama.

Una accurata distinzione si è dunque fatta, nelle tavole di piano e nella normativa, fra residenze decentrate (centri frazionali e case sparse) della zona agricola, differenziando profondamente quest'ultima.

Per quanto concerne le attività agricole, il piano prevede cinque tipi diversi di aree destinate all'agricoltura.

Fissate infatti le localizzazioni delle residenze agricole in corrispondenza dei centri frazionali, nel territorio di risul



ta la preminenza è stata data all' insediamento delle attività produttive agricole piuttosto che alle residenze.

Per questa ragione si è ritenuta (come si proteggono le aree residenziali con una conveniente fascia di rispetto dagli insediamenti di attività agricole incompatibili con le abitazioni) di proteggere nelle aree agricole gli impianti al servizio dell' agricoltura, e le costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione dei prodotti.

Le aree agricole si suddividono in:

- a) zone agricole di pianura per le quali è fissato un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,05$ mq. al mq. di cui un massimo di 0,01 può essere utilizzato per abitazioni coloniche e pedonali.

Per le costruzioni adibite alla conservazione trasformazione dei prodotti agricoli l'indice U_f si eleva a 0,3 mq/mq. Per gli allevamenti industriali si prevede invece un indice $U_f = 0,15$ mq./mq.

Come appare chiaramente dalla norma la zona agricola è vincolata in modo preminente alla sua effettiva vocazione.

Le residenze, pure ammesse con indice bassissimo, non sono protette dalle attrezzature agricole, le quali fruiscono di indici di utilizzazione piuttosto elevati che consentono una loro razionale distribuzione sul territorio;

- b) zone agricole di valore paesistico reperite nelle zone pre collinari di Rivalta, Fogliano, e S. Bartolomeo, dove, per le caratteristiche di questi territori che debbono essere il più possibile preservati nella loro integrità l'indice di utilizzazione è $U_f = 0,01$ mq./mq.;
- c) zone agricole speciali, reperite in località ricche di acqua sorgiva e di canali di scolo, lontane dai centri abitati sottovento, dove si dovrebbero localizzare le industrie nocive;
- d) zone agricole di rispetto agli abitati esistenti o di progetto che consentono di creare fasce di separazione tra le zone residenziali e le attrezzature agricole;
- e) zone agricole di rispetto ai corsi d'acqua soggetti a vincoli legati alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

Possono essere elencate nelle zone agricole anche le aree di rispetto cimiteriali previste dalla legge.

3.8. Dati numerici riassuntivi

Le tabelle allegate presentano la contabilità generale del piano suddiviso per quartieri ed esterni e per destinazione di



zona.

Scegliendo tra le cifre della tabella principale (tab. 20) si possono aggregare alcuni dati per ottenere raffronti relativamente agli standards urbanistici applicati e alle percentuali delle varie destinazioni d'uso sul totale.

Nella tabella 21 si sono così aggregate le aree suddivise in pubbliche, residenziali e produttive, in modo da ottenere nella prima colonna le percentuali delle varie destinazioni d'uso rispetto al totale della superficie del Comune; nella seconda colonna, aggregando i dati relativi alla sola zona cittadina, si sono ottenute le percentuali delle varie destinazioni d'uso rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili.

In una colonna a parte si sono calcolati gli standards riferiti agli abitanti.

La tabella 20 riporta infatti soltanto il totale delle stanze esistenti e di previsione, mentre i calcoli relativi agli standards, come si è detto, sono stati condotti su di una previsione di popolazione di 208.900,- abitanti.

I dati riportati quindi nella tabella 21 alla seconda colonna comprendono le aree destinate alla viabilità e ai trasporti depurate dai rispetti e dalla viabilità agricola esistente; le superfici destinate ai corsi d'acqua e le superfici agricole sono state eliminate dal compito; le aree di verde pubblico sono state incrementate dai rispetti stradali urbani.

Dalla tabella risulta la densità territoriale media sulla intera superficie urbanizzata ad eccezione quindi delle sole aree agricole, delle aree per corsi d'acqua, dei rispetti stradali in area agricola e della viabilità agricola esistente, corrisponde a circa 53 ab./ha.

In totale il piano prevede 186 mq./ab. calcolati sulla superficie urbanizzata o urbanizzabile. Di questi circa 50 mq./ab. sono destinati alla residenza, circa 28 mq./ab. sono destinati all'industria e circa 100 mq./ab. sono destinati alle zone pubbliche.

Si deve sottolineare che le zone pubbliche, per circa la metà, sono aree al servizio della provincia e del comprensorio (v. tab. 19) e quindi i dati fondamentali relativi all'equilibrio della zona urbanizzata sono i seguenti:

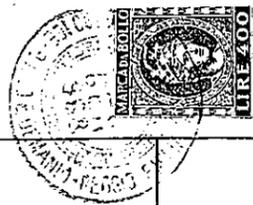
aree residenziali:	50,28 mq./ab.
aree per servizi residenziali:	54,40 mq./ab.
<hr/>	
Totale residenze e servizi:	104,68 mq./ab.
<hr/>	
aree per servizi comprensoriali:	46,00 mq./ab. (v. tab. 19)
aree per industria:	28,55 mq./ab.
<hr/>	
TOTALE	179,23 mc./ab.

ZONE PRODUTTIVE					ZONE A VINCOLO SPECIALE				TOTALI		QUARTIERI		
ZONE AGRICOLE		ZONE INDUSTRIALI			A VINCOLO CIMITERIALE	AGRICOLE DI RISP. ALL'ABIT.	A PARCO PRIVATO	VERSI DI RISP. AI CORSI D'ACQUA	STANZE	MQ.			
ART. 30	ART. 31	ART. 32	ART. 34	ART. 35	ART. 36	ART. 37	ART. 38	ART. 39					
HAZI	DI VAL. PAESIST.	SPECIALI	COMPLETAM.	ESPANSIONE									
Q.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.					
0	0	0	0	0	0	0	143.637	0	30.535	1.272.600	CENTRO STORICO	1	QUARTIERI INTERNI
168.802	704.735	0	68.185	0	1.158.125	1.412.765	221.325	861.250	29.322	15.670.000	QUARTIERE SUD	2	
25.613	0	0	68.260	469.772	0	670.000	105.500	153.000	43.610	11.758.000	QUARTIERE EST	3	
64.671	0	0	98.500	85.700	0	254.459	78.500	133.200	36.883	9.910.000	QUARTIERE OVEST	4	
96.197	0	0	1.573.500	533.878	37.600	3.254.125	58.900	385.100	32.632	33.978.000	QUARTIERE NORD	5	
78.031	2.410.500	0	0	0	90.000	0	177.120	1.518.063	11.990	17.640.000	RIVALTA	6	
63.551	3.368.750	0	25.000	0	0	361.500	87.500	2.473.500	1.415	15.764.000	CODEMONDO - S. BARTOLOMEO	7	
32.645	727.500	0	40.160	0	95.250	841.850	66.500	68.850	4.313	18.308.000	FOGLIANO - GAVASSETO - SABBIONE	8	
11.202	125.600	0	163.300	0	128.950	996.000	8.500	0	2.964	15.572.000	MARMIROLO - BAGNO	9	
21.415	0	0	79.850	0	78.925	1.034.150	4.800	0	2.206	17.096.000	MASONE - CASTELLAZZO	10	
72.708	0	0	3.000	0	83.200	612.000	0	0	1.349	9.744.000	GAVASSA	11	
73.734	0	0	103.900	0	32.000	670.000	0	179.000	1.830	19.260.000	MASSENZATICO - PRATOFONTANA	12	
48.087	0	168.800	34.500	0	60.000	863.340	21.390	50.000	3.504	22.252.000	RONCOGESI - SESSO	13	
27.170	0	2.409.125	39.100	0	83.950	930.000	13.000	394.720	2.738	23.096.000	CELLA - CADE' - GAIDA	14	
304.826	7.337.085	2.577.925	2.297.255	1.089.350	1.848.000	11.900.189	986.672	6.216.683	205.291	231.540.600	TOTALE		

ZONE RESIDENZIALI

ZONE

ART. 28			ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE ART. 25			ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ART. 26-27									ZONE AGR ART. 30		ART. 31
			IT. 35.000			IT. 10.000			IT. 12500			IT. 20.000			NORMALI	DI VAL. PERSIST	
AREE LIBERE	IF. 0.5																
MQ.	MC.	STANZE	MQ.	MC.	STANZE	MQ.	MC.	STANZE	MQ.	MC.	STANZE	MQ.	MC.	STANZE	MQ.	MQ.	
0	0	0	44.720	240.784	2.407	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
73.900	36.950	369	21.652	116.487	1.164	30.690	34.100	341	348.209	498.411	4.984	78.956	197.390	1.973	5.468.802	704.735	
0	0	0	66.687	359.082	3.590	75.272	83.635	836	274.400	392.000	3.920	149.098	372.728	3.727	5.925.613	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	366.480	916.200	9.162	5.364.671	0	
94.024	47.012	470	64.144	345.094	3.450	47.813	53.125	531	0	0	0	74.840	187.620	1.876	16.096.197	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378.600	946.500	9.465	11.478.031	2.410.500	
40.974	20.487	205	0	0	0	31.950	35.500	355	0	0	0	0	0	0	8.863.551	3.368.750	
156.920	78.460	784	0	0	0	118.828	132.017	1.320	0	0	0	0	0	0	15.202.645	727.500	
0	0	0	0	0	0	47.700	53.000	530	0	0	0	0	0	0	13.041.202	125.600	
18.400	9.200	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.921.415	0	
0	0	0	0	0	0	14.580	16.200	162	0	0	0	0	0	0	7.692.708	0	
15.000	7.500	75	0	0	0	41.243	45.825	458	0	0	0	0	0	0	17.573.734	0	
27.174	13.587	135	0	0	0	26.739	29.710	297	0	0	0	0	0	0	19.748.087	0	
9.750	4.875	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.127.170	0	
436.142	218.071	2.178	197.203	1.061.447	10.611	434.815	483.112	4.830	622.609	890.411	8.904	1.047.974	2.624.438	26.203	158.504.826	7.337.085	



ALI

ZONE DI USO PUBBLICO

STANZE	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'	ZONE FERROVIARIE	ZONE AEREOPORTUALI	ZONE D'ACQUA	ZONE A VERDE PUBBLICO		ZONE PER ATTREZZATURE			ZONE PER ATT. TECNICHE E DISTRIBUTIVE	ZONE DIREZIONALI				
	ART. 8	ART. 9	ART. 10	ART. 11	ART. 13	ART. 14	ART. 16		ART. 17	ART. 18	ART. 20				
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	URBANE E COMPENS.	DI QUARTIERE	URBANE E COMPENSORIALI		MQ.	MQ.	URBANO E COMPENSORIALI		MQ.
							MQ.	MQ.	ESPANSIONE	COMPLETAMENTO			MQ.	DIREZIONALI	
						MQ.			MQ.		MC.	MC.		STANZE	MQ.
30.535	265.673	0	0	0	202.195	12.342	0	102.024	83.807	0	0	0	0	0	0
29.322	636.226	0	0	126.500	1.780.080	296.780	1.092.556	10.025	298.196	0	0	0	0	0	99.540
43.610	767.188	51.000	0	17.000	324.197	457.640	0	208.364	352.019	0	0	0	0	0	131.333
36.883	817.976	66.000	0	73.280	293.665	389.840	0	180.146	301.360	31.300	305.140	1.290.960	860.640	8606	0
32.632	4.499.937	291.500	1.853.500	98.150	581.600	184.000	384.935	920.800	324.432	2.026.078	0	0	0	0	77.150
11.990	453.468	0	0	126.937	483.500	134.000	0	45.000	110.056	0	0	0	0	0	38.500
1.415	289.225	30.750	0	63.050	91.100	26.150	0	0	24.250	0	0	0	0	0	0
4.313	311.779	42.000	0	7.650	210.105	59.523	0	0	42.340	0	0	0	0	0	0
2.964	540.476	37.000	0	0	65.240	42.100	0	0	34.607	0	0	0	0	0	0
2.206	461.235	61.750	0	0	83.600	45.000	0	0	23.475	0	0	0	0	0	0
1.349	1.062.272	0	0	0	70.300	61.140	0	0	17.300	0	0	0	0	0	0
1.830	240.687	39.000	0	65.250	43.580	46.000	0	0	34.646	0	0	0	0	0	0
3.504	789.842	19.750	0	10.000	12.470	36.300	0	0	30.040	0	0	0	0	0	0
2.738	1.428.435	109.500	0	39.750	47.325	32.000	0	0	31.100	0	0	0	0	0	0
205.291	12.564.439	748.250	1.853.500	624.567	4.288.957	1.822.815	1.477.491	1.466.359	1.707.628	2.057.378	305.140	1.290.960	860.640	8.606	346.523

RAZIONE DI UN CERTO PREVISIONI DEL P.R.G. SILE PRINCIPALE "INCREMENTO DI CUBATURA" QUELLA RESIDENZIALE

Z O N E	Superficie del Comune		Superficie urbanizzata		
	mq.	%	mq.	%	mq/ab.
Viabilità e trasporti	15.166.189	6,55	.. 6.224.580	15,81	29,80
Corsi d'acqua	629.567	0,27	---	---	---
Verde pubblico (urbano e comprens.e di quartiere)	6.111.772	2,64	... 7.465.920	18,97	35,74
Attrezzature urbane e compr., tecniche, di quartiere	6.708.856	2,89	6.696.041	17,00	32,05
Direzionali.	651.663	0,28	651.663	1,70	3,11
TOTALE ZONE PUBBLICHE	29.268.047	12,63	21.038.204	53,48	100,66
Residenziali e verde privato.	10.502.240	4,54	10.502.240	26,68	50,28
TOTALE RESIDENZA	10.502.240	4,54	10.502.240	26,68	50,28
Industriali e agricole speciali.	5.964.530	2,58	5.964.530	15,15	28,56
Agricole e di rispetto agricolo.	183.958.783	79,46	---	---	---
TOTALE ZONE PRODUTTIVE	189.923.313	82,04	5.964.530	15,15	28,56
Zone a vincolo cimiteriale.	1.848.000	0,79	1.848.000	4,69	8,84
TOTALE ZONE VINCOLATE	1.848.000	0,79	1.848.000	4,69	8,84
T O T A L I	231.540.600	100,00	39.352.974	100,00	188,38

Densità territoriale media della superficie urbanizzata = 53 ab/ha.

.. Aree destinate alla viabilità depurate dai rispetti stradali e dalla viabilità agricola esistente computata nella percentuale dello 0,9% della superficie territoriale dei quartieri esterni.

... Comprendente le aree di rispetto stradale urbane.





4. - ATTUAZIONE DEL PIANO

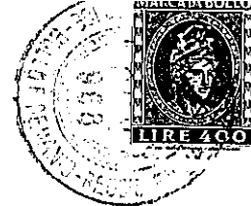
4.1. Programma di attuazione.

La emanazione della Legge Urbanistica Ponte, entrata in vigore il 1° settembre 1967, consente di fornire i piani regolatori generali di una normazione attuativa fino ad oggi impossibile, organizzando i diversi interventi sul territorio ai fini di una ordinata realizzazione dello sviluppo urbanistico comunale.

Diventa oggi di più facile redazione e applicazione il programma poliennale di attuazione, destinato a fornire del piano quelle priorità temporali fino ad oggi non consentite, misconoscendo uno dei principi basilari dell'urbanistica scientifica: e cioè che la realizzazione di un piano urbanistico non può avvenire secondo un qualsivoglia ordine di interventi successivi, ma al contrario che soltanto uno o pochi ordini di priorità realizzeranno il piano, mentre tutti gli altri ne distruggeranno irreparabilmente le previsioni.

Il programma poliennale di attuazione sarà adottato dal Comune dopo l'approvazione del piano e sarà verificato e aggiornato periodicamente, rappresentando così la guida

./.



dell'azione e della gestione urbanistica comunale.

Del programma faranno parte in primo luogo i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, i quali con legge n.765 diventano dei veri e propri progetti urbanistici di dettaglio e non più degli strumenti prevalentemente finanziari : l'interpretazione precedente, annullata dalla legge, pretendeva infatti che il Comune fronteggiasse gli oneri del piano particolareggiato con appositi capitoli di bilancio, rendendo praticamente impossibile l'impiego di tale strumento nella presente difficile situazione delle finanze comunali. E ciò era oltre a tutto ingiusto, perchè con il piano particolareggiato, più che sostituire il Comune ai privati, si intende impegnare i privati, in forza del piano, a determinate soluzioni urbanistiche di dettaglio.

I piani particolareggiati di iniziativa comunale si rendono necessari e urgenti per l'attuazione del P.R.G. in modo speciale nei confronti delle zone direzionali, destinate a rappresentare una alternativa alla congestione del Centro Storico. Anche in quest'ultima zona della città, saranno veramente utili i piani particolareggiati di iniziativa comunale, che dovranno svolgere un ruolo di esemplificazione e di stimolo verso l'attività dei privati, dimostrando in concreto la possibilità di risolvere economicamente i problemi della conservazione ambientale nella città antica.

Altri piani particolareggiati potranno di volta in volta risultare necessari per affrontare determinati problemi di dettaglio, proposti dal P.R.G. quali la "città degli studi" medio-superiori, la zona fieristico-annonaria ecc.

Un tipo speciale di piano particolareggiato è rappresentato dai progetti urbanistici già redatti dal Comune per la applicazione della legge n. 167. Le previsioni relative a questi piani sono state per la maggior parte recepite dal P.R.G., ma si rende ugualmente necessario a tale proposito un aggiornamento che è già in corso di studio. L'attuazione delle diverse unità residenziali dell'edilizia economica, sarà comunque inserita periodicamente nel programma poliennale.

Del programma faranno anche parte le previsioni di esproprio ex-art. 18 della legge urbanistica, destinate ad operare nelle zone di espansione ove risultasse carente l'iniziativa privata: e ciò in modo speciale per le aree a carattere industriale.

Finalmente saranno inseriti nel programma i piani particolareggiati di iniziativa privata - e cioè i piani di lottizzazione e urbanizzazione - che il Comune intende richiedere o autorizzare, anche in base agli impegni assunti dai proprietari di aree.



Nel programma di attuazione dovranno inoltre essere iscritte tutte le opere pubbliche di cui si prevede la realizzazione in un determinato periodo : le infrastrutture della grande viabilità principale, primaria e secondaria previste dal Comune, dalla Provincia e dell'A.N.A.S., nonché di quella locale prevista dal Comune o dai privati; le attrezzature e le infrastrutture urbane e comprensoriali di iniziativa pubblica e privata e quelle di quartiere; infine le attrezzature e le infrastrutture di settore da realizzarsi a carico dello Stato, del Comune e dei privati (queste ultime rappresentando le opere di urbanizzazione secondaria e primaria previste dalla legge n. 765).

Premessa al programma e ai suoi aggiornamenti saranno le analisi della situazione relativa all'edilizia residenziale, industriale, commerciale e direzionale, nonché alla consistenza dei servizi pubblici a scala comunale e di quartiere. Da queste analisi scaturiranno le linee e gli obiettivi generali del programma, descritti poi in dettaglio e misurati in conclusioni per gli impegni finanziari che comportano agli operatori pubblici e privati.

4.2. Attuazione del piano in base a piani particolareggiati e a progetti edilizi:

La norma di legge secondo la quale ogni intervento sul territorio Comunale deve essere disciplinato dal P.R.G., è stata ulteriormente rafforzata dalla legge n. 765, che consente oggi di suddividere chiaramente tutte le iniziative costruttive da effettuarsi nel Comune, in due grandi categorie : quelle che vanno obbligatoriamente precedute da un intervento urbanistico di dettaglio e le altre che possono realizzarsi direttamente mediante la presentazione di un progetto costruttivo esecutivo.

In effetti la legge vigente condizionerebbe ogni realizzazione ad un piano particolareggiato, ma la giurisprudenza da un lato e le vecchie difficoltà - oggi come si è detto superate - inerenti ai piani particolareggiati, hanno di fatto instaurato una prassi che scavalca^{va} nella stragrande maggioranza dei casi l'intervento urbanistico preventivo. Invece di generalizzare a tutto il territorio comunale la norma dei piani particolareggiati preventivi, si ritiene oggi più realistico limitarne l'obbligo a quei soli casi che, in base al P.R.G., risultano indispensabili ad un ordinato sviluppo territoriale.

Infatti in moltissime zone urbane ed extra-urbane la trama urbanistica dettagliata è già fornita dalla situazione di fatto o dai grafici di P.R.G. Ciò vale ad esempio per tutte le zone urbane già prevalentemente costruite, le cosiddette zone di completamento, per le quali il P.R.G. non prevede una nuova destinazione o una nuova organizzazione urbanistica; oppure per tutte



le zone extra-urbane, le cosiddette zone agricole, nelle quali le costruzioni estremamente distanziate le une dalle altre, si inseriscono automaticamente nell'ambiente circostante senza necessità di interventi esterni; o anche per tutte le attrezzature o i parchi pubblici, che risultano chiaramente definiti dal P.R.G.

Al contrario altre zone risulterebbero certamente compromesse da una realizzazione per singole costruzioni, che non fosse preceduta da un progetto urbanistico più dettagliato del piano generale. Si tratta di tutte le zone direzionali, quelle cioè che godono di una maggiore densità edilizia; delle zone residenziali, che insistono su terreni vergini di ogni altro intervento; delle zone residenziali di ristrutturazione, per le quali è prevista la completa demolizione e la ricostruzione ex-novo; delle zone industriali di espansione, in analogia a quelle residenziali dello stesso tipo; e delle zone per attrezzature tecniche e distributive, destinate ad ospitare gli impianti completamente nuovi del settore.

Il Centro Storico, allo scopo di non appesantire eccessivamente le possibilità di intervento operativo, è stato inserito fra le zone dove è consentito l'intervento edilizio diretto, ad eccezione di pochi comparti di ristrutturazione. Onde evitare però la manomissione dei delicati valori ambientali, gli edifici della città antica sono stati accuratamente selezionati, indicando quelli ove è obbligatorio il restauro conservativo, quelli vincolati al risanamento conservativo e agli altri dei quali è consentita la demolizione e la ricostruzione in base alle disposizioni del piano.

Condizioni di maggiore elasticità, sempre nel rispetto della salvaguardia ambientale, sono offerte nel centro storico alle iniziative di comparto volontario, che rappresentano dei veri e propri piani particolareggiati relativi ad interi isolati.

Tale suddivisione in due grandi categorie attuative, oltre agli evidenti vantaggi operativi, offre la possibilità di evitare ogni contenzioso giuridico sulla definizione dei terreni da sottoporre agli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alla legge n. 765. Gli oneri di urbanizzazione secondaria andranno infatti assunti dagli operatori pubblici o privati, in tutti i casi per i quali è richiesto il progetto urbanistico preventivo, e cioè il piano particolareggiato comunale o la lottizzazione privata. Nei casi invece ove è consentito l'intervento edilizio diretto, gli operatori - sempre in base alla legge n.765- saranno tenuti ad assumersi unicamente gli oneri di urbanizzazione primaria.



4.3. Intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto.

La legge n. 765, consente oggi di definire chiaramente, come procedere all'urbanizzazione nelle aree per le quali il P.R.G. impone l'intervento urbanistico preventivo, e come in quelle per le quali è consentito l'intervento edilizio diretto.

In primo luogo va ricordato che il progetto urbanistico particolareggiato, sia esso di iniziativa pubblica o privata, deve essere elaborato con identiche caratteristiche e subisce un analogo iter di approvazione. Le norme forniscono una precisa definizione di tali caratteristiche, mentre l'iter di approvazione è stabilito dalla legge.

I piani particolareggiati di iniziativa comunale dovranno essere corredati di una relazione finanziaria, che rappresenta ovviamente uno degli elementi di valutazione per l'approvazione del piano stesso.

I piani di lottizzazione saranno inoltre corredati di una convenzione, che stabilirà i modi e i tempi di attuazione del piano ed impegnerà l'operatore alla cessione gratuita dei suoli necessari alle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché al pagamento di tutta l'urbanizzazione primaria relativa alla zona e di una quota di urbanizzazione secondaria, proporzionale all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento.

La traduzione pratica di tali norme di Legge ha rappresentato uno degli obiettivi principali nella redazione del P.R.G. A tale scopo sono state chiaramente suddivise (vedi tab. 22) le diverse tipologie di attuazione del P.R.G., attribuendo a ciascuna tipologia gli oneri relativi alla cessione di aree, alle opere di urbanizzazione primaria e a quelle di urbanizzazione secondaria.

Al minimo livello, quello dell'intervento singolo, compete la cessione di spazi per parcheggi di uso pubblico, la destinazione di spazi per il verde di vicinato - privato, ma di uso collettivo e l'intero onere di urbanizzazione primaria comprese le relative aree.

A tale livello troviamo le zone residenziali di completamento urbane e frazionali e le zone industriali di completamento. Le zone storiche invece, ove si può operare sia per interventi singoli che per comparti, sono escluse da ogni cessione: in esse gli edifici da restaurare o da ricostruire sono assoggettati soltanto al pagamento delle urbanizzazioni primarie mancanti e alla realizzazione delle autonimesse interrato nella misura prevista dalle norme per tutti i fabbricati residenziali.

Al livello immediatamente superiore, quello dell'intervento urbanistico preventivo nel settore urbano, compete la cessione degli spazi di cui al livello precedente, oltre a quello degli spazi relativi alle attrezzature di settore .



A tale livello compete ancora l'intero onere di urbanizzazione primaria e la cessione delle relative aree, e la quota parte degli oneri per la urbanizzazione secondaria, consistente appunto nelle attrezzature di settore.

Questo livello è quello degli interventi previsti nelle zone residenziali di ristrutturazione e di espansione. I perimetri di tali piani particolareggiati sono già individuati nelle tavole di piano e l'area da cedere per le attrezzature di settore è precisata dalle norme, nonché individuata a carattere indicativo negli elaborati grafici. Ovviamente il volume consentito dagli indici, territoriali va calcolato sull'intera superficie del piano particolareggiato.

L'ammontare del contributo previsto per le attrezzature di settore, è quantificato in lire correnti al novembre 1967 ed ha naturalmente valore indicativo. Il meccanismo adottato per calcolare il contributo corrispondente alle attrezzature di settore è chiarito dalla tabella 24.

Allo scopo di consentire per quanto è possibile, la diretta realizzazione del piano particolareggiato da parte dei lottizzatori, le singole attrezzature sono state distribuite nelle varie zone di espansione residenziale in modo da corrispondere all'incirca - pur nel rispetto dell'organizzazione urbanistica - alle quote di urbanizzazione secondaria proporzionali alle singole lottizzazioni. Tali servizi saranno così realizzati direttamente a cura dell'operatore privato e soltanto le quote eventualmente mancanti saranno versate al Comune, che dovrà provvedere ad utilizzarle secondo gli impegni previsti in convenzione.

Le attrezzature di settore comprendono per le zone residenziali : l'asilo nido, la scuola materna, la scuola elementare, la scuola media, uno spazio verde per il giuoco dei bambini e l'area per la chiesa.

Al livello di quartiere, troviamo fra i servizi pubblici i parchi di quartiere e le attrezzature per il giuoco dei ragazzi, quelle sportive, ricreative e culturali, da realizzare tutte nel verde a mezzo di interventi diretti.

Il cuore del quartiere è però costituito dalla zona direzionale di quartiere, da realizzare a mezzo di interventi urbanistici preventivi, i perimetri dei quali sono già individuati dal piano. La volumetria competente a tali zone è suddivisa nelle destinazioni residenziale (60%) e direzionale (40%): per la parte relativa al volume residenziale gli oneri per i privati sono uguali a quelli delle zone interamente residenziali. Per la parte relativa al volume direzionale sono imposti oneri analoghi ai precedenti : tali oneri saranno in questo caso tradotti in attrezzature pubbliche direzionali, a carattere cioè civico-amministrativo, sanitario-assistenziale e culturale-associativo. In questo caso però si è preferito non precisare l'a



rea da cedere, ma unicamente il volume da realizzare: nella tabella 22 tale volume è quantificato in lire correnti al novembre 1967, aventi carattere indicativo.

Al livello comunale infine - che però a Reggio Emilia ha valore tanto urbano quanto comprensoriale - si trovano sia la zona direzionale principale, le zone per attrezzature urbane e comprensoriali e i parchi urbani, sia le zone industriali di espansione e le zone per attrezzature tecniche e distributive.

Per il centro direzionale principale è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, secondo i perimetri individuati dal piano. Come per i centri direzionali di quartiere, la destinazione residenziale (40%) è gravata da oneri uguali a quelli delle altre aree residenziali: la destinazione direzionale (60%), è analogicamente gravata di oneri che si tradurranno in attrezzature pubbliche direzionali di tipo cittadino.

Le zone per i parchi urbani e quelle per attrezzature urbane e comprensoriali, siano queste ultime pubbliche o private, si realizzano - come già quelle di quartiere - nel verde, a mezzo di interventi diretti.

Finalmente le zone industriali d'espansione e quelle per attrezzature tecniche e distributive, vanno realizzate a mezzo di interventi urbanistici preventivi, la cui entità territoriale è precisata unicamente dalle norme. In tali zone le cessioni di area e gli oneri a carico del lottizzatore sono stabiliti analogicamente a quelli delle zone residenziali di espansione. Le aree per i servizi da cedere gratuitamente saranno utilizzate per realizzare le urbanizzazioni secondarie, che in questo caso corrispondono al centro sociale e sanitario, alle zone per le mense e ad un'area verde per la sosta e il riposo.

La procedura per la presentazione dei progetti edilizi diretti non differisce da quella tradizionale: il controllo tecnico è effettuato a cura degli uffici comunali e la licenza è rilasciata dal Sindaco, o suo delegato, sentito il parere della Commissione Edilizia. Le licenze hanno validità per un anno, trascorso il quale decadono e vanno rinnovate. Sarà buona norma a tale proposito abbandonare il metodo delle pratiche per licenze edilizie in sospeso, evadendo ogni pratica entro i termini di legge con un giudizio negativo o positivo. La correzione del progetto respinto sulla base dei rilievi formulati nei suoi confronti, darà luogo ad una nuova richiesta di licenza e ad una pratica completamente nuova, da evadere ancora una volta entro i termini di legge con un nuovo e definitivo giudizio.

Al fine di rispettare l'obbligatorietà dell'urbanizzazione primaria su ogni lotto direttamente fabbricabile, si potrà istituire un contributo di urbanizzazione primaria - a somiglianza di quello di fognatura, già operante con frequente successo - da abbinare alla concessione della licenza, sulla base di carature per il calcolo delle urbanizzazioni primarie mancanti.



Va ricordato che, anche in seguito alle precisazioni della legge n. 765, ogni opera da eseguire sul territorio comunale necessita di una licenza; costruzioni, demolizioni, sopraelevazioni, trasformazioni, restauri di edifici, opera di urbanizzazione primaria (strade, fogne ecc.), apertura di cave, terrazzamenti e sistemazioni di suolo ecc..

Si è già detto della procedura per la formazione dei piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata. Quanto ai centri direzionali principali e di quartiere, si ritiene però necessario corredare il primo dei piani particolareggiati elaborato per ogni centro, di un piano pilota destinato a proporre i criteri generali con cui affrontare la redazione di questo e dei particolareggiati successivi. Tale progetto pilota potrà anche essere in seguito aggiornato, ma rappresenterà comunque una traccia, un elemento di raccordo meno generico del P.R.G., per tutti i progetti urbanistici particolareggiati del centro direzionale.

4.4. Costi di attuazione del piano.

Non è utile nè possibile tentare un calcolo del costo complessivo per la realizzazione del P.R.G.: troppo diversi i modi e i tempi dell'attuazione. E' sembrato invece interessante, sia per l'operatore pubblico ai fini della compilazione dei programmi poliennali, sia per l'operatore privato ai fini delle sue previsioni economiche, calcolare preventivamente per grandi linee i costi di urbanizzazione delle varie zone del piano.

Si è calcolato che, quello che potremo chiamare il "valore aggiunto", nella trasformazione della "materia prima" rappresentata dal terreno agricolo, in "prodotto finito" rappresentato questo dal terreno urbanizzato, pronto per l'uso residenziale, industriale, direzionale e per la realizzazione di una attrezzatura pubblica o privata.

Tale calcolo economico è strettamente legato a tutto il nuovo processo attuativo previsto per il piano, il cui scopo in fin dei conti è proprio quello di far conoscere esattamente a tutti gli operatori, quali interventi siano possibili su ogni suolo, a quali condizioni e con quali oneri. Il calcolo dei costi di attuazione, interpretato come calcolo dei costi di trasformazione del suolo, è dunque fatto trascurando il valore del suolo stesso, nonchè il costo dell'opera da realizzare dopo la urbanizzazione: sempre che questa sia preventivamente necessaria per l'uso del suolo.

Infatti lo sfruttamento urbanistico dei terreni destinati dal P.R.G. all'uso agricolo non comporta ad esempio, alcun costo: sarà lo sfruttamento economico degli stessi terreni che costerà, in mano d'opera, attrezzi, bestiame, ed edifici da realizzare sul fondo. A questo punto insorge un nuovo tipo di sfruttamento urbanistico dei terreni agricoli: quello della costruzione di un edificio necessario alla residenza o alla produzione



Ancora una volta però non sarà l'intero lotto di terreno agricolo pertinente all'edificio, a richiedere una spesa di urbanizzazione; ma soltanto l'edificio stesso a necessitare delle opere più elementari di urbanizzazione primaria e cioè: una strada di accesso - in genere non asfaltata -, l'allacciamento alla rete elettrica pubblica, un impianto per lo smaltimento dei rifiuti - quasi sempre autonomo -, il rifornimento idrico anche questo spesso autonomo, realizzato cioè mediante pozzi di proprietà.

Non è dunque previsto il costo di urbanizzazione dei terreni agricoli, anche se ogni edificio realizzato in zona agricola necessiterà di una licenza edilizia e dovrà comprovare di godere delle urbanizzazioni primarie indispensabili per legge.

Logicamente non presentano costi di urbanizzazione i suoli nei confronti dei quali il P.R.G. si esprime in termini vincolistici: i corsi d'acqua e le zone verdi di rispetto ad essi, le aree di rispetto cimiteriale, nonché le zone di rispetto dell'abitato e quelle a parco privato, nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni, ma soltanto l'ampliamento delle esistenti nella misura del 10%.

Nè presentano costi di urbanizzazione i suoli destinati direttamente dal piano alle grandi infrastrutture, che sono in effetti esse stesse delle opere di urbanizzazione nei confronti di tutto il territorio comunale e comprensoriale. Così la zona aeroportuale, quella ferroviaria e quella destinata alla viabilità principale, primaria e secondaria (e non quella locale, che rappresenta invece uno dei primi costi di urbanizzazione), impegnano dei suoli sui quali l'infrastruttura è già realizzata, oppure sarà progettata tecnicamente e finanziariamente al momento della realizzazione, comprendendo il progetto ogni spesa per la utilizzazione del suolo ai fini previsti.

I costi di attuazione sono riportati alla tabella 22, che riguarda parte dei costi di urbanizzazione primaria, e i costi di attrezzatura delle aree, nonché quelli delle opere di urbanizzazione secondaria.

La prima colonna della tabella riporta gli standards adottati al piano, quantificati in mq./100 mc. di costruzione residenziale (cioè in mq./ab.).

Una parte delle aree per servizi misurate dagli standards restano di proprietà privata, ma saranno di uso pubblico (parcheggi) o condominiale (verde di vicinato); altre aree saranno cedute dai lottizzatori al Comune per le urbanizzazioni secondarie (asilo nido, scuola materna, attrezzature di giuoco per i bambini, chiesa, scuola elementare, e scuola media dell'obbligo, per le destinazioni residenziali; centro sociale, centro sanitario, mensa e verde per le destinazioni industriali e per le attrezzature tecniche e distributive). La seconda colonna della tabella 22, indica appunto l'entità di tali servizi.



Non si è ritenuto che il verde pubblico di quartiere, il parco urbano, le scuole medie superiori, gli ospedali ecc., fossero servizi da imputare alla proprietà privata, anche se per lottizzazioni di maggiori dimensioni si dovrebbe chiedere il contributo dei privati per queste opere. Nel caso di Reggio Emilia si è invece ritenuto che la quota parte di urbanizzazioni secondarie da porre a carico dei lottizzatori nelle zone residenziali, fosse soltanto quello corrispondente ai servizi di settore, facendo gravare sulle aree a destinazione direzionale l'onere dei servizi pubblici direzionali di quartiere (centro civico-amministrativo, centro sanitario-assistenziale, centro culturale-associativo). E ciò anche se abitualmente tale quota di servizi viene attribuita alla residenza (vedi circolare Ministero LL.PP. n. 425 del 20.1.1967, pag. 38).

Nella terza colonna si è riportato il costo unitario a metro quadro per l'attrezzatura delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria e nella quarta colonna compaiono i costi teorici per abitante (= 100 mc.), risultanti dalla applicazione del costo unitario. Nella quinta colonna si riportano i costi relativi alle cessioni analoghi ai precedenti. Seguitando a scorrere la tabella 22, il raggruppamento successivo comprende invece le opere da realizzare sulle aree di cui al raggruppamento precedente, cioè i servizi. Nella sesta colonna compare il volume di servizi per abitante, nella settima colonna soltanto il volume di servizi posto a carico del lottizzante, nella ottava colonna i costi unitari espressi in £/mc. di costruzione, nella nona il costo complessivo delle opere rapportato ad abitante (cioè a 100 mc. di costruzione residenziale) e nella decima colonna il costo delle sole opere posto a carico del lottizzatore.

L'ultimo raggruppamento indica il totale dei costi, cioè il costo delle urbanizzazioni primarie e secondarie che comportano una cessione di aree e per le quali è stato possibile stabilire uno standard pro-capite.

I totali sono riportati a cinque livelli di intervento : il primo relativo ai singoli edifici, il secondo relativo al settore (fino a 10.000 abitanti circa esistenti e/o di previsione); il terzo relativo al quartiere (da 10.000 a 50.000 abitanti esistenti e/o di previsione); il quarto relativo al comune e il quinto comprendente anche le aree industriali e i relativi servizi.

A chiarimento della tabella 22 sarà bene fare alcune precisazioni. Per il primo gruppo di standard che riguarda l'abitazione, non figurano i dati relativi alle aree stradali, che non si possono calcolare a priori, perchè nelle zone di nuovo impianto variano al variare delle densità, mentre nelle zone di vecchio impianto dipendono dalla particolare situazione esistente.



Per quanto concerne la urbanizzazione primaria, esistono due voci relative a cessioni di aree e più precisamente, quella relativa ai parcheggi di urbanizzazione primaria (da non confondersi coi parcheggi relativi agli edifici previsti dall'art. 41 septies della legge n. 765 e quella relativa al verde, che nella circolare interpretativa alla legge n.765 è indicato come verde privato condominiale.

Le due voci relative ai parcheggi e al verde compaiono quindi nelle colonne degli standards e dei costi unitari relativi, ma non nella colonna delle cessioni di aree, in quanto queste restano di proprietà privata in entrambe i casi.

Il secondo gruppo di standards è rappresentato come si è già visto dall'asilo nido, dalla scuola materna, dalle attrezzature per il giuoco dei bambini, dalla chiesa, dalla scuola elementare e dalla scuola media dell'obbligo. Per tutti questi servizi è prevista la cessione dell'area, mentre l'attrezzatura dell'area ceduta e la costruzione delle opere è prevista per tutte le voci ad eccezione della chiesa.

Il terzo gruppo di standars si riferisce ai centri direzionali di quartiere, all'interno dei quali una parte ^{del} volume è riservato al centro civico-amministrativo, al centro sanitario-assistenziale ed al centro culturale-associativo.

La metà del volume riservato a tali servizi pubblici direzionali, sarà realizzato a carico dei proprietari che realizzeranno il circostante volume direzionale privato. Questa cubatura posta a carico dei privati, che nelle due ultime colonne della tabella viene calcolata anche come costo per abitante, non rappresenta però un costo imputato alla residenza, bensì un contributo fornito dai realizzatori dell'area direzionale. In questo caso non viene richiesta alcuna cessione di area, ma soltanto la cessione di una parte dei fabbricati da adibire alla funzione direzionale pubblica.

L'intervento urbanistico preventivo in zona direzionale prevede, in conclusione, cessioni relative alle attrezzature di settore, per quanto concerne la parte residenziale della cubatura direzionale totale (cessione di area e di cubatura), mentre, per quanto concerne la cubatura direzionale, vera e propria, l'onere per i proprietari è rappresentato dalla cessione di una parte di questa cubatura.

Il quarto gruppo di standards comprende il Centro direzionale urbano e comprensoriale, per il quale analogamente al centro direzionale di quartiere è prevista a carico dei proprietari, una cessione di cubatura per il centro amministrativo comunale. In questo gruppo sono comprese le voci relative al parco urbano, alle scuole medie superiori, ai collegi, alle attrezzature sanitarie-ospedaliere e alle altre attrezzature urbane e comprensoriali; tutti questi servizi sono stati posti a carico della collettività e non dei lottizzatori.

Per quanto concerne le attrezzature tecniche e distributive, esiste anche in questo caso una cessione di aree e un contributo in opere da imputarsi alle lottizzazioni, destinate ai centri sociali e sanitario, alla mensa e al verde.

L'ultimo gruppo di standards è quello dell'industria e dei servizi relativi, che presentano una situazione analoga a quella vista per le attrezzature tecniche e distributive.

Per omogeneizzare i dati della tabella, le aree dei servizi sociali e le opere relative, nelle zone per attrezzature tecniche e distributive e nelle zone industriali, sono state calcolate per abitante. In calce alla tabella si è riportata anche la cifra relativa alla incidenza di tali opere sulla superficie utile dell'industria o dell'impianto tecnico o distributivo. Nella tabella i volumi relativi alla residenza sono indicati in ragione di 100 mc./ab., le superfici per le attrezzature tecniche e distributive in ragione di 3,60 mq./ab. e le superfici per le industrie in ragione di 22,50 mq./ab.

4.4.1. Costi dell'intervento edilizio diretto.

Nelle zone nelle quali il piano si attua per intervento diretto, i costi di attuazione si riferiscono alla sola urbanizzazione primaria, che per le varie zone è riassunta alla tabella 23.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale i costi, espressi in metri quadri di lotto, risultano via via crescenti, minimi per il verde pubblico e massimi per le attrezzature di settore. Le differenze fra tali costi, essendo fisse le spese di fognatura, rete idrica, distribuzione di energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, sono date soltanto dalle differenze di superficie richiesta per i parcheggi privati di uso pubblico.

Nelle zone residenziali, dove si attua il piano per intervento diretto, i costi a metro quadro di area decrescono dalla zona storica realizzata per comparto fino alla zona di completamento delle frazioni. Le differenze sono date dalla maggiore cubatura consentita nella zona storica rispetto alle zone di completamento, alla quale cubatura corrispondono maggiori superfici di parcheggio di uso pubblico.

Nelle zone di completamento delle frazioni una ulteriore diminuzione di costi è data dalla assenza della rete di distribuzione del gas, pur aumentando i costi per le reti fognanti.

Nelle zone industriali di completamento aumentano i costi relativi alla distribuzione della energia elettrica e dell'acqua, mentre manca la distribuzione del gas.

Per le sole zone residenziali, i costi sono prodotti anche in $\text{L.}/100$ mc. di cubatura.



4.4.2. Costi nell'intervento urbanistico preventivo.

Fra le zone dove è necessario l'intervento urbanistico preventivo, in quelle direzionali non si è ritenuto di poter calcolare l'onere di urbanizzazione primaria, eccessivamente vincolato dalla tipologia urbanistica, che sarà indicata dal piano partecolareggiato di esecuzione. Gli unici vincoli noti per la parte direzionale sono quello della superficie obbligatoria per il parcheggio annesso ai fabbricati, variabile però secondo le destinazioni d'uso come specificato dalle norme; e quello della realizzazione a spese del lottizzatore di attrezzature pubbliche, nella misura di 10 metri cubi ogni 100 costruibili. Quanto alla parte residenziale del centro direzionale, i costi di urbanizzazione possono essere desunti per analogia con quelli delle zone residenziali di espansione.

Nelle aree residenziali di ristrutturazione e di espansione avremo un costo di urbanizzazione secondaria sempre proporzionale al volume edificabile (cioè agli abitanti) e un costo di urbanizzazione primaria proporzionalmente maggiore nelle zone a bassa densità e sempre minore passando alle zone a più alta densità.

Il costo della urbanizzazione secondaria in tali zone ammonta a $\text{L. } 93.063$ ogni 100 mc. e si desume dalla tabella 24, nella quale sono computate le attrezzature di settore. Per il calcolo delle cessioni di area, è computata anche l'area della chiesa. In totale le aree da cedersi per urbanizzazione secondaria corrispondono a 10 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

Nelle frazioni, invece, mentre rimangono invariate le cessioni di area (10 mq./100 mc.) si riducono i costi delle opere in quanto ai lottizzatori si richiedono il contributo soltanto per l'asilo nido, la scuola materna e l'attrezzatura di giuoco per i bambini. Le attrezzature delle aree e gli edifici relativi alla urbanizzazione secondaria, comportano quindi, nelle frazioni un onere di circa $\text{L. } 28.000/100$ mc. (vedi tab. 25). Per quanto riguarda la chiesa, la scuola elementare e la scuola media dell'obbligo, è dunque richiesta la sola cessione dell'area.

I costi di urbanizzazione primaria delle zone residenziali cittadine, inversamente proporzionali come si è detto alle densità, risultano dalla tabella 26. Nelle aree residenziali delle frazioni le urbanizzazioni primarie non comprendono la rete di distribuzione del gas. Il costo pertanto risulta di lire $122.500/100$ mc. (vedi tab. 27).

Nelle zone per attrezzature tecniche e distributive e nelle zone industriali di espansione, i costi di urbanizzazione secondaria sono riferiti alla superficie dell'intera lottizzazione nella tabella 28 e alla superficie utile Su nella tabella 30.

Le opere di urbanizzazione secondaria corrispondono in questo caso al costo di sistemazione delle aree relative ai centri sociale e sanitario, alla mensa e alle aree verdi attrezzate a



diacenti a questi servizi nonchè alla costruzione dei fabbricati suddetti.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria per un ettaro di area industriale (corrispondente a circa 80 addetti) è specificato nella tabella 28. Mentre i costi della urbanizzazione primaria, sempre riferita ad un ettaro di terreno urbanizzato, si possono desumere dalla tabella 29.

4.4.3. Costi totali.

A conclusione di quanto esposto si può quindi ricavare per ogni zona un costo totale di trasformazione, comprensivo delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Nella tabella 30 sono state così indicate le cessioni di area e le incidenze di costo, relativamente all'urbanizzazione primaria e secondaria per le diverse zone del P.R.G.

Nelle varie zone le aree da cedere sono calcolate per mq. ogni 100 mc. (cioè ad abitante) per le zone residenziali, e per mq. ogni 100 mq. nei casi in cui non esistono cubature residenziali.

Per quanto riguarda le opere, i costi prodotti nella tabella 30 sono quelli che risultano dalla tab. 22; anche in questo caso i costi sono calcolati in £./mc. ove esiste cubatura residenziale, in £./mq. ove non esiste cubatura residenziale e in £./mq. di superficie utile (Su) nelle zone industriali e nelle zone per attrezzature tecniche e distributive, dove appunto il piano prevede indici di attuazione espressi in mq. di Su.

Resta affidato al piano particolareggiato il calcolo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria nelle zone direzionali, sia per quanto compete alla cubatura residenziale, che per quanto compete alla cubatura direzionale.

Per avere un criterio orientativo si è costruita la tabella 31, nella quale compaiono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto a 100 mc. di residenza, a 1 mc. di costruzione e a 1 mq. di superficie vendibile (superficie lorda al netto del solo vano scala e ascensore). Dalla tabella si rileva che i costi sono abbastanza equilibrati per le zone residenziali di espansione e di completamento urbano e frazionali con la sola eccezione delle zone residenziali di completamento nella città, della sola zona cittadina cioè già convenientemente dotata di infrastrutture e di attrezzature.

4.5. Norme transitorie.

In base alla legge n. 765 il P.R.G. viene sottoposto a salvaguardia obbligatoria subito dopo la sua adozione in Consiglio Comunale: tutti i progetti difformi dal piano saranno cioè sospesi



si dal Sindaco in attesa del decreto di approvazione. E' stata con questa decisione soppressa - e giustamente - la possibilità di applicare in questa fase le norme del piano con criteri discriminatori.

Resta però l'esigenza di affrontare sistematicamente tutti i problemi sollevati con il passaggio da una vecchia disciplina urbanistica - generalmente più vantaggiosa per la proprietà dei suoli - ad una disciplina nuova. Tali problemi sono rinviati in tutte le zone dove è necessario l'intervento urbanistico preventivo, perchè tale intervento non è consentito fino alla approvazione del P.R.G. Restano dunque le zone edificabili in base al progetto edilizio diretto, nelle quali interessi privati potrebbero essere particolarmente mortificati dal cambiamento di normativa : e cioè quelle residenziali e industriali di completamento.

In tali zone le norme dispongono il periodo di transizione, destinato a durare per sei mesi dopo l'adozione del piano, nel corso del quale è consentito l'aumento fino al 50% degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni di P.R.G.

Tale maggiore volumetria è consentita a condizione che, entro 12 mesi dalla concessione della licenza la costruzione sia iniziata e che, entro 24 mesi dalla concessione della licenza, sia completato il rustico dell'edificio. Se trascorso uno dei due termini previsti le condizioni indicate non risulteranno soddisfatte, la licenza si intende decaduta.

Questa norma, già sperimentata con successo in altre città della Regione, non consente facilitazioni discriminatorie e coinvolge un numero relativamente modesto di casi, eliminando ad un tempo il rischio di drastiche sperequazioni fra i proprietari che, avendo iniziato le costruzioni prima dell'adozione del piano, possono realizzare un'alta densità e quelli che, non avendo iniziato in tempo, sono ridotti alle basse densità delle nuove previsioni.

Per il comparto del Rione S. Pietro, per il quale era stato redatto un Piano particolareggiato di esecuzione, restituito all'Amministrazione Comunale per modifiche dagli Organi Superiori, è stata richiesta una norma speciale, in alternativa ai modi di intervento previsti per la zona storica.

Per consentire la realizzazione di due zone per la Piccola Industria, già in avanzata fase di realizzazione, è stato richiesto :

- 1) -la trasformazione in zona di completamento della zona industriale di espansione posta a nord della Via Emilia in località Pieve Modolena;
- 2) -la previsione di due zone industriali di espansione la prima in località Mirandola di Pieve Modolena, la seconda lungo la SS. 63 in località Cavazzoli.



Per la redazione del P.R.G., in conformità ad una circolare del Provveditorato Regionale alle OO.PP., si è provveduto a fare redigere uno studio geologico del territorio comunale, che si allega agli atti.

Analogamente si allega agli atti del Piano Regolatore, la relazione di studio dell'indagine sul Centro storico, mentre gli elaborati grafici relativi, formano parte integrante del Piano.



STANDARDS URBANISTICI, e COSTI UNITARI RELATIVI
(Esclusi i valori delle aree)

APR. 22

	AREE ATTREZZATE				OPERE				COSTI COMPLESSIVI			
	Aree mq./abitante mq./100 mq.		Costo unitario L./mq.	Costi L./100 mq.	Edifici mq./100 mq.		Costo unitario L./mq.	Costi L./100 mq.		L./100 mq.		
	Standard	Concessioni di area	Costo unitario L./mq.	Totale	A carico proprietario	Standard	A carico proprietario	Totale	A carico pro prietario	Totale	A carico pro prietario	
Strade locali												
Parcheggi di uso pubblico	5,00		4.200	21.000						21.000		
Verde privato	3,00		1.050	3.150						3.150		
Cubatura residenziale					100							
TOTI EDIFICI	8,00			24.150						24.150		
Edificio nido	0,51	0,51	2.000	1.020	1.020	0,31	0,31	18.500	5.735	5.735	6.755	6.755
Edificio materna	0,75	0,75	2.000	1.500	1.500	0,84	0,84	18.500	15.540	15.540	17.040	17.040
Edificio attrezzatura gioco bambini	2,78	2,78	1.600	4.448	4.448						4.448	4.448
Edificio mensa	1,00	1,00	2.000	2.000		0,66		15.000	9.900		11.900	
Edificio elementare	3,15	3,15	2.000	6.300	6.300	1,70	1,70	18.000	30.600	30.600	36.900	36.900
Edificio media dell'obbligo	1,81	1,81	2.000	3.620	3.620	1,35	1,35	18.000	24.300	24.300	27.920	27.920
PER SETTORE 10.000 a 10.000 abitanti esistenti e di divisione	18,00 (10,00)			43.038 (18.888)	16.888	4,86	4,20		86.075	76.175	129.113 (104.963)	93.053
Centro civico - amministrativo							0,12	20.000				
Centro sanitario - assistenziale						0,50	0,15	20.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Centro culturale - associativo	3,00						0,23	20.000				**
Centro commerciale e uffici privati						4,60						
Edificio pubblico di quartiere	10,00		3.000	30.000							30.000	
PER QUARTIERE 10.000 a 50.000 abitanti esistenti e/o di divisione	31,00 (23,00)	10,00		73.038 (48.888)	16.888	9,96	4,70		96.075	86.175	169.113 (144.963)	103.063
Centro amministrativo comunale	1,00					0,30	0,30	20.000	6.000	6.000	6.000	6.000**
Centro direzionale						3,00						
Edificio urbano	18,00		7.000	12.600							12.600	
Edificio medie superiori	1,46		2.000	2.920		2,00		20.000	40.000		42.920	
Edificio magli e istituti specializzati	0,54		2.000	1.080		0,25		20.000	5.000		6.080	
Edificio sala ed assistenza	2,00		2.000	4.000		2,00		22.500	45.000		49.000	
Edificio attrezzature Urbane e Comprensoriali	10,00											
Centro sociale, sanitario, mensa, verde	0,40	0,40	2.000	800	800	0,12	0,12	15.000	1.800	1.800	2.600	2.600***
Attrezzature tecnico distributive	3,60											
PER SERVIZI COMUNE	68,00 (60,00)	10,40		94.438 (70.288)	17.688	17,63	5,12		193.875	93.975	288.313 (264.163)	111.663
Centro sociale, sanitario, mensa, verde	2,50	2,50	2.000	5.000	5.000	0,75	0,75	15.000	11.250	11.250	16.250	16.250***
Industrie	22,50											
PER COMUNE 10.000 abitanti esistenti e di divisione	93,00 (85,00)	12,90		99.438 (75.288)	22.688	18,38	5,87		205.125	105.225	304.563 (280.413)	127.913

I valori tra parentesi corrispondono alla sola urbanizzazione secondaria.

* La volumetria dirazionale pubblica di tipo secondario viene calcolata in ragione di 1 mq./abi, ed è stata attribuita per metà ai centri di quartiere e per metà al centro storico.

** La cifra indicata corrisponde a circa L. 200.000 ogni mq. di cubatura dirazionale.

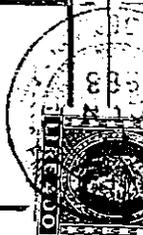
*** La cifra indicata corrisponde a L. 1.450 per mq. di superficie utile

**** È stata introdotta la voce, ma lo standard non è computabile per abitante se non a posteriori in quanto varia al variare delle densità edilizie concesse.

COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE ZONE AD INTERVENTO DIRETTO

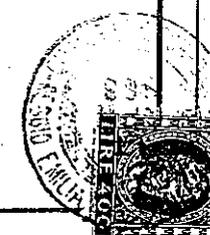
		Verde pubblico urbano e comprens.	Attrezz. urbane e comprensor.			Storica di comparto If = 6	Residenza di complet. If = 2	Completa. nelle frazioni If = 0,5	Industr. di complet.
			Esterne	Interne	Di settore				
Strade e parcheggi di uso pubblico (°)	mq/mq	0,025	0,025	0,05	0,05	0,15	0,10	0,05	0,05
	£./mq	105	105	210	270	630	420	210	210
Fognatura	£./mq	125	125	125	125	125	125	250	250
Rete idrica	£./mq	135	135	135	135	135	135	90	270
Distrib. en.elettrica	£./mq	120	120	120	120	120	120	60	550
Distribuzione gas	£./mq	155	155	155	155	155	155	-	-
Pubblica illuminaz.	£./mq	45	45	45	45	45	45	45	45
TOTALI	£./mq	685	685	790	790	1.210	1.000	655	1.325
	£/100mq.	-	-	-	-	20.166	50.000	131.000	-

(°) Nelle aree nelle quali è consentito l'intervento diretto non è computato il costo della strada.



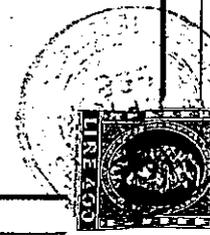
COSTI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER LE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E DI RISTRUTTURAZIONE DELLA CITTA'

	alunni 100 ab.	Mq./ alunno	AREE ATTREZZATE			OPERE			TOTALE COSTI £./100 mc
			mq./abit. mq./100 mc. Cessioni	Costo unitario £./mq.	Costi £./100 mc	Edifici mc./100mc. a carico del prop.	Costo unitario £./mq.	Costi £./100mc.	
Asilo nido	1,89	27	0,51	2.000	1.020	0,31	18.500	5.735	6.755
Scuola materna	3,69	20	0,75	2.000	1.500	0,84	18.500	15.540	17.040
Attrezz. gioco bambini	-	-	2,78	1.600	4.448	-	-	-	4.448
Chiesa	-	-	1,00	-	-	-	15.000	-	-
Scuola elementare	7,88	40	3,15	2.000	6.300	1,70	18.000	30.600	36.900
Scuola media	4,53	40	1,81	2.000	3.620	1,35	18.000	24.300	27.920
TOTALE	-	-	10,00	-	16.888	4,20	-	76.175	93.063



COSTI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER LE ZONE RESIDENZIALI DELLE FRAZIONI

	% alunni	Mq. alunni	AREE ATTREZZATE			OPERE			TOTALE COSTI £./100mc.
			Mq./abit. mq./100mc Cessioni	Costo unitario £./mq.	Costi £./100mc.	Edifici mc./100mc. Cessioni	Costo unitario £./mq.	Costi £./100mc.	
Asilo nido	1,89	27	0,51	2.000	1.020	0,31	18.500	5.735	6.755
Scuola materna	3,69	40	0,75	2.000	1.500	0,84	18.500	15.540	17.040
Attrezz. giocò bambini	-	-	2,78	1.600	4.448	-	-	-	4.448
Chiesa	-	-	1,00	-	-	0,66	-	-	-
Scuole Elementari	7,88	40	3,15	-	-	-	-	-	-
TOTALE Scuole Medie	4,53	40	1,81	-	-	-	-	21.275	-
TOTALI			10,00		6.968	1,81		21.275	28.243



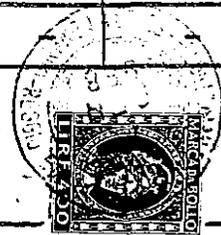
I costi di urbanizzazione primaria delle zone residenziali di espansione sono indicati nelle tabelle 26 e 27 ri-
partiti come **COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E DI**

RISTRUTTURAZIONE DELLA CITTA'

ONERI RELATIVI ALLA RISTRUTTURAZIONE DELLA CITTA' (Tab. 26)

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Calcolati su 1 ha. di terreno)

Indice di fabbricabilità territoriale	10.000 mc./ha.	12.500 mc./ha.	20.000 mc./ha.	35.000 mc./ha.			10.000 mc./ha.	12.500 mc./ha.	20.000 mc./ha.	35.000 mc./ha.
Unità di misura	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	£./mq.	£./mc. costruz.	milioni	milioni	milioni	milioni
a) Strade residenz.	1.000	1.000	1.000	1.200	4.200	-	4,20	4,20	4,20	5,04
b) Spazi di sosta e parch.	500	625	1.000	875	4.200	-	2,00	2,62	4,20	3,67
c) Fognature	-	-	-	-	250	-	2,50	2,50	2,50	2,50
d) Rete idrica	-	-	-	-	-	180	1,80	2,25	3,60	6,30
e) Distrib. energia elettrica e gas	-	-	-	-	-	370	3,70	4,62	7,40	12,95
f) Pubbl. illuminaz.	-	-	-	-	45	-	0,45	0,45	0,45	0,45
TOTALI/ha.	1.500	1.625	2.000	2.075			14,75	16,64	22,35	30,91
Corrispondenti a £./100 mc. (=ab.)							147.500	133.120	111.750	88.314





Nelle aree residenziali delle frazioni le urbanizzazioni primarie non comprendono la rete di distribuzione del gas. Il costo pertanto risulta di lire 122.500/100 mc. (vedi tab. 27)

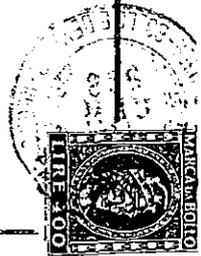
COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DELLE FRAZIONI

(calcolati su 1 ha. di terreno)

Indice di fabbricabilità territoriale	10.000 mc./ha.			10.000 mc./ha.
	Unità di misura	Mq.	£./mq.	£.mc/costr. milioni
a) Strade residenziali, pedonali, verde	1.000	4.200	-	4,20
b) Spazi di sosta e parcheggio	500	4.200	-	2,10
c) Fognatura	-	250	-	2,50
d) Rete idrica	-	-	180	1,80
e) Distribuzione energia elettrica	-	-	120	1,20
f) Pubblica illuminazione	-	45	-	0,45
g) Spazi di verde attrezzato	-	-	-	-
TOTALI	1.500	-	-	12,25
Corrispondenti a £./100 mc. (= ab.)	-	-	-	122,500

COSTI PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER LE ZONE INDUSTRIALI E PER ATTREZZATURE TECNICHE E DISTRIBUTIVE
(calcolato su 1 ha. di terreno)

OPERE	Mq./add.	Mc./add.	AREE ATTREZZATE			OPERE			TOTALE Mil./ha.
			mq.	£./mq.	Mil./ha.	mc.	£./mc.	Mil./ha.	
Centro sociale	0,80	0,44	64	2.000	0,19	35,2	15.000	0,53	0,66
Centro sanitario	0,35	0,36	28	2.000	0,06	28,8	15.000	0,43	0,49
Mensa e spaccio in due turni e verde attrezzato e sportivo	11,35	2,95	908	2.000	1,81	236,0	15.000	3,54	5,35
TOTALI	13,00	3,75	1.000	-	2,00	300,0	-	4,50	6,50





I costi della urbanizzazione primaria, sempre riferita ad un ettaro di terreno urbanizzato si possono desumere dalla tabella 29

COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE ZONE INDUSTRIALI E PER ATTREZZATURE TECNICHE E DISTRIBUTIVE.

(calcolata su 1 ha di terreno)

Indice di utilizzazione territoriale	4.500 mq./ha		4.500 mq./ha
Unità di misura	mq.	£./mq.	milioni
a) Strade, pedonali, ciclabili, verde	1.000	4.200	4,20
b) Spazi di sosta e parcheggi	750	4.200	3,15
c) Fognature	-	250	2,50
d) Rete idrica	-	270	2,70
e) Distribuzione energia elettrica	-	550	5,50
f) Pubblica illuminazione	-	45	0,45
g) Spazi di verde attrezzato	-	-	-
TOTALE PER HA.	1.750	-	18,50

I dati riassuntivi riferentesi alla Cessione delle aree, alla incidenza dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria per tutte le zone del P.R.G. sono prodotti alla seguente tabella 30.

		A R E E								O P E R E														
		URBANIZZAZIONE PRIMARIA				URB. SECOND.				TOTALE CESSIONE AREE	URBANIZZAZ. PRIMARIA			URBANIZZAZIONE SECONDARIA				TOTALE INCIDENZA COSTO						
		Strade (1)		Parcheggi di uso pubblico		Verde priv. vicin.	Attrezzat. per zone prod. sett.				Incidenza di costo			Attr. di sett.	Attr. di quart.	Attrezzat. urbane e comprens.					Incidenza di costo			
		Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	£.	£.	£.	mc/100	mc/100	mc/100	mc/100	£/100	£/100	£.	£/mq	£.	£/mq
100mc	100mc	100mc	100mc	100mc	100mc	100mc	100mc	100mc	100mc	100mc	mq	Iotta	mq di S	mc.res	mc.dir	mc.dir	mc.dir	mq di S	mq di S	mq di S	di Iotta	100 mc	Sp	
ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	PROGETTO	Verde pubblico				2,5				2,5		685									685			
		Verde attrezzato				5,0				5,0		790										790		
		Attrezzature urbane e compr.	Esterne			2,5				2,5		685										685		
			Interne			5,0				5,0		790										790		
		Attrezzature settore	Espans.			5,0				5,0		790										790		
	Ris. cons.																							
	P.P.	Attrezzature tecniche e distrib. Ut = 4.500			10		7,5			10,00		27,5		4.111			666				1.450			5.561
		Direzionali principali	Direz. It=33000	P.P.		P.P.	1,5			10,00		10,00		P.P.			10,00			200.000			200.000	
			Resid. It=23000													4,21				93.000			93.000	
	Direzionali di quartiere	Direz. It=17000	P.P.		P.P.	1,5			10,00		10,00		P.P.			10,00			200.000			200.000		+ U'
Resid. It=23000														4,21				93.000			93.000		+ U'	
ZONE RESIDENZIALI	PROGETTO	Storica singola																						
		Storica di comparto				2,5		3,00			2,5		20.166											20.166
		Res. complet. If=2,00				5		3,00			5,0		50.000											50.000
		Res. compl. fraz. If=0,50		5		5					10,00		131.000											131.000
	P.P.	Storica ristr. It=40'000		3,5		2,5		3,00	10,00		16,00		88.314			4,21			93.000				181.314	
		Ristrutturaz. It=35000		3,5		2,5		3,00	10,00		16,00		88.314			4,21			93.000				181.314	
		Residenziale It=10000		10		5		10,00	10,00		25,00		147.500			4,21			93.000				240.500	
		Residenziale It=12500		8		5		10,00	10,00		23,00		133.120			4,21			93.000				226.120	
		Residenziale It=20000		5		5		10,00	10,00		20,00		111.750			4,21			93.000				204.750	
		Resid. fraz. It=10000		10		5			10,00		25,00		122.500			1,16			28.300				150.800	
ZONE PRODUTTIVE	PROG.	Zone agricole																						
		Industrie di complet.				7,5				7,5		1.325									1.325			
	P.P.	Ind. di espans. Sr=500			10		7,5		10,00		27,50		4.111			666			1.450			5.561		

(1) Oltre alle strade di P.R.G. e alle autorimesse private (legge 765) U' = costo delle opere di urbanizzazione primarie da determinarsi in sede di piano particolareggiato.



INCIDENZA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI

	URBANIZZAZIONE PRIMARIA			URBANIZZAZIONE SECONDARIA			TOTALE URBANIZZAZIONI		
	£./100 mc.	£./mc.	£./mq. Su	£./100 mc.	£./mc.	£./mq. Su	£./100 mc.	£./mc.	£./mq. Su
Zone di completamen- to If = 2	50.000	500	2.000	-	-	-	50.000	500	2.000
Zone espansione It = 10.000	147.500	1.475	5.900	93.000	930	3.720	240.500	2.405	9.620
Zone espansione It. = 12.500	133.120	1.331	5.325	93.000	930	3.720	226.120	2.261	9.045
Zone espansione It = 20.000	111.750	1.117	4.470	93.000	930	3.720	204.750	2.047	8.190
Zone ristrutturaz. It = 35.000	88.300	883	3.532	93.000	930	3.720	181.300	1.813	7.252
Zone espans. fraz. It = 10.000	122.500	1.225	4.900	28.300	283	1.132	150.800	1.508	6.032
Zone complet. fraz. If. = 0,5	131.000	1.310	5.240	-	-	-	131.000	1.310	5.240





TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE RESIDENZIALI
DA SOTOPORRE A PIANO PARTICOLAREGGIATO PREVENTIVO

COMPLETO	SUPERFICIE TERRITORIALE	It	CUBATURA TOTALE	CUBATURA RESIDENZIALE		SUPERF. PER URBANIZZAZ. SECONDARIA 10 MQ. 100 MC. RESID.	ATTREZZATURE PREVISTE												
				MQ.	MC.		NIDO		MATERNA		ELEMENTARE		MEDIA		ATTREZZAT. GIOCO BAMBINI	CHIESA	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	PARCO	PARCHETTI
							MQ.	MC.	MQ.	SEZ.	MQ.	SEZ.	MQ.	SEZ.					
1	63.630	20.000	137.260	100	137.260	15726	4730	70			10.000	10		1996					
2	32.200	20.000	64.400	100	64.400	6.440			2200	4				4240					
3	85534	20.000	171.068	100	171.068	17.100	1900	90	1800	3				6900					
							1620	45	2400	3				2.600					
4	30.935	10.000	30.935	100	30.935	3.093	1260	48						1.833					
5	52.700	10.000	52.700	100	52.700	5.270			2.400	3				2.870					
6	22.560	20.000	45.120	100	45.120	4.512	1350	50	2.400	4				760					
7	34.100	10.000	34.100	100	34.100	3.410	1350	45						2060					
8	22.550	20.000	45.100	100	45.100	4.510	1900	70						2610					
9	83.145	20.000	166.290	100	166.290	16.629	1620	45	2600	4				10.000					
									2400	4									
10	145.000	20.000	290.000	100	290.000	29.000	1650	50	2400	4	15.000	15		8.500					
							1650	50											
11	67.400	20.000	134.800	100	134.800	13480					15.000	15							
12	53.125	10.000	53.125	100	53.125	5.312	900	45	1200	3							3242		
13	32.800	35.000	114.800	100	114.800	11.480					11480	10							
14	598.729	12.500	498.411	100	498.411	49.840	2000	65	1800	3	10.000	10		3740					
							800	30	1200	2	10000	10		1110					
									2260	3	15.000	15		4920					
15	313.600	12.500	392.000	100	392.000	39.200	1620	45	2400	4	20.000	20		3250					
							1620	45	2400	4				3250					
							2050	50	2400	4				3250					
16	310.050	20.000	620.100	100	620.100	62.000	900	45	2400	4	15.000	15	31000	21	3100	6000			
							1600	50	2400	4				2400					
							1600	50	2400	4				2400					
17	473.250	20.000	946.500	100	946.500	94.650	1000	40	1125	2	20.000	20	24000	24	3500	10.000	9.500	12.835	
							2070	70	3600	6				3500					
18	7.537	4.000	30.142	100	30.142	3.014													
19	40.394	40.000	42.376	100	42.376	4.237													
20	31.384	40.000	125.586	100	125.586	12.550													
21	10.910	40.000	42.440	100	42.440	4.244													
22	8.370	4.000	33.480	100	33.480	3.348													
23	88.994	35.000	186.479	100	186.479	18.647	1850	65	1800	3								8497	
24	67.534	35.000	236.369	100	236.369	23.636					10.000	20		1636					
											17000	12							
25	102.595	35.000	359.082	100	359.082	35.908	1900	90	1800	3	6000	12	6000	12	1750	10.500		5952	
26	35.500	10.000	35.500	100	35.500	3.550	400	15										3150	
27	49.575	10.000	49.575	100	49.575	4.957												4957	
28	66.900	10.000	66.900	100	66.900	6.690												4690	
29	53.000	10.000	53.000	100	53.000	5.300												5300	
30	16.200	10.000	16.200	100	16.200	1.620								1.620					
31	14.075	10.000	14.075	100	14.075	1.407								1.407					
32	31750	10.000	31750	100	31750	3.175								3.175					
33	29710	10.000	29710	100	29710	2.971								2.971					
A	50.000	55.000	475.000	40	410.000	11.000	1400	55	1200	2				5200					
							1400	55	1800	3									
2	152.000	55.000	869.000	40	347.600	34.760					7130	7	24000	21	4620				
														2010					
3	145.000	55.000	797.500	40	319.000	31.900			3500	3	22100	23				8000			
4	38.200	55.000	210.100	40	84.040	8.400	1200	50	1800	3				1400				4000	
B	91.200	42.000	383.040	40	229.824	22.980	1000	70					15180	12		6300			
2	41.720	42.000	175.224	40	105.134	10.500			1200	2	9.200	10							
C	88.880	42.000	373.296	40	223.977	22.297			2400	4	20000	20							
2	86.350	42.000	362.703	40	217.621	21.760						15000	15		6500				
D	55.950	42.000	234.990	40	140.994	14.100					10.000	10		4100					
2	47.200	42.000	198.240	40	118.944	11.900	1400	70	2400	4				8100					
E	51.470	42.000	216.174	40	129.704	12.970	2070	70	3600	5				7300					