



Comune di Quattro Castella

Provincia di Reggio Emilia



PIANO URBANISTICO GENERALE

Legge regionale n. 24 del 21.12.2017

QUADRO CONOSCITIVO

SISTEMA TERRITORIALE CONTEMPORANEO

Indagine sui tessuti

elaborato

REL.5

Sindaco

Alberto Olmi

Assessore all'urbanistica, territorio e paesaggio

Ivens Chiesi

Responsabile Ufficio di Piano - Dirigente Area Assetto e uso del territorio

Saverio Cioce

Responsabile del Procedimento - Responsabile Settore Urbanistica, Edilizia Privata, SUAP

Mariasilvia Boeri

Documento assunto con delibera G.C. n. del

Adozione: delibera C.C. n. del / /

Approvazione: delibera C.C. n. del / /

INDIRIZZO E SUPERVISIONE PER L'ELABORAZIONE DEL PUG

Sindaco

Alberto Olmi

Bilancio Finanze e Tributi, Servizi Demografici, Affari generali, Personale e organizzazione, Viabilità, Relazioni Istituzionali e Unione dei Comuni, Assetto istituzionale del Bianello e dei parchi naturalistici, Pari opportunità, Cultura della pace e diritti costituzionali, Protezione Civile

Assessore al Territorio, vicesindaco

Ivens Chiesi

Urbanistica, Territorio e Paesaggio – Edilizia Privata – Agricoltura – Sviluppo dell'edilizia sociale e Rigenerazione Urbana – Relazioni con i cittadini

Altri assessorati

- Sabrina Picchi: *Istruzione – Coesione Sociale, politiche familiari, giovani e solidarietà – Salute, cura, stili di vita e alimentazione*
- Elisa Rinaldini: *Lavori Pubblici e patrimonio comunale - Centri e Parchi Urbani - Ambiente, energia, gestione dei rifiuti*
- Danilo Morini: *Cultura, Tutela, ricerca e valorizzazione dei Beni Storici – Trasporto pubblico – Polizia Municipale e sicurezza – Promozione Turistica- Manifestazioni Matildiche*
- Luca Spagni: *Economia e Lavoro – Sport – Innovazione sociale e tecnologica, comunicazione, città intelligente – Internazionalizzazione e bandi europei*

STRUTTURA TECNICA

Ufficio di Piano (delibera g.c. n. 17 del 07.02.2019)

- Arch. Saverio Ciocce: *Responsabile dell'Ufficio di Piano - Dirigente Area Assetto e Uso del Territorio*
- Arch. Mariasilvia Boeri: *Responsabile del Procedimento - Responsabile Settore Urbanistica, Edilizia Privata, S.U.A.P*
- Dott. Davide Zannoni: *Esperto in materie giuridiche, Responsabile del coordinamento delle segreterie dell'Ente*
- Dott.ssa Cristina Colli: *Garante della Comunicazione e Partecipazione, funzionaria della Segreteria Area tecnica*
- Sig. Andrea Viani: *Esperto in materie economico-finanziarie, funzionario dell'Ufficio Tributi*

Collaboratori dell'Ufficio di piano nella fase preliminare

- Comune di Quattro Castella, uff. Progettazione ed Energia:
 - Geom. Daniele Prandi, *Cartografia*
 - Ing. Davide Giovannini, *Quadro conoscitivo Energia, Rifiuti*
- Comune di Quattro Castella, collaboratori amministrativi:
 - Sabina Domenichini, *Segreteria amministrativa*
 - Carlotta Montanari, *Atti amministrativi e contabili*
- Arch. Laura Domenichini: *Indagine patrimonio edilizio in territorio rurale, revisione ed aggiornamento quadro conoscitivo, primi indirizzi di rigenerazione*
- Arch. Carlo Pertoldi: *Revisione e aggiornamento quadro conoscitivo*
- Arch. Federica De Gregorio: *Revisione d aggiornamento quadro conoscitivo*

Progettisti del PUG - MATE Soc.Coop.

- Dott.Urb. Raffaele Gerometta, *Direttore tecnico*
- Arch. Carlo Santacroce, *Progettista responsabile*
- Dott. For. Giovanni Trentanovi
- Arch. Rudi Fallaci
- Arch. Chiara Biagi
- Ing. Giuseppe Federzoni
- Andrea Franceschini, *Cartografia*

Consulenti e progettisti esterni

- Centro Cooperativo di Progettazione di Reggio Emilia, *Redazione del Quadro conoscitivo nella fase di formazione del PSC, anni 2006-2007*
- Dott. James Tirabassi, *Approfondimenti inerenti il patrimonio archeologico e la potenzialità archeologica del territorio*
- Dott. Fabrizio Giorgini – Subsoil, *Aggiornamento dell'inventario del dissesto e microzonazione sismica*
- Dott. Massimo Domenichini, *Studio delle componenti naturali del territorio*
- ARPAE-Sezione di Reggio Emilia, *Servizio sistemi ambientali, Aggiornamento sulla qualità di aria, acqua, magnetismo ed elettromagnetismo*
- Studio Alfa spa, *Aggiornamento su mobilità e inquinamento acustico*

Hanno inoltre contribuito

Progetto LOTO, Indagini storiche e paesaggistiche:

- Arch. Giuliana Motti, Arch. Elisabetta Cavazza, Responsabili del Progetto;
- Gruppo di lavoro Regione Emilia Romagna, Dott. Giancarlo Poli, Dott. Barbara Fucci;
- Consulenti Esterni, Arch. Barbara Marangoni, Geol. Fabrizio Giorgini (Studio SOILexpert), Archeol. James Tirabassi, Dott. Mauro Chiesi (Studio di consulenza ambientale), Dott. Laura Colla (naturalista), Dott. Diego L. Menozzi;
- Comune di Quattro Castella per elaborazioni grafiche, Geom. Daniele Prandi, Geom. Nadir Bonazzi, Arch. Federica Oppi, Barbara Alberini, Andrea Braglia, Fabrizio Borghi, Simone Cocchi, Sabina Domenichini, Rocco Ghielmi, Davide Giovannini, Cristina Luppi, Ermes Lusuardi, Carlotta Montanari, Dalbo Rivi, Davide Zannoni;
- Supporto generale di Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna, Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, Corpo forestale dello Stato – Comando Stazione di Reggio Emilia, Servizio regionale di Valorizzazione e Tutela del Paesaggio, Servizio regionale ai Programmi, Monitoraggio e Valutazione, Provincia di Reggio Emilia - Area Cultura e Valorizzazione del Territorio - Servizio Pianificazione Territoriale ed Ambientale - Sistema Informativo Territoriale Provinciale

Struttura tecnica per la sperimentazione della LR 24/2017:

- Regione Emilia Romagna, Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio, responsabile Arch. Roberto Gabrielli, tecnico di riferimento Arch. Manuela Capelli
- Provincia di Reggio Emilia, Servizio Pianificazione Territoriale, dirigente Arch. Anna Maria Campeol, tecnici di riferimento arch. Elena Pastorini, Dott.Urb. Renzo Pavignani

- SOMMARIO -

1 – SISTEMA INSEDIATIVO.....	2
1.1 – EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI – ANALISI STORICA	2
2 – SISTEMA TIPOLOGICO E ABITATIVO	9
2.1 - <i>IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</i>	9
2.2 - <i>L'ATTIVITA' EDILIZIA A CARATTERE RESIDENZIALE</i>	15
2.2.1 – QUINQUENNIO 2002 – 2006	15
2.2.2 – QUINQUENNIO 2007 – 2011	18
2.2.3 – QUINQUENNIO 2012 – 2016	22
2.2.4 - CONCLUSIONI	25
2.3 - <i>L'ATTIVITA' EDILIZIA A CARATTERE PRODUTTIVO</i>	30
2.3.1 – QUINQUENNIO 2002 – 2006	30
2.3.2 – QUINQUENNIO 2007 – 2011	36
2.3.3 – QUINQUENNIO 2012 – 2016	41
2.3.4 - CONCLUSIONI	47
3 – CRITICITA'	54
3.1 – CRITICITA' DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO .	54
3.2 – CRITICITA' DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE	58

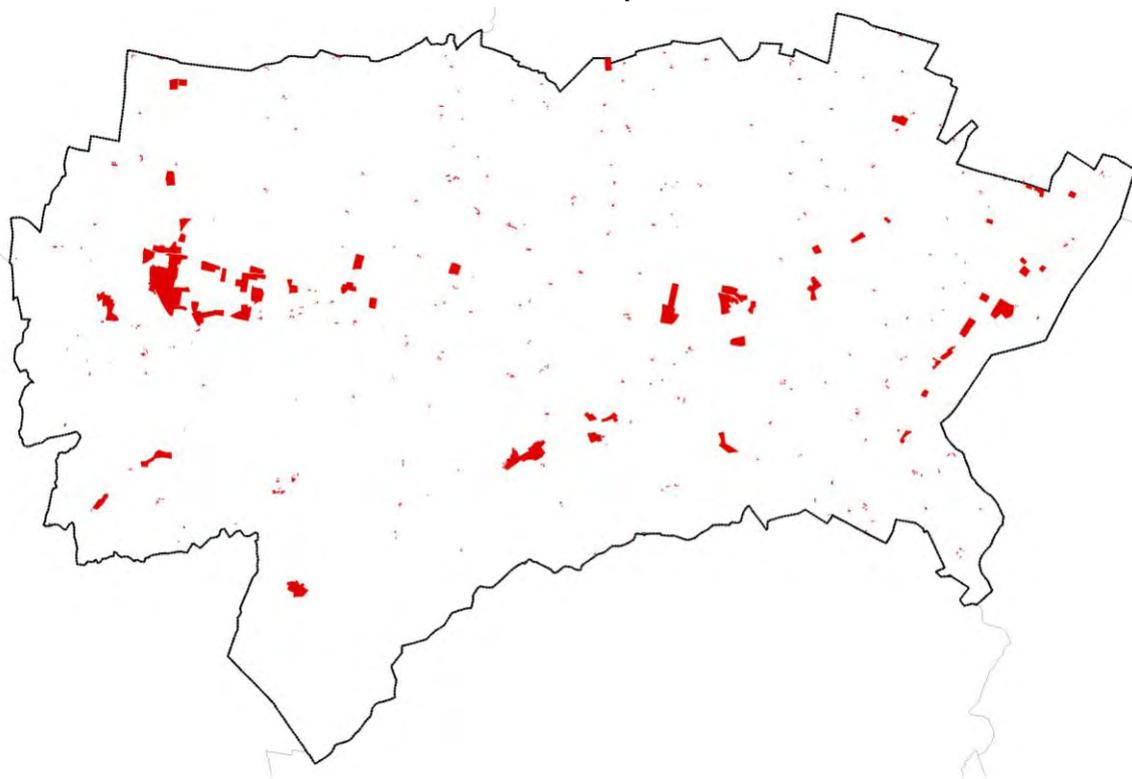
1 – SISTEMA INSEDIATIVO

1.1 – EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI – ANALISI STORICA

La rappresentazione grafica dell'evoluzione dei tessuti urbani a partire dai nuclei d'impianto restituisce un'immagine efficace dello sviluppo insediativo avvenuto dal 1934 ai giorni nostri. Si tratta di un'indagine sintetica dell'evoluzione del territorio urbanizzato rappresentato per 5 fasce temporali: i nuclei prima della seconda guerra mondiale; le espansioni urbane del dopoguerra; lo sviluppo insediativo degli anni settanta e ottanta; lo sviluppo urbano del più recente.

Il territorio del comune di Quattro Castella, caratterizzato da nuclei urbani e da edificato sparso lungo le principali direttrici stradali ha avuto origine, come gran parte dei centri della fascia pedecollinare, da nuclei e borghi di impianto storico a carattere prevalentemente rurale, in collegamento con il sistema di insediamenti puntuali a carattere difensivo consolidatisi in epoca medioevale. Un'analisi più organica dell'evoluzione storica dell'insediamento è presente nei volumi n. 2 e n. 3 del presente Quadro Conoscitivo.

Estratto dalle tav. 5.1a e 5.1b - Edificato di impianto storico antecedente al 1934¹



I nuclei storici precedenti al 1934, hanno avuto diverse origini: Quattro Castella, Montecavolo, e Puianello, sono sorti come borghi rurali all'incrocio tra la strada pedecollinare ed i percorsi di collegamento nord-sud tra la pianura e l'Appennino

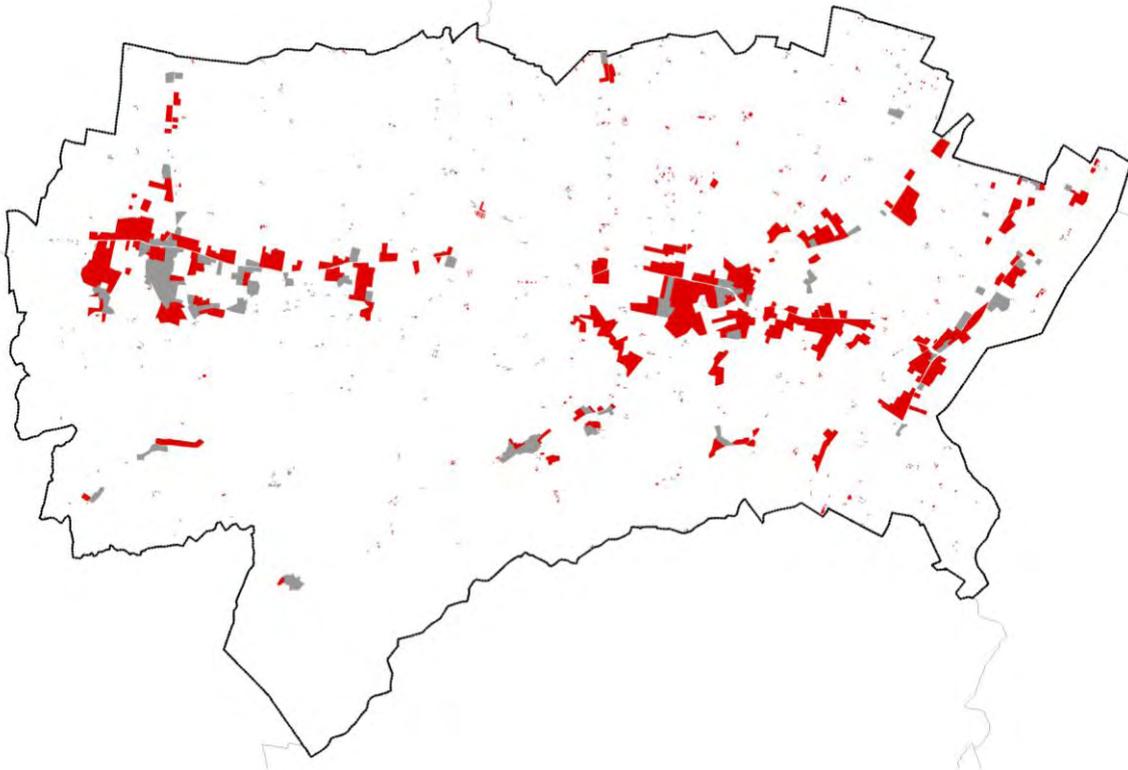
¹ Tutte le immagini e i grafici inseriti in questo capitolo sono frutto di rielaborazione di dati forniti dagli Uffici del Comune di Quattro Castella

reggiano; Monticelli, Selvarola di sopra e Selvarola di sotto, oggi a tutti gli effetti inglobati nel capoluogo, nascono come centri agricoli; Bedogno, Bergonzano, Casa Valle, Case Costa e Scampate, anch'essi nati come centri agricoli, mantengono tutt'oggi la individualità e la loro prevalente destinazione agricola. Infine Salvarano, nasce dall'insieme di più borghi rurali posti nel primo tratto della valle del Modolena e collegati dalla viabilità storica che costeggia il corso del torrente.

Nel 1934 i nuclei urbani esistenti non erano che piccoli aggregati di case di dimensioni piuttosto ridotte rispetto a quelle attuali. In quel periodo solo il nucleo abitato del Capoluogo e delle vicine Monticelli e Selvarola prevaleva nettamente sulle altre frazioni e località.

Il secondo intervallo temporale, che va dal 1934 al 1977, ossia dalla ricostruzione all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici, dovuti all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune, vede un importante incremento degli insediamenti residenziali urbani in prossimità dei centri abitati di vecchio impianto e lungo la principale viabilità.

Estratto dalle tav. 5.1a e 5.1b - Evoluzione dell'edificato tra il 1934 e il 1977



In questo periodo si sono consolidate nuove frazioni: Roncolo e Casa Matta lungo l'asse stradale della pedemontana, Forche e Boschi di Puianello lungo la s.s. 63, Rubbianino lungo la direttrici nord-sud che porta a Reggio Emilia. Questi nuovi centri, sviluppatisi prevalentemente a partire dagli anni '60, hanno carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali significative solamente lungo la s.s. 63.

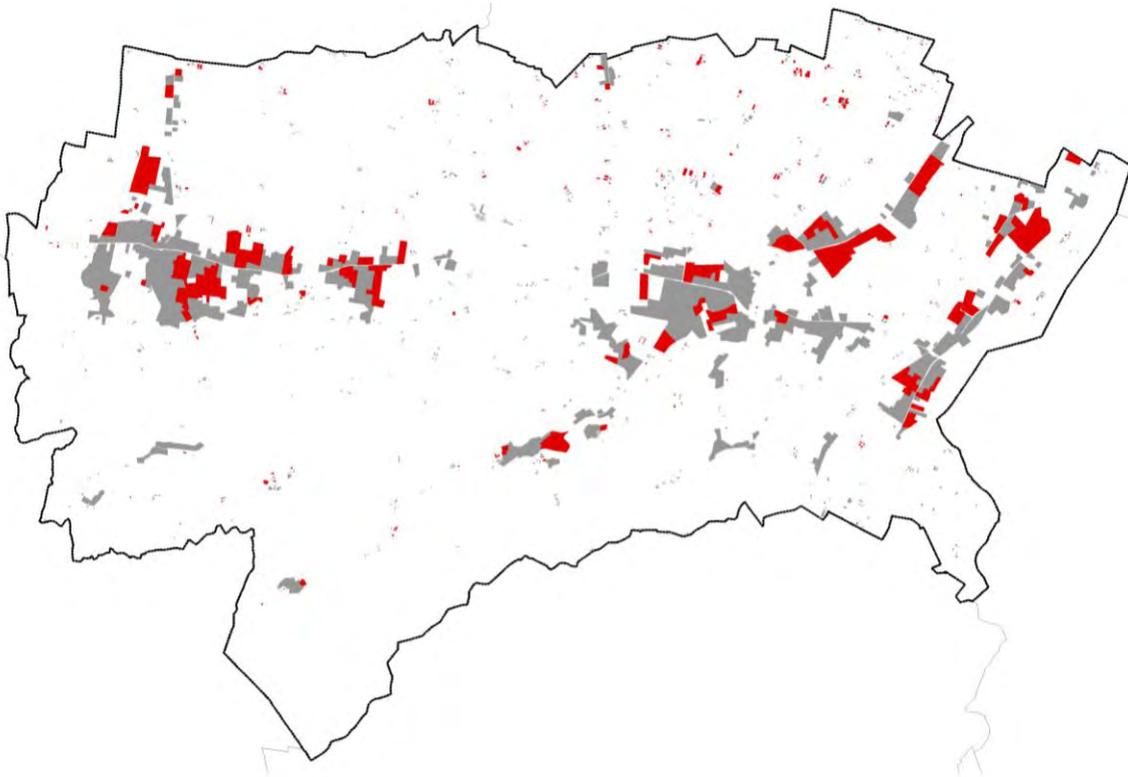
I principali nuclei storici hanno visto moltiplicarsi le superfici ad uso urbano sia per insediamenti di tipo residenziale che per la creazione di aree ad uso produttivo artigianale a nord di Quattro Castella e di Montecavolo (Orologia).

Nel periodo tra il 1977 e il 1994, caratterizzato dalla formazione dei primi piani urbanistici generali connotati dalla forte offerta di aree destinate all'urbanizzazione, si verifica la grande espansione insediativa contemporanea attraverso soprattutto interventi di nuova edificazione nell'ambito di lottizzazioni o piani particolareggiati.

Le dinamiche locali si sono caratterizzate per edificazione di lotti di completamento singoli o in lottizzazioni che hanno gradualmente saturato gli spazi interclusi tra l'edificazione preesistente.

Significativo è stata anche l'interessamento del territorio rurale sia periurbano che nei nuclei sparsi.

Estratto dalle tav. 5.1a e 5.1b - Evoluzione dell'edificato tra il 1977 e il 1994



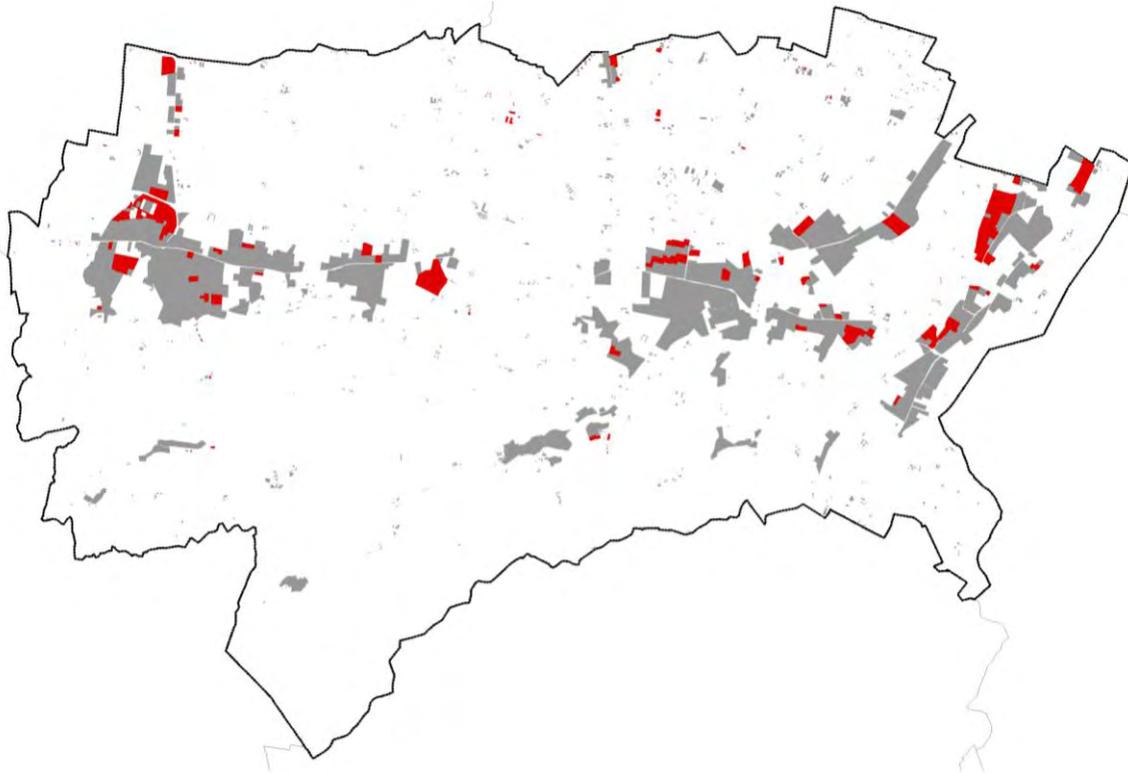
In questa fase sono i centri maggiori e il territorio agricolo a nord della Pedemontana quelli maggiormente interessati dalle nuove edificazioni. Nel Capoluogo vengono interessate dal processo urbanizzativo le aree del settore sud-est, tra le quali l'area della scuola media e della zona PEEP, e del settore nord-est, il comparto residenziale PP2 con l'area del campo sportivo. A Roncolo si completano e si sviluppano in particolare le aree a sud della pedecollinare. Montecavolo continua ad espandersi nel settore nord con la realizzazione della zona PEEP, mentre a sud sorgono le lottizzazioni residenziali di Via Mattarella e di Via Kennedy. L'abitato di Salvarano si ingrandisce con la lottizzazione di Via Sidoli accompagnata dalla realizzazione del campo sportivo in adiacenza al torrente Modolena. La configurazione attuale di Puianello a sud della Pedemontana prende

forma in quegli anni quando vengono urbanizzate la quasi totalità delle aree libere comprese tra gli insediamenti preesistenti o limitrofe ad essi, tra le quali la zona PEEP. Inoltre l'urbanizzato di Puianello si amplia con la realizzazione della lottizzazione di Via Ligabue e della zona sportiva a nord della Pedemontana. Infine, Boschi di Puianello si espande prevalentemente nel territorio compreso tra Via Cavalieri di Vittorio Veneto e la SS 63, con l'edificazione del quartiere residenziale di Via Myrdal e degli edifici produttivi a nord dello stesso. Tutti gli altri centri minori mantengono sostanzialmente l'assetto consolidato in precedenza.

Inoltre di rilevante importanza per l'economia e il territorio comunale è l'edificazione degli insediamenti artigianali del Capoluogo e di Puianello, oltre all'espansione della preesistente area produttiva di Orologia che si sviluppa in maniera consistente e occupa la quasi totalità delle aree poste tra la strada provinciale e il Torrente Modolena nonché di vaste superfici agricole a nord-ovest della provinciale 23.

Dal 1994 al 2007, lasso di tempo delimitato dall'adozione del nuovo PRG e dalle ultime espansioni urbanistiche prima della crisi del mercato edilizio del 2008, l'aumento delle aree urbanizzate è stato legato prevalentemente all'attivazione di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e da comparti diretti convenzionati. Si è trattato pertanto di interventi ad uso prevalentemente residenziale e di una certa dimensione, realizzati, o in corso di realizzazione, tramite strumenti urbanistici attuativi che hanno permesso di acquisire ed attrezzare ampie aree ad uso pubblico.

Estratto dalle tav. 5.1a e 5.1b - Evoluzione dell'edificato tra il 1994 e il 2007

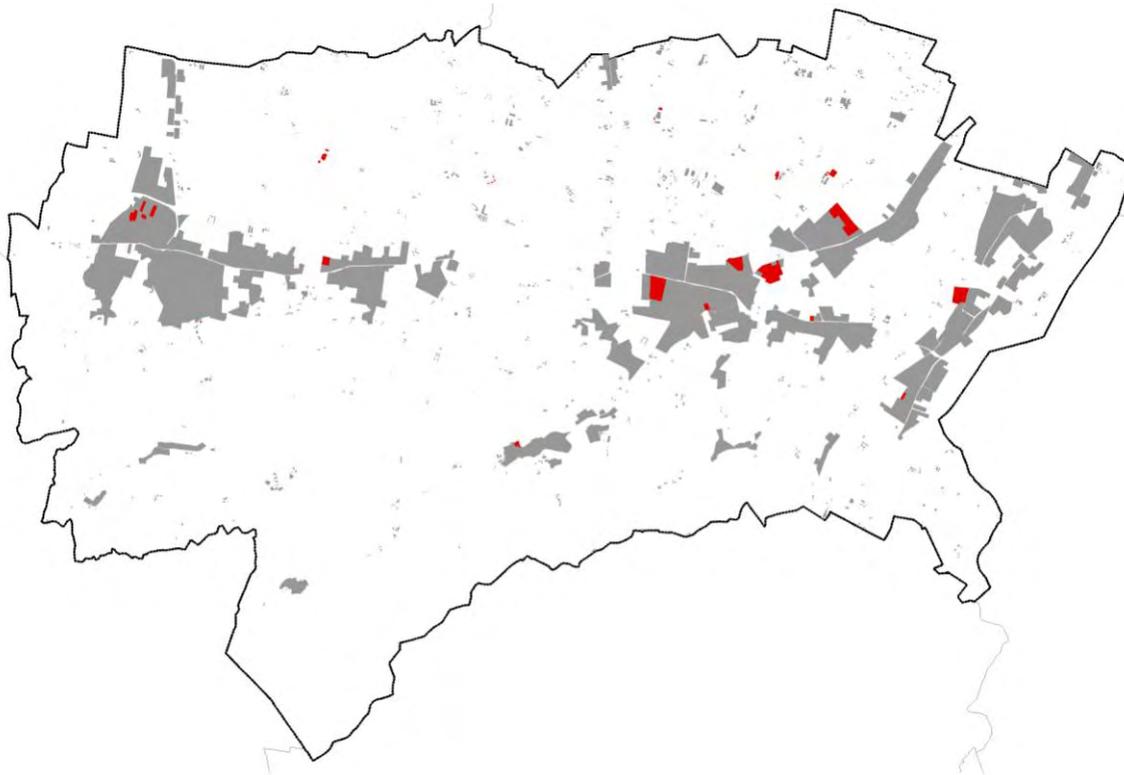


Notevole in questo periodo è la dinamica migratoria di famiglie verso il nostro comune, a dimostrazione dell'attrattività del territorio rispetto al capoluogo provinciale.

L'edificato residenziale si è sviluppato soprattutto nel Capoluogo e nei centri di Roncolo, Puianello, Boschi e Pamperduto tramite espansioni di notevoli dimensioni, rapportate a quella dei singoli centri, dovuti alla grande richiesta che il mercato edilizio aveva negli ultimi anni '90 e primi 2000. Più contenute le espansioni di Montecavolo che hanno interessato solo piccole porzioni e aree intercluse tra le urbanizzazioni dei periodi precedenti. Rispetto alle funzioni produttive, si registra in questo periodo la costruzione del nuovo stabilimento della Parmareggio S.p.a. nella zona industriale di Orologia, a completamento di un vasto lotto libero intercluso.

Gli anni della crisi economica, ossia successivi al 2007, hanno comportato una fase di rallentamento anche sulle attività edilizie del territorio di Quattro Castella. I principali processi attualmente in corso non hanno avuto il ritmo di costruzione previsto al momento della loro progettazione ed in alcuni casi sono state realizzate le sole opere di urbanizzazione in attesa dell'edificazione dei volumi previsti.

Estratto dalle tav. 5.1a e 5.1b - Evoluzione dell'edificato dopo il 2007



Le nuove estensioni dei nuclei abitati si concentrano principalmente a Montecavolo: il piano particolareggiato di Via Curiel, in cui l'edificato residenziale è in corso di attuazione, e il piano particolareggiato n. 20 in cui sono state realizzate solo le urbanizzazioni primarie. Nel Capoluogo le nuove espansioni si sono concentrate principalmente nei lotti di completamento delle precedenti urbanizzazioni. Roncolo ha visto l'urbanizzazione di Via Falcone e di via Lanzi, mentre Salvarano e Puianello hanno avuto solo piccole variazioni. Di notevoli dimensioni sono state

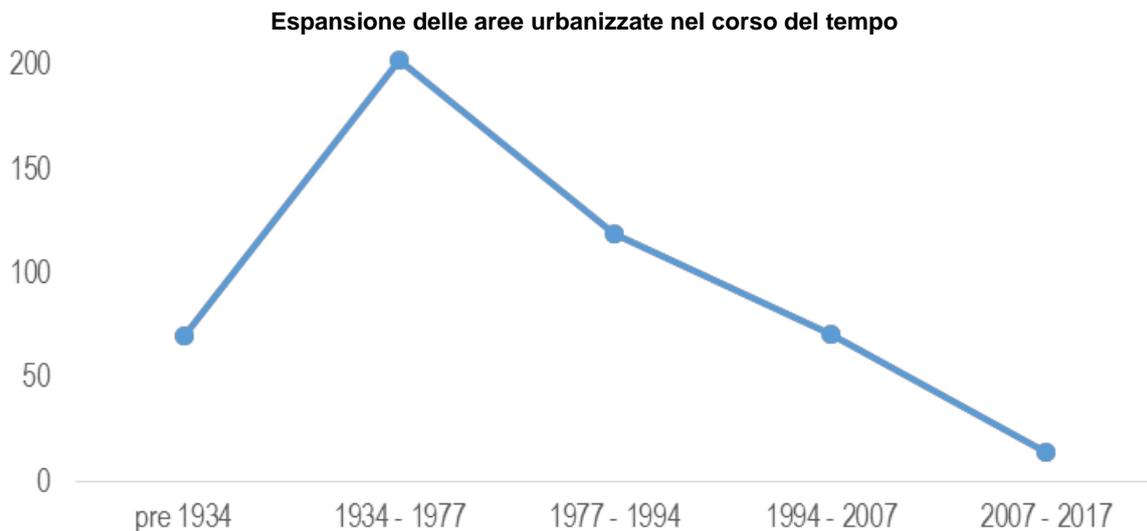
anche le aree interessate dalla realizzazione delle nuove scuole primarie di Boschi e Montecavolo.

È rilevante anche l'espansione di Orologia dove il piano particolareggiato n. 11 a destinazione produttiva ha interessato una vasta superficie agricola. Numerosi lotti sono ancora disponibili per l'edificazione.

Nel territorio comunale le aree urbanizzate al 2018 ammontano complessivamente a quasi 470 ettari, dei quali circa 70 sono di impianto storico antecedente il 1934; poco più 200 furono urbanizzati prevalentemente tra il 1934 e il 1977; quasi 120 tra il 1977 e il 1994; 65 tra 1994 e 2007 e poco è più di 15 dal 2007 ad oggi. Le tabelle ed i grafici successivi illustrano le diverse fasce temporali in relazione alle urbanizzazioni che in quegli anni si sono realizzate.

Superficie urbanizzata nei centri urbani suddivisa per fasce temporali d'impianto

PERIODO	SUPERFICIE URBANIZZATA (Ha)	% SUL TOTALE
Urbanizzato precedente al 1934	69	15%
Urbanizzato tra il 1934 e il 1977	202	43%
Urbanizzato tra il 1977 e il 1994	117	25%
Urbanizzato tra il 1994 e il 2007	65	14%
Urbanizzato successivo al 2007	16	3%
Superficie totale urbanizzata al 2017	469	100%



Oltre all'urbanizzato esistente numerose sono le previsioni non ancora attuate, in fase di realizzazione o da convenzionarsi, come piani particolareggiati (P.P.), piani di recupero (P.R.) comparti diretti (C.D.), oltre a numerosi lotti di completamento.

Un'analisi approfondita del residuo inattuato del Piano regolatore è sviluppata nel volume n. 4 del Quadro Conoscitivo.

2 – SISTEMA TIPOLOGICO E ABITATIVO

L'indagine del sistema tipologico e abitativo prende in esame, oltre alla tipologia degli edifici, anche i loro usi e gli interventi di manutenzione e ristrutturazione che concorrono alla rigenerazione del territorio comunale. L'analisi dopo un iniziale esame del patrimonio edilizio esistente, pone particolare attenzione agli ultimi tre quinquenni, dal 2002 al 2016, per meglio evidenziare le trasformazioni avvenute nel periodo precedente, a cavallo e successivo alla crisi economica. La redazione delle TAV. 5.2 *Analisi tipologica dei tessuti: Territorio urbanizzato* e 5.3 *Analisi tipologica dei tessuti: Territorio rurale*, ha permesso di evidenziare la tipologia e l'uso prevalente di ogni edificio, oltre ad individuare gli edifici di impianto monumentale e di interesse tipologico-architettonico o storico-ambientale.

2.1 - IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DISTRIBUZIONE ALLOGGI E TIPI DI ABITANTI TRA 1991 E 2011

In base ai dati censuari, l'evoluzione della consistenza del patrimonio edilizio residenziale nel comune di Quattro Castella, tra il 1991 ed il 2011, è cresciuto complessivamente di più del 20%.

Nel periodo individuato, a differenza di quanto è accaduto in altri comuni reggiani, nel comune di Quattro Castella si è ridotto il numero delle abitazioni non occupate (-31,8%), anche a seguito delle politiche abitative adottate ed in particolare a seguito del recupero di parte del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale.

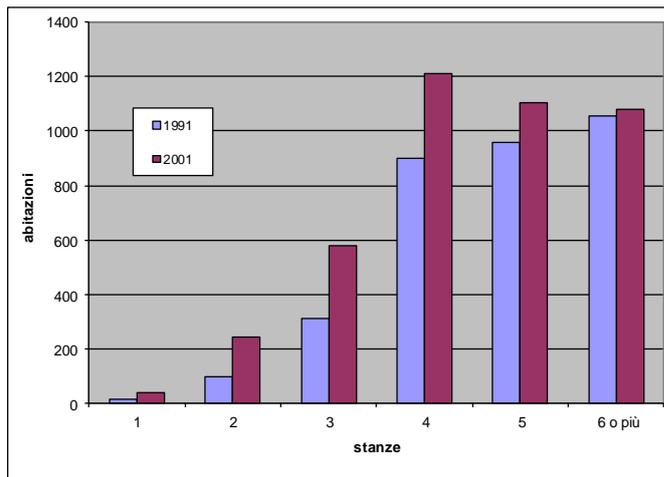
Abitazioni 1991 / 2011

	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale abitazioni	Altri tipi di alloggio occupati da residenti
1991	3.368	471	3.839	0
2001	4.311	321	4.632	7
2011	5.073	788	5.861	11

Al 2011 nel territorio comunale risultavano esserci 4.632 alloggi, di cui 4.311 occupati (93,1% del totale alloggi) e 321 non occupati (6,9%). Rispetto al 1991, è cresciuta l'incidenza delle abitazione occupate, che sono aumentate del 28%, e del numero delle famiglie residenti (+27,6%).

Abitazioni occupate da residenti per N° di stanze

	1	2	3	4	5	6 o più	Abitazioni occupate
1991	17	96	312	901	957	1.056	3.339
2001	41	245	581	1.211	1.105	1.078	4.261
2011	59	353	781	1.392	1.237	1.251	5.073



Le stanze sono aumentate complessivamente di 5.264 unità, corrispondenti ad un incremento del 31,1%, superiore di circa otto punti percentuali rispetto alle dinamiche medie provinciali.

Il numero di stanze al 2001 ammontava complessivamente a 22.193, di cui 20.313 occupate e 1.880 non occupate, con una media di stanze per alloggio occupato pari a 4,71 (al 1991 era

di 5,03) e un coefficiente di affollamento che risultava mediamente di 0,55 abitanti per stanza occupata, a testimonianza di un parco alloggi ancora con standard medi elevati rispetto alla consistenza dei nuclei familiari occupanti. Confrontando il 1991 con il 2001 si nota come le abitazioni occupate con al massimo quattro stanze siano quelle che abbiano avuto il maggior incremento, di modo che complessivamente il loro peso è passato dall'39,7% al 48,8% del totale degli alloggi occupati. Le tipologie abitative più diffuse nel territorio comunale restano comunque quelle con almeno 4 stanze.

Anche in termini di superfici, le abitazioni occupate al 2001 presentano un taglio medio piuttosto elevato, facendo registrare una media di 115,1 mq di superficie per alloggio. Al 1991 tale superficie media risultava di poco superiore (115,7 mq/alloggio).

Nel decennio 1991 - 2001 c'è da notare la riduzione del numero di alloggi di piccolissime dimensioni (sotto i 30 mq di superficie), che comunque rappresentano una percentuale assai modesta dello stock abitativo comunale. Cresce il numero di abitazioni di tutte le altre dimensioni, in particolare di quelle con superficie compresa tra i 60 e i 100 mq (+44,5% in dieci anni), che al 2001 rappresentano il 35,6% del totale delle abitazioni occupate. È da segnalare come - a differenza di molti altri comuni reggiani - Quattro Castella presenti un incremento (+36,8% in dieci anni) anche delle abitazioni occupate con superficie molto elevata (superiore ai 150 mq), che rappresentano tuttora una quota assai significativa (20,2%) delle abitazioni occupate.

Dal censimento del 2011 emerge che le abitazioni occupate sono aumentate del 19%, in particolare aumentano le abitazioni di piccolo taglio (1,2,3 stanze). Quelle da una e due stanze incrementano del 44%, quelle da tre del 34%, le abitazioni da quattro stanze del 15%, quelle da cinque del 12% e infine quelle da sei o più stanze del 16% per un aumento totale di 812 unità. Si può stimare che le abitazioni non occupate siano 788, dato che risulta se consideriamo in numero totale di abitazioni nella tabella delle unità divise per epoca di costruzione, quindi 5861, meno in numero delle abitazioni occupate pari a 5073. In questo caso la percentuale di abitazioni non occupate si aggira attorno al 13,44% e di conseguenza la quota di quelle occupate è del 86,56%.

Numero abitazioni per epoca di costruzione – 2001

	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991
Quattro Castella	12,0%	4,3%	5,2%	18,3%	27,4%	13,7%	19,1%
Provincia	12,5%	7,8%	12,9%	19,6%	21,6%	11,0%	14,6%

Dall'analisi dell'epoca di costruzione delle abitazioni di Quattro Castella al censimento 2001 risulta evidente come la maggior parte del patrimonio edilizio sia di costruzione recente, mostrando percentuali significativamente superiori alla media provinciale.

Nel comune, infatti, ben il 60,2% degli alloggi è stato costruito dopo il 1972 contro il 47,1% del territorio provinciale. Gli alloggi edificati a Quattro Castella tra il 1946 e il 1971 rappresentano invece il 23,5% a fronte del 32,6% della provincia; prima di tale data, le abitazioni sono risultate il 12% (dato sostanzialmente analogo a quello provinciale), mentre quelle edificate tra le due grandi guerre sono il 4,3% contro il 7,8%.

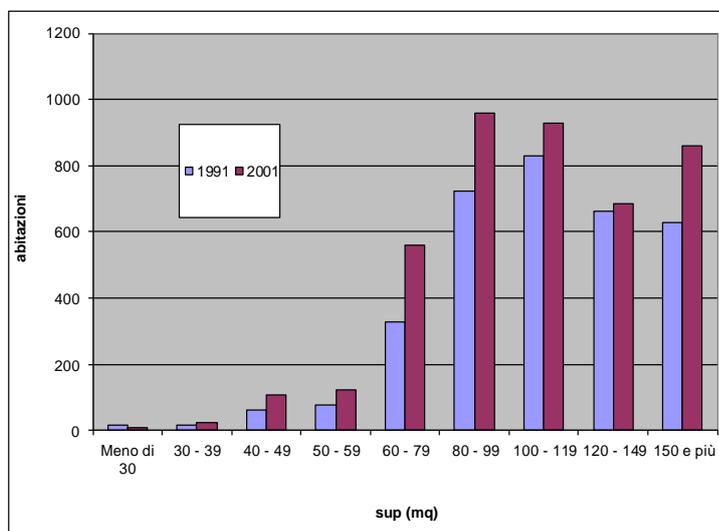
Numero abitazioni per epoca di costruzione – 2011

	Pre 1918	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	Post 2005	tutte le voci
Quattro Castella	398	114	455	1.011	1.181	761	794	664	483	5.861

Il censimento 2011 evidenzia che il 16,5% degli alloggi è antecedente al '60, il 17,25% degli alloggi è stato costruito tra il '61 e il '71, il 20,15% tra il 1971 e il 1980, il 13% tra il 1981-1990, il 13,55% nel decennio 1991-2000. Il 19,6% delle costruzioni è successivo al 2000.

Abitazioni occupate da residenti per classi di superficie

	Meno di 30	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 - 79	80 - 99	100 - 119	120 - 149	150 e più	Totale abitazioni occupate
1991	15	15	61	76	328	723	829	662	630	3.339
2001	8	25	108	123	560	959	930	686	862	4.261

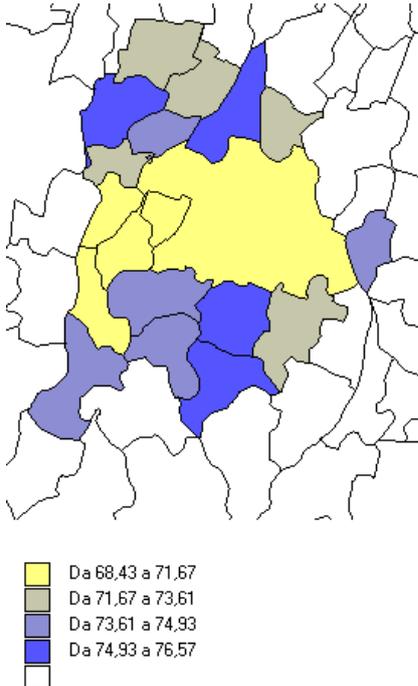


In termini di superfici, le abitazioni occupate al 2011 presentano un taglio medio piuttosto elevato, con una media rilevata di 114,5 mq di superficie per alloggio. Al 2001 tale superficie media risultava di poco superiore (115,1 mq/alloggio). Il dato è in calo anche se confrontato con lo stesso del 1991 dove era di 115,7 mq/alloggio, i valori restano comunque elevati e al di sopra della media provinciale.

Quota abitazioni occupate per titolo di godimento – 2001

	Proprietà %	Affitto %	Altro titolo %
Quattro Castella	74,8	14,0	11,2
Reggio Emilia	68,5	23,4	8,1
Provincia	72,0	18,6	9,4
Regione Emilia Romagna	71,6	19,7	8,7

Quota percentuale di abitazioni occupate di proprietà – 2001



Relativamente al titolo di godimento, si evidenzia che la stragrande maggioranza degli alloggi occupati nel comune è di proprietà (74,8%), secondo una incidenza sensibilmente superiore al comune di Reggio ma anche alla media provinciale e regionale. Solo il 14% delle abitazioni è destinata all'affitto, percentuale in flessione rispetto al valore registrato nel 1991 (17,8%).

Per quanto riguarda la distribuzione sul territorio comunale di Quattro Castella del patrimonio edilizio residenziale al censimento 2001, le abitazioni nel complesso (4632) ricadono per il 32,6% a Montecavolo, per il 21,7% a Puianello e Forche, per il 20,7% nel Capoluogo e per l'8,9% negli altri centri frazionali; i nuclei e le case sparse ne ricomprendono il 16,1%.

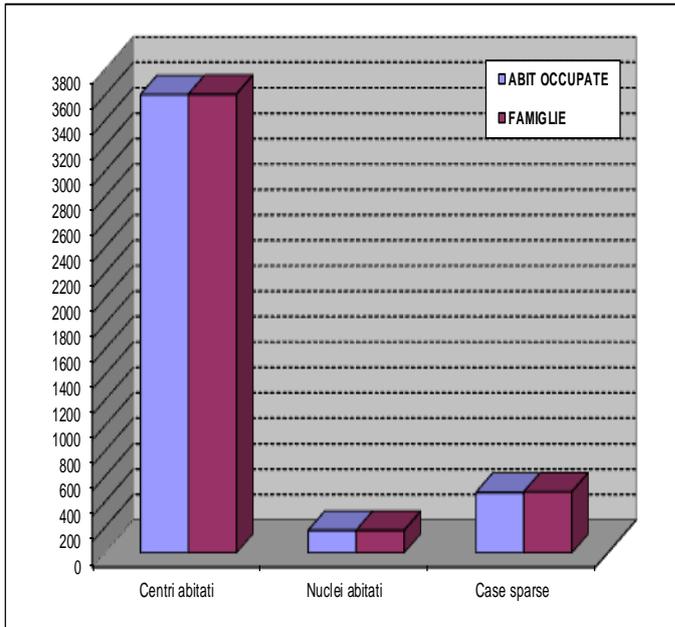
Tali percentuali testimoniano la presenza di un livello di distribuzione della residenza sostanzialmente omogeneo con quello della popolazione, come si può vedere dal seguente prospetto.

Abitazioni e popolazione residente per località abitata – 2001

	Abitazioni		Popolazione	
	VA	%	VA	%
Montecavolo	1.512	32,6%	3.583	32,0%
Puianello - Forche	1.005	21,7%	2.404	21,5%
Quattro Castella	959	20,7%	2.336	20,8%
Roncolo	234	5,1%	548	4,9%
Rubbiano	38	0,8%	118	1,1%
Salvarano	139	3,0%	354	3,2%
Totale Centri	3.887	83,9%	9.343	83,4%
Totale nuclei	206	4,4%	508	4,5%
Case sparse	539	11,6%	1.353	12,1%
Totale Comunale	4.632	100,0%	11.204	100,0%

Abitazioni occupate da residenti e famiglie per località abitata - 2001

	Abitazioni occupate		Famiglie residenti	
	VA	%	VA	%
TOTALE CENTRI	3.607	84,7	3.610	84,5
TOTALE NUCLEI	178	4,2	178	4,2
CASE SPARSE	476	11,2	482	11,3
TOTALE COMUNALE	4.261	100	4.270	100



Si rileva una omogeneità con le percentuali relative alla ripartizione delle famiglie anche per la distribuzione delle abitazioni occupate da residenti. Infatti all'84,7% di abitazioni localizzate nei centri corrisponde l'84,5 delle famiglie residenti; nei nuclei si registrano valori identici (4,2%); nelle case sparse si hanno valori sostanzialmente analoghi (11,2% per gli alloggi e 11,3% per le famiglie).

Ciò significa che il coefficiente di affollamento delle abitazioni occupate da residenti risulta mediamente di una famiglia per

abitazione (4270 famiglie in 4261 alloggi), che testimonia la quasi completa eliminazione delle coabitazioni.

Abitazioni occupate da residenti e famiglie per tipo di località abitata – 2011

	Numero di abitazioni (valori assoluti)			
	centri abitati	nuclei abitati	case sparse	tutte le voci
Quattro Castella	4.342	910	639	5.891

Famiglie per tipo di località abitata – 2011

	Numero di famiglie (valori assoluti)			
	centri abitati	nuclei abitati	case sparse	tutte le voci
Quattro Castella	3.832	787	519	5.138

Popolazione per tipo di località abitata – 2011

	Popolazione residente (valori assoluti)			
	centri abitati	nuclei abitati	case sparse	tutte le voci
Quattro Castella	9.425	2.085	1.399	12.909

Analizzando questi dati del 2011 ci accorgiamo che la maggior parte delle abitazioni si colloca nei centri abitati (73,7%), il 15,45% nei nuclei abitati e il 10,85% in case sparse. A questi dati corrisponde quello delle famiglie che si distribuiscono per il

74,6% nei centri, 15,31% nei nuclei e il 10,10% delle famiglie abita in case sparse. Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione vi è continuità con il dato delle famiglie e delle abitazioni in quanto il 73% dei residenti vive nei centri abitati, il 16,15% nei nuclei e il 10,85% in case sparse.

Confrontando tali dati con quelli del censimento precedente, emerge che sono diminuite in percentuale le abitazioni e la popolazione residente nei centri per ridistribuirsi nei nuclei abitati e nelle case sparse, nel 2001 le abitazioni e le famiglie residenti nei centri erano oltre l'84% e questo vuol dire anche che le nuove costruzioni sono avvenute maggiormente al di fuori dei centri abitati.

Numero di famiglie per titolo di godimento – 2011

	Proprietà	Affitto
Quattro Castella	77,93%	12,37%

Sono diminuite le famiglie che vivono in affitto rispetto a quelle che abitano in case di proprietà che sono passate dal 68,5% del 2001 al quasi 78% del 2011.

2.2 - L'ATTIVITA' EDILIZIA A CARATTERE RESIDENZIALE

Le considerazioni esposte nei successivi paragrafi riguardano gli interventi edilizi a carattere residenziale realizzati nel territorio di Quattro Castella nei tre quinquenni 2002-2006, 2007-2011 e 2012-2016, derivanti dalle pratiche edilizie depositate presso il Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP del comune.

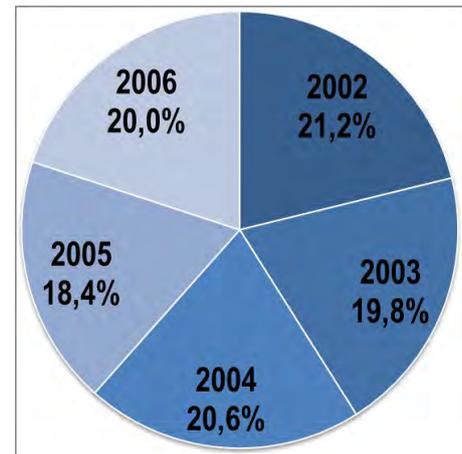
2.2.1 – QUINQUENNIO 2002 – 2006

L'esame della dinamica dell'attività edificatoria residenziale del quinquennio 2002 - 2006 dimostra una sostenuta attività edilizia, che ha portato nel complesso alla realizzazione di quasi 63.000 mq. di Superficie Utile.

L'analisi dei dati mostra come il volume complessivo degli interventi residenziali che hanno prodotto nuovi alloggi si sia distribuito omogeneamente nei diversi anni, senza evidenziare flessioni del settore.

Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale – 2002 / 2006

ANNO	SUPERFICIE UTILE	
	MQ	%
2002	13.342	21,2
2003	12.487	19,8
2004	12.953	20,6
2005	11.614	18,4
2006	12.575	20,0
TOTALE	62.971	100,0
MEDIA ANNUA	12.594	20,0



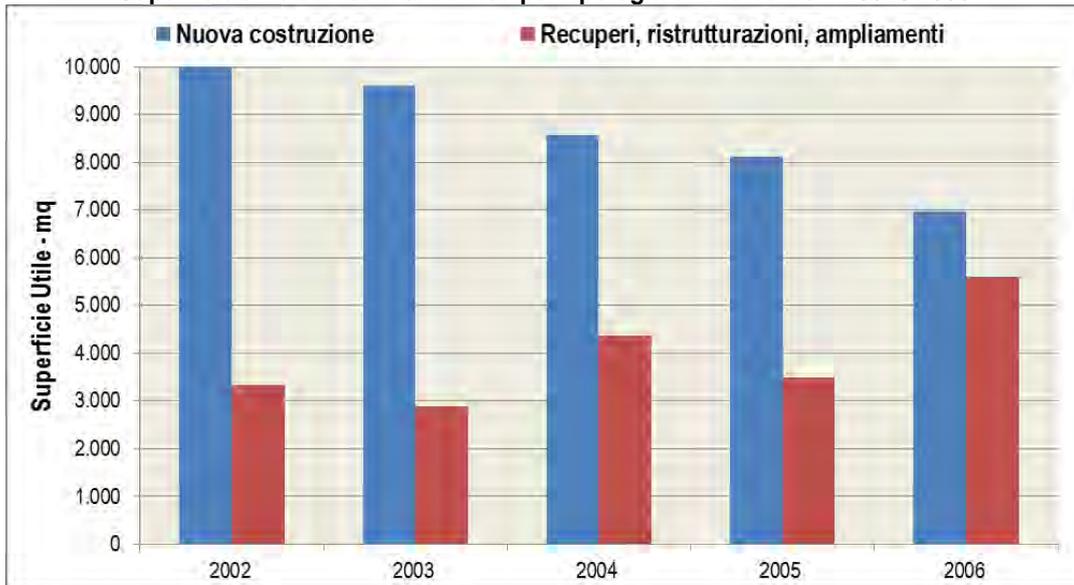
La produzione edilizia di abitazioni del periodo 2002-2006 si è indirizzata prevalentemente verso le nuove costruzioni pari al 68,7%; tuttavia gli interventi di ampliamento, ristrutturazione e recupero di edifici esistenti pari al 31,3% del totale, rappresentano una percentuale significativamente più elevata di molte altre realtà comunali della cintura reggiana e della Provincia.

Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale per tipo di intervento – 2002 / 2006

ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	10.010	23,1	3.332	16,9
2003	9.598	22,2	2.889	14,7
2004	8.575	19,8	4.378	22,2
2005	8.119	18,8	3.495	17,7
2006	6.968	16,1	5.607	28,5
TOTALE	43.270	100,0	19.701	100,0
MEDIA ANNUA	8.654	20,0	3.940	20,0



Superficie utile edificata suddivisa per tipologia di intervento – 2002 / 2006

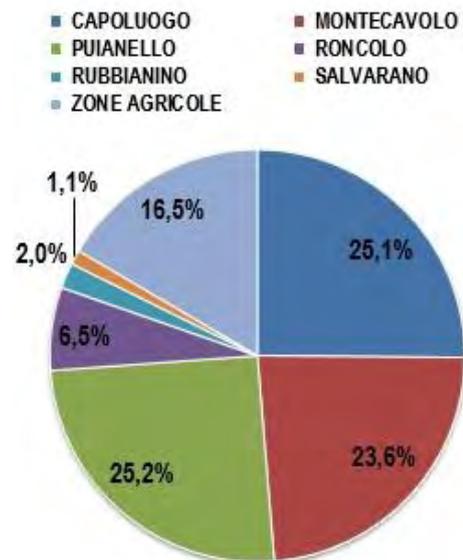


Nei prospetti seguenti viene riportata l'attività edificatoria residenziale registrata nel quinquennio 2002 – 2006 nel comune di Quattro Castella suddivisa per località.

La distribuzione sul territorio evidenzia come la quota maggiore si sia localizzata nella frazione di Puianello, con il 25,2% della superficie utile complessiva; il Capoluogo abbia assorbito una quota del 25,1%; Montecavolo del 23,6%; Roncolo del 6,5%, Rubbianino e Salvarano rispettivamente del 2% e dell'1,1%. e ben il 16,5% nelle zone agricole.

Analisi dell'attività edilizia residenziale per località

ANNO	SUPERFICIE UTILE	
	MQ	%
Capoluogo	15.825	25,1
Montecavolo	14.842	23,6
Puianello	15.840	25,2
Roncolo	4.100	6,5
Rubbianino	1.258	2,0
Salvarano	716	1,1
Zone agricole	10.390	16,5
TOTALE	62.971	100,0

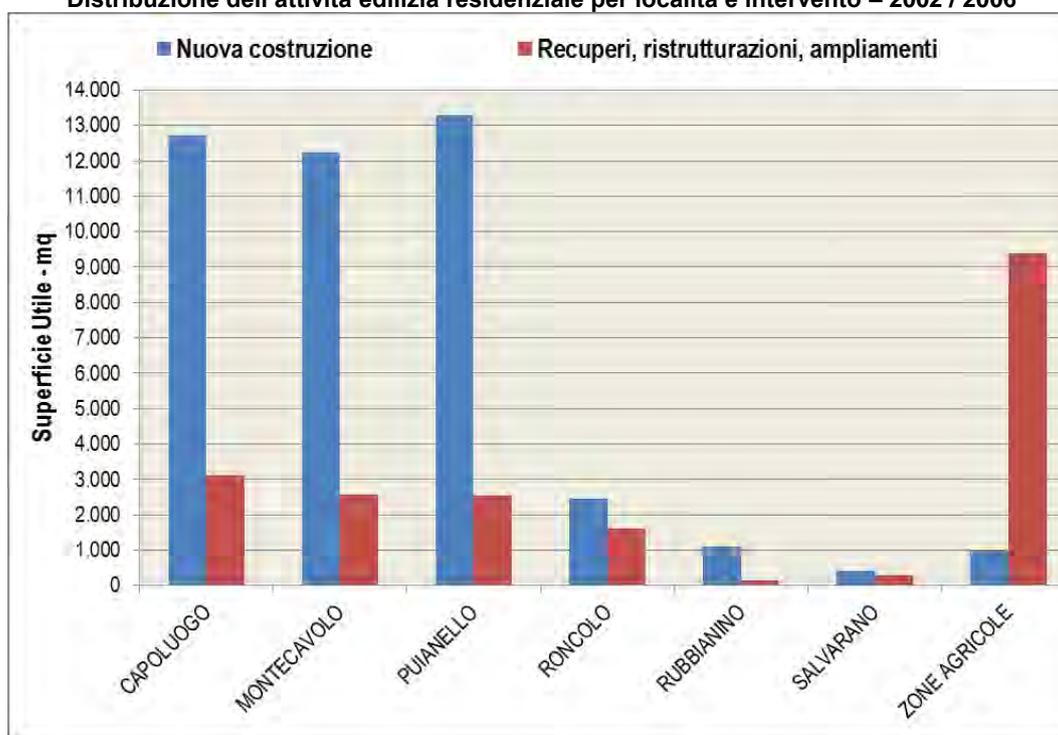


Se si considerano i soli interventi di trasformazione di edifici esistenti attraverso ampliamenti, ristrutturazioni e recuperi, nelle Zone agricole si localizza il 14,9% della superficie utile interessata, evidenziando una chiara tendenza del mercato immobiliare che apprezza molto le localizzazioni abitative fuori dai centri urbani consolidati.

Attività edilizia residenziale per località e tipo di intervento – 2002 / 2006

ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	12.713	20,2	3.112	4,9
Montecavolo	12.251	19,5	2.591	4,1
Puianello	13.292	21,1	2.548	4,0
Roncolo	2.473	3,9	1.627	2,6
Rubbiano	1.120	1,8	138	0,2
Salvarano	407	0,6	309	0,5
Zone agricole	1014	1,6	9.376	14,9
SUL TOTALE	43.270	68,7	19.701	31,3

Distribuzione dell'attività edilizia residenziale per località e intervento – 2002 / 2006

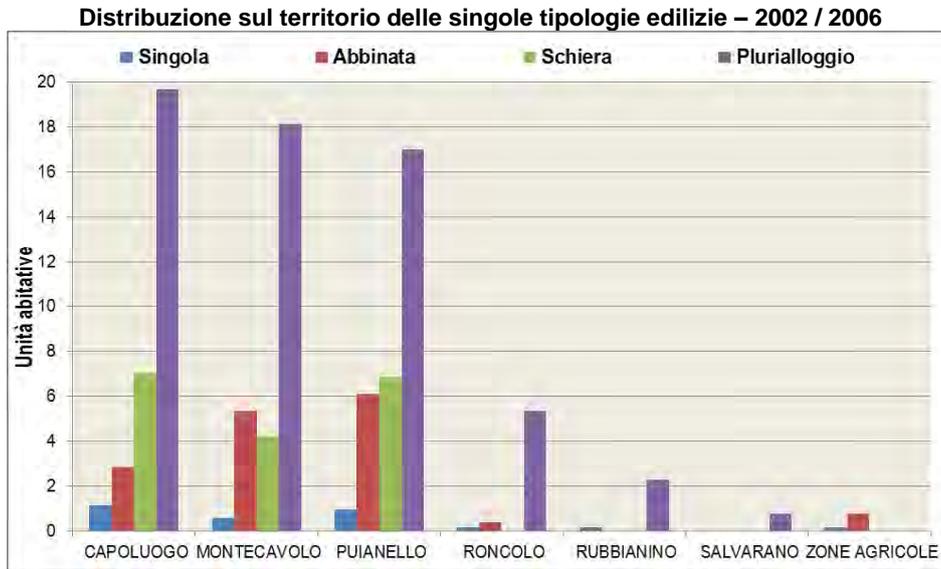


Se si considerano le tipologie edilizie prodotte nei diversi periodi, notiamo come ci sia stato un notevole incremento nel tempo delle tipologie multi-alloggio: nel quinquennio 1987–1991 la percentuale di alloggi realizzati in edifici condominiali era di circa il 24% contro il 63,2% odierno. Rimane tuttavia rilevante la quota di alloggi in tipologie edilizie singole o bifamiliari o a schiera, a conferma di una vocazione insediativa del nostro comune ormai ben caratterizzata. Le tipologie residenziali singole e abbinata, insieme arrivano a comprendere il 18,7% della superficie utile realizzata con nuova costruzione. Le case a schiera costituiscono un ulteriore 18,1%.

Tipologie edilizie utilizzate nelle nuove costruzioni residenziali – 2002 / 2006

SINGOLA	ABBINATA	SCHIERA	PLURIALLOGGIO
3,2%	15,5%	18,1%	63,2%

La distribuzione sul territorio delle tipologie edilizie nei tre centri principali mette in evidenza che nel Capoluogo l'edificazione di alloggi in case abbinate risulti nettamente inferiore rispetto a Montecavolo e Puianello, mentre è superiore per le case singole. Le abitazioni in case a schiera prevalgono nel Capoluogo e a Puianello rispetto a Montecavolo. Nella frazione di Puianello la costruzione di alloggi in tipologie plurialloggio è stata meno marcata di quanto avvenuto nel Capoluogo e Montecavolo.

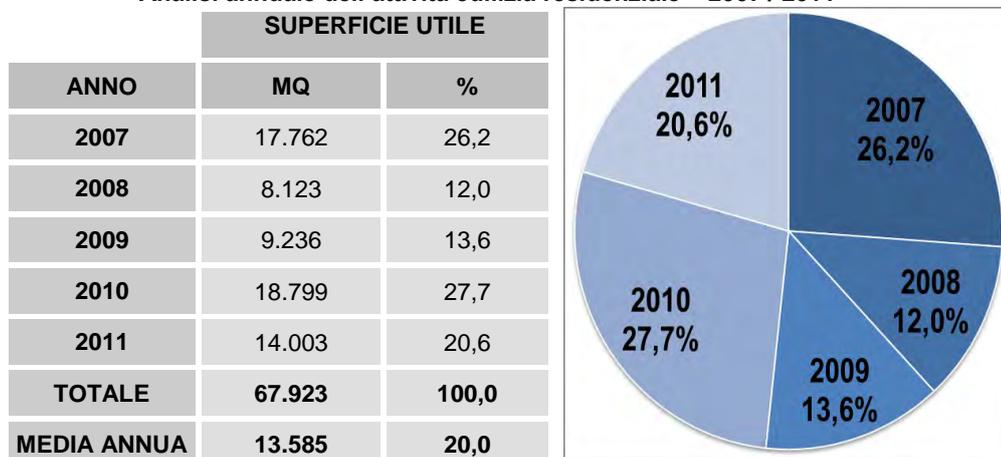


2.2.2 – QUINQUENNIO 2007 – 2011

L'esame della dinamica dell'attività edificatoria residenziale del quinquennio 2007 - 2011 dimostra una sostenuta attività edilizia, che ha portato nel complesso alla realizzazione di quasi 68.000 mq di Superficie Utile in linea con il precedente quinquennio.

L'analisi dei dati mostra come il volume degli interventi residenziali sia stato distribuito anno per anno in maniera abbastanza incostante, in particolare si notano un'inflexione durante il 2008 e una ripresa nel 2010 in coincidenza rispettivamente con la crisi economica e la DIA Piano Casa.

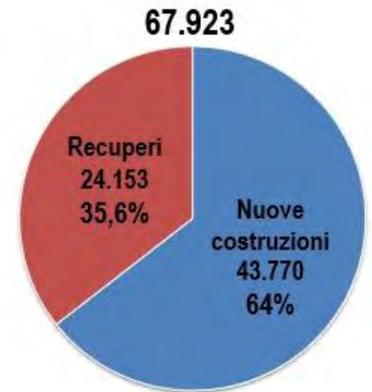
Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale – 2007 / 2011



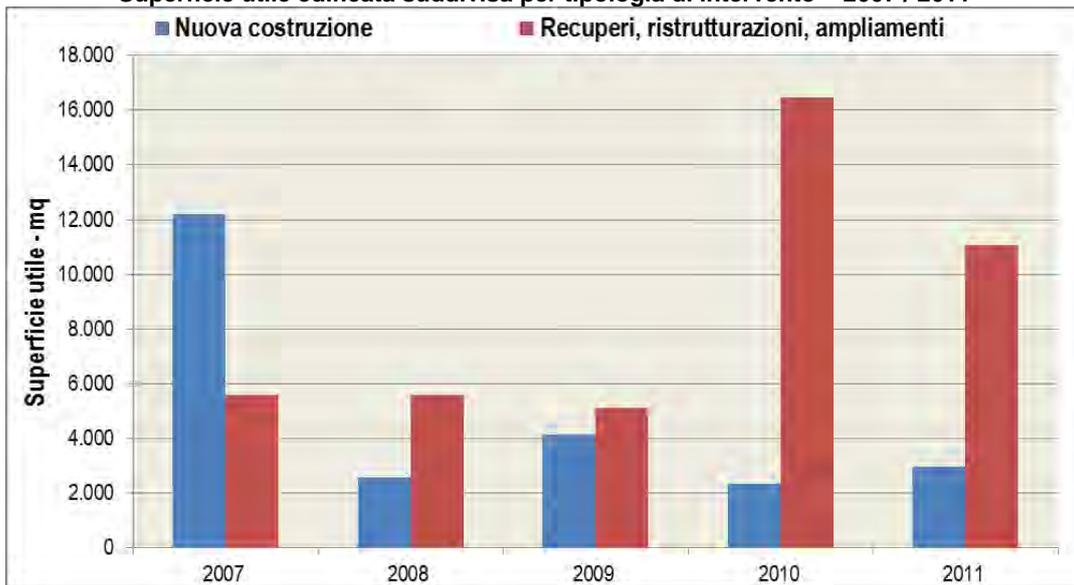
Infatti la produzione edilizia di abitazioni del periodo 2007-2011 si è indirizzata prevalentemente verso interventi di ampliamento, ristrutturazione e recupero di edifici esistenti pari al 64,4%; tuttavia le nuove costruzioni pari al 35,6% del totale, rappresentano una buona percentuale se confrontata con quella degli altri comuni della provincia reggiana anche se molto ridotta rispetto a ciò che abbiamo osservato nel quinquennio precedente.

Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale per tipo di intervento – 2007 / 2011

ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2007	12.197	50,5	5.565	12,7
2008	2.562	10,6	5.561	12,7
2009	4.117	17,0	5.119	11,7
2010	2.325	9,6	16.474	37,6
2011	2.952	12,2	11.051	25,2
TOTALE	24.153	100,0	43.770	100,0
MEDIA ANNUA	4.831	20,0	8.754	20,0



Superficie utile edificata suddivisa per tipologia di intervento – 2007 / 2011

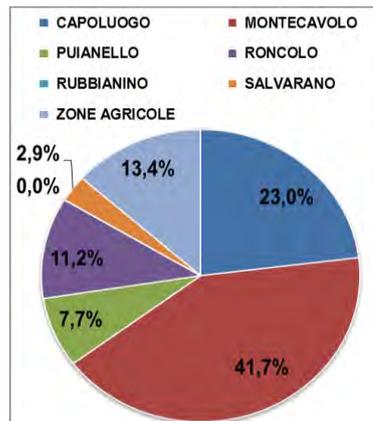


La distribuzione sul territorio evidenzia che, nel periodo considerato, la quota maggiore di superficie utile licenziata nel comune sia localizzata nella frazione di Montecavolo, con ben il 41,7% del totale, ed in seconda battuta nel Capoluogo che si attesta intorno al del 23,0%. Le restanti frazioni conseguono superfici utili realizzate minori seppur di rilievo come nel caso di Roncolo, 11,2%, e Puianello, 7,7%.

Le Zone agricole con più di 9.000 mq di superficie utile licenziata, pari al 13,4%, seppur in diminuzione rispetto ai 10.390 mq del quinquennio precedente, continuano a dare un chiaro segnale di appetibilità del contesto agricolo.

Analisi dell'attività edilizia residenziale per località

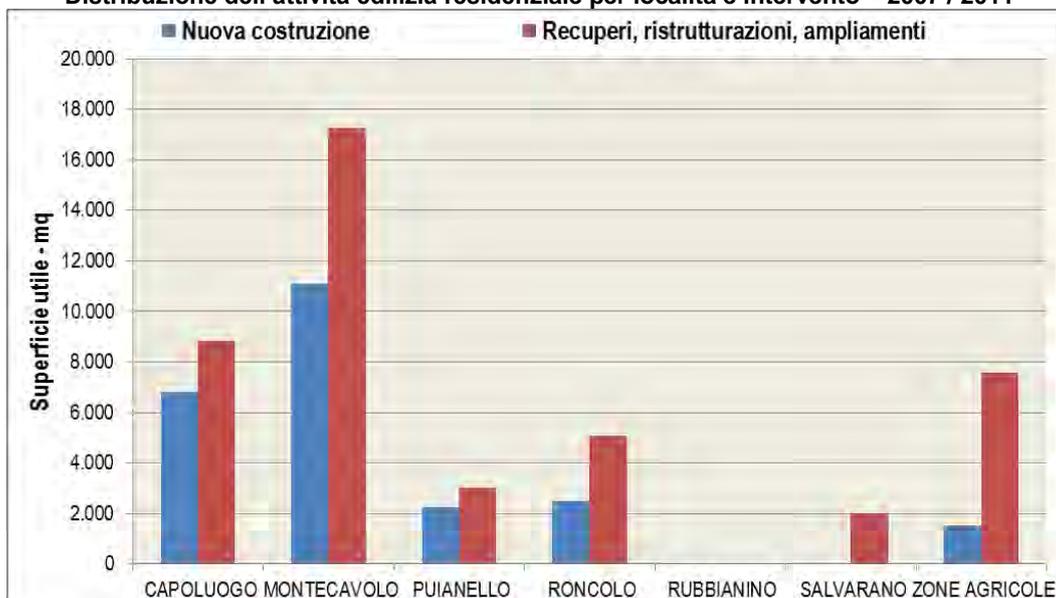
ANNO	SUPERFICIE UTILE	
	MQ	%
Capoluogo	15.650	23,0
Montecavolo	28.341	41,7
Puianello	5.258	7,7
Roncolo	7.575	11,2
Rubbiano	13	0,0
Salvarano	1.989	2,9
Zone agricole	9.097	13,4
TOTALE	67.923	100,0



Attività edilizia residenziale per località e tipo di intervento – 2007 / 2011

ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	6.827	28,3	8.823	20,2
Montecavolo	11.072	45,8	17.269	39,5
Puianello	2.235	9,3	3.023	6,9
Roncolo	2.481	10,3	5.094	11,6
Rubbiano	0	0,0	13	0,0
Salvarano	0	0,0	1.989	4,5
Zone agricole	1.538	6,4	7.559	17,3
SUL TOTALE	24.153	35,6	43.770	64,4

Distribuzione dell'attività edilizia residenziale per località e intervento – 2007 / 2011



Le tipologie edilizie utilizzate nelle nuove costruzioni a carattere residenziale, anche in questo quinquennio, sono orientate principalmente verso l'edificazione di edifici plurialloggio, ben il 61,5%; le case singole e abbinata si attestano intorno a valori

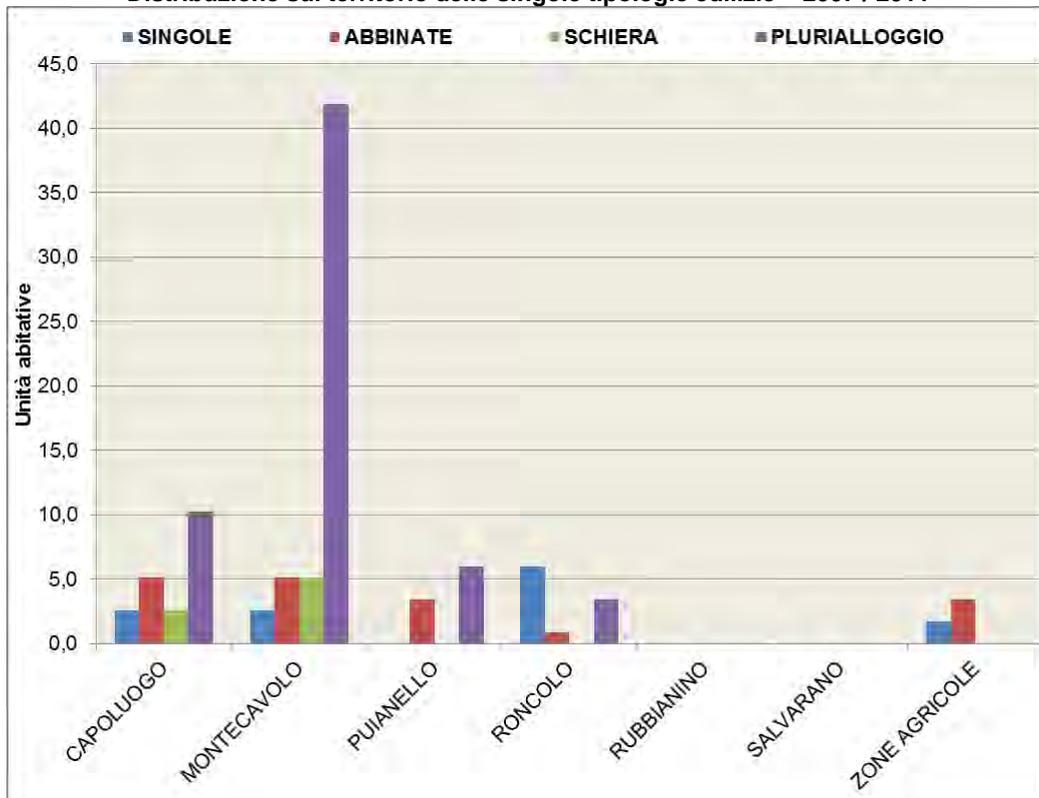
simili 12,8% le prime e 17,9% le altre, superando la tipologia delle case a schiera che ne assorbono appena il 7,8%.

Tipologie edilizie utilizzate nelle nuove costruzioni residenziali – 2007 / 2011

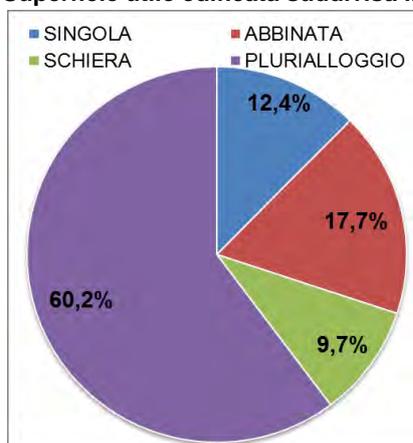
SINGOLA	ABBINATA	SCHIERA	PLURIALLOGGIO
12,8%	17,9%	7,8%	61,5%

La distribuzione sul territorio delle tipologie edilizie nei tre centri principali mette in evidenza che gli alloggi nel Capoluogo, a Montecavolo e nelle Zone agricole in case singole e abbinata sia quasi identica. Le abitazioni in case a schiera prevalgono nella frazione di Montecavolo rispetto al Capoluogo. Inoltre sempre a Montecavolo vi è un grande aumento di edifici plurialloggio nelle nuove costruzioni.

Distribuzione sul territorio delle singole tipologie edilizie – 2007 / 2011



Superficie utile edificata suddivisa in base alle tipologie edilizie – 2007 / 2011

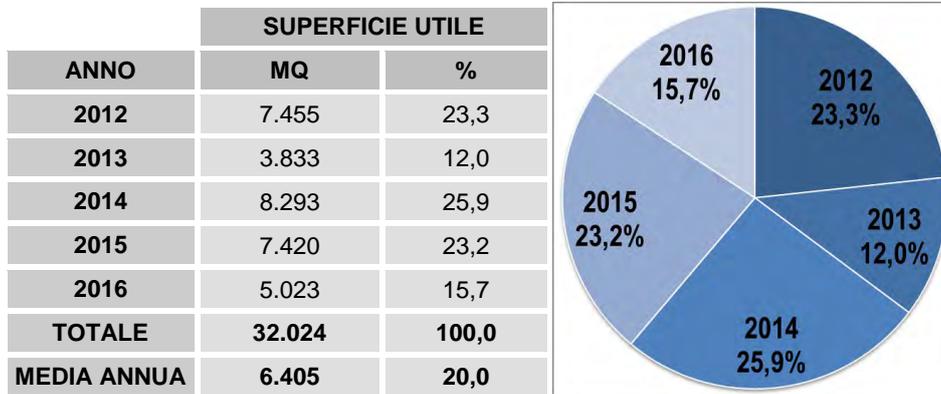


La superficie utile edificata tramite nuova costruzione mostra come ben il 60,2% venga realizzata in condomini, mentre le case abbinata e singole vanno a comporre un restante 30,1% completato dal 9,7% delle case a schiera. Questo ci mostra come il mercato dell'edilizia, nel quinquennio 2007 / 2011 si sia orientato verso un edilizia aggregativa seppur aumentando, rispetto al quinquennio precedente, la richiesta di livelli abitativi medio alti rispetto agli standard provinciali.

2.2.3 – QUINQUENNIO 2012 – 2016

L'esame della dinamica dell'attività edificatoria residenziale del quinquennio 2012 - 2016 dimostra un'attività edilizia in calo rispetto ai quinquenni precedenti, che ha portato nel complesso alla realizzazione di poco più di 32.000 mq. di Superficie Utile.

Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale – 2012 / 2016



La produzione edilizia di abitazioni del periodo 2012-2016 si è indirizzata prevalentemente verso gli interventi sull'esistente pari al 87,2%; gli interventi di nuova costruzione si sono invece attestati intorno al 12,8%.

Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale per tipo di intervento – 2012 / 2016

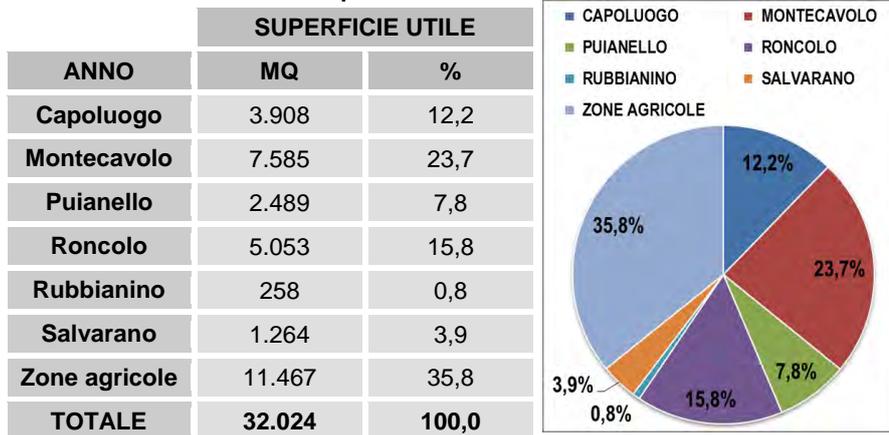
ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2007	652	15,9	6.803	24,4
2008	528	12,9	3.305	11,8
2009	939	22,9	7.354	26,3
2010	921	22,5	6.499	23,3
2011	1.057	25,8	3.966	14,2
TOTALE	4.097	100,00	27.927	100,00
MEDIA ANNUA	819	20,0	5.585	20,0

Superficie utile edificata suddivisa per tipologia di intervento – 2012 / 2016



Nei prospetti seguenti viene riportata l'attività edificatoria residenziale registrata nel quinquennio 2012 – 2016 a Quattro Castella suddivisa per località. Viene evidenziato come la quota maggiore si sia localizzata nelle Zone agricole, con ben il 35,8% della superficie utile licenziata in tutto il territorio comunale; la frazione di Montecavolo abbia assorbito una quota del 23,7%; la frazione di Roncolo ed il Capoluogo rispettivamente il 15,8% e il 12,2%; Puianello, Rubbianino e Salvarano rispettivamente del 7,8%, dello 0,8% e del 3,9%.

Analisi dell'attività edilizia residenziale per località

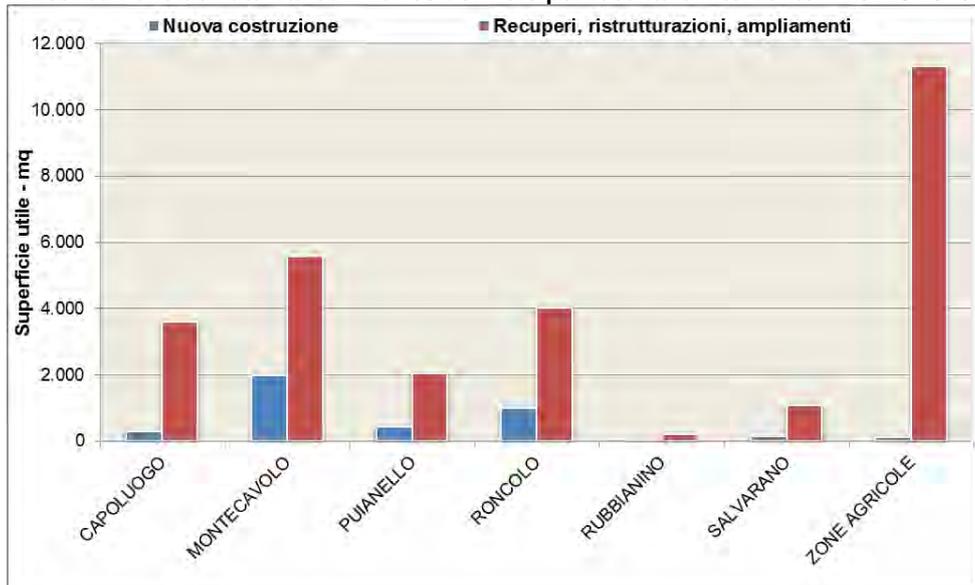


La produzione edilizia in ambito residenziale ha mantenuto e acuito il trend del quinquennio precedente aumentando esponenzialmente gli interventi sull'esistente che passano dal 64,4% all'87,2%, e riducendo ancor di più gli interventi di nuova costruzione portandoli dal 35,6% al 12,8% del periodo 2012 – 2016.

Attività edilizia residenziale per località e tipo di intervento – 2012 / 2016

ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	306	7,5	3.602	12,9
Montecavolo	1.993	48,6	5.592	20,0
Puianello	430	10,5	2.059	7,4
Roncolo	1.014	24,7	4.039	14,5
Rubbianino	40	1,0	218	0,8
Salvarano	171	4,2	1.093	3,9
Zone agricole	143	3,5	11.324	40,5
SUL TOTALE	4.097	12,8	27.927	87,2

Distribuzione dell'attività edilizia residenziale per località e intervento – 2012 / 2016



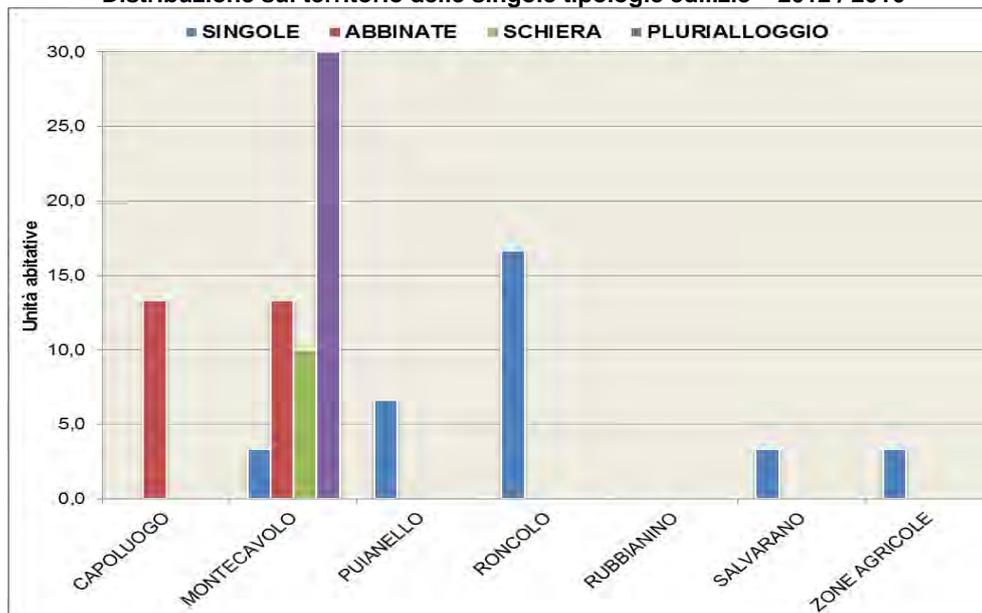
Le tipologie edilizie nelle nuove costruzioni sono orientate principalmente verso la casa unifamiliare; significativa è tuttavia ancora l'edificazione di case abbinate; queste ultime due insieme arrivano a comprendere l'59,8% del totale, superando le case a schiera che ne assorbono appena il 10% e gli edifici plurialloggio con il 30%.

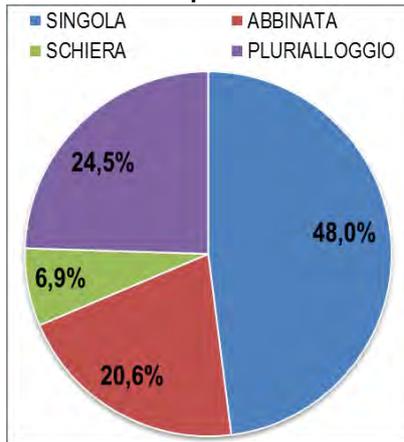
Tipologie edilizie utilizzate nelle nuove costruzioni residenziali – 2012 / 2016

SINGOLA	ABBINATA	SCHIERA	PLURIALLOGGIO
33,4 %	26,6 %	10,0 %	30,0 %

La distribuzione sul territorio delle tipologie edilizie mette in evidenza come Roncolo venga scelta soprattutto per le nuove residenze unifamiliari, mentre per quanto riguarda le case abbinate il Capoluogo e Montecavolo risultano a pari merito. Le abitazioni in case a schiera e plurialloggio sussistono solo nella frazione di Montecavolo, segno di un'inversione di tendenza nel mercato delle costruzioni.

Distribuzione sul territorio delle singole tipologie edilizie – 2012 / 2016



Superficie utile edificata suddivisa in base alle tipologie edilizie – 2012 / 2016

La superficie utile edificata tramite nuova costruzione mostra come ben il 48% sia composto da case unifamiliari e il 20,6% da case abbinate, mentre gli edifici plurialloggio, che nel quinquennio precedente avevano una quota pari al 60,2%, arrivano appena al 24,5%. Questa inversione di tendenza nel mercato dell'edilizia è data dal desiderio della classe medio alta dei residenti della città di trasferirsi nella prima periferia, infatti, le case singole e abbinate sono per la maggior parte di nuovi residenti.

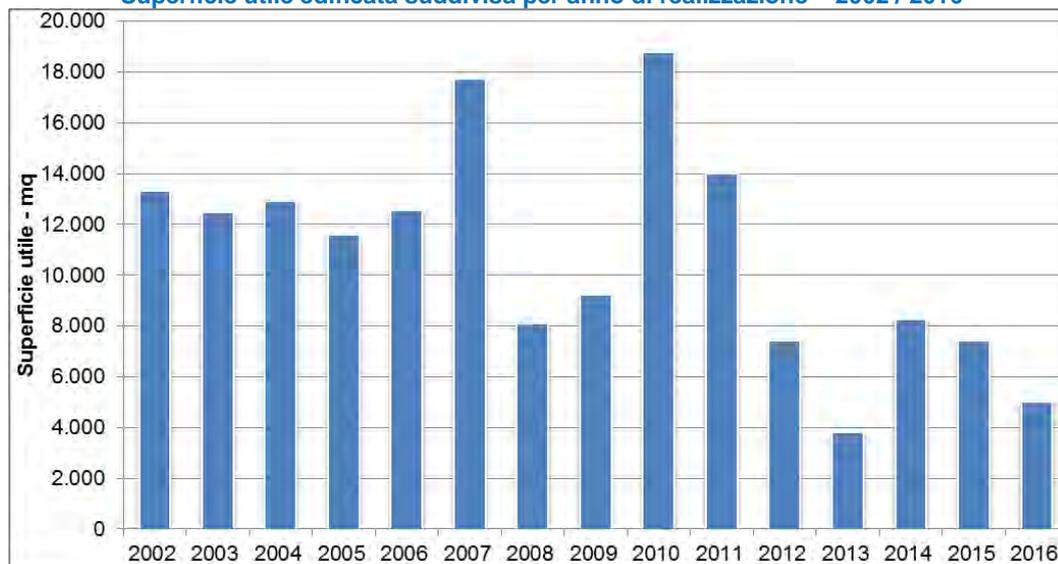
2.2.4 - CONCLUSIONI

L'esame della dinamica dell'attività edificatoria residenziale del quindicennio 2002 - 2016 mostra un'attività edilizia in sofferenza che ha portato nel complesso alla realizzazione di quasi 163.000 mq. di Superficie Utile, dei quali la maggior parte nel primo quinquennio. L'analisi dei dati mostra come il volume degli interventi residenziali sia in costante diminuzione, soprattutto a causa della crisi che ha colpito il settore edilizio.

Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale – 2002 / 2016

ANNO	SUPERFICIE UTILE	
	MQ	%
2002	13.342	8,2
2003	12.487	7,7
2004	12.953	8,0
2005	11.614	7,1
2006	12.575	7,7
2007	17.762	10,9
2008	8.123	5,0
2009	9.236	5,7
2010	18.799	11,5
2011	14.003	8,6
2012	7.455	4,6
2013	3.833	2,4
2014	8.293	5,1
2015	7.420	4,6
2016	5.023	3,1
TOTALE	162.918	100,0
MEDIA ANNUA	10.861	6,7

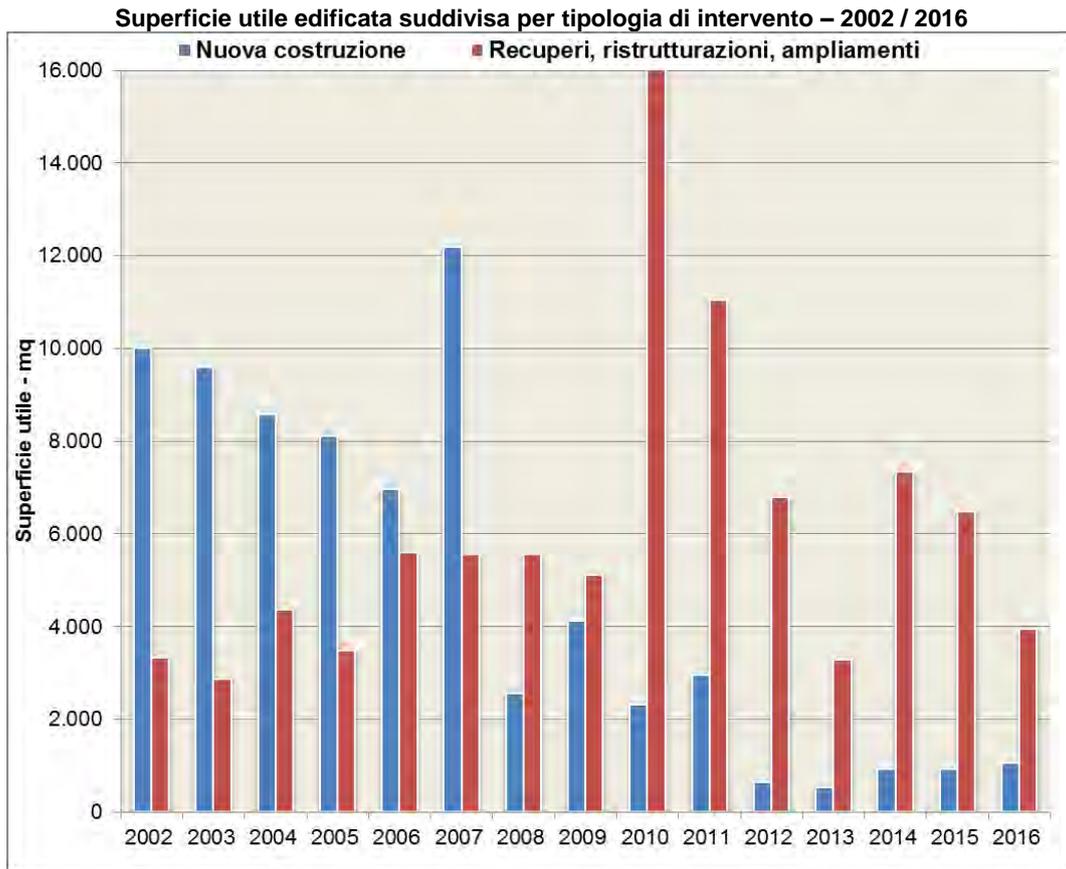
Superficie utile edificata suddivisa per anno di realizzazione – 2002 / 2016



L'attività edilizia del settore residenziale, del periodo 2002 - 2016 si è indirizzata prevalentemente verso gli interventi sull'esistente pari al 56,1%; gli interventi di nuova costruzione si sono invece attestati intorno al 43,9%.

Analisi annuale dell'attività edilizia residenziale per tipo di intervento – 2002 / 2016

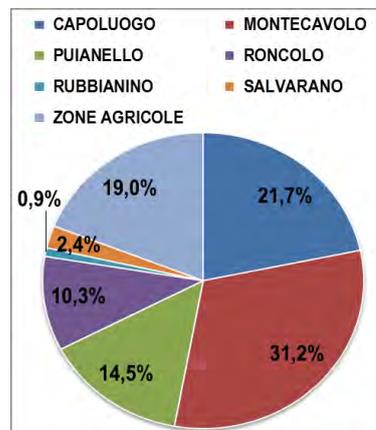
ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	10.010	14,0	3.332	3,6
2003	9.598	13,4	2.889	3,2
2004	8.575	12,0	4.378	4,8
2005	8.119	11,4	3.495	3,8
2006	6.968	9,7	5.607	6,1
2007	12.197	17,1	5.565	6,1
2008	2.562	3,6	5.561	6,1
2009	4.117	5,8	5.119	5,6
2010	2.325	3,3	16.474	18,0
2011	2.952	4,1	11.051	12,1
2012	652	0,9	6.803	7,4
2013	528	0,7	3.305	3,6
2014	939	1,3	7.354	8,0
2015	921	1,3	6.499	7,1
2016	1.057	1,5	3.966	4,3
TOTALE	71.520	100,0	91.398	100,0
MEDIA ANNUA	4.768	6,7	6.093	6,7



Nei prospetti seguenti viene riportata l'attività edificatoria residenziale registrata nel quinquennio 2002 – 2016 a Quattro Castella suddivisa per località. La distribuzione sul territorio evidenzia che, nel periodo considerato, la quota maggiore si è localizzata nella frazione di Montecavolo, con ben il 31,2% della superficie utile licenziata del comune; il Capoluogo del 21,7%; le Zone agricole del 19%, Puianello del 14,5%, Roncolo del 10,3%, Rubbianino e Salvarano rispettivamente dello 0,9% e del 2,4%.

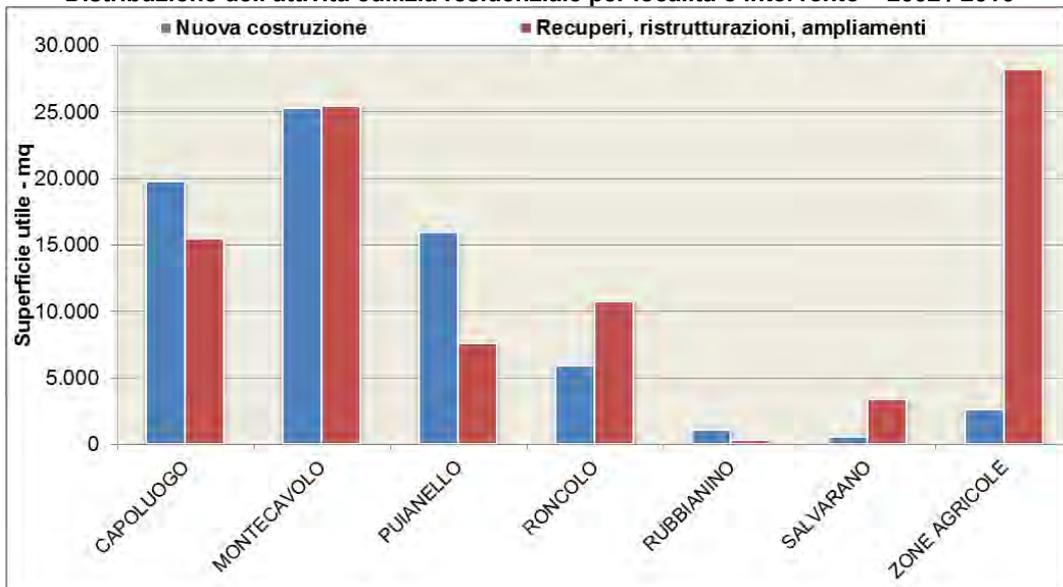
Analisi dell'attività edilizia residenziale per località

ANNO	SUPERFICIE UTILE	
	MQ	%
Capoluogo	35.383	21,7
Montecavolo	50.768	31,2
Puianello	23.587	14,5
Roncolo	16.728	10,3
Rubbianino	1.529	0,9
Salvarano	3.969	2,4
Zone agricole	30.954	19,0
TOTALE	162.918	100,0



Attività edilizia residenziale per località e tipo di intervento – 2002 / 2016

ANNO	NUOVE COSTRUZIONI		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	19.846	27,7	15.537	17,0
Montecavolo	25.316	35,4	25.452	27,8
Puianello	15.957	22,3	7.630	8,3
Roncolo	5.968	8,3	10.760	11,8
Rubbianino	1.160	1,6	369	0,4
Salvarano	578	0,8	3.391	3,7
Zone agricole	2.695	3,8	28.259	30,9
SUL TOTALE	71.520	43,9	91.398	56,1

Distribuzione dell'attività edilizia residenziale per località e intervento – 2002 / 2016

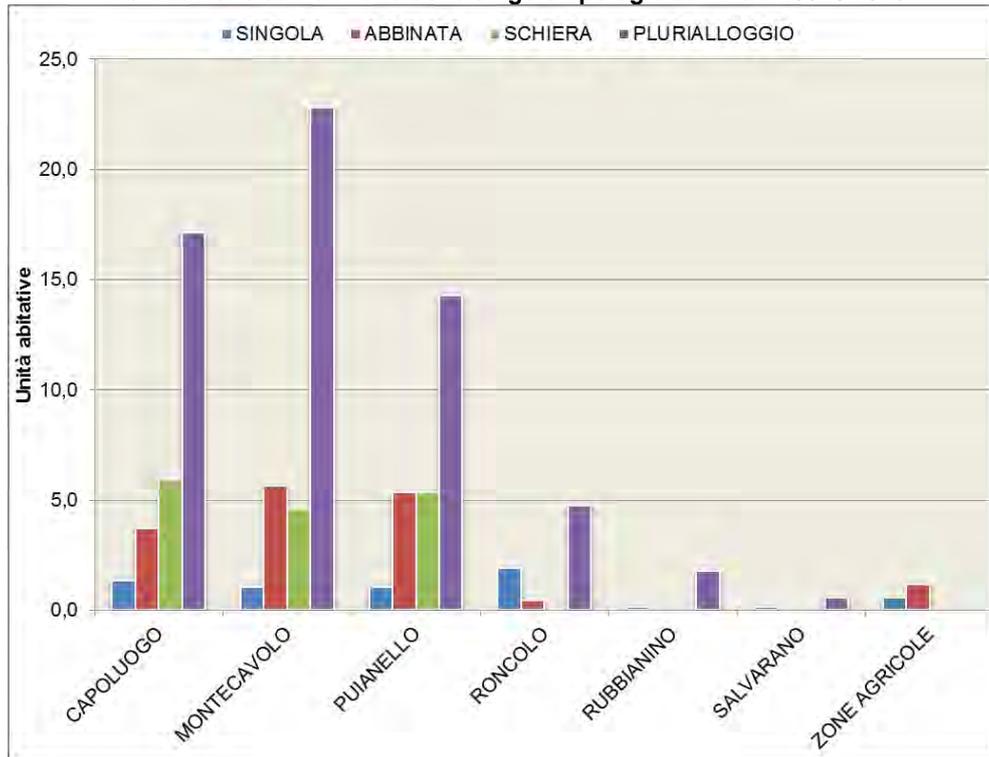
Le tipologie edilizie nelle nuove costruzioni sono orientate principalmente verso edifici plurialloggio 61,4% del totale; tuttavia è significativa l'edificazione di case singole e abbinata; queste ultime due insieme arrivano a comprendere il 22,2%, superando le case a schiera che ne assorbono 15,9%.

Tipologie edilizie utilizzate nelle nuove costruzioni residenziali – 2002 / 2016

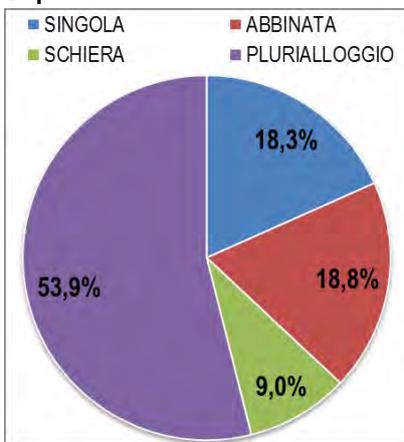
SINGOLA	ABBINATA	SCHIERA	PLURIALLOGGIO
6,3%	16,4%	15,9%	61,4%

La distribuzione sul territorio delle tipologie edilizie evidenzia come Roncolo venga scelta soprattutto per le nuove residenze unifamiliari, mentre per quanto riguarda le case abbinata Puianello e Montecavolo risultano a pari merito. Le abitazioni in case a schiera sono principalmente nel Capoluogo e gli edifici plurialloggio nella frazione di Montecavolo.

Distribuzione sul territorio delle singole tipologie edilizie – 2002 / 2016



Superficie utile edificata suddivisa in base alle tipologie edilizie – 2007 / 2016



La superficie utile edificata tramite nuova costruzione nel decennio 2007 – 2016 mostra come ben il 53,9% sia composto da case condominiali, tuttavia le case singole e abbinate insieme raggiungono il 37,1% dei nuovi alloggi realizzati, segno di un’inversione di tendenza nel mercato dell’edilizia, dato dal desiderio di parte dei residenti della città di trasferirsi nella prima periferia. Infatti, le case singole e abbinate sono per la maggior parte di nuovi residenti.

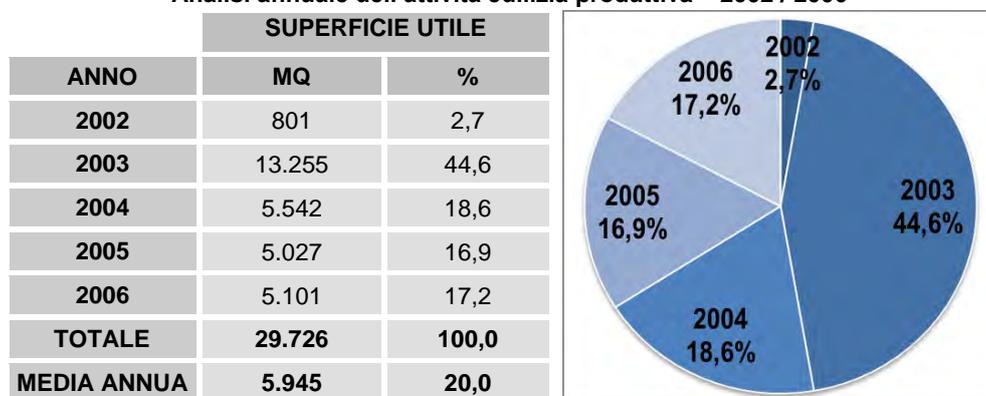
2.3 - L'ATTIVITA' EDILIZIA A CARATTERE PRODUTTIVO

Le considerazioni espone nei successivi paragrafi riguardano gli interventi edilizi a carattere produttivo realizzati nel territorio di Quattro Castella (nei tre quinquenni: 2002 - 2006, 2007 - 2011 e 2012 - 2016), per le quali ci si è avvalsi dei dati raccolti dal Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP del comune.

2.3.1 – QUINQUENNIO 2002 – 2006

Relativamente all'attività edilizia produttiva, tra il 2002-2006, risulta che siano stati licenziati oltre 29.500 mq di superficie utile distribuiti con un andamento molto irregolare.

Analisi annuale dell'attività edilizia produttiva – 2002 / 2006



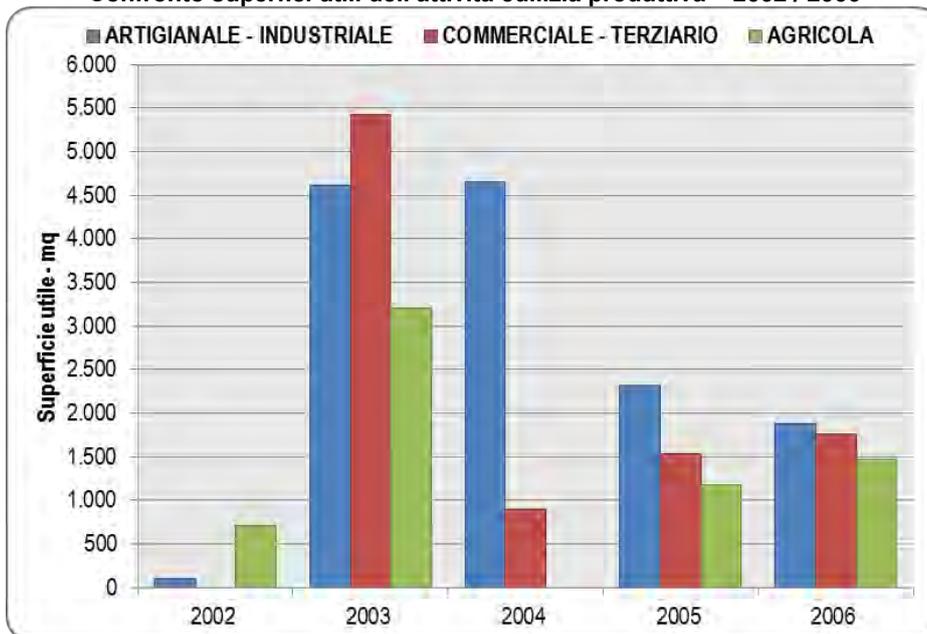
Il 2003 è stato l'anno in cui si è registrata complessivamente la più vivace attività edificatoria, anno nel quale si sono prodotti 13.255 mq di SU, pari al 44,6% quinquennio.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso dell'attività edilizia produttiva possiamo notare nella tabella sottostante come ben 13.555 mq, pari al 45,6%, sia a carattere artigianale e industriale; mentre il 32%, pari a 9.608 mq, sia a carattere commerciale e terziario; e infine il 22,1%, pari a 6.563 mq di SU realizzata, sia a carattere agricolo.

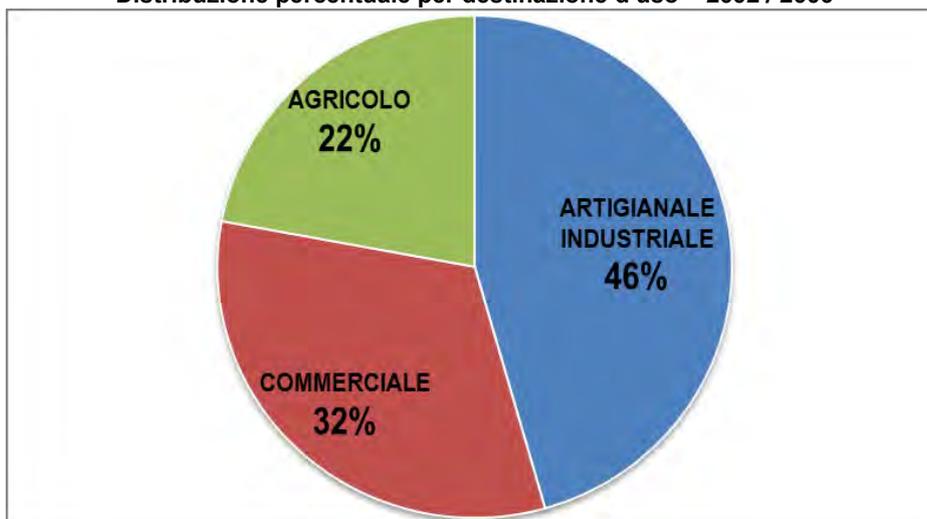
Attività edilizia produttiva suddivisa per destinazione d'uso – 2002 / 2006

ANNO	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
2002	95	0,3	0	0,0	706	2,4
2003	4.621	15,5	5.430	18,3	3.204	10,8
2004	4.650	15,6	892	3,0	0	0,0
2005	2.315	7,8	1.530	5,1	1.182	4,0
2006	1.874	6,3	1.756	5,9	1.471	4,9
TOTALE	13.555	45,6	9.608	32,3	6.563	22,1

Confronto superfici utili dell'attività edilizia produttiva – 2002 / 2006



Distribuzione percentuale per destinazione d'uso – 2002 / 2006



Analizzeremo ora le varie Superfici Utili realizzate suddivise per destinazione d'uso in modo da dare una miglior lettura dell'edilizia produttiva:

- Artigianale / Industriale

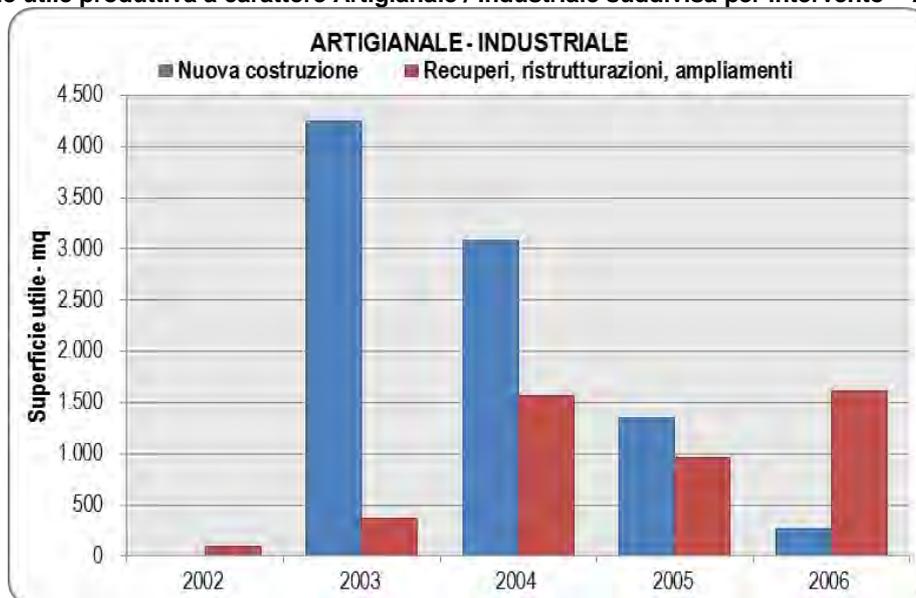
Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere artigiano-industriale abbia realizzato 13.555 mq di SU e che essa si sia incentrata prevalentemente, ben il 66%, sulla nuova costruzione e in minor misura su ampliamenti, ristrutturazioni e recupero dell'esistente, solo il 34% del totale.

Il 2003 e il 2004 sono gli anni in cui si è realizzata la maggior parte della Superficie utile a carattere produttivo nel comune di Quattro Castella, ben il 68,4%, pari a 9.271 mq di cui solo 1.944 mq con interventi sull'esistente.

Attività edilizia produttiva a carattere Artigianale / Industriale – 2002 / 2006

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	0	0,0	95	0,7
2003	4.246	31,3	375	2,8
2004	3.081	22,7	1.569	11,6
2005	1.355	10,0	960	7,1
2006	265	2,0	1.609	11,9
TOTALE	8.947	66,0	4.608	34,0

Superficie utile produttiva a carattere Artigianale / Industriale suddivisa per intervento – 2002 / 2006



- Commerciale / Terziario

L'edilizia produttiva a carattere Commerciale e Terziario ha realizzato 9.608 mq di SU, incentrati soprattutto sulla nuova costruzione e in minor misura su ampliamenti e ristrutturazioni.

Il 2003 si riconferma l'anno in cui vi è stata la maggior attività edilizia, pari al 56,6% della SU totale della tipologia, di cui solo 313 mq di interventi sull'esistente e ben 5.117 mq di interventi di nuova costruzione.

Attività edilizia produttiva a carattere Commerciale / Terziario – 2002 / 2006

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	0	0,0	0	0,0
2003	5.117	53,3	313	3,3
2004	397	4,1	495	5,2
2005	409	4,3	1.121	11,7
2006	262	2,7	1.494	15,5
TOTALE	6.185	64,4	3.423	35,6

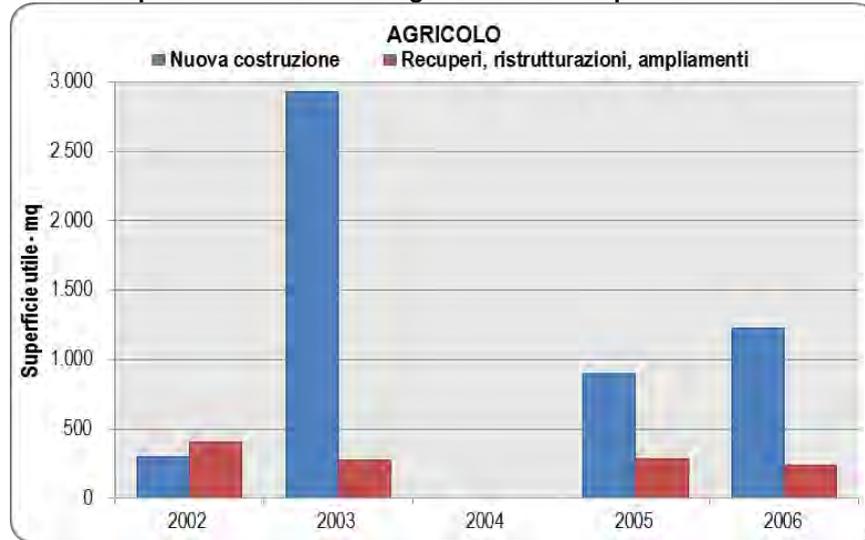
Superficie utile produttiva a carattere Commerciale / Terziario suddivisa per intervento – 2002 / 2006**- Agricolo**

Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere Agricolo ha realizzato 6.563 mq di SU; e che si sia incentrata quasi esclusivamente sulla nuova costruzione, 81,7%, e poco sugli interventi sull'esistente, 18,3%.

Il 2003 è l'anni in cui si è realizzata la maggior parte della Superficie utile, ben il 48,8%, pari a 3.204 mq di cui solo 275 mq con interventi sull'esistente.

Attività edilizia produttiva a carattere Agricolo – 2002 / 2006

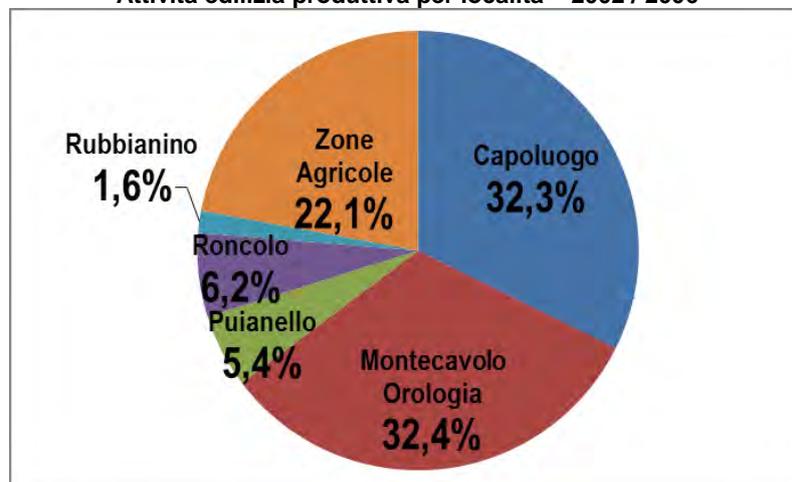
ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	303	4,6	403	6,1
2003	2.929	44,6	275	4,2
2004	0	0,0	0	0,0
2005	898	13,7	284	4,3
2006	1.229	18,7	242	3,7
TOTALE	5.359	81,7	1.204	18,3

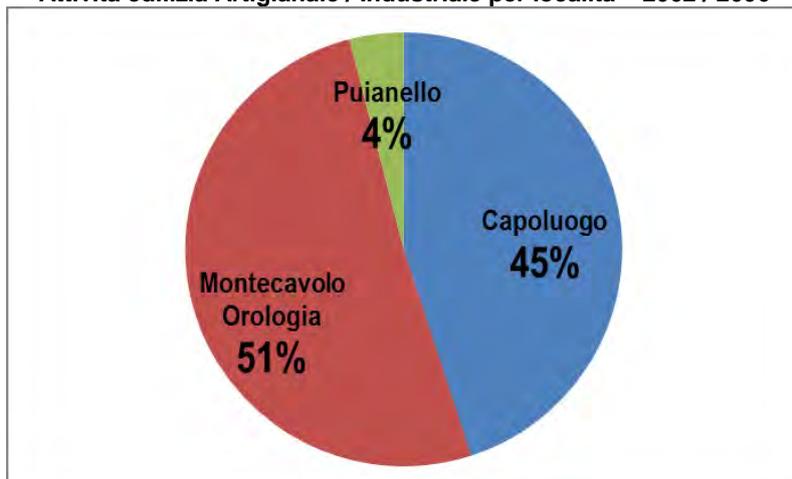
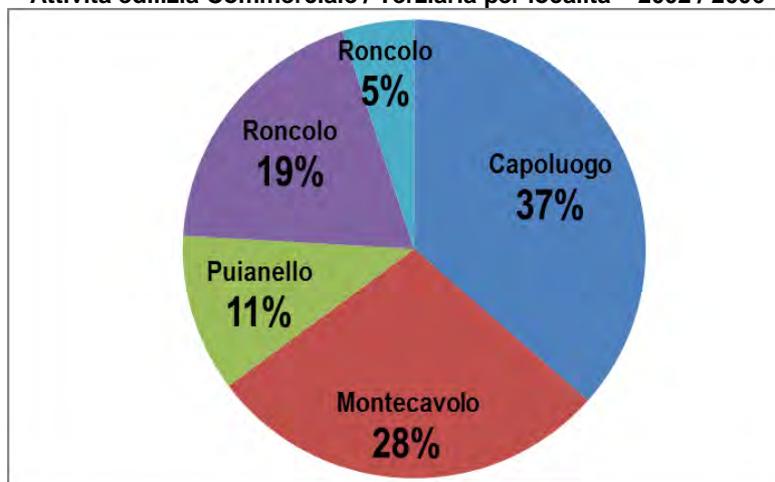
Superficie utile produttiva a carattere Agricolo suddivisa per intervento – 2002 / 2006


La distribuzione sul territorio evidenzia che la quota maggiore di superficie utile licenziata sia localizzata nel Capoluogo che si attesta intorno al 32,5% del totale, ed in seconda battuta nella frazione di Montecavolo (dove si trova la località di Orologia), con ben il 32,1%. Le restanti frazioni Roncolo, Puianello e Rubbianino conseguono superfici utili minori, rispettivamente pari al 6,2%, 5,5%, e 1,6%. Infine, le Zone Agricole realizzano ben 6.563 mq di superficie utile, pari al 22,1%.

Attività edilizia produttiva suddivisa per località – 2002 / 2006

LOCALITA'	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	6163	20,7	3507	11,8	0	0,0
Montecavolo	6840	23,0	2719	9,1	0	0,0
Puianello	552	1,9	1068	3,6	0	0,0
Roncolo	0	0,0	1829	6,2	0	0,0
Rubbianino	0	0,0	485	1,6	0	0,0
Zone Agricole	0	0,0	0	0,0	6563	22,1
TOTALE	13555	45,6	9608	32,3	6563	22,1

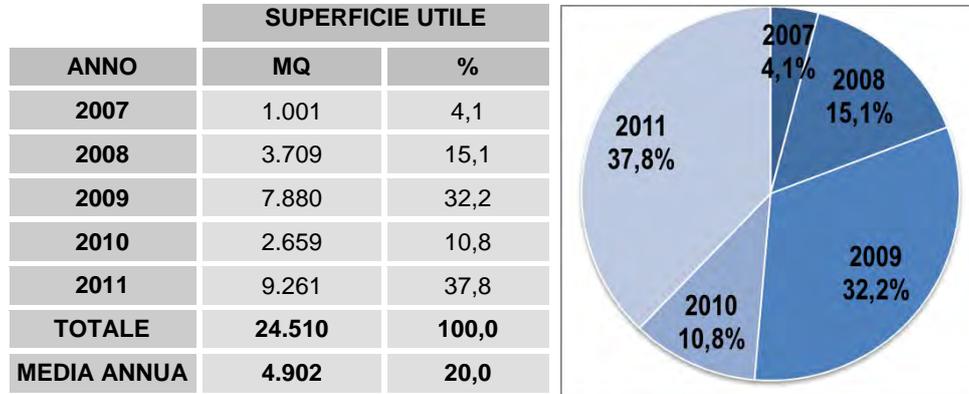
Attività edilizia produttiva per località – 2002 / 2006


Attività edilizia Artigianale / Industriale per località – 2002 / 2006**Attività edilizia Commerciale / Terziaria per località – 2002 / 2006**

2.3.2 – QUINQUENNIO 2007 – 2011

Relativamente all'attività edilizia produttiva, tra il 2007-2011, risulta che siano stati licenziati oltre 24.500 mq di superficie utile distribuiti con un andamento molto irregolare.

Analisi annuale dell'attività edilizia produttiva – 2007 / 2011



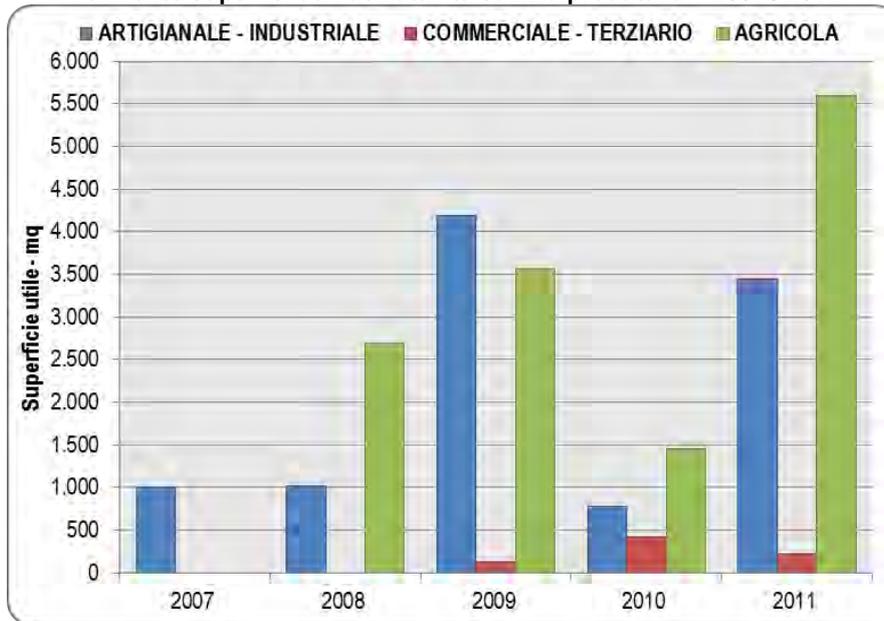
Il 2009 e il 2011 sono stati gli anni in cui si è registrata complessivamente la più vivace attività edificatoria, anni nel quale si sono prodotti 17.141 mq di SU, pari al 70,0% del quinquennio.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso dell'attività edilizia produttiva possiamo notare nella tabella sottostante come ben 13.314 mq, pari al 54,3%, sia a carattere agricolo; mentre il 42,5%, pari a 10.421 mq, sia a carattere artigianale e industriale; e infine solo il 3,2%, pari a 775 mq di SU, sia a carattere commerciale e terziario.

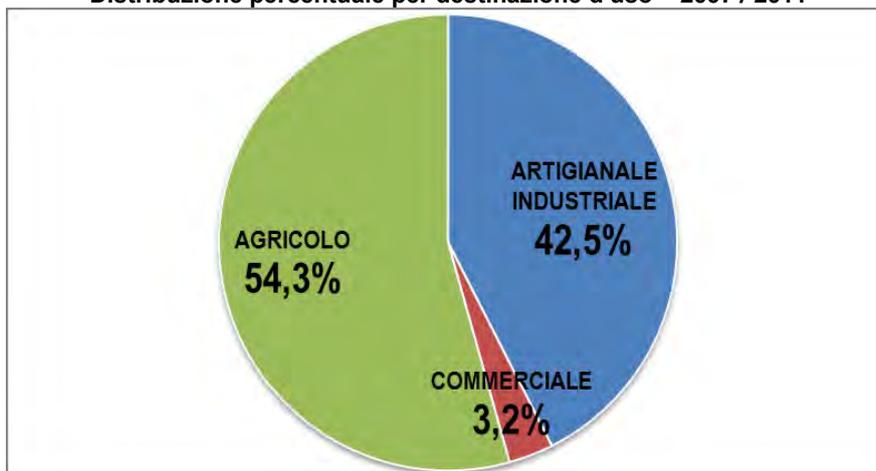
Attività edilizia produttiva suddivisa per destinazione d'uso – 2007 / 2011

ANNO	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
2007	1.001	4,1	0	0,0	0	0,0
2008	1.018	4,2	0	0,0	2.691	11,0
2009	4.184	17,1	132	0,5	3.564	14,5
2010	775	3,2	424	1,7	1.460	6,0
2011	3.443	14,0	219	0,9	5.599	22,8
TOTALE	10.421	42,5	775	3,2	13.314	54,3

Confronto superfici utili dell'attività edilizia produttiva – 2007 / 2011



Distribuzione percentuale per destinazione d'uso – 2007 / 2011



Analizzeremo ora le varie Superfici Utili realizzate suddivise per destinazione d'uso in modo da dare una miglior lettura dell'edilizia produttiva:

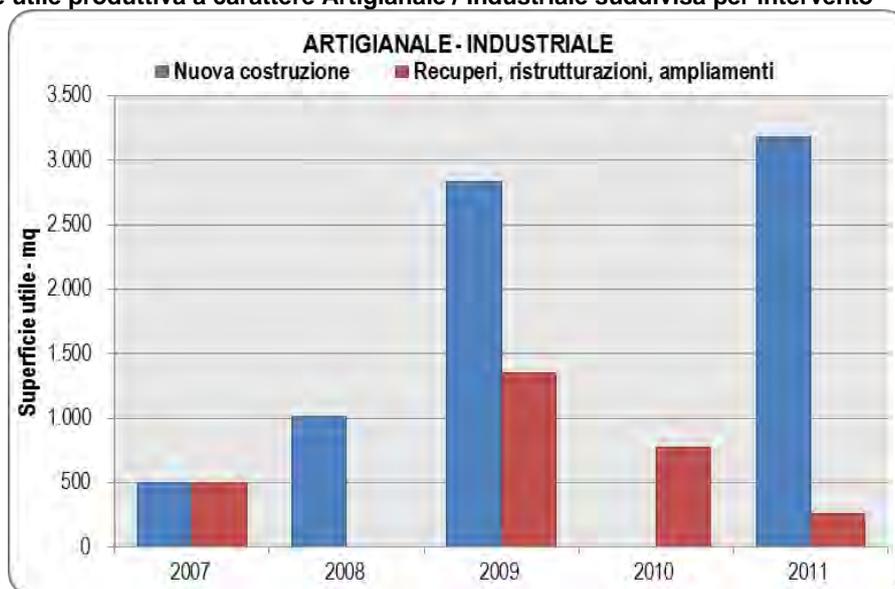
- Artigianale / Industriale

Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere artigiano-industriale abbia realizzato 10.421 mq di SU e che essa si sia incentrata sulla nuova costruzione con 7.533 mq licenziati, ben il 67,9%, e in minor misura su ampliamenti, ristrutturazioni e restauri, 2.888 mq pari al 26,1%.

Il 2009 è l'anno in cui si è realizzata a livello comunale la maggior Superficie utile a carattere produttivo, ben il 37,8%, pari a 4.141 mq di cui 1.350 mq con interventi sull'esistente.

Attività edilizia produttiva a carattere Artigianale / Industriale – 2007 / 2011

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2007	499	4,5	502	4,5
2008	1.018	9,2	0	0,0
2009	2.834	25,6	1.350	12,2
2010	0	0,0	775	7,0
2011	3.182	28,7	261	2,4
TOTALE	7.533	67,9	2.888	26,1

Superficie utile produttiva a carattere Artigianale / Industriale suddivisa per intervento – 2007 / 2011**- Commerciale / Terziario**

L'edilizia produttiva a carattere Commerciale e Terziario ha realizzato appena 775 mq di SU, incentrati soprattutto sugli interventi sull'esistente e in minor misura sulle nuove costruzioni.

Il 2010 è l'anno in cui vi è stata la maggior attività edilizia 424 mq, pari al 54,7% della SU totale della tipologia, di cui 94 mq di interventi sull'esistente e ben 330 mq sulla nuova costruzione.

Attività edilizia produttiva a carattere Commerciale / Terziario – 2007 / 2011

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2007	0	0,0	0	0,0
2008	0	0,0	0	0,0
2009	0	0,0	132	17,0
2010	330	42,6	94	12,1
2011	0	0,0	219	28,3
TOTALE	330	42,6	445	57,4

Superficie utile produttiva a carattere Commerciale / Terziario suddivisa per intervento – 2007 / 2011



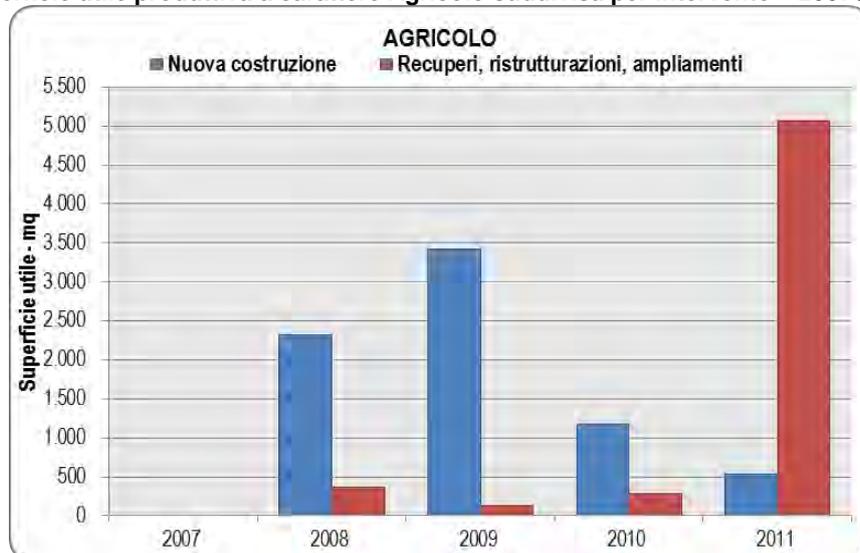
- Agricolo

Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere Agricolo ha realizzato 13.314 mq di SU; e che si sia incentrata sulle nuove costruzioni, 56%. Il 2011 è l'anni in cui si è realizzata la maggior parte della Superficie utile, ben il 42,1%, pari a 5.599 mq di cui solo 530 mq con interventi di nuova costruzione.

Attività edilizia produttiva a carattere Agricolo – 2007 / 2011

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2007	0	0,0	0	0,0
2008	2.326	17,5	365	2,7
2009	3.426	25,7	138	1,0
2010	1.170	8,8	290	2,2
2011	530	4,0	5.069	38,1
TOTALE	7.452	56,0	5.862	44,0

Superficie utile produttiva a carattere Agricolo suddivisa per intervento – 2007 / 2011

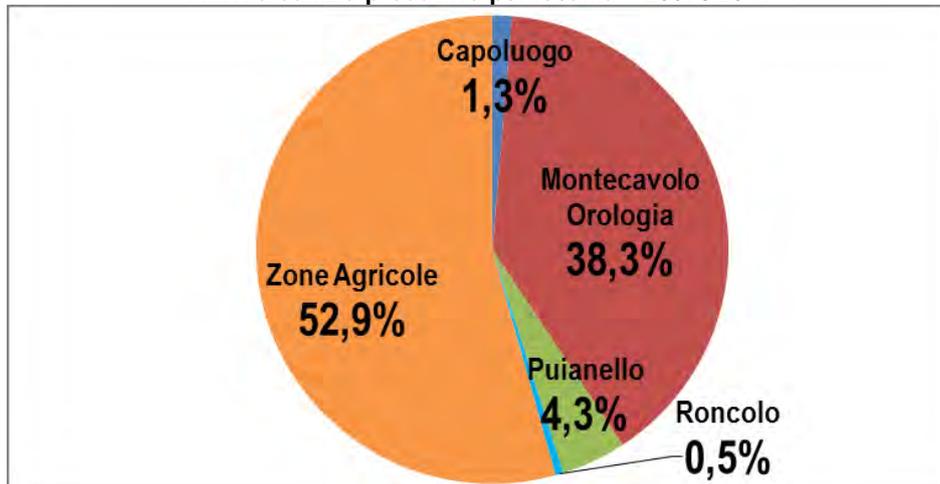


La distribuzione sul territorio evidenzia che la quota maggiore di superficie utile licenziata sia localizzata nelle Zone Agricole che si attestano intorno al 54,3% del totale, ed in seconda battuta nella frazione di Montecavolo, con ben il 39,4%. Le restanti frazioni Roncolo, Puianello, Rubbianino e il Capoluogo conseguono superfici utili minori, rispettivamente pari al 0,5%, 4,5%, 0,0% e 1,3%.

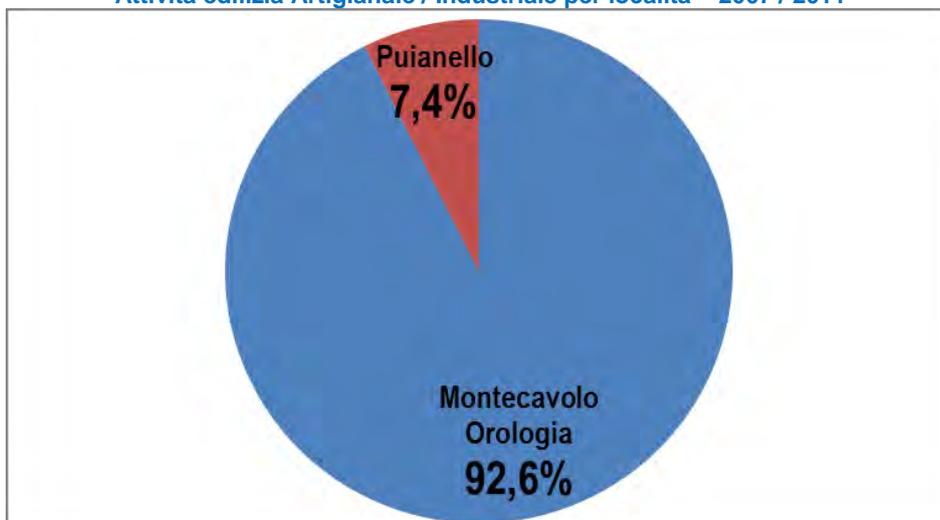
Attività edilizia produttiva suddivisa per località – 2007 / 2011

LOCALITA'	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	0	0,0	330	1,3	0	0,0
Montecavolo	9646	39,4	0	0,0	0	0,0
Puianello	775	3,2	313	1,3	0	0,0
Roncolo	0	0,0	132	0,5	0	0,0
Rubbianino	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zone Agricole	0	0,0	0	0,0	13314	54,3
TOTALE	10421	42,5	775	3,2	13314	54,3

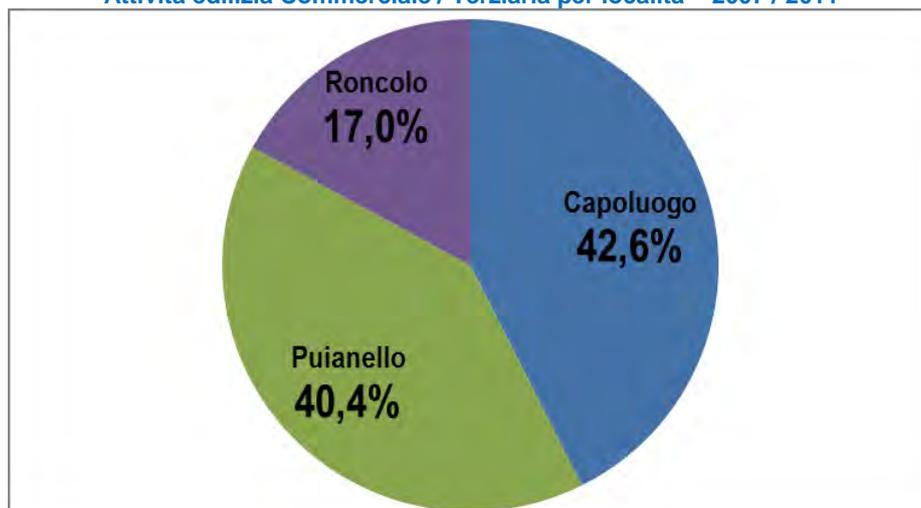
Attività edilizia produttiva per località – 2007 / 2011



Attività edilizia Artigianale / Industriale per località – 2007 / 2011



Attività edilizia Commerciale / Terziaria per località – 2007 / 2011



Attività edilizia Agricola per località – 2007 / 2011

2.3.3 – QUINQUENNIO 2012 – 2016

Relativamente all'attività edilizia produttiva, tra il 2012-2016, risulta che siano stati licenziati oltre 17.800 mq di superficie utile distribuiti con un andamento molto irregolare.

Analisi annuale dell'attività edilizia produttiva – 2012 / 2016



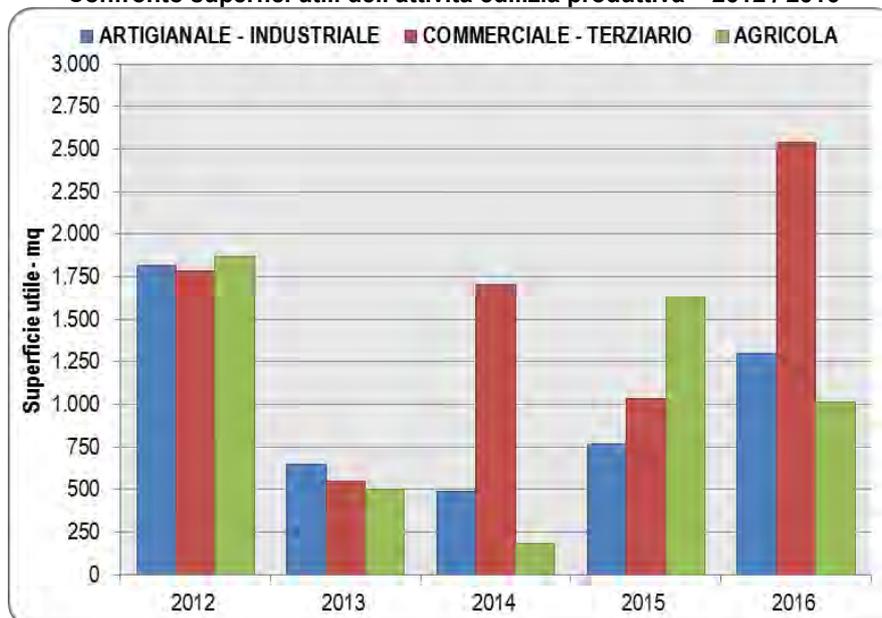
Il 2012 è stato l'anno in cui si è registrata complessivamente la più vivace attività edificatoria, anno nel quale si sono prodotti 5.469 mq di SU, pari al 30,7%.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso dell'attività edilizia produttiva possiamo notare nella tabella sottostante come ben 7.604 mq, pari al 42,7%, sia a carattere commerciale e terziario; mentre il 29,2%, pari a 5.196 mq, sia a carattere agricolo; e infine il 28,2%, pari a 5.015 mq di SU, sia a carattere artigianale e industriale.

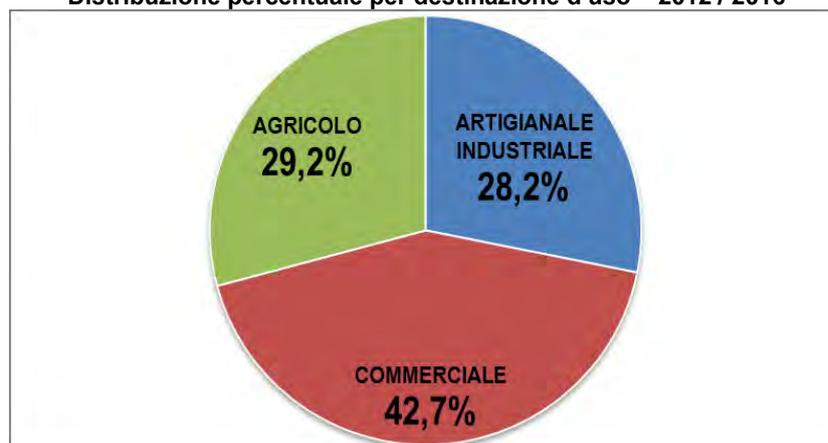
Attività edilizia produttiva suddivisa per destinazione d'uso – 2012 / 2016

ANNO	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
2012	1.817	10,2	1.784	10,0	1.868	10,5
2013	645	3,6	547	3,1	503	2,8
2014	490	2,8	1.700	9,5	184	1,0
2015	764	4,3	1.032	5,8	1.629	9,1
2016	1.299	7,3	2.541	14,3	1.012	5,7
TOTALE	5.015	28,2	7.604	42,7	5.196	29,2

Confronto superfici utili dell'attività edilizia produttiva – 2012 / 2016



Distribuzione percentuale per destinazione d'uso – 2012 / 2016



Analizzeremo ora le varie Superfici Utili realizzate suddivise per destinazione d'uso in modo da dare una miglior lettura dell'edilizia produttiva:

- **Artigianale / Industriale**

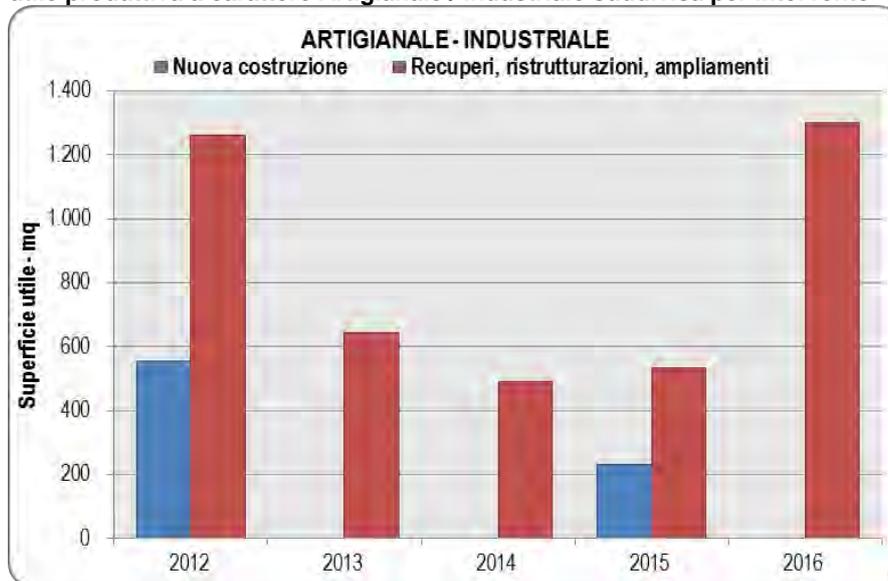
Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere artigiano-industriale abbia realizzato 5.015 mq di SU e che essa si sia incentrata su ampliamenti e ristrutturazioni con 4.229 mq licenziati, ben l'84,3%, e in minor misura sulla nuova costruzione, 786 mq pari al 15,7%.

Il 2012 è l'anno in cui si è realizzata a livello comunale la maggior Superficie utile a carattere produttivo, ben il 36,3%, pari a 1.817 mq di cui 1.262 mq con interventi sull'esistente.

Attività edilizia produttiva a carattere Artigianale / Industriale – 2012 / 2016

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2012	555	11,1	1.262	25,2
2013	0	0,0	645	12,9
2014	0	0,0	490	9,8
2015	231	4,6	533	10,6
2016	0	0,0	1.299	25,9
TOTALE	786	15,7	4.229	84,3

Superficie utile produttiva a carattere Artigianale / Industriale suddivisa per intervento – 2012 / 2016



- **Commerciale / Terziario**

L'edilizia produttiva a carattere Commerciale e Terziario ha realizzato ben 7.604 mq di SU, incentrati soprattutto sugli interventi sull'esistente e in minor misura sulle nuove costruzioni.

Il 2016 è l'anno in cui vi è stata la maggior attività edilizia 2.541 mq, pari al 33,4% della SU totale della tipologia, di cui solo 68 mq di interventi sull'esistente e 2.473 mq sulla nuova costruzione.

Attività edilizia produttiva a carattere Commerciale / Terziario – 2012 / 2016

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2012	0	0,0	1.784	23,5
2013	0	0,0	547	7,2
2014	0	0,0	1.700	22,4
2015	0	0,0	1.032	13,6
2016	2.473	32,5	68	0,9
TOTALE	2.473	32,5	5.131	67,5

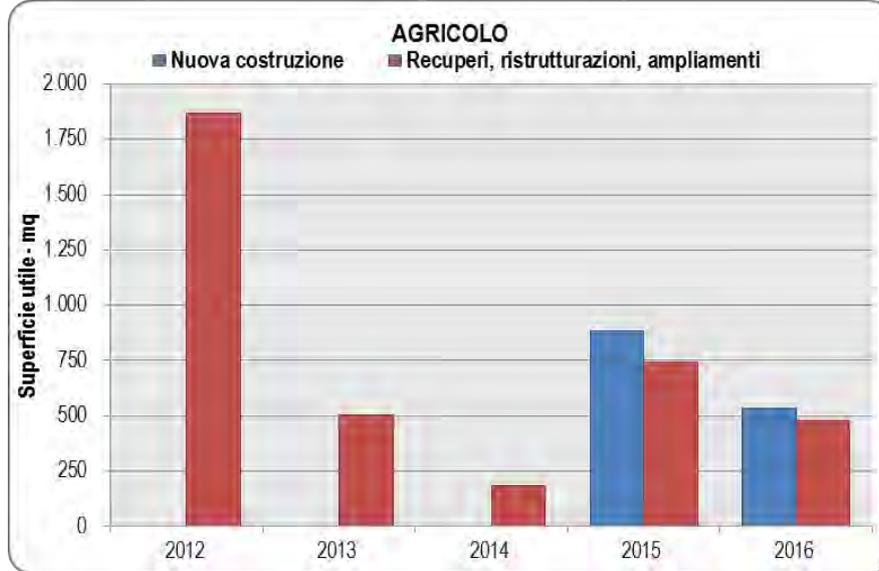
Superficie utile produttiva a carattere Commerciale / Terziario suddivisa per intervento – 2012 / 2016**- Agricolo**

Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere Agricolo ha realizzato 5.196 mq di SU; e che si sia incentrata soprattutto su interventi sull'esistente, ben il 72,7%.

Il 2012 è l'anni in cui si è realizzata la maggior parte della Superficie utile, ben il 36%, pari a 1.868 mq e tutti con interventi di ampliamento, ristrutturazione e restauro.

Attività edilizia produttiva a carattere Agricolo – 2012 / 2016

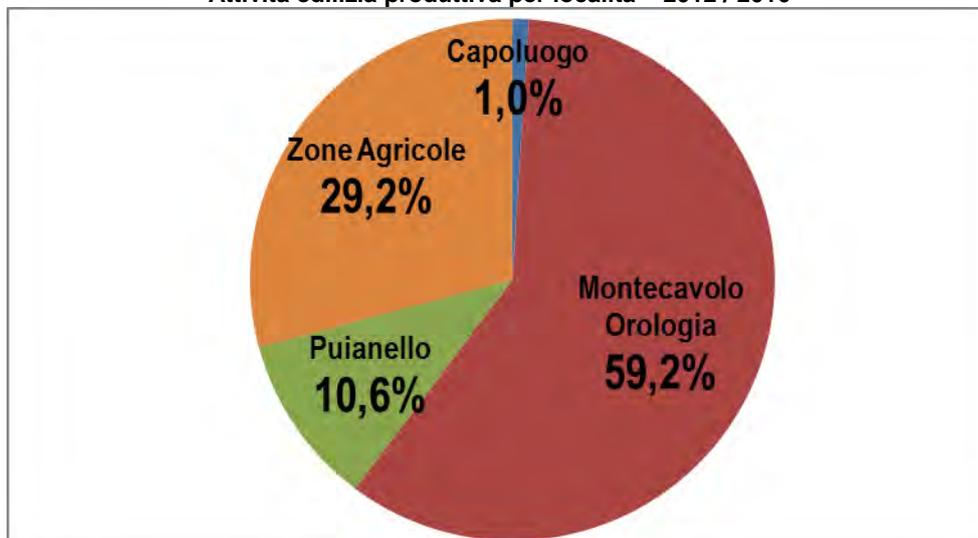
ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2012	0	0,0	1.868	36,0
2013	0	0,0	503	9,7
2014	0	0,0	184	3,5
2015	886	17,1	743	14,3
2016	535	10,3	477	9,2
TOTALE	1.421	27,3	3.775	72,7

Superficie utile produttiva a carattere Agricolo suddivisa per intervento – 2012 / 2016


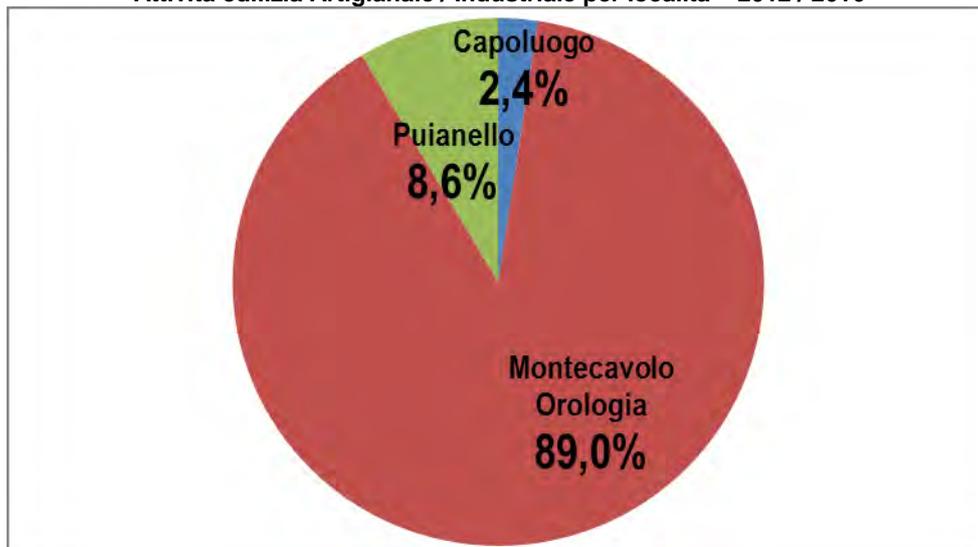
La distribuzione sul territorio evidenzia che la quota maggiore di superficie utile licenziata sia localizzata nella frazione di Montecavolo che si attestano intorno al 59,3% del totale, ed in seconda battuta nelle Zone Agricole, con ben il 29,2%. La restante frazione di Puianello e il Capoluogo conseguono superfici utili minori, rispettivamente pari al 10,6% e all'1,0%.

Attività edilizia produttiva suddivisa per località – 2012 / 2016

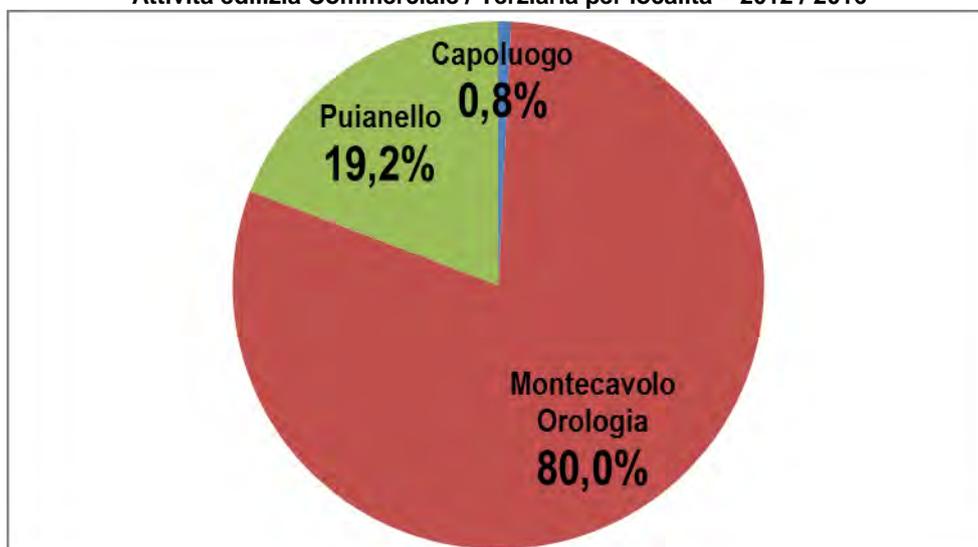
LOCALITA'	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	120	0,7	59	0,3	0	0,0
Montecavolo	4465	25,1	6085	34,2	0	0,0
Puianello	430	2,4	1460	8,2	0	0,0
Roncolo	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Rubbiano	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zone Agricole	0	0,0	0	0,0	5196	29,2
TOTALE	5015	28,2	7604	42,7	5196	29,2

Attività edilizia produttiva per località – 2012 / 2016


Attività edilizia Artigianale / Industriale per località – 2012 / 2016



Attività edilizia Commerciale / Terziaria per località – 2012 / 2016



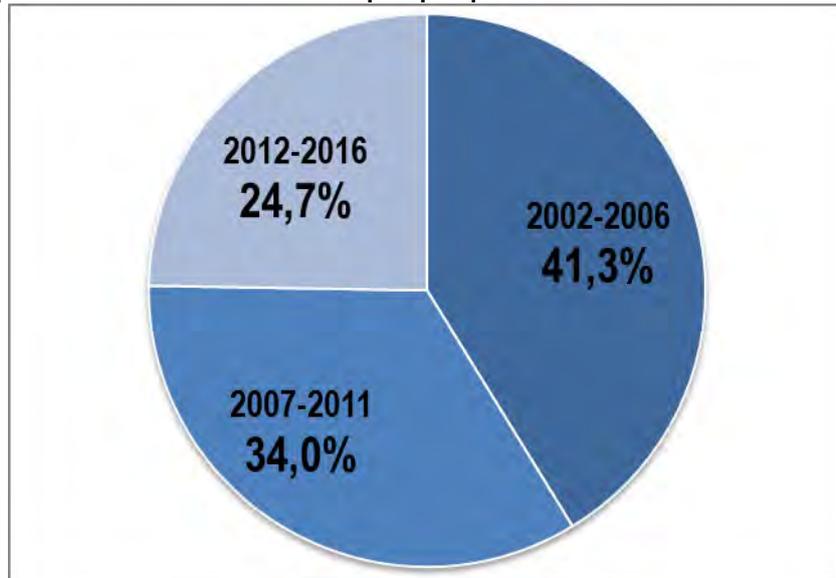
2.3.4 - CONCLUSIONI

L'esame della dinamica dell'attività edificatoria produttiva del quindicennio 2002 - 2016 mostra un'attività edilizia in sofferenza pur avendo portato nel complesso alla realizzazione di più di 72.000 mq. di Superficie Utile, dei quali la maggior parte nel primo quinquennio. L'analisi dei dati mostra come il volume degli interventi produttivi sia in lieve ripresa nell'ultimo quinquennio dopo il grande arresto che ha subito in seguito alla crisi che ha colpito il settore edilizio.

Analisi annuale dell'attività edilizia produttiva – 2002 / 2016

ANNO	SUPERFICIE UTILE	
	MQ	%
2002	801	1,1
2003	13.255	18,4
2004	5.542	7,7
2005	5.027	7,0
2006	5.101	7,1
2007	1.001	1,4
2008	3.709	5,1
2009	7.880	10,9
2010	2.659	3,7
2011	9.261	12,9
2012	5.469	7,6
2013	1.695	2,4
2014	2.374	3,3
2015	3.425	4,8
2016	4.852	6,7
TOTALE	72.051	100,0
MEDIA ANNUA	4.803	20,0

Superficie utile edificata suddivisa per quinquennio di realizzazione – 2002 / 2016



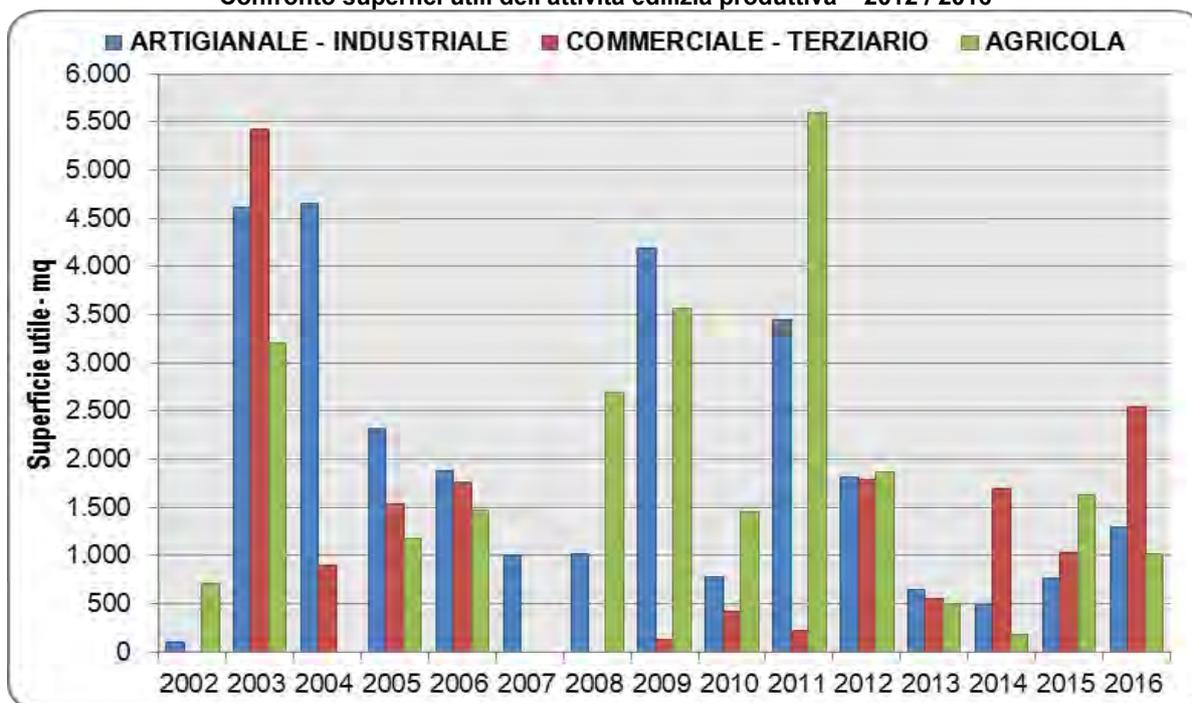
Il quinquennio 2002 – 2006 è stato il periodo in cui si è registrata complessivamente la più vivace attività edificatoria, 29.726 mq di Superficie utile licenziata pari al 41,3% del totale, seguita da una forte contrazione.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso dell'attività edilizia produttiva possiamo notare nella tabella sottostante come ben 28.991 mq, pari al 40,2%, sia a carattere artigianale e industriale; il 34,8%, pari a 25.073 mq, sia a carattere agricolo; e infine il 25%, pari a 17.987 mq di SU, sia a carattere commerciale e terziario.

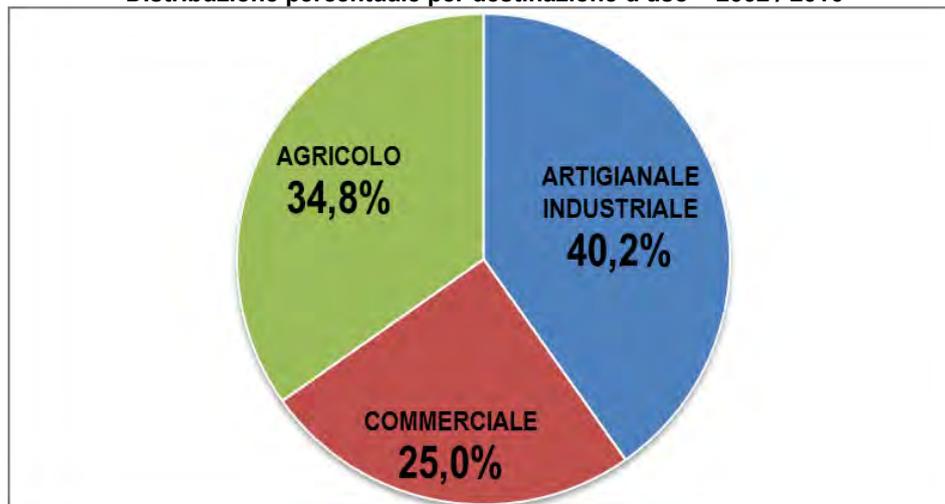
Attività edilizia produttiva suddivisa per destinazione d'uso – 2002 / 2016

ANNO	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
2002	95	0,1	0	0,0	706	1,0
2003	4.621	6,4	5.430	7,5	3.204	4,4
2004	4.650	6,5	892	1,2	0	0,0
2005	2.315	3,2	1.530	2,1	1.182	1,6
2006	1.874	2,6	1.756	2,4	1.471	2,0
2007	1.001	1,4	0	0,0	0	0,0
2008	1.018	1,4	0	0,0	2.691	3,7
2009	4.184	5,8	132	0,2	3.564	4,9
2010	775	1,1	424	0,6	1.460	2,0
2011	3.443	4,8	219	0,3	5.599	7,8
2012	1.817	2,5	1.784	2,5	1.868	2,6
2013	645	0,9	547	0,8	503	0,7
2014	490	0,7	1.700	2,4	184	0,3
2015	764	1,1	1.032	1,4	1.629	2,3
2016	1.299	1,8	2.541	3,5	1.012	1,4
TOTALE	28.991	40,2	17.987	25,0	25.073	34,8

Confronto superfici utili dell'attività edilizia produttiva – 2012 / 2016



Distribuzione percentuale per destinazione d'uso – 2002 / 2016



Analizzeremo ora le varie Superfici Utili realizzate suddivise per destinazione d'uso in modo da dare una miglior lettura dell'edilizia produttiva:

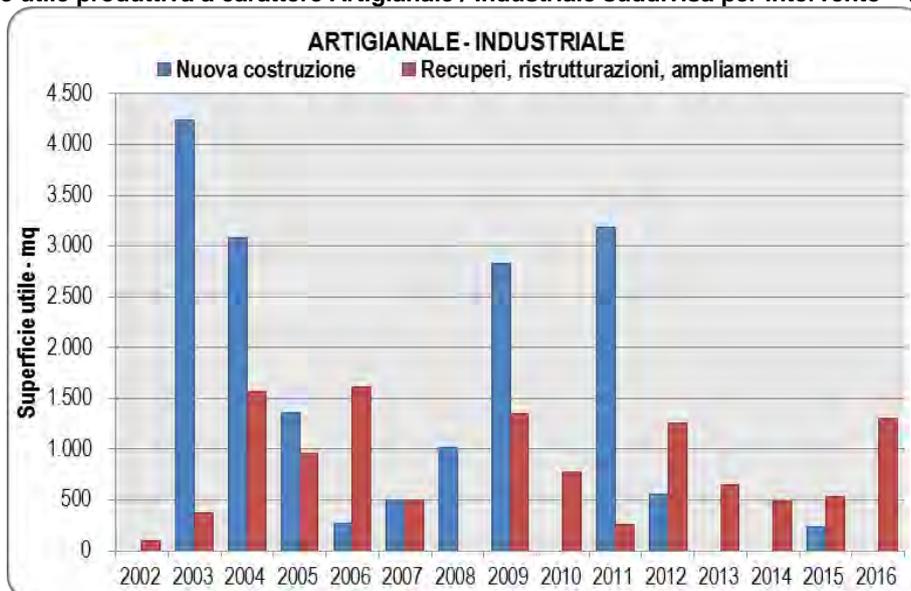
- Artigianale / Industriale

Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere artigiano-industriale abbia realizzato 28.991 mq di SU e che essa si sia incentrata sulla nuova costruzione con ben 17.266 mq licenziati, il 59,6%, e in minor misura con interventi sull'esistente, 11.725 mq pari al 40,4%.

Il 2003 e il 2004 sono stati gli anni in cui si è realizzata a livello comunale la maggior Superficie utile a carattere artigianale e industriale, ben il 31,9%, pari a 9.271 mq di cui solo 1.944 mq con interventi sull'esistente.

Attività edilizia produttiva a carattere Artigianale / Industriale – 2002 / 2016

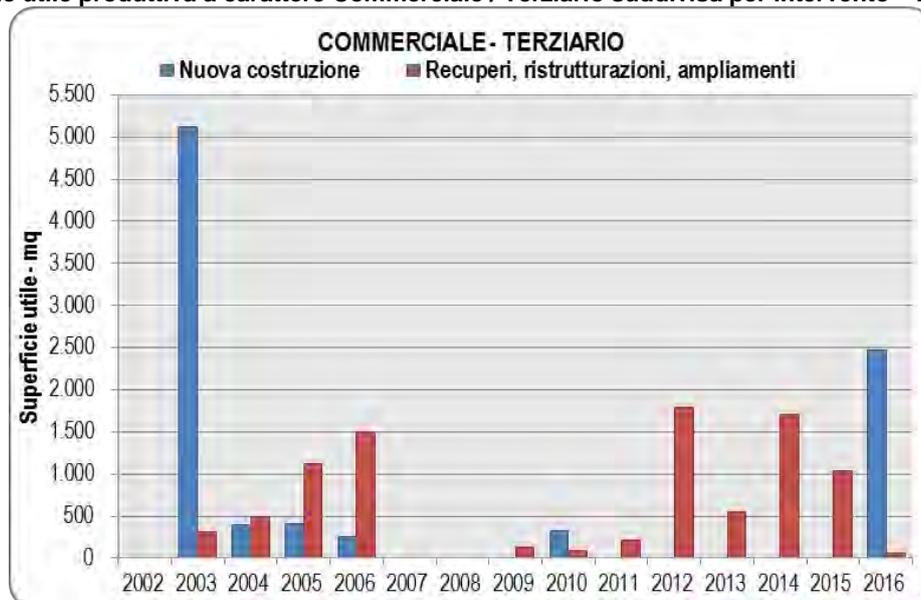
ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	0	0,0	95	0,3
2003	4.246	14,6	375	1,3
2004	3.081	10,6	1.569	5,4
2005	1.355	4,7	960	3,3
2006	265	0,9	1.609	5,5
2007	499	1,7	502	1,7
2008	1.018	3,5	0	0,0
2009	2.834	9,8	1.350	4,7
2010	0	0,0	775	2,7
2011	3.182	11,0	261	0,9
2012	555	1,9	1.262	4,4
2013	0	0,0	645	2,2
2014	0	0,0	490	1,7
2015	231	0,8	533	1,8
2016	0	0,0	1.299	4,5
TOTALE	17.266	59,6	11.725	40,4

Superficie utile produttiva a carattere Artigianale / Industriale suddivisa per intervento – 2002 / 2016

- Commerciale / Terziario

L'edilizia produttiva a carattere Commerciale e Terziario ha realizzato ben 17.987 mq di SU, con interventi egualmente distribuiti tra il nuovo e l'esistente. Il 2003 è l'anno in cui vi è stata la maggior attività edilizia 5.430 mq, pari al 30,1% della SU totale della tipologia, di cui 5.117 mq di interventi sulla nuova costruzione e solo 313 mq sull'esistente.

Attività edilizia produttiva a carattere Commerciale / Terziario – 2002 / 2016

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	0	0,0	0	0,0
2003	5.117	28,4	313	1,7
2004	397	2,2	495	2,8
2005	409	2,3	1.121	6,2
2006	262	1,5	1.494	8,3
2007	0	0,0	0	0,0
2008	0	0,0	0	0,0
2009	0	0,0	132	0,7
2010	330	1,8	94	0,5
2011	0	0,0	219	1,2
2012	0	0,0	1.784	9,9
2013	0	0,0	547	3,0
2014	0	0,0	1.700	9,5
2015	0	0,0	1.032	5,7
2016	2.473	13,7	68	0,4
TOTALE	8.988	50,0	8.999	50,0

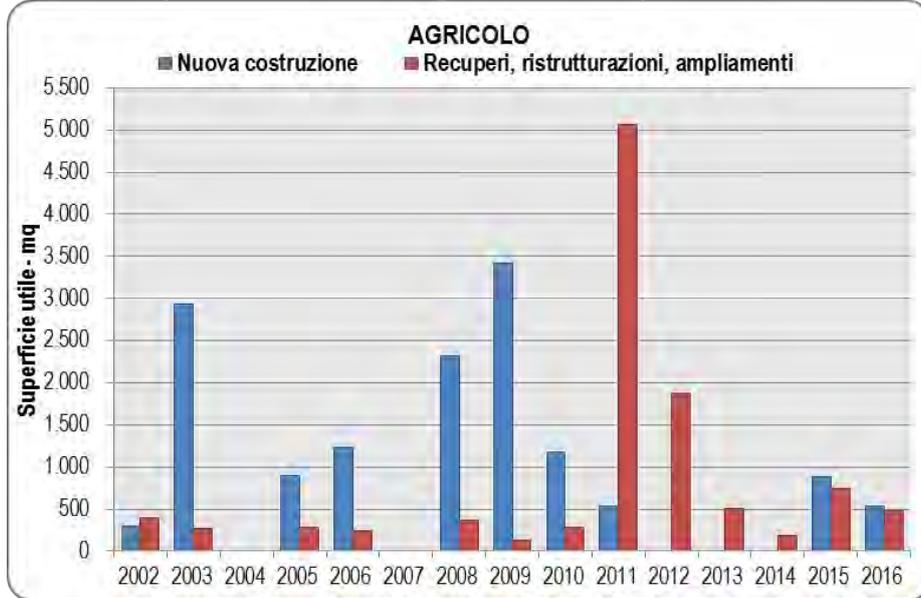
Superficie utile produttiva a carattere Commerciale / Terziario suddivisa per intervento – 2002 / 2016

- Agricolo

Dalle analisi possiamo notare che l'edilizia produttiva a carattere Agricolo ha realizzato 25.073 mq di SU; e che si sia incentrata soprattutto su interventi di nuova costruzione licenziando 14.232 mq, pari al 56,8% del totale.

Il 2011 è l'anno in cui si è realizzata la maggior parte della Superficie utile, ben il 32,3%, pari a 5.599 mq e ben 5.069 mq con interventi di ampliamento e ristrutturazione.

Attività edilizia produttiva a carattere Agricolo – 2002 / 2016

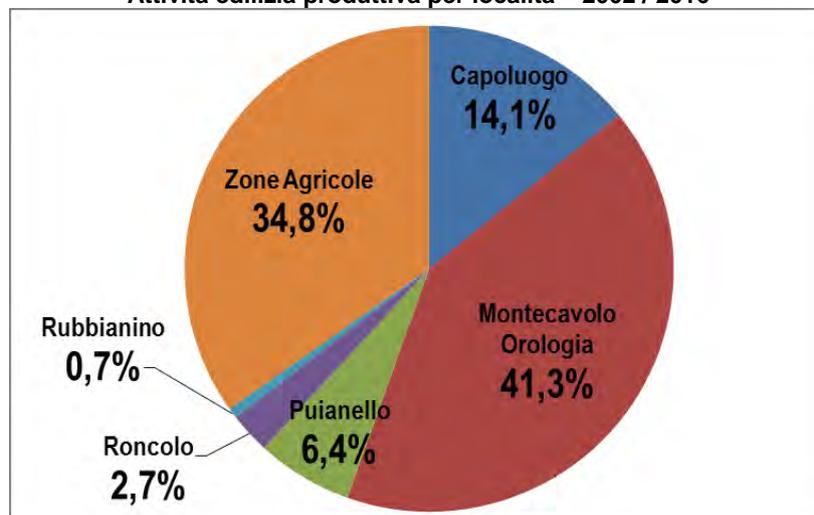
ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPL/RISTRUTT/RECUPERI	
	MQ	%	MQ	%
2002	303	1,2	403	1,6
2003	2.929	11,7	275	1,1
2004	0	0,0	0	0,0
2005	898	3,6	284	1,1
2006	1.229	4,9	242	1,0
2007	0	0,0	0	0,0
2008	2.326	9,3	365	1,5
2009	3.426	13,7	138	0,6
2010	1.170	4,7	290	1,2
2011	530	2,1	5.069	20,2
2012	0	0,0	1.868	7,5
2013	0	0,0	503	2,0
2014	0	0,0	184	0,7
2015	886	3,5	743	3,0
2016	535	2,1	477	1,9
TOTALE	14.232	56,8	10.841	43,2

Superficie utile produttiva a carattere Agricolo suddivisa per intervento – 2002 / 2016


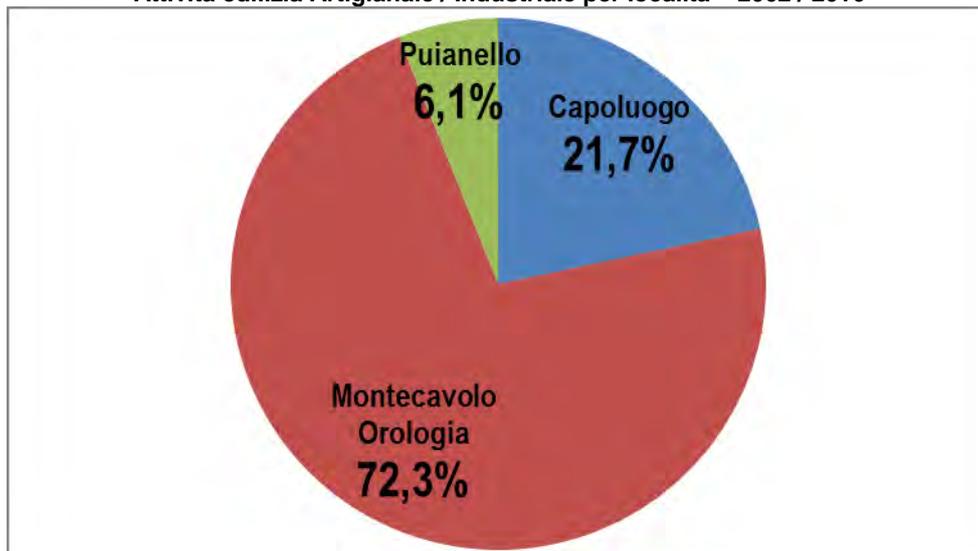
La distribuzione sul territorio evidenzia che la quota maggiore di superficie utile licenziata sia localizzata nella frazione di Montecavolo, ben il 41,3%, ed in seconda battuta nelle Zone Agricole, con il 34,8%. Il Capoluogo e le rimanenti frazioni di Puianello, Roncolo e Rubbianino conseguono superfici utili molto inferiori, rispettivamente pari al 14,1%, 6,3%, 2,7% e 0,7%.

Attività edilizia produttiva suddivisa per località – 2002 / 2016

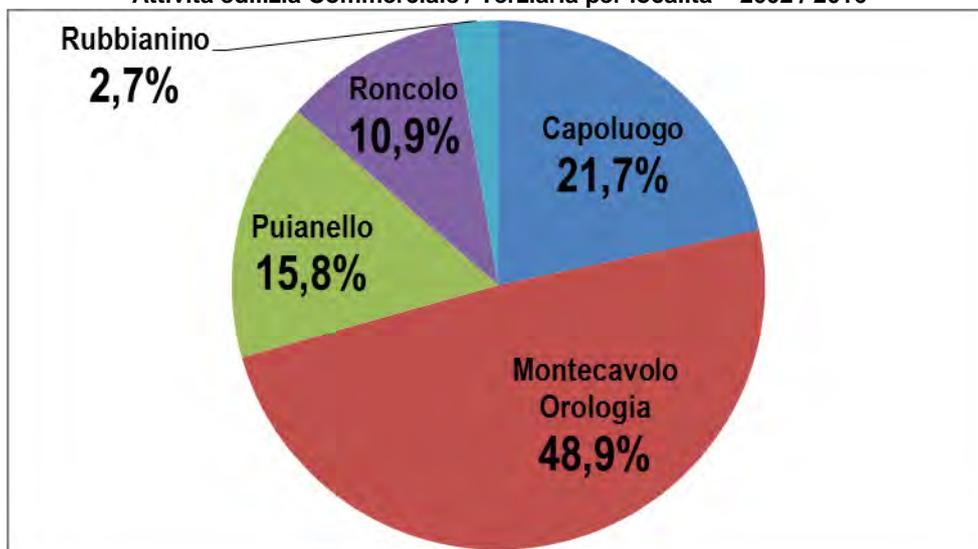
LOCALITA'	ARTIGIANALE INDUSTRIALE		COMMERCIALE TERZIARIO		AGRICOLA	
	MQ	%	MQ	%	MQ	%
Capoluogo	6283	8,7	3896	5,4	0	0,0
Montecavolo	20951	29,1	8804	12,2	0	0,0
Puianello	1757	2,4	2841	3,9	0	0,0
Roncolo	0	0,0	1961	2,7	0	0,0
Rubbianino	0	0,0	485	0,7	0	0,0
Zone Agricole	0	0,0	0	0,0	25073	34,8
TOTALE	28991	40,2	17987	25,0	25073	34,8

Attività edilizia produttiva per località – 2002 / 2016


Attività edilizia Artigianale / Industriale per località – 2002 / 2016



Attività edilizia Commerciale / Terziaria per località – 2002 / 2016



3 – CRITICITA'

3.1 – CRITICITA' DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il processo di crescita dei principali centri urbani del territorio comunale e dei sistemi insediativi che lo caratterizzano è stato supportato fin dagli anni cinquanta da strumenti urbanistici e ha risentito dei limiti della legislazione urbanistica nazionale che ancora oggi ha la sua matrice nella L.1150/1942 e, nonostante le evoluzioni successive, non ha ancora completamente risolto questioni quali: la rallentata crescita del sistema delle infrastrutture e dei servizi rispetto al boom edilizio che ha caratterizzato i comuni pedecollinari e della cintura di Reggio Emilia a partire dagli anni sessanta; l'insufficiente risposta alla domanda di edilizia sociale nonostante il ricorso al PEEP; la diffusione dell'insediamento lungo le principali direttrici di traffico coincidenti con la viabilità storica statale e provinciale; la progressiva erosione di suoli agricoli; l'ampliamento delle superfici impermeabili e la sottrazione di aree agricole; lo sviluppo della città diffusa e a contenuto sviluppo verticale anche nei centri a più marcato effetto urbano; il disordine urbanistico – edilizio ed ambientale dei bordi urbani a contatto con la campagna, spesso individuabili come retri non progettati.

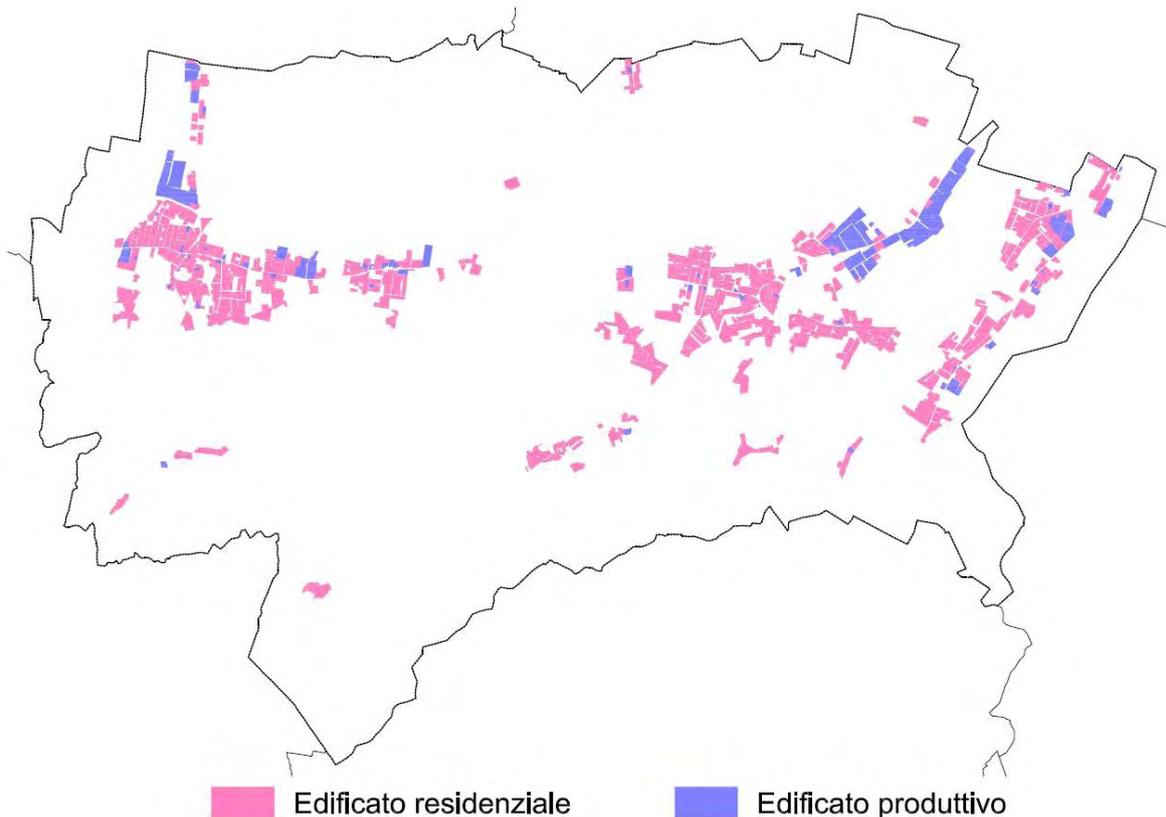
La L.R. 20/2000 prima e la nuova L.R. 24/2017 ora, richiedono alla Pubblica Amministrazione il contenimento del territorio urbanizzabile, il recupero e la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti ove risultino più marcate e diffuse le condizioni di degrado urbanistico ed edilizio e riservano una attenzione particolarmente marcata alla tutela e al rispetto dell'ambiente naturale. Inoltre con l'obiettivo di definire politiche di riuso e rigenerazione urbana, la L.R. n. 24/2017 all'art. 22 comma 6, richiede la redazione di un censimento volto all'individuazione degli edifici con scarsa qualità edilizia, che non rispettino i requisiti minimi di efficienza energetica e sicurezza sismica, delle aree dismesse o abbandonate e degradate.

L'indagine esposta nell'allegata *Analisi critica dei tessuti urbani*, raccoglie una lettura analitica dei tessuti urbani ed evidenzia le principali criticità ad oggi rilevabili. Tra le più importanti, si possono annoverare le seguenti:

- relazione tra i tessuti urbani realizzati a cavallo della viabilità principale, prima dell'entrata in vigore dei D.M. 1404 del 1968 e D.M. 1444 del 1968: tali decreti hanno successivamente regolato le distanze minime dalle strade, la densità edilizia e gli standard minimi per le zone omogenee di pianificazione;
- scarsa dotazione di aree "a standard", con particolare riferimento alle aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico non solo in corrispondenza dei tessuti e nuclei di impianto storico ma anche nelle lottizzazioni progettate prima dell'entrata in vigore della L.R. 47 del 1978 e degli standard minimi ad essa relativi;

- chiusura dei varchi visivi verso le quinte collinari, i corsi d'acqua e la campagna dovuta all'occupazione del territorio rurale a sud della pedemontana e dei terrazzi laterali alla S.S.63;
- interferenza urbana in ambito fluviale nei tratti in cui i rii e i torrenti attraversano i centri abitati. Il problema idrologico e ambientale è ben visibile nell'abitato di Salvarano e Montecavolo ove l'edificato storicamente si attesta sugli alvei del torrente Modolena, e più difficilmente avvertibile dai cittadini negli abitati di Roncolo e del Capoluogo ove i numerosi rii, che attraversavano da sud a nord il territorio, sono stati nel corso degli anni intubati per fare spazio a nuove espansioni dell'edificato urbano.
- promiscuità tra insediamenti a prevalente destinazione residenziale e produttiva, con particolare riferimento ai centri abitati di La Fornace, Orologia e Puianello, mentre in misura minore a Roncolo e Quattro Castella;

Edificato a destinazione residenziale e produttiva - Estratto TAV. 4.1

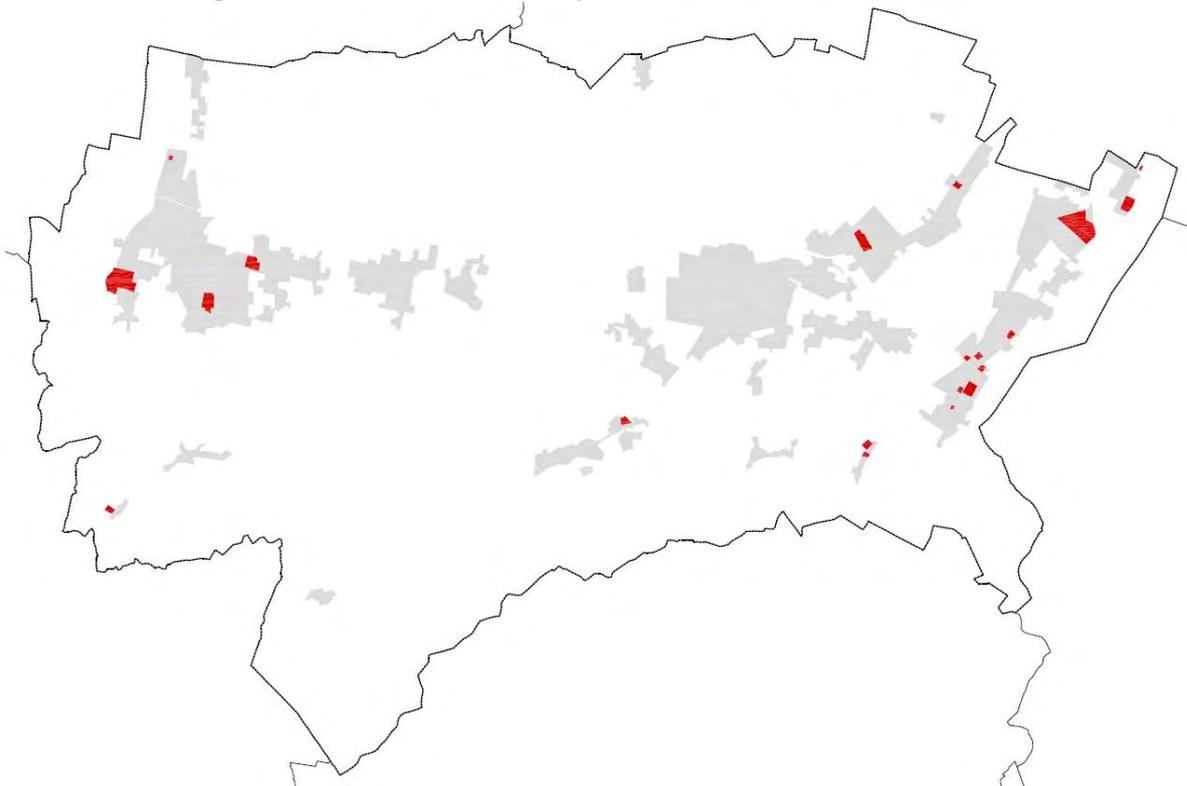


- scarsa capillarità e integrazione tra sistema delle attrezzature, dei servizi pubblici, dei parchi urbani e di quartiere con il sistema residenziale e produttivo. Questo è dato da due fattori principali:
 - la mancanza di un progetto unitario che regolasse gli interventi puntuali, realizzati invece per risolvere le necessità man mano che si presentavano;
 - la conformazione ed evoluzione storica del territorio formato da tre centri maggiori (Quattro Castella, Montecavolo e Puianello), tre centri minori (Roncolo, Salvarano e Rubbianino) e da un edificato sparso dato da piccoli

borghi rurali e nuclei di antico impianto difficilmente raggiungibili dalle reti e dotati di scarsi servizi pubblici.

- presenza della grande area produttiva di Orologia ai margini dell'asta torrentizia del Modolena, con conseguente degrado degli affacci sul torrente, spesso utilizzati dalle aziende produttive del comparto come spazi di risulta e retri di scarso interesse e valore. Inoltre la presenza di recinzioni e depositi di materiale contribuiscono a compromettere il fragile equilibrio naturalistico delle zone di golena, interferendo con i corridoi ecologici di accesso all'argine ovest del torrente;
- necessità di progettare e sviluppare opere di mitigazione tra l'edificato residenziale, produttivo e rurale in modo da favorire la ricucitura tra l'edificato e il territorio agricolo;
- presenza di alcune aree abbandonate, degradate o da riqualificare all'interno dei centri abitati, esigenza che si avverte maggiormente nelle località di Puianello e del Capoluogo, pur esistendo in minor misura in tutti i centri del territorio comunale, come evidenziato dalla presenza di Piani di Recupero nel vigente PRG;

Zone degradate, abbandonate o da recuperare site nei centri abitati - Estratto All.5A



- compresenza di strade ad alto scorrimento e strade di quartiere all'interno dei centri abitati, che provocano disagio agli attraversamenti pedonali, alla mobilità lenta dei residenti, e alle immissioni dalle aree private. Questo fenomeno è molto sentito nelle frazioni di Puianello e Roncolo, dove non è stato realizzato il *by-pass* della tangenziale, ma rimane un problema rilevante anche a

Montecavolo e Quattro Castella, dove la pedemontana continua ad essere utilizzata dal traffico veloce di passaggio, nonostante opere di rallentamento recentemente realizzate;

Il tema della densità dei tessuti residenziali di più vecchio impianto e l'esigenza di porre mano alla riqualificazione urbana, con particolare riferimento ai centri di Montecavolo, Puianello e Monticelli, è stato affrontato dai diversi strumenti urbanistici con risultati peraltro non sempre soddisfacenti, visto che gran parte degli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia prospettati non sono stati ad oggi realizzati, se si escludono alcune aree nel centro di Puianello, Montecavolo e del Capoluogo.

Per quanto riguarda le densità edilizie, considerato che la struttura insediativa residenziale e la morfologia urbana si consolida prevalentemente prima dell'adozione del PRG del 1974, non vi è dubbio che alcuni effetti negativi siano imputabili in parte al fatto che la L.R. 47 del 1978 imponeva indici minimi sia per le zone residenziali di completamento che per i nuovi comparti di espansione che, ad avvenuta realizzazione, si sono dimostrati eccessivi per il contesto ambientale in cui ricadevano, costituito prevalentemente da edifici mono o bifamiliari a due piani utili fuori terra.

Ciò però non spiega come, a fronte di un PRG che ha fatto ampio ricorso a lotti e comparti a volumetria definita con indici fondiari spesso inferiori a 1 Mc/Mq e a comparti residenziali di espansione con indici territoriali computati solo sulle aree edificabili (con esclusione quindi delle potenzialità edificatorie sottese dalle aree "a standard"), si siano prodotti carichi urbanistici, anche nelle aree di impianto più recente, spesso superiori rispetto alla capacità insediativa teorica quantificata in sede di redazione della strumentazione urbanistica.

Peraltro, come appare dai capitoli precedenti e dagli elaborati grafici allegati, in tutti i centri è nettamente prevalente la tipologia edilizia della casa singola e/o abbinata a non più di due piani fuori terra, mentre sono generalmente concentrate nell'ultimo periodo le tipologie condominiali a tre o più piani.

A posteriori si può constatare che il fenomeno che si è maggiormente verificato, rispetto al dimensionamento teorico di PRG, è stato quello di un'attività edilizia con pezzature medie di alloggio ridotte rispetto a quelle ipotizzate, che hanno incrementato il carico urbanistico.

Da qui l'importanza di porre attenzione, nei futuri strumenti urbanistici, anche il numero massimo di alloggi ricavabili dagli interventi di trasformazione e nuova edificazione in rapporto alle dotazioni di servizi presenti o da realizzare.

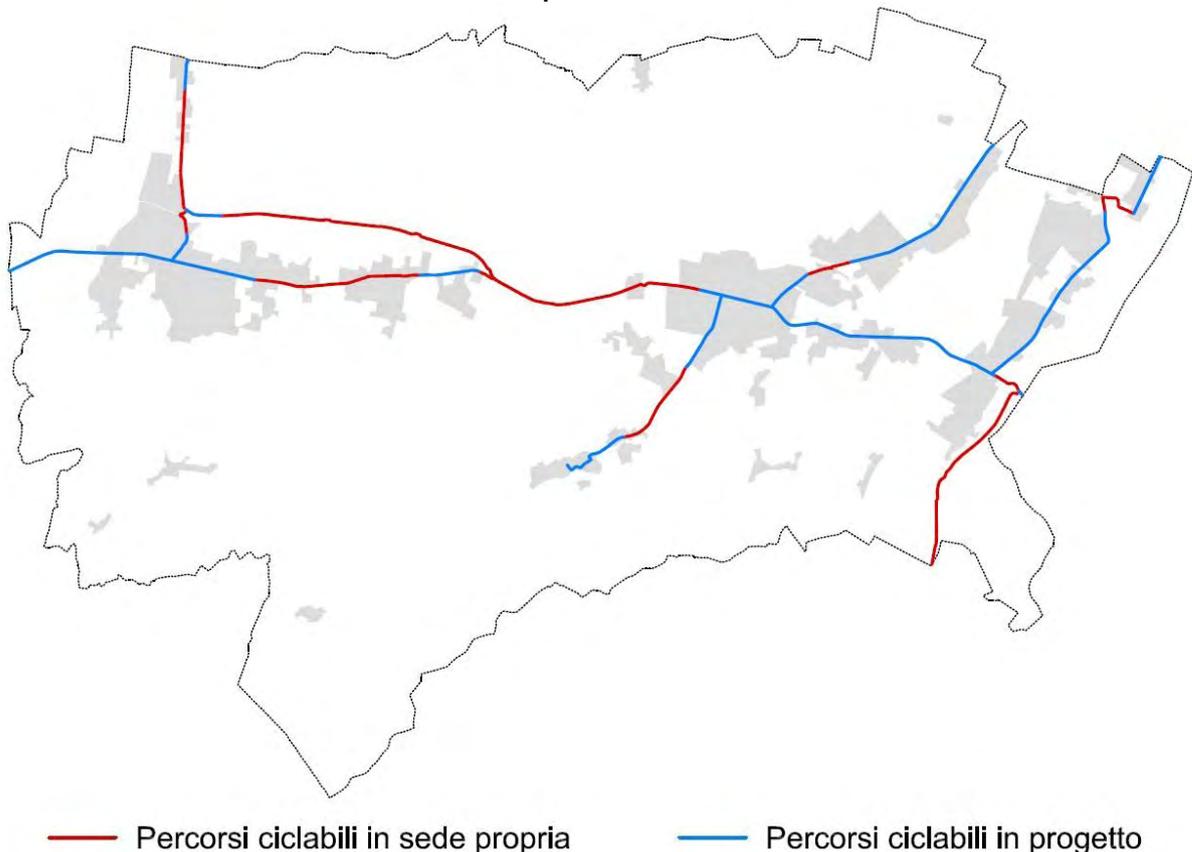
Analogamente, occorrerà lavorare sulla ricucitura qualitativa dei margini urbani verso la campagna, sulla qualità degli spazi aperti e degli spazi pubblici / semi-pubblici e sulla relazione con gli spazi privati al livello degli attacchi a terra degli edifici.

3.2 – CRITICITA' DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE

L'evoluzione dell'edificato in territorio rurale, ossia esterno ai nuclei urbani, mostra come sia ancora presente una sostanziale permanenza dell'edificato di impianto storico (anteriore al 1934), nonostante vi siano state numerose trasformazioni e sostituzioni dovute in parte alle necessità degli agricoltori di avere degli spazi di deposito più ampi e in parte ad un edificato residenziale sparso che è andato ad intaccare queste zone. Infatti, partire soprattutto dagli anni '60, si è assistito ad una diffusa edificazione di carattere residenziale in territorio rurale, con una notevole perdita di terreni agricoli, realizzazione di nuove strade e sotto-servizi indispensabili e in alcuni casi con interventi di rilevante e discutibile impatto visivo.

All'interno della elaborazione del QC, è stato aggiornato il censimento del territorio rurale, composto dalla schedatura puntuale degli edifici, costituita dall'allegato, *Schede di catalogazione edifici all'esterno dei centri abitati*.

Estensione della rete ciclabile e dei percorsi naturalistici – Estratto TAV. 4.2

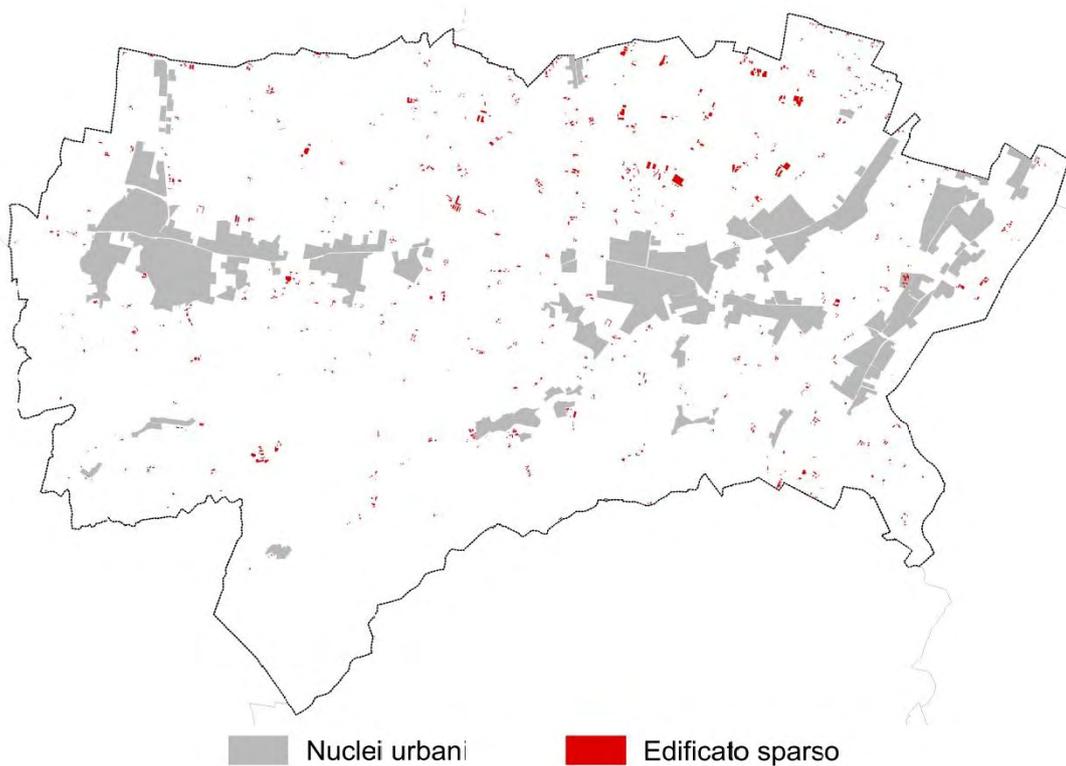


Alcune delle maggiori criticità riscontrate nel territorio rurale o extraurbano sono:

- i percorsi naturalistici e ciclopedonali sono stati notevolmente incrementati nell'ultimo decennio, ma manca il completamento di un organico collegamento ciclabile delle frazioni di Puianello e Montecavolo - Orologia col resto del reticolo comunale, che consentirebbe di unire i percorsi comunali con i comuni confinanti di Reggio Emilia, Albinea e Vezzano sul Crostolo.
- la presenza di numerosi insediamenti urbani in territorio agricolo così suddivisi:
 - nella parte di pianura a nord del Capoluogo e Roncolo vi è un edificato piuttosto rado, spesso collocato lungo le principali direttrici viarie, con edifici di recente impianto e molti fabbricati agricoli recuperati ai fini residenziali ed alcuni agglomerati edilizi di interesse tipologico ancora in stato di abbandono;
 - nella parte di pianura a nord di Montecavolo e Orologia vi è la compresenza di molti di insediamenti agricoli e zootecnici, spesso composti da fabbricati di scarsa qualità tipologico-architettonica e a forte impatto visivo, e di un gran numero di edifici residenziali diffusi disordinatamente in tutta l'area non dotati di adeguata schermatura verde;
 - nella parte collinare vi sono alcuni edifici sparsi a carattere residenziale, spesso all'interno di aree con presenza di vegetazione, posti anche lungo viabilità di carattere panoramico, insediamenti radi prevalentemente localizzati su crinali e punti elevati particolarmente visibili ed aziende agricole e zootecniche altamente specializzate che necessitano di ampliamenti o nuovi spazi produttivi;

Tutti questi interventi, sviluppatasi negli anni senza tenere conto di un disegno di insieme, hanno portato ad una potenziale perdita di riconoscibilità dei caratteri storici e paesaggistici del territorio, che in alcune aree si trova parzialmente compromesso.

Diffusione dell'edificato al di fuori dei nuclei urbani – Estratto TAV. 5.3



- l'agricoltura estensiva, il tombamento dei rii, la compromissione delle aree boschive, ed il conseguente impoverimento del tessuto ecologico portano alla necessità incrementare e valorizzare i corridoi ecologici. Questi importanti collegamenti, utilizzati dalla fauna per attraversare il territorio, sono spesso interrotti dall'edificato, dalle recinzioni e dalle infrastrutture stradali;
- la mancanza di consapevolezza della presenza di una vasta e capillare rete di rii e torrenti, che sono gli elementi strutturanti del paesaggio locale. Gli argini sono difficilmente raggiungibili per il cittadino, che spesso, non riconoscendoli come luoghi delicati e di pregio, li destina a spazi di risulta e retri semi abbandonati;