

DOCUMENTO DI INDIRIZZO

PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI
AI FINI DELLA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DI
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL
PUG AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LR 24/2017.

DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG AI SENSI DELL'ART. 38 della LR 24/2017.

1_PREMESSA

L'art. 30 della LR 24/2017 per semplificare la pianificazione urbanistica e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, articola la pianificazione comunale in:

"a) un unico Piano urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;

b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale..."

Secondo quanto disciplinato dall'art. 38 della LR 24/2017 nonché dal Titolo 2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del Piano Urbanistico Generale (PUG), le trasformazioni complesse trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) e Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC).

In particolare l'Accordo Operativo (AO) è lo strumento negoziale e attuativo per le trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del Piano, con particolare riferimento alla costruzione della città pubblica, al sistema degli ambiti da riqualificare e agli interventi di addensamento e sostituzione urbana della città da qualificare.

Il comma 1, art. 38 della LR 24/2017 prevede che: *"Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG."*

Per giungere alla presentazione di Accordi Operativi conformi alla Strategia del Piano, l'Amministrazione Comunale definisce, pertanto, il presente documento di indirizzo, a cui farà seguito l'avviso pubblico per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse (Mdi), quale strumento cardine per raggiungere gli obiettivi e finalità delineati all'interno della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal PUG e alle progettualità pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale sta investendo. A tal fine, verranno valutate e prioritariamente selezionate, le proposte che contribuiscono ad attuare la Strategia del Piano in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della città.

Il presente Documento di Indirizzo, in conformità ai principi di legalità, imparzialità e trasparenza, individua, dunque, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle Manifestazioni di Interesse avanzate da soggetti privati e pubblici, ai fini della successiva presentazione di proposte di Accordo Operativo.

Saranno prioritariamente ammessi alla successiva fase di presentazione di Accordi Operativi, ai sensi del comma 3 art. 38 della LR 24/2017, le proposte di Manifestazioni di Interesse ritenute coerenti ai criteri dell'avviso pubblico predisposto sulla base del presente Documento.

La valutazione positiva della Manifestazione di Interesse non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell'Accordo Operativo, né costituirà titolo per l'automatica attuazione, tramite permessi di costruire convenzionati, delle previsioni del PUG .

2_LE STRATEGIE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

Il progetto di città pianificato dal PUG, è incardinato sulle aree da rigenerare nel Territorio Urbanizzato (TU) ed identifica, come ossatura portante, la città pubblica composta da: il sistema ambientale (aree verdi, corridoi ecologici, reticolo idrografico); la rete della mobilità pubblica; la rete dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico.

Gli *obiettivi*, trasversali a tutte le politiche del Piano, sono la rigenerazione urbana e la cura della città.

La *rigenerazione urbana* rappresenta, infatti, l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, scindendo definitivamente il binomio sviluppo e consumo - inteso come consumo di suolo, energia, acqua, pesticidi e fertilizzanti - che ha caratterizzato il periodo del boom demografico ed edilizio.

La *cura* della città e della comunità è intesa, invece, come gestione e qualificazione della città pubblica.

Le direttrici di sviluppo da perseguire, per raggiungere questi due obiettivi, corrispondono alle principali *sfide* del Piano, che definiscono il senso e le priorità per la crescita della città e compongono la Strategia per lo sviluppo sostenibile del territorio.

La prima sfida, sulla *neutralità carbonica*, definisce, più di ogni altra, il senso e le priorità per il futuro della città. Occorre, infatti, far rientrare il territorio dentro i limiti della sostenibilità perchè rappresenta una responsabilità sociale a cui non si possiamo rinunciare, ma anche una enorme opportunità per la competitività del sistema economico e sociale.

Per raggiungere tali obiettivi, il Piano, investe sul riuso degli spazi esistenti attraverso funzioni pubbliche e private di interesse della collettività nonché sulla cura della città, cancellando, al contempo, tutte le previsioni di espansione, fuori dal territorio urbanizzato, ereditate negli ultimi 30 anni.

Le strategie di rigenerazione urbana del Piano attengono sia a discipline generali diffuse sul territorio comunale, sia all'individuazione di prioritari Ambiti di Riqualificazione parzialmente o totalmente dismessi e sottoutilizzati presenti nei quartieri a cintura della città storica, ovvero negli agglomerati urbani e nelle frazioni, entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti in grado di attivarne la rigenerazione più profonda.

Gli interventi di adeguamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sono, invece, favoriti da specifiche politiche incentivanti che premiano: il riuso; la riqualificazione; progetti innovativi di risanamento e gestione temporanea di spazi abbandonati.

In un tale contesto, per sostenere la sfida della neutralità carbonica, assumono, dunque, un ruolo fondamentale gli interventi di: riqualificazione energetica e sismica degli edifici; mitigazione ed adattamento dei cambiamenti climatici; potenziamento della mobilità sostenibile; diffusione di soluzioni tecnologiche per la produzione di energia da fonti rinnovabili prioritariamente per l'autoconsumo e il sostegno di CER; l'agricoltura sostenibile.

La seconda sfida è rappresentata dalla qualificazione e potenziamento dei *beni comuni*, intesi come servizi e luoghi di interesse pubblico che concorrono ad innalzare il livello di qualità della vita e della coesione sociale: la salute pubblica, la scuola, la casa, gli spazi comuni e le reti, la legalità ma anche i tanti servizi territoriali da quelli culturali, ai trasporti, allo sport, fino alla gestione dei rifiuti.

L'obiettivo degli interventi pubblici e privati deve essere, pertanto, quello di contribuire alla cura della città pubblica e, per favorire tale politica, è stato attribuito un ruolo centrale ad uno specifico strumento, il Piano di Comunità, elaborato a partire dalla individuazione dei servizi presenti sul territorio e dalle loro caratteristiche; nonché dall'interpretazione dei bisogni delle persone, delle povertà e ricchezze emergenti attraverso il lavoro dei Laboratori di quartiere, dei Poli Sociali e delle tante attività associative presenti in città.

Con il Piano di Comunità si supera l'idea dello standard quantitativo come unico metro di misura della città pubblica, per valutare prioritariamente ciò di cui ha bisogno il territorio a partire da ciò che è già presente.

L'urgenza, in tal senso, è rappresentata dalla cura delle dotazioni esistenti (le strade, le piste ciclabili, il verde pubblico) al fine di garantirne una adeguata manutenzione ed un maggior utilizzo anche grazie al coinvolgimento della diffusa rete di comunità collaborative presenti sul territorio.

Ulteriore obiettivo è il potenziamento della sanità di prossimità attraverso, ad esempio, una maggiore diffusione delle Case di Comunità; piuttosto che il recepimento delle scelte del Piano dello Sport che programma le nuove dotazioni sportive e la rifunzionalizzazione di quelle esistenti; nonché le politiche innovative di città senza barriere per la progettazione inclusiva degli spazi.

La terza sfida del Piano è aumentare l'*attrattività* della città come elemento chiave per favorire investimenti ad alto valore aggiunto, occupabilità e innovazione.

L'attrattività non viene declinata, però, solo in chiave economica, ma anche sociale e culturale: una città è attrattiva quando è in grado di offrire un contesto dinamico e sicuro per i progetti di vita delle persone, aprendosi alla contaminazione fra culture e pensieri diversi, vivendo le differenze come opportunità.

Se si vuole, infatti, competere nell'era dell'economia della conoscenza è fondamentale essere attrattivi per il capitale umano e per farlo occorre creare il giusto ecosistema urbano in grado di accogliere le persone, favorirne la crescita, insieme a quella delle imprese e della comunità.

In tal senso, il PUG, come strumento di pianificazione strategica e non solo urbanistica, offre un contributo per la definizione delle priorità su cui concentrare le risorse pubbliche e private.

Da un lato, sulle competenze distintive del territorio in grado di generare un vantaggio competitivo sostenibile nel tempo come la formazione, la salute pubblica, la prossimità dei servizi nei quartieri e frazioni, ma anche luoghi come la Stazione AV Mediopadana e il Parco Innovazione.

Dall'altro, sul rinforzo dei nostri punti di debolezza che devono tradursi in nuove opportunità come la transizione ecologica ed energetica, la mobilità cittadina, il diritto alla casa, la valorizzazione del centro storico.

3_DEFINIZIONE DELLE PRIORITA': LIMITI E CRITERI DI VALUTAZIONI

3.1_Coerenza con la strategia del PUG ed operatività e fattibilità economico- finanziaria

Le Manifestazioni di Interesse dovranno 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 sulla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città.

Un'ulteriore condizione richiesta per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse, così come previsto dalla LR 24/2017, è *l'operatività e la fattibilità economica finanziaria delle iniziative proposte per l'attuazione degli interventi*, al fine di procedere verso una programmazione in grado di fornire maggiori certezze in riferimento, non solo alle risorse pubbliche, ma soprattutto a quelle private, nonché ai contenuti ed alle tempistiche di attuazione.

3.2_Interventi ammessi

Coerentemente alla Strategia Urbana del Piano (elaborato SQ_V1) gli interventi ammessi alla presentazione della manifestazione di interesse devono rientrare all'interno delle seguenti categorie:

- interventi di rigenerazione urbana nel Territorio Urbanizzato (TU);
- potenziamento e nuovo insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto e occupabilità;
- potenziamento e qualificazione della Città Pubblica.

L'esplicitazione degli obiettivi prioritari del presente Documento di Indirizzo si declina nell'individuazione:

- degli ambiti territoriali la cui attuazione è demandata ad Accordo Operativo (sezione A);
- delle funzioni verso cui orientare le azioni trasformative degli ambiti territoriali (sezione B).

SEZIONE A) AMBITI TERRITORIALI

Il perseguimento degli obiettivi prioritari del PUG, determinano priorità localizzative di intervento in gran parte delineate nelle aree già urbanizzate ed insediate, proseguendo gli investimenti nei Programmi di Riqualificazione Urbana e nei Poli Funzionali, e contestualmente promuovendo una più diffusa attività di riqualificazione funzionale, energetica e sismica della città consolidata all'interno del Territorio Urbanizzato. Gli ambiti territoriali che possono essere candidati alla Manifestazione di Interesse sono i seguenti.

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 dell'elaborato SQ_L.1 ed L.2 in termini di obiettivi ed azioni.

Costituiscono questa sotto sezione:

- 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;
- b. I Poli produttivi strategici: Parco Industriale Mancasale, Prato-Gavassa, Villaggio Industriale Crostolo, Zona Annonaria e Corte Tegge;
- c. I Poli Funzionali: Stazione AV Mediopadana, Casello A1 ed ex Fiere; Mapei Stadium-Città del Tricolore; Aeroporto Ferdinando Bonazzi e RCF Arena; Centro Internazionale Loris

Malaguzzi, Parco Innovazione ed ex Officine Reggiane; Arcispedale Santa Maria Nuova; Poli Universitari (Caserma Zucchi, San Lazzaro, ex Seminario, Parco Innovazione);

- d. Il sistema degli ambiti da riqualificare: il PUG ha individuato i prioritari ambiti di riqualificazione strategica (art. 9.1 degli Indirizzi Disciplinari) 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;
- e. Il sistema degli ambiti da rifunzionalizzare: sono 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 prioritariamente 14 ambiti nelle frazioni e 13 ambiti nel contesto urbano (art. 9.2 degli Indirizzi Disciplinari);
- f. Il sistema degli ambiti da rinnovare: sono parti di città in cui il tessuto connettivo che forma la città pubblica risulta incompleto o disorganico. Il Piano individua prioritariamente 3 assi urbani quali ambiti da rinnovare: lungo Crostolo; via Gramsci; via Emilia (art. 9.3 degli Indirizzi Disciplinari).
- 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 V degli indirizzi Disciplinari (SQ_D.1)

A2) Città esistente

La Strategia del PUG individua azioni legate a trasformazioni urbane funzionali al riuso, riqualificazione e rigenerazione *della città esistente* che per dimensione e impatto sono demandate allo strumento dell'Accordo Operativo. Per ciascuna di esse vengono definite le modalità degli interventi capaci di adattarsi alle differenti necessità e opportunità della città, del territorio e delle comunità locali.

Compito di questi interventi di rigenerazione è integrare i diversi sistemi urbani e strutturare il disegno e ruolo della città pubblica con le sue dotazioni territoriali, anche attraverso un rafforzamento delle sinergie tra pubblico e privato, migliorandone, al contempo, le prestazioni ambientali e climatiche.

Appartengono a questa sotto sezione:

- a. Edifici incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto del Sistema Abitare (quali ad esempio ex capannoni produttivi manifatturieri, commerciali o direzionali dismessi in contesti residenziali), con interventi finalizzati alla riqualificazione dell'insediamento, orientando l'intervento verso le funzioni prevalenti del tessuto o verso la realizzazione di dotazioni territoriali ed il miglioramento delle condizioni ambientali;
- b. Zone di qualificazione morfologica e funzionale, ovvero porzioni urbane individuate nella Strategia (Elaborati SQ_L.1 e SQ_L.2) che evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, nonché condizioni di contesto che riducono la qualità ambientale. Le criticità possono riguardare, in particolare: la tipologia delle strade; gli spazi pedonali, per la sosta e il verde di vicinato; l'elevata densità e superficie coperta degli edifici rispetto agli spazi liberi privati; le reti fognarie datate. La Strategia del PUG individua, in particolare, i quartieri urbani della zona est per i quali declina obiettivi e azioni che devono essere perseguiti con interventi di qualificazione dei diversi sistemi funzionali;

- c. Interventi di qualificazione della città esistente dei sistemi abitare, produzione e commercio demandati ad interventi urbanistici complessi (IUC) negli indirizzi disciplinari del PUG;
- 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;
- e. Le aree agricole urbane identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Piano di Comunità come previsto al Titolo VI degli indirizzi Disciplinari;

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).

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.

B1) Dotazioni territoriali

La strategia del PUG favorisce la riqualificazione e costruzione di dotazioni territoriali funzionali al potenziamento della qualità urbana. Queste dovranno valorizzare gli interventi sul patrimonio edificato, mettendo al centro la creazione, gestione e manutenzione degli spazi pubblici sostenuta dalla complessità delle funzioni urbane, da un mix di usi in grado di favorire le relazioni, la vitalità, l'inclusione, il controllo sociale.

Le dotazioni territoriali che compongono la città sono composte da servizi in attuazione del Piano di Comunità di cui al Titolo 6 degli Indirizzi Disciplinari, ovvero, aree e attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico (sanitarie, sportive, ricreative, ecc.) a supporto, in particolare, della politica della città dei 15 minuti.

B2) ERS

La strategia del PUG mira ad offrire un contributo per 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 possono 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.

B3) Funzioni produttive

La strategia del PUG per le aree ricomprese nella sezione A1_a poste fuori dal perimetro esterno 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.

Funzioni:

- a) dotazioni territoriali;
- b) funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato aventi 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) deve essere rispettato quanto previsto al successivo punto 3.3_Limite al consumo di suolo.

B4) Funzioni per la rete dei luoghi

La strategia del PUG individua:

- a. per gli ambiti della sezione A1_c processi di trasformazione che prevedono l'insediamento di funzioni con un elevato interesse collettivo e in grado di attrarre risorse economiche, umane, culturali. I progetti dovranno innescare azioni virtuose, le cui positive ricadute siano in grado di coinvolgere non solo le aree limitrofe, ma anche l'assetto complessivo della struttura urbana e territoriale, in quanto potenziali catalizzatori di interessi più ampi;
- 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 L.2.
- 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 V le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 5.1 e 5.2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

B5) Funzioni per la città esistente

La Strategia del PUG incentiva la riqualificazione diffusa dei tessuti della sezione A2_a,b,c attraverso cambi d'uso e la compresenza, all'interno di uno stesso ambito, di usi compatibili, per implementare la città 15 minuti con l'obiettivo di limitare la realizzazione di tessuti poco adattivi alle trasformazioni.

La Strategia del PUG individua 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, individuando per i restanti tessuti in corso di completamento modalità di attuazione attraverso intervento urbanistico convenzionato, 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 PUG.

La Strategia individua infine le aree agricole urbane identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) per le quali gli obiettivi e azioni sono indirizzate al completamento della città pubblica, come previsto al Titolo VI degli indirizzi Disciplinari.

B6) Funzioni per l'attività agricola

La Strategia del PUG incentiva interventi all'interno della sezione A3 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.

3.3_Limite al consumo di suolo

Il consumo di suolo della città è passato dal 2001 al 2011, dal 17% al 20,6%; oggi è pari al 21,1% e colloca Reggio Emilia, alla pari delle altre città medie dell'area padana, fra i territori con la maggior percentuale di suolo urbanizzato.

Inoltre, la fase di forte espansione urbanistica concentrata negli anni '90 e nel primo decennio del 2000, presenta, ancor oggi, residui importanti relativi a Piani convenzionati non scaduti pari ad oltre 600 alloggi e quasi 450 mila mq di superficie produttiva.

A fronte di tali dati, la scelta compiuta col Piano, in termini di riduzione del consumo di suolo, è stata quella di cancellare tutte le previsioni di espansione fuori dal territorio urbanizzato ereditate negli ultimi 30 anni, che corrispondono ad una riduzione di 5 milioni e mezzo di mq di aree urbanizzabili pari a 3.800 alloggi e 145.000 mq SV commerciale.

Inoltre, il PUG sceglie di preservare la quota di consumo di suolo massimo del 3% entro il 2050 esclusivamente per imprese ad alto valore aggiunto ed occupabilità, escludendo da tale definizione sia la logistica multi-cliente, sia il commercio, oltre, ovviamente, l'edilizia residenziale a libero mercato.

Per garantire una equa suddivisione di tale previsione nei prossimi anni, in riferimento alla strategia di contenimento del consumo di suolo del Piano, l'obiettivo della Manifestazione di Interesse, è di impegnare indicativamente non oltre 1/5 del 3% del Territorio Urbanizzato pari a circa 26 ha.

4 CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La Manifestazione di Interesse, dovrà essere redatta sulla base del modello che verrà allegato all'apposito avviso pubblico approvato dalla Giunta Comunale.

La Manifestazione d'Interesse potrà riguardare gli ambiti indicati al capitolo 3.2 – Sezione A nella loro interezza spaziale, oppure riguardare parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia

funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti; nonché soddisfi i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richiesti dal PUG, e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto.

Per le Manifestazioni di Interesse riguardanti aree parzialmente comprese nei suddetti ambiti, il Comune si riserva la facoltà di valutare ed eventualmente ammettere le stesse, oppure escluderle, in ragione del grado di strategicità e di integrazione con le parti comprese negli ambiti territoriali oggetto dell'avviso.

Come previsto dall'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari, qualora la manifestazione d'interesse riguardi una porzione di ambito territoriale, lo schema direttore complessivo dell'ambito verrà redatto dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini della presentazione della Manifestazione di Interesse, i soggetti privati proponenti di cui al successivo paragrafo, presentano al Comune una proposta che, pur non rivestendo i contenuti dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, deve contenere i seguenti elaborati:

a) il **meta-progetto urbano**, con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale interessato, comprensivo di: schema di assetto dell'accessibilità e delle dotazioni pubbliche in conformità alle previsioni della Strategia, del Piano di Comunità e del documento di ValSAT; localizzazione degli interventi di interesse privato;

b) una **relazione** nella quale sono definiti gli interventi privati in termini di funzioni e caratteristiche edilizie, nonché gli impegni funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunto dal privato. La relazione deve contenere, fra l'altro, la coerenza della proposta con gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia (art. 2.6 degli Indirizzi Disciplinari);

c) il **cronoprogramma** degli interventi pubblici e privati;

d) la **relazione economico-finanziaria** che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e ne dimostra la fattibilità e sostenibilità, nonché i contenuti di cui al capitolo 3.2 punto B3 per gli ambiti e funzioni interessati.

5_SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Hanno titolo a presentare la manifestazione di interesse:

- i proprietari degli immobili o anche i titolari di diritti reali di superficie;
- gli eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari dei diritti reali di cui sopra, interessati all'attuazione degli ambiti.

Il proponente può rappresentare la proprietà di tutta o parte dell'area interessata dalla Manifestazione di Interesse. In ogni caso gli elaborati a corredo dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate con esplicita indicazione delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta di intervento, dimostrando la fattibilità.

Le Manifestazioni di Interesse possono essere presentate sia da persone fisiche che giuridiche singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo fra di loro. Gli operatori devono indicare la denominazione, le qualifiche di ciascun componente, recare l'individuazione del mandatario che assume la qualità di capigruppo e che si relazionerà con l'Amministrazione Comunale anche a nome dei mandanti.

Le Manifestazioni di Interesse devono assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle

trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica.

5.1_Verifiche antimafia

Richiamati gli articoli 2 comma 2 lett. b) e 38 comma 4 della LR 24/2017 e in conformità all'allegato B) alla DGC n.197/2021 che ha approvato l'addendum al protocollo di Legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, stipulato tra Comune di Reggio Emilia e Prefettura di Reggio Emilia, in sede di presentazione dell'Accordo Operativo il Comune deve acquisire l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (Codice delle leggi antimafia).

Al fine di accelerare il procedimento di acquisizione della sopraccitata documentazione antimafia già in fase di Manifestazione di Interesse, i soggetti privati proponenti dovranno anticipare la presentazione della documentazione necessaria ai fini dell'acquisizione della informazione antimafia di cui al citato articolo 84 comma 3 del D.Lgs. n.159/2011.

6_MODALITÀ' DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI di INTERESSE

La Strategia (elaborato SQ-V.1) stabilisce i requisiti prestazionali, il concorso alla città pubblica e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il contributo delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017 per le trasformazioni complesse.

All'interno dell'elaborato V.S_5 della Valsat sono individuati i parametri di valutazione degli interventi demandati ad Accordo Operativo rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia, con particolare riferimento a:

- Qualità Urbana (QU);
- Qualità dello Spazio Pubblico (QSP);
- Qualità Sociale (QS);
- Qualità Ecologico Ambientale (QEA);
- Qualità Paesaggistica (QP);
- Qualità Economica (QE).

A tali criteri si aggiungono quelli indicati al capitolo 3.2 punto B3 per gli ambiti e funzioni interessati.

La valutazione delle manifestazioni d'interesse dovrà tenere conto della verifica di conformità al PUG e di coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla ValSAT (V.S_5), con particolare riferimento alla proposta progettuale relativa alla città pubblica in termini di efficacia, efficienza, gestione, e integrazione nel contesto urbano di riferimento.

7_ITER DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Lo schema di avviso pubblico di Manifestazione di Interesse e la relativa domanda verranno approvate dalla Giunta Comunale.

L'avviso di Manifestazione di Interesse sarà pubblicata successivamente all'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia sui siti internet dedicati e all'albo pretorio online per un periodo minimo di 120 gg.

Nei 120 giorni successivi alla chiusura della fase di pubblicazione dell'avviso e di presentazione della Manifestazione di Interesse, l'Ufficio di Piano verifica la conformità della Manifestazione stessa al presente Documento e al PUG nonché la coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla ValSAT (V.S_5).

Al termine dell'istruttoria, il Consiglio Comunale, approverà la graduatoria definitiva delle Manifestazioni di Interesse in funzione del loro interesse pubblico stabilendo, nel caso, per ciascuna di esse, eventuali prescrizioni ed indicazioni relative, in particolare alle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici. Tali prescrizioni saranno funzionali alla successiva fase di negoziazione con i privati interessati alla presentazione di un Accordo Operativo, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal Piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati stessi.

Le Manifestazioni di Interesse ammesse dal Consiglio Comunale in graduatoria potranno sviluppare il progetto ai fini della successiva presentazione del relativo Accordo Operativo secondo quanto disposto dall'Appendice "*Disposizioni organizzative e di gestione del Piano*" del Regolamento Edilizio vigente.

La valutazione positiva della Manifestazione di Interesse non comporta, comunque, alcun diritto per la definizione e approvazione del successivo Accordo Operativo.