

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017

ESITI ISTRUTTORIA - RELAZIONE

**AVVISO PUBBLICO AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE TRAMITE ACCORDI OPERATIVI DI CUI
ALL'ART.38 DELLA L.R N. 24/2017.**

VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA' DELLE PROPOSTE PERVENUTE

Premesse

Approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 29/02/2024 lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017".

Manifestazioni di interesse

Le Manifestazioni di Interesse potevano essere presentate durante il periodo di 180 giorni di pubblicazione dell'Avviso pubblico all'Albo Pretorio comunale, e quindi dal 11/03/2024 al 09/09/2024.

Durante tale periodo di validità sono pervenute agli atti municipali le **22** Manifestazioni di Interesse nel seguito elencate:

Num.	Prot.	del	Proponente
1	204735/2024	31/07/2024	/
2	222372/2024	30/08/2024	BI. MECC. SNC DI BIAGINI & ORI
3	225966/2024	05/09/2024	CREDITO EMILIANO SPA
4	226683/2024	06/09/2024	LITOKOL SPA
5	226689/2024	06/09/2024	/
6	227106/2024 e segg.	06/09/2024	TTM SPA
7	227129/2024 e segg.	06/09/2024	CCFS IMMOBILIARE SPA e altri
8	227154/2024	06/09/2024	IMPAC SRL
9	227531/2024	09/09/2024	AEREO CLUB VOL. TRICOLORE asd
10	227796/2024	09/09/2024	BG SAS DI BUSSEI CLAUDIO
11	227928/2024	09/09/2024	LIDL ITALIA SRL
12	228014/2024	09/09/2024	SA IMMOBILIARE SRL
13	228370/2024	09/09/2024	MSG SPA
14	228672/2024 e segg.	10/09/2024	CA' VECIA SRL
15	228688/2024	10/09/2024*	IDROMECCANICA BERTOLINI SPA
16	228698/2024	10/09/2024*	/
17	229184/2024 e segg.	10/09/2024*	/
18	229198/2024	10/09/2024*	/
19	229213/2024 e segg.	10/09/2024*	ALDI SRL
20	229231/2024	10/09/2024*	DEXIA SRL, AUTOLUNA ER SRL
21	229236/2024	10/09/2024*	BAIAUTO SPA
22	229239/2024	10/09/2024*	FRANZINI ANNIBALE SPA

(*) *protocollo assegnato in data successiva alla consegna, avvenuta comunque entro il termine ultimo del 09/09/2024.*

Con successiva comunicazione in atti al Prot. PG/2025/0060042 del 04/03/2025, la società CA' VECIA SRL ha ritirato la propria Manifestazione di Interesse Prot. 228672/2024 e segg. del 10/09/2024.

Analisi d'insieme delle proposte pervenute

Le proposte pervenute sono localizzate all'interno del territorio comunale nelle aree individuate nell'inquadramento geografico allegato alla presente: Allegato 1.

Le manifestazioni di interesse pervenute possono essere così raggruppate:

- in funzione della destinazione principale proposta:

- n. 4 MI propongono funzioni principalmente commerciali al dettaglio;
- n. 12 MI propongono funzioni principalmente residenziali, di cui 1 MI con contenuti turistico-ricettivi ed 1 MI con rilevanti contenuti commerciali;
- n. 4 MI propongono funzioni principalmente produttive;
- n. 1 MI propone funzioni principalmente terziarie;
- n. 1 MI propone funzioni principalmente sportive-ricreative-di servizio;

Di queste:

- in funzione del consumo di suolo ai sensi della LR 24/2017, artt. 5, 6 e 32:

n. 7 MI configurano consumo di suolo, per un totale di circa 25,2 ettari.

- in funzione della riqualificazione della città esistente

n. 9 MI sono relative a porzioni di ambiti da riqualificare.

Verifica di conformità e coerenza

Successivamente alla chiusura della fase di pubblicazione dell'avviso e di presentazione delle Manifestazioni di Interesse, l'Ufficio di Piano ha provveduto alla puntuale verifica della conformità delle Manifestazioni stesse al PUG, al Documento di Indirizzi e all'Avviso pubblico, nonché la coerenza delle stesse alla Strategia del piano (elaborato SQ_V1_strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale) attraverso il modello di valutazione allegato alla ValSAT (V.S_5).

1) RETE di LUOGHI

- a. Area Nord
- b. Aree agricole urbane CAPO IV in Area Nord
- c. Territorio agricolo tra via Gramsci e Villaggio Crostolo
- b. Poli Produttivi Strategici
- c. Poli Funzionali
- d. Ambiti di riqualificazione strategica
- e. Ambiti da rifunionalizzare
- f. Ambiti da rinnovare

2) CITTA' da QUALIFICARE

- a. Edifici incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto nel Sistema Abitare
- b. Zone di qualificazione morfologica e funzionale, porzioni urbane individuate nella Strategia (SQ_L.1 e SQ_L.2)
- c. Interventi di qualificazione della città esistente dei Sistemi Abitare, Produzione e Commercio demandanti a IUC
- d. PUA demandati ad AO
- e. Aree agricole urbane che concorrono al Piano di Comunità

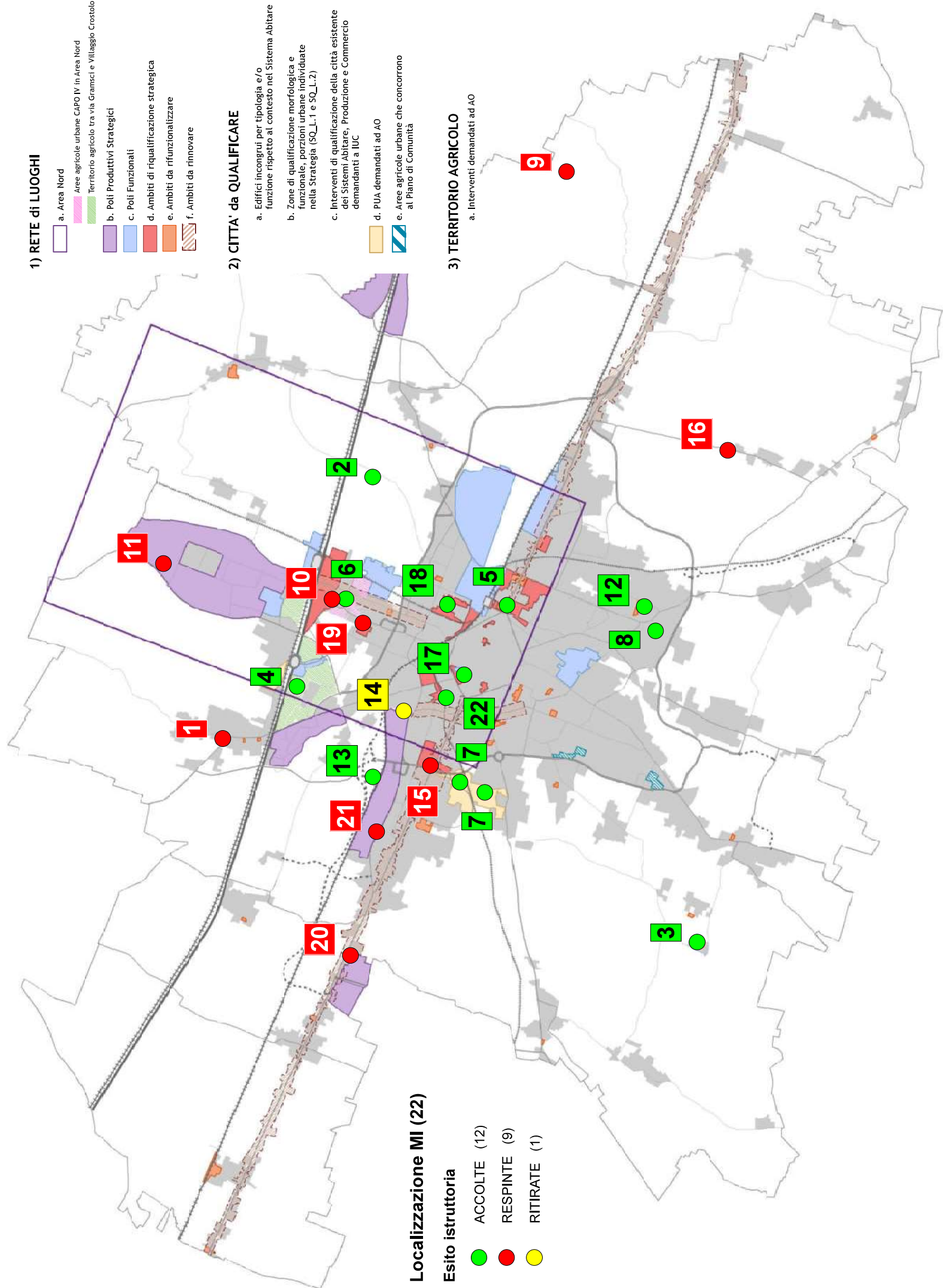
3) TERRITORIO AGRICOLO

- a. Interventi demandati ad AO

Localizzazione MI (22)

Esito istruttoria

- ACCOLTE (12)
- RESPINTE (9)
- RITIRATE (1)



PRIMA FASE

ESCLUSIONE DELLE PROPOSTE NON CONFORMI E NON COERENTI AL PUG E ALL'AVVISO PUBBLICO

Prima fase istruttoria - manifestazioni di interesse da escludere

Le proposte che, sulla base della verifica descritta, non presentano requisiti in termini di conformità e/o coerenza, sono escluse dalle successive fasi istruttorie, propedeutiche alla definizione dell'elenco definitivo delle Manifestazioni di Interesse ritenute ammissibili in funzione del loro interesse pubblico.

Le Manifestazioni di Interesse ammesse dal Consiglio Comunale potranno infatti sviluppare il progetto ai fini della successiva presentazione del relativo Accordo Operativo (AO).

Nel seguito sono riepilogate le proposte escluse dalle successive fasi istruttorie, con le rispettive motivazioni specifiche:

DICC

ATTREZZATURE E SERVIZI - VIA E. FERRI



Prot. P.G. 204735/2024 del 31/07/2024

Proponente /

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per sopraelevazione di edificio esistente, con cambio d'uso da ufficio ad abitazione, in ambito classificato dal PUG vigente come *Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale. Attrezzature e servizi (attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, attività culturali, etc.)*

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico non contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

Si tratta di un ambito composito che ricomprende tre tessuti diversificati:

1. la porzione a nord-ovest in adiacenza al campo sportivo è destinata ad *attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Attrezzature sportive (divs)*;
2. la porzione a sud-ovest adiacente al tessuto A4, quella su cui insiste il fabbricato, è destinata ad *attrezzature e servizi per l'assistenza e i servizi sociali, PA, sicurezza pubblica etc (Dicc)*
3. la porzione centrale che contiene la viabilità di accesso al campo sportivo e ai lotti prospicienti, è classificata come *strada e parcheggi*.

La LR 24/2017 all'art. 30 al comma 1 punto b) stabilisce in maniera univoca che gli Accordi Operativi sono da redigersi in conformità al PUG e la loro funzione è quella di stabilire una disciplina di dettaglio delle trasformazioni e stabilire il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi della Strategia.

Negli Indirizzi disciplinari del PUG, in conformità alla LR 24/17, gli Accordi Operativi (art. 2.3) sono correlati alle trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città pubblica.

L'art. 2 - "Definizione delle priorità: limiti e criteri di valutazioni" dell'Avviso Pubblico pubblicato ai fini della presentazione delle Manifestazioni d'Interesse, esplicita chiaramente che le Manifestazioni di Interesse devono garantire la coerenza con la strategia del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi e sfide sulla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città.

L'art. 38 della LR 24/2017 prevede che l'accordo operativo sia necessariamente conforme al PUG (ed in particolare alla Strategia) e non può apportare modifiche al PUG.

L' Accordo Operativo ha una propria disciplina procedimentale (contenuta nell' art. 38), che non coincide con il procedimento "unico" di cui agli artt. 53 e ss., e qualora non sia conforme al PUG occorre prima procedere a detta modifica e solo successivamente potrà darsi l' avvio al procedimento di cui all' art. 38.

A tale proposito nelle aree destinate ad *attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, attività culturali, etc. (Dicc)*, dove ricade il fabbricato non è ammessa la funzione residenziale per intervento edilizio diretto; con Permesso di costruire convenzionato è possibile insediare l'uso a2 (residenza collettiva) solo se complementare o di servizio alla funzione principale che deve essere comunque a servizi.

Rientra quindi nella casistica di una vera e propria variante alle previsioni urbanistiche del PUG, in

relazione ai diversi tessuti cartografati e normati dallo strumento urbanistico vigente, quella conseguente alla richiesta della MI in oggetto (vedi art.1.5 dell'Elaborato SQ_D.1); si annota inoltre che la disciplina urbanistica dell'ambito non è stato oggetto di osservazione da parte dei soggetti aventi titolo.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.

ATTIVITA' IN TERRITORIO RURALE - VIA P.T E D.L GUGLIELMINI



Prot. P.G. 227531/2024 del 09/09/2024

Proponente AEREO CLUB VOL. TRICOLORE asd

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzare nuove attrezzature in ambito agricolo classificato dal PUG vigente come *Attività sportive, ricreative, culturali in territorio rurale*.

La Manifestazione di interesse è volta alla presentazione di progetto per l'insediamento e potenziamento delle strutture al servizio delle attività svolte dall'Aeroclub Volovelistico Tricolore asd. Le opere consistono nell'installazione di 5 hangar metallici per la custodia dei velivoli e di 1 fabbricato prefabbricato in metallo per ospitare la sede all'Aeroclub, le aule didattiche per la formazione dei piloti e il centro di controllo dei velivoli in volo.

A ciò si aggiunge un ricovero di aerovelivoli già riconosciuto nell'ambito di precedente procedura edilizia/urbanistica.

Al servizio delle strutture verrebbe realizzata anche un'area esterna di svago e gioco.

Gli indirizzi disciplinari del PUG prevedono per l'ambito in esame:

Art. 15.2.4 Aree attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

Sono ammessi i cambio d'uso di edifici esistenti per usi b1, b2, b3, d2, d4, f7.

(P) Modalità d'intervento

Realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili).

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato con Accordo Operativo.

Titolo 17- Schede speciali d'intervento

(25) aree individuate con la variante approvata con DCC n. 45/2019. Il documento "VAS ValSAT Rapporto ambientale - Documento di ValSAT e Sintesi non tecnica" di variante individua le specifiche condizioni cui è subordinato l'esercizio delle singole attività. Per gli immobili censiti al foglio 199 mappali 257, 258, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 266, individuati ai sensi dell'art. 15.2.4, sono ammessi cambi d'uso per funzioni legate all'esercizio delle attività di Aeroclub Volovelistico.

Requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica

matrice qualità: contesto edificato spazi aperti aree per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

58 81 82 83 84 85 86 87 88 89

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P.6).

AAVP

ATTIVITA' IN TERRITORIO RURALE - VIA P.T E D.L GUGLIELMINI

Vista pertanto la normativa sopra riportata, con particolare riferimento allo specifico richiamo alle aree in esame contenuto nella scheda speciale di intervento numero 25), si ritiene che gli immobili ivi censiti, se legittimati, possano essere oggetto di cambio d'uso per funzioni legate all'esercizio delle attività di Aeroclub Volovelistico, all'interno delle quali si ritiene possano essere ricomprese quelle proposte dalla manifestazione di interesse in esame.

Tale cambio d'uso potrà essere richiesto con Intervento Edilizio Diretto senza ricorso alla programmazione con Accordo Operativo.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.



Prot. P.G. 227796/2024 del 09/09/2024

Proponente BG SAS DI BUSSEI CLAUDIO

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per cambio d'uso, da terziario a residenza, di unità immobiliare posta in edificio esistente, in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambito di Riqualificazione della Zona Nord 9.1A*.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico non contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La LR 24/2017 all'art. 30 al comma 1 punto b) stabilisce in maniera univoca che gli AO sono da redigersi in conformità al PUG e la loro funzione è quella di stabilire una disciplina di dettaglio delle trasformazioni e stabilire il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi della Strategia.

Negli indirizzi disciplinari del PUG, in conformità alla LR 24/17, gli AO (art. 2.3) sono correlati alle trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città pubblica.

L'art. 2 - "*Definizione delle priorità: limiti e criteri di valutazioni*" dell'Avviso Pubblico pubblicato ai fini della presentazione delle Manifestazioni d'Interesse, esplicita chiaramente che le Manifestazioni di Interesse devono garantire la coerenza con la strategia del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi e sfide sulla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città.

L'art. 38 della LR 24/2017 prevede che l'accordo operativo sia necessariamente conforme al PUG (ed in particolare alla Strategia) e non può apportare modifiche al PUG.

A tale proposito, la proposta di funzione residenziale non è coerente con gli obiettivi indicati dalla scheda dell'*ambito di riqualificazione strategica Zona Nord 9.1A*, dell'elaborato SQ_L.2 (Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato ed accordo operativo) che recita:

Obiettivi generali

Rifunzionalizzare i comparti in parte dismessi a sud dell'asse autostradale con funzioni produttive ad alto valore aggiunto e quote di terziario avanzato [...]

QU2 - Mix di funzioni

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono direzionali, terziarie e di servizio. Sono, inoltre, ammissibili anche funzioni produttive purché riferite a tecnologie a basso impatto ambientale compatibili con il contesto urbano. [...]

L'insediamento della funzione residenziale non è pertanto contemplata dalla strategia del PUG vigente per tale ambito territoriale; tale funzione inoltre non risulterebbe coerente con lo stato di fatto del contesto di riferimento: infatti ad oggi non sussiste alcuna funzione residenziale insediata nel fabbricato. Le u.i. attive sono accatastate come uffici, negozi, magazzini e autorimesse. Al civico in esame non risultano residenti, né pratiche edilizie di cambio d'uso verso funzioni residenziali. Nell'intorno risulta un solo civico con residenti e trattasi di abitazione preesistente agli edifici terziari, presumibilmente risalente agli anni '60-'70.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.

..... AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA - VIA NAPOLI



Prot. P.G. 227928/2024 del 09/09/2024

Proponente LIDL ITALIA SRL

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di nuovo insediamento produttivo logistico in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva*.

L'intervento proposto non risulta coerente con la disciplina del PUG e del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) vigenti.

L'area ricade all'interno di un ampio spazio agricolo di separazione tra il tessuto produttivo del Comune di Bagnolo, il corso del canale Rodanello, e l'area produttiva di Mancasale, individuata come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art. 15.1.5).

Per tale Ambito il Piano prevede interventi connessi all'attività agricola come: interventi di agricoltura sostenibile e recupero del patrimonio edilizio esistente; fra gli usi ammissibili: trasformazione dei prodotti agricoli; vendita a km0; attività ricettive, didattiche e commerciali; servizi per il territorio; consentendo altresì ridotti ampliamenti paesaggisticamente compatibili.

L'area è attraversata dal corridoio ecologico primario planiziale (E2), individuato dal PTCP e riportato nell'elaborato della Strategia SQ_P4_Rete ecologica principale.

A tale individuazione il Piano non associa una specifica disciplina, limitandosi a normare altri elementi della rete definiti di livello comunale come le "Connessioni rurali per il riequilibrio ecologico ambientale" le "Aree boscate" etc., demandando alla normativa del PTCP.

L'articolo 5 "Rete ecologica polivalente di livello provinciale", delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP disciplina l'insieme degli elementi che concorrono al potenziamento della biodiversità e naturalità. Nel caso del corridoio ecologico primario planiziale (E2), l'intervento proposto viene definito critico in quanto supera la soglia dei 20.000 mq così come previsto alla lettera d) punto 2) dell'articolo 5 e in quanto tale "dovranno essere contestualmente previste misure di compensazione entro un'area rilevante per la REP e su una superficie pari almeno a quella consumata. Inoltre al comma 3 lettera g) punto 1) prevede che gli eventuali interventi "non dovranno in ogni caso ridurre la sezione libera 1 di oltre il 10% del livello esistente nel punto di massima interferenza". Limite che può essere aumentato fino al 50% in situazioni di particolare interesse pubblico.

Anche negli Indirizzi contenuti nell'articolo 15.3 (Reti ecosistemiche extra urbane) si prevede che "Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal PUG in territorio agricolo, attuati attraverso IED, IUC, PRAA o nell'ambito di AO, concorrono alla realizzazione ed al potenziamento della Rete, incrementando le dotazioni vegetazionali".

Il Piano prevede la possibilità di trasformazione di limitata parte dell'area nella seguente formulazione: "Gli obiettivi strategici del Piano (elaborato SQ_L.1) potranno tradursi anche nel completamento trasformativo delle aree agricole urbane di cui al CAPO IV, ovvero nella trasformazione di una limitata parte del territorio agricolo posto a nord di Mancasale tra il Torrente Rodano/Canalazzo Tassone e il TU. Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli dagli artt. 5 e 6 della LR 24/2017. Le trasformazioni dovranno tutelare la valenza naturalistica dell'area in prossimità del Torrente Rodano/Canalazzo Tassone e completare il sistema dei percorsi ciclopeditoni esistenti."

..... AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA - VIA NAPOLI

L'intervento proposto occlude totalmente il corridoio ecologico ponendosi in modo trasversale ad esso proponendo alcune aree in cessione non funzionali alla rete e con una superficie pari a circa il 50% della superficie del suolo consumato.

Tra le priorità localizzative stabilite dal bando per il consumo di quota parte del 3%, la proposta in oggetto si colloca nell'Ambito territoriale A1)_b "Poli produttivi" con funzione tra quelle previste al punto B3)_b, "funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato".

Il bando per tali proposte prevede che oltre il 50% dell'area debba essere destinata ad una o più imprese indicate in sede di Manifestazione di Interesse con un vincolo di insediamento pari ad almeno 10 anni. Tra le esclusioni ed i limiti, sempre allo stesso punto, il bando esclude le funzioni produttive destinate a logistica multi-cliente. Alla luce delle richieste della manifestazione, funzione logistica, mono-cliente e della sua localizzazione nel "Polo produttivo strategico del Parco Industriale Mancasale" l'istanza può essere considerata, per questo aspetto, coerente con il bando.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.



Prot. P.G. 228688/2024 del 10/09/2024

Proponente IDROMECCANICA BERTOLINI SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di nuovo insediamento commerciale e polifunzionale in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambiti di Riqualificazione Strategica*. 9.1D *Ambito ex Giglio - Conchiglia*.

La proposta presentata prevede la trasformazione dell'area denominata "Ambito di riqualificazione strategica - Ambito ex Giglio-Conchiglia 9.1D" di cui all'elaborato SQ_L.2. L'area è collocata all'interno del TU e della "Città dei 15 minuti" e fa parte del luogo della strategia "Area Nord". L'area rientra inoltre in "Ambiti da rinnovare" (via Emilia), così come individuato nell'elaborato SQ_P.3.

La proposta prevede il recupero del fabbricato industriale esistente attualmente dismesso, con l'inserimento di funzioni commerciali non alimentari (SV=1.500 mq) e direzionali.

La proposta essendo ricompresa all'interno di un ambito di riqualificazione, risulterebbe, in linea del tutto teorica, conforme alle disposizioni previste dal Piano Urbanistico Generale (PUG) che, nell'elaborato SQ_L.2, individua l'intero ambito di riqualificazione strategica come ipoteticamente idoneo alla localizzazione, tra gli altri usi e funzioni, anche di strutture commerciali quali le medio piccole strutture di vendita (verificando l'effettiva capacità trasportistica dell'asse viario).

Tale individuazione di usi e funzioni è stata disciplinata per l'ambito di riqualificazione nel suo complesso, demandando all'Accordo Operativo la declinazione territoriale anche in funzione della sostenibilità delle proposte attuative.

Si ritiene, tuttavia che la manifestazione di interesse sia complessivamente non coerente con gli indirizzi strategici generali dettati dal PUG, anche per l'ambito di riferimento.

Occorre infatti considerare l'ambito di riqualificazione nel suo insieme, che, con una rilevante estensione di 16.1 ettari, presenta problematiche di assetto funzionale, carenza di spazi pubblici e dotazioni ecologiche, disordine funzionale, urbanistico ed edilizio, scarsità di rapporti di relazione con i tessuti al suo interno e circostanti, e si inserisce in un contesto nevralgico cittadino interessato direttamente, ai margini ed anche al suo interno, da diverse infrastrutture trasportistiche di rilevante interesse e caratterizzate da importanti problematiche di congestione ed interconnessione: la via Emilia (via F.lli Cervi), via Hiroshima, via Kennedy per citare le principali. Aree che sono oggetto di importanti ridefinizioni funzionali e strutturali all'interno del più ampio progetto di connessione viaria con la realizzanda tangenziale nord.

L'intervento proposto, che prevede l'attuazione di una piccola porzione (circa 0,7 ettari) dell'ambito urbanistico descritto, ipotizza l'insediamento, in una posizione baricentrica del contesto a ridosso dell'intersezione tra via Hiroshima e via Fratelli Cervi, proprio della funzione maggiormente impattante sul territorio, dal punto di vista del carico urbanistico, tra quelle contemplate, ovvero il commercio in strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita.

La disciplina del PUG prevede che "l'attuazione degli ambiti/aree demandate ad AO possa avvenire per fasi successive previste in più AO purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore, redatto dall'Amministrazione Comunale, che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito/area". Tuttavia nel caso in esame l'attuazione di quanto proposto, per la posizione geografica, l'attuale stato conservativo degli immobili, il sistema di accessibilità, le funzioni proposte ed il rapporto poco significativo in termini di estensione territoriale in relazione

all'intero comparto, andrebbe a condizionare il riordino urbanistico/edilizio del restante ambito di riqualificazione, configurando un assetto morfologico e funzionale che, senza apportare significativi e duraturi miglioramenti allo spazio pubblico - anche in termini di dotazioni - e senza contemplare sostanziali e decisive azioni di ricucitura e integrazione urbanistica con il contorno, oltre a pregiudicare diverse visioni progettuali di più ampia portata (anche in riferimento allo *schema direttore di assetto urbanistico* complessivo di cui sopra). L'intervento in oggetto potrebbe configurarsi come un episodio di urbanizzazione a carattere puntuale e autoreferenziale, con un livello contenuto di integrazione funzionale e morfologica rispetto al contesto urbano consolidato. Tale configurazione potrebbe generare criticità, in particolare sul sistema della mobilità, determinando potenziali aggravamenti sulle condizioni di carico della rete viaria primaria, già caratterizzata da livelli di traffico elevati, e risultando non pienamente coerente con gli obiettivi strategici di rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'asse della via Emilia. Le proposte di rigenerazione devono contemplare un bilancio necessariamente positivo in termini di beneficio per la collettività e, prioritariamente, favorire un riordino complessivo finalizzato, nel caso in questione, a prevenire qualsiasi aggravamento delle condizioni di congestione attualmente presenti: ciò anche nell'ottica di perseguire una riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico indotto dal transito dei veicoli a motore che si accodano sulla viabilità di intersezione a rotatoria tra via Fratelli Cervi e via Hiroshima.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.



Prot. P.G. 228698/2024 del 10/09/2024

Proponente /

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo Realizzazione intervento di demolizione e ricostruzione con traslazione di fabbricati rurali di valore storico tipologico e testimoniale in ambito classificato dal PUG vigente come Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva.

Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale - scheda 32C11.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico non contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La LR 24/2017 all'art. 30 al comma 1 punto b) stabilisce in maniera univoca che gli Accordi Operativi sono da redigersi in conformità al PUG e la loro funzione è quella di stabilire una disciplina di dettaglio delle trasformazioni e stabilire il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi della Strategia.

Negli Indirizzi disciplinari del PUG, in conformità alla LR 24/17, gli Accordi Operativi (art. 2.3) sono correlati alle trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città pubblica.

L'art. 2 - "Definizione delle priorità: limiti e criteri di valutazioni" dell'Avviso Pubblico pubblicato ai fini della presentazione delle Manifestazioni d'Interesse, esplicita chiaramente che le Manifestazioni di Interesse devono garantire la coerenza con la strategia del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi e sfide sulla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città.

L'art. 38 della LR 24/2017 prevede che l'accordo operativo sia necessariamente conforme al PUG (ed in particolare alla Strategia) e non può apportare modifiche al PUG.

L'apparato normativo di PUG (SQ_D1 - Indirizzi disciplinari) all'art. 15.2.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela disciplina unicamente interventi relativi alla Disciplina delle trasformazioni diffuse (IED), stabilendo quanto segue:

"Per gli edifici e i manufatti tutelati di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, per le strutture insediative storiche urbane, indicati nell'elaborato SQ_D.2, sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 7.3 e 7.4. Le indicazioni relative alle categorie di tutela contenute nell'elaborato SQ_D.3a e SQ_D.3.b, sono di natura presuntiva e costituiscono il punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio.

Obiettivo dell'intervento deve essere il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione."

Inoltre come disciplinato all'art.15.1.2, anche gli interventi ad uso abitativo agricolo devono rispettare le prescrizioni previste per gli edifici tutelati di cui all'art.15.2.2, qualora si intervenga su di essi.

L'art.7.3- Edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico, e testimoniale nel forese e in urbano disciplina le modalità di intervento per gli immobili rurali (edifici e complesso di valore storico-tipologico e testimoniale, stabilendo che:

"Negli immobili rurali (edifici e complessi) di valore storico-tipologico e testimoniale, così come

..... AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA - VIA E. COMPARONI

individuati dall'elaborato SQ_D.2, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei Tessuti del Centro storico (art.7.1) e all'elaborato SQ_D.3b. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.15.2.2. Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno comunque rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati".

L'art.7.3 stabilisce pertanto che la modalità di intervento è definita in rapporto alle categorie di tutela di cui alla scheda SQ_D.3b, senza prevedere la possibilità di trasformazione complesse (IUC) e quindi l'assoggettabilità ad AO.

Nel caso in esame, la scheda 32C11 dell'elaborato SQ_D.3b individua un Complesso rurale composto da:

- un edificio ad elementi giustapposti con porta morta > categoria di tutela 2B
- una casa quadrata > categoria di tutela 2B
- una barchessa > non tutelato
- un basso servizio > categoria di tutela 3A

Gli interventi ammessi sui fabbricati con categoria di tutela 2B (edificio ad elementi giustapposti con porta morta e casa quadrata) sono riconducibili al "Restauro e risanamento conservativo" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera d) della LR 15/2013. I tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR 15/2013, sono i seguenti: MO e MS (da eseguire comunque entrambe con le stesse metodologia e finalità del RRC), RS e RRC (come previsto dall'art.7.1 degli Indirizzi disciplinari SQ_D.1 di PUG).

Gli interventi ammessi sui fabbricati con categoria di tutela 3A (basso servizio) sono i seguenti: MO, MS, RS, RRC e RE (da eseguire comunque con le metodologie e finalità descritte all'art.7.1 degli Indirizzi disciplinari SQ_D.1 di PUG). Solo nel caso in cui la perizia sulla conservabilità delle componenti originarie attesti la non conservabilità delle componenti originarie possono essere previsti interventi diversi rispetto alla categoria di tutela 3A, prevedendo anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica di sagoma, sedime e volume. L'assentibilità di tali interventi dovrà avere il parere favorevole della CQAP. Si potranno, inoltre, consentire scostamenti del sedime, esclusivamente nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto o non osservi le distanze minime dai confini o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici. Lo scostamento dovrà essere ridotto al minimo necessario per consentire il rispetto delle distanze minime. Pertanto gli interventi proposti che prevedono la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale non risultano ammessi dalla disciplina di PUG, ne per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni diffuse (IED) ne per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni complesse (IUC).

L'Avviso pubblico stabilisce all'art. 2 che tra gli ambiti territoriali che possono essere candidati alla Manifestazione di Interesse vi è l'ambito del Territorio agricolo e nello specifico vengono citati gli interventi in territorio agricolo (Titolo 15 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1) demandati ad Accordo Operativo che dovranno essere coerenti con le strategie delle Reti Ecosistemiche Urbane dei Luoghi (SQ_L.1) e con gli obiettivi di qualificazione paesaggistica del territorio rurale (art. 15.4 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1).

Pertanto gli interventi proposti che prevedono la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale non essendo disciplinati tra gli interventi ammessi con AO dagli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1 di PUG, non risultano nemmeno conformi all'Avviso pubblico.

Anche per quanto riguarda le funzioni, l'Avviso pubblico stabilisce che verrà data priorità di attuazione agli interventi che prevedono la realizzazione di determinate funzioni. Per il territorio agricolo si citano interventi funzionali a valorizzare il contenuto innovativo e dinamico in termini di processi di produzione e trasformazione di prodotti agricoli a sostegno e promozione delle produzioni di eccellenza con un impatto ambientale neutro o positivo. Gli interventi proposti devono investire sull'aumento della biodiversità, la sicurezza alimentare, la qualità paesaggistica e il miglioramento del sistema ecologico ambientale.

Gli interventi proposti che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali (6-8 unità abitative di cui 1 sola funzionale all'attività agricola), in deroga alle previsioni disciplinari del PUG non risultano conformi all'Avviso pubblico.

L'art. 38 della L.R. 24/2017 prevede infatti che l'Accordo operativo è lo strumento con cui si attuano le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove

urbanizzazioni, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto.

L'art.7 - comma 4 - della L.R. 24/2017 stabilisce inoltre che gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUG:

4. Ai fini della presente legge, costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:

a) gli interventi di "qualificazione edilizia", diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, nonché gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità. Ferma restando l'osservanza della disciplina di tutela del centro storico e degli edifici di valore storico, artistico e testimoniale di cui all'articolo 32, commi 5, 6, 7 e 8, gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUG.

Interventi in deroga, da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica, possono essere ammessi solo per motivi di interesse pubblico e solo per ambiti specificamente determinati del centro storico (art.7 - comma 7 - della L.R. 24/2017).

Pertanto l'intervento proposto non rientra nelle suddette casistiche normate dalla L.R. 24/2017.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.



Prot. P.G. 229213/2024, 229222/2024, 229223/2024, 229224/24 del 10/09/2024 Proponente ALDI SRL

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di nuovo insediamento commerciale e polifunzionale in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambiti di Riqualificazione Strategica*. 9.1H - Ex centrale Enel di via Vanini.

La proposta presentata prevede la trasformazione dell'area denominata "Ambito di riqualificazione strategica - Ex Centrale ENEL di Via Vanini 9.1H" di cui all'elaborato SQ_L.2. L'area è collocata all'interno del TU e della "Città dei 15 minuti" e fa parte del luogo della strategia "Area Nord".

La proposta prevede la nuova costruzione, su aree attualmente non edificate, di due fabbricati accorpati da destinare a funzioni commerciali, con superfici di vendita rispettivamente pari a mq 1013,93 (alimentare) e mq 400 (non alimentare).

La proposta risulterebbe, in linea del tutto teorica, conforme alle disposizioni previste dal Piano Urbanistico Generale (PUG) che, nell'elaborato SQ_L.2, individua l'intero ambito di riqualificazione strategica come ipoteticamente idoneo alla localizzazione, tra gli altri usi e funzioni, anche di strutture commerciali quali le medio piccole strutture di vendita (verificando l'effettiva capacità trasportistica dell'asse viario).

Tuttavia, si ritiene che la manifestazione di interesse sia complessivamente non coerente con gli indirizzi strategici generali dettati dal PUG, anche per l'ambito di riferimento, che deve peraltro essere analizzato anche alla luce del quadro di riferimento aggiornato.

Con richiesta di valutazione preventiva (art. 21 LR n. 15/2013) in atti con prot. PG 2024/208283, infatti, la società "e-distribuzione spa" ha esplicitato la necessità di realizzare, all'interno dell'ambito urbanistico in esame, un intervento finalizzato all'integrazione/adeguamento della Cabina Primaria ivi esistente, denominata "Reggio Nord", sita in Via Giulio Cesare Vanini n.7/A, al fine di consentire la prosecuzione dell'attività in essere, il mantenimento della qualità dei servizi elettrici ed in risposta agli attuali fabbisogni energetici della Città di Reggio Emilia. L'intervento, con carattere permanente, fisso e inamovibile, verrebbe realizzato in parte su aree di proprietà di e-distribuzione s.p.a. ed in parte su aree limitrofe in fase di acquisizione, secondo quanto dichiarato dai richiedenti.

Tale richiesta di valutazione preventiva è stata successivamente accolta con condizioni (ved. prot. PG 2024/282285). Quanto descritto attesta la volontà, da parte della società "e-distribuzione spa", di mantenere, ed anzi potenziare, le infrastrutture tecnologiche presenti nei luoghi in esame, che, viceversa, in fase di predisposizione del quadro conoscitivo del PUG erano state valutate come in fase di dismissione; tale situazione ridimensiona di fatto la necessità strategica di riconfigurazione dell'assetto fisico e funzionale del contesto attraverso il processo di riqualificazione prefigurato dal PUG. Non a caso la proposta in esame prevede di realizzare nuovi edifici su una porzione attualmente ineditata del comparto, senza intervenire su edifici ed infrastrutture già esistenti.

Si rileva che l'ambito è collocato lungo un asse viario caratterizzato da elevati volumi di traffico (presenza di strutture commerciali, alimentari e non, di rilevanti dimensioni) e che la Scheda d'Ambito richiede esplicitamente interventi finalizzati alla "ricucitura e valorizzazione dei fronti" e alla creazione di un "assetto unitario dal punto di vista paesaggistico".

Occorre considerare l'ambito di riqualificazione nel suo insieme, che, con una estensione di circa 5 ettari, è occupato dalla presenza delle installazioni di trasformazione dell'energia elettrica della

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA - VIA G.C.VANINI

società "e-distribuzione spa", che, come sopra descritto, ha espresso la volontà di mantenere, ed anzi potenziare, tali funzioni di rilevante interesse infrastrutturale per la città. Tale premessa rende di fatto inattuabili gli obiettivi generali di riqualificazione strategica indicati dalla strategia del PUG per l'ambito in esame, poichè le proposte progettuali non possono, vista la presenza di tali condizioni limitanti, adempiere alle necessità di riconfigurazione dell'assetto fisico e funzionale e ricucitura con il contesto urbano auspicato.

L'intervento proposto, che prevede l'attuazione di una porzione (circa 1/3) dell'ambito urbanistico descritto, ipotizza l'insediamento, in posizione a ridosso di Via Morandi, di una funzione ad elevato carico urbanistico su aree oggi inedificate.

La disciplina del PUG prevede che *"l'attuazione degli ambiti/aree demandate ad AO possa avvenire per fasi successive previste in più AO purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore, redatto dall'Amministrazione Comunale, che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito/area"*. Tuttavia nel caso in esame l'attuazione di quanto proposto, per l'attuale stato ineditato delle aree, il sistema di accessibilità, le funzioni proposte ed il posizionamento territoriale in relazione all'intero comparto, non avrebbe alcun riflesso virtuoso sul riordino urbanistico/edilizio del restante ambito di riqualificazione, configurando un assetto morfologico e funzionale che, senza apportare significativi e duraturi miglioramenti allo spazio pubblico - anche in termini di dotazioni - e senza contemplare sostanziali e decisive azioni di ricucitura e integrazione urbanistica con il contorno, costituirebbe un episodio attuativo autoreferenziale, non relazionato al suo intorno.

Le proposte di rigenerazione devono contemplare un bilancio necessariamente positivo in termini di beneficio per la collettività e, prioritariamente, favorire un riordino complessivo finalizzato, nel caso in questione, a prevenire qualsiasi aggravamento delle condizioni di congestione attualmente presenti: ciò anche nell'ottica di perseguire una riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico indotto dal transito dei veicoli a motore che si accodano su viale Morandi.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.

TESSUTI TERZIARI-POLIFUNZIONALI - VIA G. VICO



Prot. P.G. 229231/2024 del 10/09/2024

Proponente DEXIA SRL, AUTOLUNA ER SRL

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di nuovo insediamento commerciale di concessionaria auto in ambito classificato dal PUG vigente come *Tessuti terziari-polifunzionali*.

L'area rientra inoltre in "*Ambiti da rinnovare*" (via Emilia), così come individuato nell'elaborato SQ_P.3.

La proposta prevede la demolizione del fabbricato esistente (ex discoteca "Marabù") e nella nuova costruzione di un edificio con destinazione d'uso commerciale con funzione di auto-salone; all'interno del fabbricato in progetto viene infatti identificata un'area di vendita, che costituisce circa il 40% della superficie del fabbricato, attestata a nord sulla via Emilia, mentre la restante superficie è destinata a magazzino.

La LR 24/2017 all'art. 30 al comma 1 punto b) stabilisce in maniera univoca che gli AO sono da redigersi in conformità al PUG e la loro funzione è quella di stabilire una disciplina di dettaglio delle trasformazioni e stabilire il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi della Strategia.

Inoltre l'art. 2 - "Definizione delle priorità: limiti e criteri di valutazioni" dell'Avviso Pubblico pubblicato ai fini della presentazione delle Manifestazioni d'Interesse, esplicita chiaramente che le Manifestazioni di Interesse devono garantire la coerenza con la strategia del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi e sfide sulla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città.

Il lotto in esame è situato sulla via Emilia ovest, nel tratto in cui questa assume la denominazione di via G. Vico e ricade nel Sistema degli Ambiti da rinnovare via Emilia, via Gramsci e Lungo Crostolo.

La riqualificazione del tessuto insediativo lungo la via Emilia, deve essere improntata ad una forte progettualità pubblica, che ottemperi sia all'attenuazione della pressione del traffico, sia alla messa in atto di puntuali azioni di qualificazione e potenziamento della Città pubblica, con particolare attenzione al rapporto spazio privato-spazio pubblico funzionale a conservare e valorizzare i valori paesaggistici e storici, e a innestare nuovi valori sociali e funzionali.

Le modalità con cui la Strategia opera per questo asse storico portante dell'impianto urbano e del territorio sono chiaramente esplicitate all'Art. 5.4 degli Indirizzi Disciplinari del PUG (SQ_D.1) in cui si enuncia in modo particolare che " gli interventi più complessi, rimandati ad AO o PdCC comprenderanno interventi sulla sede stradale e le sue pertinenze, per la fruibilità pedonale e ciclabile senza aumentare sostanzialmente il carico urbanistico ma migliorando al contempo la qualità ambientale".

La disciplina specifica dell'Ambito è ricompresa all'Art.9.3 dell'elaborato SQ_D.1 in cui la modalità di intervento è quella della qualificazione edilizia, a cui si associa la possibilità del cambio di destinazione d'uso, come previsto nel tessuto di appartenenza.

Gli interventi prospicienti la via Emilia, così come graficamente individuati nell'elaborato SQ_P.3, devono rispettare i requisiti di qualità urbana differenziati per intensità di intervento (intervento edilizio diretto e intervento urbanistico convenzionato) e per tratta funzionale (sistema abitare-produttivo-commercio- territorio agricolo).

TESSUTI TERZIARI-POLIFUNZIONALI - VIA G.VICO

Inoltre gli interventi devono declinare gli obiettivi-azioni della Strategia con particolare riferimento al Piano di Comunità (SQ_C.1) e ai Luoghi della strategia (SQ_L.1).

Si sottolinea ancora una volta come si tratti di requisiti che ineriscono lo sviluppo e il progetto di aree e dotazioni di natura pubblica in cui risulta indispensabile recuperare alla funzione pubblica luoghi centrali potenziali e soprattutto gravati di una memoria storica collettiva, in cui si sollecita l'aumento della permeabilità e delle componenti vegetali degli insediamenti, per il miglioramento della qualità spaziale del costruito e funzionali alla mitigazione dell'isola di calore urbana.

Pertanto, la proposta non risulta coerente con la Strategia del Piano in termini di progettualità ammesse.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.



Prot. P.G. 229236/2024 del 10/09/2024

Proponente BAIAUTO SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di nuovo insediamento commerciale e polifunzionale in ambito classificato dal PUG vigente come Aree agricole urbane.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico non contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La LR 24/2017 all'art. 30 al comma 1 punto b) stabilisce in maniera univoca che gli AO sono da redigersi in conformità al PUG e la loro funzione è quella di stabilire una disciplina di dettaglio delle trasformazioni e stabilire il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi della SQUEA.

Negli Indirizzi disciplinari del PUG, in conformità alla LR 24/17, gli AO (art. 2.3) sono correlati alle trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città pubblica.

L'art. 2 - "Definizione delle priorità: limiti e criteri di valutazioni" dell'Avviso Pubblico pubblicato ai fini della presentazione delle Manifestazioni d'Interesse, esplicita chiaramente che le Manifestazioni di Interesse devono garantire la coerenza con la strategia del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi e sfide sulla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città.

A tale proposito, la proposta non è coerente con gli obiettivi indicati dalla Strategia per la qualità ecologico-ambientale del PUG, ove nell'elaborato SQ_L.1 "Album dei luoghi della strategia" si prefigura una trasformazione dell'area esclusivamente con *funzioni produttive e del terziario avanzato*, ove non rientrano gli usi commerciali.

L'insediamento della funzione commerciale non è pertanto contemplata dalla strategia del PUG vigente.

La proposta di insediamento di una funzione commerciale con accesso diretto da un'infrastruttura viaria ad elevato traffico risulta non compatibile con i principi di pianificazione urbanistica e le strategie di gestione sostenibile della mobilità che il PUG si è prefissato. L'inserimento di una polarità attrattiva in un contesto già caratterizzato da livelli di saturazione della capacità stradale può determinare un ulteriore aggravio delle condizioni di circolazione, con impatti negativi sulla fluidità del traffico, sulla sicurezza viaria e sulla qualità ambientale. In ambito trasportistico, l'accesso diretto da un asse stradale ad alto volume di traffico, privo di adeguate opere di mitigazione e di regolazione degli ingressi, può generare interferenze con i flussi veicolari di attraversamento e compromettere la sicurezza degli utenti della strada, in assenza di soluzioni tecniche idonee (es. corsie di decelerazione, impianti semaforici, rotonde dedicate).

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 non consente di destinare la quota di consumo di suolo massimo del 3% per la funzione commerciale.

In considerazione di tali elementi, si esprime valutazione negativa in merito alla localizzazione

AREE AGRICOLE URBANE - VIALE M.DI P.ZZA TIEN AN MEN

proposta, ritenendola non coerente con gli obiettivi di sostenibilità, sicurezza e qualità urbana definiti dagli strumenti di pianificazione vigenti.

Esito: Proposta non ammessa alle successive fasi istruttorie.

SECONDA FASE

AMMISSIONE DELLE PROPOSTE CONFORMI E COERENTI AL PUG E ALL'AVVISO PUBBLICO

Seconda fase istruttoria - manifestazioni di interesse da ammettere

Le proposte che, sulla base della verifica descritta, presentano caratteristiche di conformità e coerenza, sono ammesse alle successive fasi istruttorie, propedeutiche alla definizione della graduatoria definitiva delle Manifestazioni di Interesse ritenute ammissibili in funzione del loro interesse pubblico.

Le Manifestazioni di Interesse ammesse dal Consiglio Comunale in graduatoria potranno infatti sviluppare il progetto ai fini della successiva presentazione del relativo Accordo Operativo.

Nel seguito sono riepilogate le proposte ammesse alle successive fasi istruttorie, con le rispettive motivazioni specifiche:

IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE - VIA G. TORELLI



Prot. P.G. 222372/2024 del 30/08/2024

Proponente BI.MECC.SNC DI BIAGINI & ORI

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per ampliamento di un fabbricato artigianale esistente in ambito classificato dal PUG vigente come *Impianti produttivi isolati in zona agricola*.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 15.2.3 prevede infatti:

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Possono essere programmati in sede di AO previa verifica positiva di Assoggettabilità alla ValSAT, relativamente alla compatibilità dell'insediamento nell'ambito territoriale di riferimento, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere alla data del 08/04/2019, per un massimo del 30% della SC, e comunque per non oltre 1.000 mq.

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta e nei limiti dimensionali ivi indicati, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 punto A3) prevede inoltre:

A3) Territorio agricolo

La strategia del PUG individua interventi in territorio agricolo (Titolo 15 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1) demandati ad Accordo Operativo che dovranno essere coerenti con le strategie delle Reti Ecosistemiche Urbane dei Luoghi (SQ_L.1) e con gli obiettivi di qualificazione paesaggistica del territorio rurale (art. 15.4 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1).

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

**Contributo alla
Città Pubblica:**

Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica.

- Valorizzazione ecologica e funzionale del percorso naturalistico dell'anello di Gavassa (Parco periurbano del Rodano): si ipotizza la realizzazione di un'area ristoro attrezzata e di una zona verde filtro lungo via Torelli;
- Riqualificazione del verde sull'argine sinistro del torrente e realizzazione di un tratto di connessione sentieristica verso il fascio infrastrutturale A1-Tav.



P.G. 2259662024 del 05/09/2024

Proponente CREDITO EMILIANO SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per rifunionalizzazione di area attraverso la demolizione/bonifica di fabbricati esistenti e realizzazione di comparto a destinazione mista residenziale (con quota ers) e terziaria in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambiti da rifunionalizzare - 9.2/Fg_San Rigo*.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 9.2 prevede infatti:

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

- ambiti dimensionalmente superiori ad 1 ha, sono attuabili con AO

L'attuazione è demandata ad AO, che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti agli indirizzi dell'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1)_e. Il sistema degli ambiti da rifunionalizzare: ambiti di città in cui occorre ricucire le relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rafforzando il tessuto connettivo che forma la città pubblica, restituendo valore identitario ai luoghi, creando spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, creare centralità, restituire qualità ambientale e architettonica. Il PUG individua 14 ambiti nelle frazioni e 13 ambiti nel contesto urbano (art. 9.2 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1);

La strategia del PUG individua:

B4)_b. per gli ambiti della sezione A1)_d,e,f le strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e azioni inserite nell'elaborato SQ_L.1 ed SQ_L.2.

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.2 alla scheda 9.2/Fg_San Rigo prevede gli obiettivi generali di *riconfigurare l'assetto morfologico e funzionale dell'ambito, attraverso la riconversione dell'area produttiva quale opportunità di rigenerazione per l'intera frazione di San Rigo* In coerenza con le caratteristiche edilizie e funzionali del tessuto residenziale circostante. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione dovranno contemplare un mix di residenze, commercio di vicinato, funzioni terziarie e di servizio, per implementare il disegno della "Città 15 minuti", dentro alla quale la frazione di San Rigo non risulta ricompresa.

AMBITO DA RIFUNZIONALIZZARE - VIA GHIARDA, S.RIGO

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

**Contributo alla
Città Pubblica:** Ai fini dell'identificazione preliminare delle possibili opere esterne al comparto da considerare prioritarie e da concordare in sede di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica, si rinvia alla relativa scheda tecnica allegata.



Prot. P.G. 226683/2024 del 06/09/2024

Proponente LITOKOL SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo (azienda specializzata in prodotti sostenibili e innovativi per l'edilizia) in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambito agricolo periurbano*.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG prevede infatti:

SQ_D.1 - Titolo 5 - Art.5.1 Area Nord

Gli obiettivi strategici del Piano (elaborato SQ_L.1) possono tradursi anche [...] nella trasformazione di parte del territorio agricolo, incuneato all'interno del territorio urbanizzato, tra via Gramsci-il Villaggio Industriale Crostolo e tra via Hiroshima-la ferrovia FS e la nuova tangenziale nord.

Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli previsti dagli artt. 5 e 6 della LR 24/2017.

SQ_D.1 - Titolo 2 - Art.2.7 Consumo di suolo massimo

La Strategia intende preservare la quota del 3% per le imprese ed il terziario avanzato caratterizzate da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree agricole urbane secondo quanto previsto dal Titolo 5. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività.

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1) Rete di luoghi

La Strategia del PUG individua una Rete di Luoghi della città, complessi e interconnessi, capisaldi del progetto della struttura territoriale, in grado di creare connessioni e relazioni materiali e immateriali nella città. Nel caso specifico, le Manifestazioni d'Interesse, dovranno essere coerenti a quanto indicato negli elaborati SQ_L.1 ed SQ_L.2 in termini di obiettivi ed azioni.

Costituiscono questa sotto sezione:

A1)_a. l'Area Nord, all'interno della quale si snodano i principali poli funzionali, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città;

Classificazione funzionale

B3) Funzioni produttive

La strategia del PUG per le aree ricomprese nella sezione A1)_a poste fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% degli artt. 5

e 6 della LR 24/2017, e A1)_b individua le seguenti funzioni, esclusioni e limiti.

B3)_b - funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato con le seguenti caratteristiche:

i) oltre il 50% dell'area deve essere destinato ad una o più imprese indicate in sede di Manifestazione di Interesse con un vincolo di insediamento pari ad almeno 10 anni;

ii) per le aziende di cui al punto precedente deve essere esplicitato:

1) l'investimento complessivo previsto: immobiliare, tecnologico ed impiantistico;

2) ricavi delle vendite ed EBITDA previsti nei primi 3 esercizi;

3) numero dipendenti assunti nei primi 3 esercizi

4) il costo fiscale annuo nei primi 3 esercizi pari alla stima del valore al mq di Sf delle imposte dirette e indirette collegate all'investimento fra cui: imposte sul reddito della società; imposte di transazione (bolli, diritti, concessioni); imposte sui fabbricati (imu); ritenute d'acconto generate dagli stipendi dei dipendenti; imposte di registro, ipotecarie, catastali; ecc.

Esclusioni e limiti:

a) sono escluse le funzioni commerciali e residenziali;

b) sono escluse le funzioni produttive destinate a logistica multi-cliente;

c) rispetto di quanto previsto al capitolo "Limite al consumo di suolo".

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.1 - Focus Area Nord Riqualificare l'Area Nord recita:

246) Prevedere la possibilità dell'insediamento di nuove aziende anche in continuità con il TU, nel contesto dell'Area Nord.

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Ai fini dell'identificazione preliminare delle possibili opere esterne al comparto da considerare prioritarie e da concordare in sede di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica, si rinvia alla relativa scheda tecnica allegata.



Prot. P.G. 226689/2024 del 06/09/2024

Proponente /

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per il cambio di destinazione d'uso per recupero di sottotetto esistente ad uso abitativo - così come previsto dalla legge regionale 11/1998 e s.m.i. - in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambiti da rifunZIONALIZZARE - 9.2/UL_viale IV Novembre - Ambito tra viale IV Novembre e via Emilia - Architettura Primo '900.*

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina delle trasformazioni diffuse IED all'art. 9.2 degli Indirizzi Disciplinari del PUG ammette i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 3, Parte Seconda, Capo B del RED, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni C), D) ad esclusione dell'uso d16, rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico.

Di conseguenza, dal momento che il cambio d'uso per Funzione A proposto comporta incremento del carico urbanistico, questo non può essere attuato con intervento diretto ma solo tramite IUC. Nel caso specifico, essendo l'area complessiva dell'ambito superiore a 1ha, l'intervento è attuabile solo con Accordo Operativo.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

La trasformazione degli ambiti è ammessa con la seguente modalità:

- ambiti dimensionalmente superiori ad 1 ha, sono attuabili con AO

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1)_e. Il sistema degli ambiti da rifunZIONALIZZARE: ambiti di città in cui occorre ricucire le relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rafforzando il tessuto connettivo che forma la città pubblica, restituendo valore identitario ai luoghi, creando spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, creare centralità, restituire qualità ambientale e architettonica. Il PUG individua 14 ambiti nelle frazioni e 13 ambiti nel contesto urbano (art. 9.2 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1);

La strategia del PUG individua:

B4)_b. per gli ambiti della sezione A1)_d,e,f le strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e azioni inserite nell'elaborato SQ_L.1 ed SQ_L.2.

AMBITO DA RIFUNZIONALIZZARE - VIALE IV NOVEMBRE

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.2 alla scheda 9.2/UL_viale IV Novembre prevede gli obiettivi generali di *rigenerare un ambito non più vocato alla produzione attraverso il recupero dei volumi edificati, il riordino urbanistico, la riqualificazione degli spazi a verde, la relazione con Viale IV Novembre, l'insediamento di nuove funzioni prevalentemente terziarie e di interesse pubblico a servizio della collettività. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione dovranno contemplare un'importante presenza di attrezzature pubbliche e servizi (alle persone e alle imprese) accompagnata da mix funzionale (residenze, terziario, commercio di vicinato) atto a garantire una variegata flessibilità di usi e fruizione.*

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica.

- Miglioramento delle dotazioni territoriali, della qualità del verde pubblico, dell'arredo urbano e delle connessioni dolci esistenti nel quartiere della stazione in coordinamento con le strategie e azioni già in atto.



Prot. P.G. 227106/2024, 227108/2024, 227110/2024 del 06/09/2024

Proponente TTM SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per la realizzazione di un hub del terziario avanzato, dedicato ad aziende, enti e associazioni, per lo sviluppo di servizi innovativi destinati alle imprese e il territorio, in ambito classificato dal PUG vigente come Aree agricole urbane - Area Nord - Ambito da rinnovare (via Gramsci).

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 9.2 prevede infatti:

SQ_D.1 - Titolo 5 - Art.5.1 Area Nord

Gli obiettivi strategici del Piano (elaborato SQ_L.1) possono tradursi anche nella trasformazione delle aree agricole urbane di cui al CAPO IV [...].

Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli previsti dagli artt. 5 e 6 della LR 24/2017.

[...] In particolare solo le aree agricole urbane, nell'elaborato SQ_D.2, che costituiscono circoscritte integrazioni al tessuto produttivo-polifunzionale dell'Area Nord compresa tra via Piemonte e via Battelli, potranno attuarsi con AO secondo quanto previsto dal CAPO IV. Le aree sono vocate ad una trasformazione a carattere produttivo polifunzionale a completamento del tessuto limitrofo, di alta qualità. L'accessibilità dovrà prevedere la progettazione della nuova bretella di collegamento tra viale Morandi e via Gramsci, opera di interesse generale necessaria per il completamento della trama viaria portante del contesto. La maglia del verde pubblico e dei percorsi ciclopeditoni dovrà inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura in senso est-ovest tra l'Area Nord e il Parco del Rodano e nord-sud tra la stazione AV Mediopadana e la città, con massima considerazione al rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava e le indicazioni del progetto "RETE-Reggio Emilia Territorio Esteso", dell'Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate messa a dimora di alberi e arbusti.

SQ_D.1 - Titolo 2 - Art.2.7 Consumo di suolo massimo

La Strategia intende preservare la quota del 3% per le imprese ed il terziario avanzato caratterizzate da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree agricole urbane secondo quanto previsto dal Titolo 5. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1)g. Le aree agricole urbane identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Titolo 5 degli indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) e dell'elaborato della Strategia SQ_L.1.

AAU_T-1A

AREA AGRICOLA URBANA - VIA GRAMSCI - VIALE MORANDI

La strategia del PUG individua:

B4)_c. per le aree agricole urbane A1)_g identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Titolo 5 e dell'elaborato SQ_L.1 le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 5.1 e 5.2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.1 - Focus Area Nord Riqualificare l'Area Nord recita:

246) Prevedere la possibilità dell'insediamento di nuove aziende anche in continuità con il TU, nel contesto dell'Area Nord.

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Ai fini dell'identificazione preliminare delle possibili opere esterne al comparto da considerare prioritarie e da concordare in sede di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica, si rinvia alla relativa scheda tecnica allegata.

PUA AO 8A-A

PUA DA DEMANDARE AD AO - PARCO OTTAVI



Prot. P.G. 227129/2024, 227130/2024 del 06/09/2024

Proponente CCFS IMMOBILIARE SPA e altri

Verifica di conformità e coerenza al PUG e all'Avviso Pubblico:

Viene proposta una Manifestazione di Interesse per la presentazione di Accordo Operativo per la realizzazione di intervento di trasformazione residenziale, terziaria e commerciale in ambito classificato dal PUG vigente come Ambito strategico da demandare ad Accordo Operativo (ex Ti2-7 Ti1-8)

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 13.3 prevede infatti:

Art. 13.3 Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da demandare ad accordo operativo

(I) Sono demandati ad accordo operativo i PUA del PRG 2001 approvati e scaduti, la cui attuazione è sostanzialmente non compiuta ancorché siano state realizzate, fuori e dentro al comparto, ma non completate, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I PUA demandati ad AO dal Piano sono: l'ex Ti-2-7 Ti 2-8 (Parco Ottavi) prevalentemente residenziale; l'ex App-11 prevalentemente produttivo.

L'elaborato SQ_L.2 declina obiettivi e azioni da perseguire nella presentazione dell'accordo operativo che dovrà definire il progetto urbano degli interventi, coerente con il progetto della Strategia e del Piano di Comunità, e la disciplina di dettaglio (usi, requisiti prestazionali, modalità di attuazione, individuazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare). Gli accordi operativi sono sottoposti a Valsat.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 comprende infatti:

A2)_d. I Piani Urbanistici Attuativi demandati ad Accordo Operativo secondo quanto previsto dal Titolo 13 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1). Nel caso specifico, le manifestazioni d'interesse, dovranno essere coerenti a quanto indicato nella Strategia del Piano e dall'elaborato SQ_L.2 in termini di obiettivi ed azioni.

Gli elaborati di PUG individuano i Piani Urbanistici Attuativi demandati ad Accordo Operativo secondo quanto previsto dal Titolo 13 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1), la cui strategia è articolata nell'elaborato SQ_L.2 in termini di obiettivi ed azioni, per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, proponendo un intervento maggiormente coerente con la Strategia e gli obiettivi del Piano.

A seguito dell'approvazione del PUA denominato Parco Ottavi, avvenuta nel dicembre 2004, è stato realizzato ed in gran parte collaudato il Verde Pubblico di comparto denominato parco Nilde lotti ed è stato predisposto il progetto di intervento del sub-comparto M destinato ad attrezzature scolastiche, consegnato al Comune con PG.n.15060/2005, sulla base del quale è stato possibile tramite finanziamento PNRR, procedere alla progettazione ed esecuzione del Polo Scolastico localizzato lungo la ferrovia.

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.2 alla scheda ex Ti-2-7 Ti 2-8 prevede tra gli obiettivi generali quello di recuperare con nuove funzioni di interesse pubblico un'area centrale per il quartiere Regina Pacis-Roncina, creando una nuova polarità all'interno dell'ambito, consentendo il

PUA AO 8A-A

PUA DA DEMANDARE AD AO - PARCO OTTAVI

completamento del sistema della città pubblica e la ricucitura delle infrastrutture viarie e ciclo pedonali (SQ_C.1) Le funzioni verso cui orientare la trasformazione dovranno contemplare un mix di residenze con una quota prevalente di ERS, servizi, e attrezzature di interesse collettivo, ricettive, terziario e una quota commerciale conforme con il PTCP vigente allo scopo di completare e ricostruire il disegno della "Città 15 minuti" con particolare riferimento a: servizi sportivi, ricreativi, socio assistenziali, sanitari. La capacità edificatoria di edilizia residenziale non convenzionata dovrà essere correlata alla realizzazione di una quota maggioritaria di ERS.

La proposta, che viene limitata ai sub-comparti limitrofi alle aree già assoggettate dal PUG ad intervento diretto (IED) e prospicienti via Gorizia, privi di significativi vincoli di natura infrastrutturale, risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Ai fini dell'identificazione preliminare delle possibili opere esterne al comparto da considerare prioritarie e da concordare in sede di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica, si rinvia alla relativa scheda tecnica allegata.



Prot. P.G. 227154/2024 del 06/09/2024

Proponente IMPAC SRL

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta una Manifestazione di Interesse per la presentazione di Accordo Operativo per apportare modifiche al planivolumetrico approvato, conseguenti allo spostamento di superfici edificabili tra lotti, in misura superiore a quelle consentite dalle Norme di Attuazione del PPC scaduto, ambito classificato dal PUG vigente come T12-21, comparto con opere di urbanizzazione non collaudate, per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, proponendo un intervento maggiormente coerente con la Strategia e gli obiettivi del Piano. Dopo l'approvazione del PUG, le opere di urbanizzazione sono state collaudate e la disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano pertanto la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 13.2.1 prevede infatti:

Art. 13.2.1 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, coma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione collaudate

Su tali comparti compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di AO che propongono modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente con il contesto di riferimento sia sotto il profilo urbanistico-architettonico che per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A2)_c. Interventi di qualificazione della città esistente dei Sistemi Abitare, Produzione e Commercio demandati ad interventi urbanistici complessi (IUC) negli Indirizzi Disciplinari del PUG;

SEZIONE B) FUNZIONI

Nel perseguire gli obiettivi e sfide prioritari del PUG, le funzioni verso cui orientare le trasformazioni all'interno delle aree ed ambiti individuati nella precedente SEZIONE A, devono essere coerenti con la Strategia del Piano e con le indicazioni orientative inserite all'interno degli Indirizzi disciplinari del PUG per gli interventi urbanistici complessi (IUC).

Priorità di attuazione verrà data ad interventi che prevedono la realizzazione delle seguenti funzioni.

B2) ERS

La strategia del PUG intende rispondere alla crescente domanda abitativa di Edilizia Residenziale Sociale collegata alle modifiche demografiche (in particolar modo per gli anziani autosufficienti) e sociali, nonché a nuove opportunità della città (studenti universitari e professionisti).

L'obiettivo è quello di potenziare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con priorità per l'affitto convenzionato. Ulteriori interventi potranno comprendere: edilizia residenziale convenzionata; edilizia per l'abitare condiviso e solidale destinati a persone fragili quali anziani autosufficienti, persone con disabilità prive del sostegno familiare, ecc.; studentati a canone calmierato.

TESSUTI IN CORSO DI COMPLETAMENTO - VIA SETTEMBRINI

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di Accordo Operativo (AO) come contributo alla città pubblica.

- Completamento ciclopedonale in direzione nord-sud nelle aree verdi pubbliche del PUA Ti2-21;
- Implementazione di arredi e dotazioni arboreo-arbustive lungo il tratto ciclopedonale esistente nel parco lineare di via Settembrini.



Prot. P.G. 228014/2024 del 09/09/2024

Proponente SA IMMOBILIARE SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso produttivo polifunzionale (magazzino), di parcheggi pertinenziali e dotazioni urbanistiche in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambiti da rifunionalizzare - 9.2/Ub_Via Daniele da Torricella*.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 9.2 prevede infatti:

Disciplina delle trasformazioni complesse_IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

- *ambiti dimensionalmente superiori ad 1 ha, sono attuabili con AO*

L'attuazione è demandata ad AO, che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti agli indirizzi dell'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1)_e. *Il sistema degli ambiti da rifunionalizzare: ambiti di città in cui occorre ricucire le relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rafforzando il tessuto connettivo che forma la città pubblica, restituendo valore identitario ai luoghi, creando spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, creare centralità, restituire qualità ambientale e architettonica. Il PUG individua 14 ambiti nelle frazioni e 13 ambiti nel contesto urbano (art. 9.2 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1);*

La strategia del PUG individua:

B4)_b. *per gli ambiti della sezione A1)_d,e,f le strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e azioni inserite nell'elaborato SQ_L.1 ed SQ_L.2.*

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.2 alla scheda 9.2/Ub_Via Daniele da Torricella prevede gli obiettivi generali di *rifunionalizzazione dell'ambito urbano, attraverso l'inserimento di nuove funzioni e azioni di riordino urbanistico ed edilizio, del contesto polifunzionale nonché la valorizzazione degli elementi di valore architettonico e testimoniale presenti sul fronte nord. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione dovranno contemplare un mix di funzioni polifunzionali, terziarie e di servizio alle persone e alle imprese, il commercio di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita non alimentari. Sono ammesse funzioni ricettive, espositive e*

convegnistiche previa verifica di sostenibilità degli impatti e limitate quote di residenza.

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

**Contributo alla
Città Pubblica:** Ai fini dell'identificazione preliminare delle possibili opere esterne al comparto da considerare prioritarie e da concordare in sede di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica, si rinvia alla relativa scheda tecnica allegata.



Prot. P.G. 228370/2024 del 09/09/2024

Proponente MSG SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo (azienda specializzata in soluzioni ad alta automazione per la gestione dei magazzini di maturazione dei formaggi) in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambito agricolo periurbano*.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG prevede infatti:

SQ_D.1 - Titolo 5 - Art.5.1 Area Nord

Gli obiettivi strategici del Piano (elaborato SQ_L.1) possono tradursi anche (...) nella trasformazione di parte del Territorio Agricolo, incuneato all'interno del territorio urbanizzato, tra via Gramsci-il Villaggio Industriale Crostolo e tra via Hiroshima-la Ferrovia FS e la nuova tangenziale Nord.

Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli previsti dagli artt. 5 e 6 della LR 24/2017.

SQ_D.1 - Titolo 2 - Art.2.7 Consumo di suolo massimo

La Strategia intende preservare la quota del 3% per le imprese ed il terziario avanzato caratterizzate da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree agricole urbane secondo quanto previsto dal Titolo 5. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività.

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1) Rete di luoghi

La Strategia del PUG individua una Rete di Luoghi della città, complessi e interconnessi, capisaldi del progetto della struttura territoriale, in grado di creare connessioni e relazioni materiali e immateriali nella città. Nel caso specifico, le Manifestazioni d'Interesse, dovranno essere coerenti a quanto indicato negli elaborati SQ_L.1 ed SQ_L.2 in termini di obiettivi ed azioni.

Costituiscono questa sotto sezione:

A1)_a. L'Area Nord, all'interno della quale si snodano i principali poli funzionale, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città;

B3) Funzioni produttive

La strategia del PUG per le aree ricomprese nella sezione A1)_a poste fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% degli artt. 5 e 6 della LR 24/2017, e A1)_b individua le seguenti funzioni, esclusioni e limiti.

B3)_b - funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato con le seguenti caratteristiche:

i) oltre il 50% dell'area deve essere destinato ad una o più imprese indicate in sede di Manifestazione di Interesse con un vincolo di insediamento pari ad almeno 10 anni;

ii) per le aziende di cui al punto precedente deve essere esplicitato:

1) l'investimento complessivo previsto: immobiliare, tecnologico ed impiantistico;

2) ricavi delle vendite ed EBITDA previsti nei primi 3 esercizi;

3) numero dipendenti assunti nei primi 3 esercizi

4) il costo fiscale annuo nei primi 3 esercizi pari alla stima del valore al mq di Sf delle imposte dirette e indirette collegate all'investimento fra cui: imposte sul reddito della società; imposte di transazione (bolli, diritti, concessioni); imposte sui fabbricati (imu); ritenute d'acconto generate dagli stipendi dei dipendenti; imposte di registro, ipotecarie, catastali; ecc.

Esclusioni e limiti:

a) sono escluse le funzioni commerciali e residenziali;

b) sono escluse le funzioni produttive destinate a logistica multi-cliente;

c) rispetto di quanto previsto al capitolo "Limite al consumo di suolo".

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.1 - Focus Area Nord Riqualificare l'Area Nord recita:

246) Prevedere la possibilità dell'insediamento di nuove aziende anche in continuità con il TU, nel contesto dell'Area Nord.

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Ai fini dell'identificazione preliminare delle possibili opere esterne al comparto da considerare prioritarie e da concordare in sede di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica, si rinvia alla relativa scheda tecnica allegata.



Prot. P.G. 229184/2024, 229186/2024 del 10/09/2024

Proponente /

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di studentato e sala polivalente in ambito classificato dal PUG vigente come *Ambito di riqualificazione 9.1L - Ex Caserma Zucchi*.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 9.1 prevede infatti:

Disciplina delle trasformazioni complesse_IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione strategica è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con l'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà con le modalità dell'art. 2.6.

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1)_d. Il sistema degli ambiti da riqualificare: il PUG ha individuato gli ambiti di riqualificazione strategica (art. 9.1 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1) entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti nel centro storico, nei quartieri a cintura della città storica, negli agglomerati urbani e nelle frazioni parzialmente o totalmente dismessi e sottoutilizzati, sui quali proporre politiche e azioni di rigenerazione più profonda;

La strategia del PUG individua:

B4)_b. per gli ambiti della sezione A1)_d,e,f le strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e azioni inserite nell'elaborato SQ_L.1 ed SQ_L.2.

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.2 alla scheda 9.1L - Ex Caserma Zucchi prevede gli obiettivi generali di *riqualificare dal punto di vista ambientale e funzionale un'area strategica e storicamente rilevante, attualmente destinata a parcheggio caratterizzato dalla presenza di immobili dismessi, quindi dal notevole potenziale di trasformazione grazie alla disponibilità di edifici di uso pubblico e di un vasto spazio aperto, nonché dalla prossimità al centro e al Parco del Popolo. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione dovranno contemplare un mix di servizi, per completare e integrare la Città Universitaria, favorire studentati diffusi e servizi ad essi connessi (sale studio polivalenti e spazi di ritrovo), implementando spazi volti all'educazione e alla*

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - CORSO CAIROLI

formazione, allo svago e tempo libero, servizi a supporto delle funzioni prevalenti.[...]

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica.

- Opere finalizzate all'integrazione dell'intervento con l'Ex Caserma Zucchi e alla riqualificazione del parco-cortile della Cavallerizza.



Prot. P.G. 229198/2024 del 10/09/2024

Proponente /

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per riqualificazione area verde, realizzazione di serra ornamentale, ristrutturazione fabbricato storico liberty, ristrutturazione ex magazzino produttivo, spostamento area di sedime di unità collabente fatiscente con riedificazione di alloggi per persone affette da disabilità motorie, nuova costruzione turistico ricettiva. in ambito classificato dal PUG vigente come *Tessuti urbani A4 - Tessuti urbani storici e testimoniali A5 - Architettura Primo '900 - Ambiti di riqualificazione strategica: 9.1F Ambito via Talami-via Gioia.*

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano in parte la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto.

La disciplina del PUG all'art. 9.1 prevede infatti:

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione strategica è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con l'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà con le modalità dell'art. 2.6.

La proposta in esame rientra parzialmente nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come parzialmente conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1)_d. Il sistema degli ambiti da riqualificare: il PUG ha individuato gli ambiti di riqualificazione strategica (art. 9.1 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1) entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti nel centro storico, nei quartieri a cintura della città storica, negli agglomerati urbani e nelle frazioni parzialmente o totalmente dismessi e sottoutilizzati, sui quali proporre politiche e azioni di rigenerazione più profonda;

La strategia del PUG individua:

B4)_b. per gli ambiti della sezione A1)_d,e,f le strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e azioni inserite nell'elaborato SQ_L.1 ed SQ_L.2.

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.2 alla scheda 9.1F - Ambito via Talami-via Gioia prevede gli obiettivi generali di Riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di riqualificazione e trasformazione dell'area nord ed in particolare del Parco Innovazione ex-Officine Reggiane. Miglioramento e potenziamento delle

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - VIA A. VENERI

relazioni con il centro storico e la zona della stazione, nonché innalzamento della qualità degli spazi aperti.[...]. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione sono: servizi alla persona e alle imprese; terziario avanzato; servizi di interesse pubblico; residenza; produttivo a basso impatto ambientale. E' ammissibile anche il commercio nella tipologia di esercizi di vicinato, con particolare attenzione al completamento e implementazione del disegno della "Città 15 minuti". [...]

Pertanto, la proposta risulta parzialmente coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG, ovvero parzialmente in linea con gli obiettivi e azioni ivi descritti, per quanto attiene l'attuazione dell'*Ambito di riqualificazione strategica: 9.1F Ambito via Talami-via Gioia*.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

Contributo alla Città Pubblica: Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica.

- Valorizzazione ecologica e funzionale del Parco Gli Orti di Monte Nero, in coerenza e continuità con il verde di cessione attrezzato.

AR_9.1B-A

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - VIA F. FILZI



Prot. P.G. 229239/2024 del 10/09/2024

Proponente FRANZINI ANNIBALE SPA

**Verifica di
conformità e
coerenza al PUG e
all'Avviso Pubblico:**

Viene proposta Manifestazione di Interesse alla presentazione di Accordo Operativo per realizzazione di nuove unità abitative in ambito classificato dal PUG vigente come Ambito di riqualificazione strategica 9.1B via Filzi-Stazione Santo Stefano.

La disciplina del PUG e l'avviso pubblico contemplano la possibilità di proporre attraverso AO l'intervento proposto. La disciplina del PUG all'art. 9.1 prevede infatti:

Disciplina delle trasformazioni complesse_IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione strategica è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con l'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà ai sensi dell'art. 2.6.

La proposta in esame rientra nella fattispecie sopra descritta, configurandosi pertanto come conforme alla disciplina del PUG.

Lo schema di "Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R.n. 24/2017" all'art. 2 prevede inoltre:

A1)_d. Il sistema degli ambiti da riqualificare: il PUG ha individuato gli ambiti di riqualificazione strategica (art. 9.1 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1) entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti nel centro storico, nei quartieri a cintura della città storica, negli agglomerati urbani e nelle frazioni parzialmente o totalmente dismessi e sottoutilizzati, sui quali proporre politiche e azioni di rigenerazione più profonda;

La strategia del PUG individua:

B4)_b. per gli ambiti della sezione A1)_d,e,f le strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e azioni inserite nell'elaborato SQ_L.1 ed SQ_L.2.

Per quanto attiene la strategia del PUG, l'elaborato SQ_L.2 alla scheda 9.1B - CAP-MAPRE-via Filzi-Stazione Santo Stefano prevede tra gli obiettivi generali di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito tramite azioni di riordino urbanistico ed edilizio, nonché di recupero delle unità edilizie meritevoli di tutela, implementando le relazioni con il contesto ed in particolare con le attrezzature ad uso collettivo limitrofe. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione dovranno contemplare un mix di residenze, comprensive di una quota di ERS, servizi e terziario, per completare e implementare il disegno della "Città 15 minuti".

Pertanto, la proposta risulta coerente allo schema di Avviso Pubblico ed alla Strategia del PUG.

Esito: Proposta ammessa alle successive fasi istruttorie.

**Contributo alla
Città Pubblica:**

Ai fini dell'identificazione preliminare delle possibili opere esterne al comparto da considerare prioritarie e da concordare in sede di Accordo Operativo (AO) come contributo alla Città Pubblica, si rinvia alla relativa scheda tecnica allegata.