



Reggio Emilia
città
delle persone

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

PAIP_PF.1-2 Polo della Moda

Amministrazione Comunale

Sindaco

Luca Vecchi

Vicesindaco e Assessore a Rigenerazione e Area Vasta

Alex Pratissoli

Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico

Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana

Elisa Iori

Gruppo di Progettazione Servizio Rigenerazione Urbana

Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Giovanna Vellani

Soggetto attuatore

MaxMara Fashion Group



Direttore Generale

Michele Usuardi

Progettazione urbanistica e coordinamento generale

Assetto urbano e paesaggio



FOA Studio Architetti Associati

Elena Stella Ottavia Rusconi con Jacopo Ascari,
Marcello Solanti

Gruppo di Progettazione

Rapporto Ambientale VAS e Impatto acustico

Alfa Solution Spa



Matteo Cantagalli, Luigi Settembrini

Gabriella Alfano, Lorenzo Cervi (TCAA)

Valutazione trasportistica

Polinomia Srl



Stefano Battaiotto, Bianca Bozzi

Progettazione reti tecnologiche e infrastrutturali

Studio Guidetti Serri



Lorenzo Serri con Davide Bica, Francesco Ferraro

Rilievo e assetto catastale

SGT Associati



Silvia Piccinini

**Indagini ambientali, geotecniche,
microzonizzazione sismica**

Geolog Studio Geologi Associati



Massimo Casali, Mario Mambrini

Gianvito Maria Cassinadri

Indagine archeologica

Archeosistemi



Piera Terenzi

assunzione

elaborato **10.2**

VAS_Sintesi non Tecnica

INDICE

1	PREMESSA	1
2	INQUADRAMENTO NORMATIVO	2
3	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E TERRITORIALE.....	3
4	DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO	5
5	INQUADRAMENTO URBANISTICO – PROGRAMMATICO: SINTESI	7
6	VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI E DEGLI EFFETTI ATTESI	10
	6.1 QUALITÀ URBANA	10
	6.2 QUALITÀ SPAZIO PUBBLICO (QSP)	11
	6.3 QUALITÀ SOCIALE (QS).....	11
	6.4 QUALITÀ ECOLOGICO AMBIENTALE (QEA)	12
	6.5 QUALITÀ PAESAGGISTICA (QP).....	14
	6.6 QUALITÀ ECONOMICA (QE).....	14
	6.7 MATRICE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE	15
7	MISURE DI MONITORAGGIO	17
8	CONCLUSIONI	18
9	ALLEGATO_TABELLA DI SINTESI DELLE VALUTAZIONI DELLE QUALITA’	19



1 PREMESSA

Il presente elaborato costituisce la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale relativo alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS/ValSAT ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e della L.R. 24/2017 con riferimento all’inserimento nel P.U.G. del Comune di Reggio Emilia del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP), denominato **“PAIP_PF. 1-2 – Polo della Moda”** che avrà localizzazione nel comparto di Mancasale, più precisamente all’interno dell’area Ex Fiere di Via Filangeri a Mancasale.

Il Piano è proposto dalla ditta Max Mara Fashion Group S.r.l. che intende riqualificare l’area per dar vita ad un nuovo polo funzionale strategico, localizzato vicinissimo all’*headquarter* esistente della società.

In particolare, l’intervento si pone l’obiettivo di dare vita ad un polo della moda, produttivo e innovativo, sviluppato secondo parametri ecologici in grado di valorizzare l’area e il suo intorno, creando integrazione, qualificazione e miglioramento dei *landmark* esistenti e dell’intero comparto industriale di Mancasale.

Il documento, quindi, rappresenta in maniera sintetica i contenuti riportati nello studio di sostenibilità ambientale e territoriale (Rapporto Ambientale di VAS) di cui all’elaborato 10.1 *“VAS_Rapporto Ambientale”* del PAIP, il quale valuta la coerenza del Piano con il contesto pianificatorio e ambientale e analizza e descrive il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità generali e specifici della proposta di Piano.

Completano il Rapporto Ambientale alcuni approfondimenti specialistici allegati, ed opportunamente richiamati:

- Previsione di clima/impatto Acustico;
- Studio di mobilità;
- Matrice di Valutazione del PAIP”;
- Sintesi non Tecnica.



2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Valutazione Ambientale Strategica è una procedura finalizzata ad accertare la compatibilità ambientale e i contenuti di monitoraggio di un piano o programma. L'obiettivo della Valutazione è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani o programmi, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La Nuova Legge Urbanistica regionale ha profondamente riformato i contenuti della L.R. 20/2000: gli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le procedure e le competenze dei diversi soggetti istituzionali che partecipano alla loro formazione e approvazione, l'apparato delle disposizioni relative ai contenuti tecnici dei diversi strumenti pianificatori e le procedure concorsuali per il coinvolgimento dei soggetti privati e degli operatori del settore, al fine del perseguimento degli obiettivi prefissati.

La legge di disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio ha introdotto l'obbligo per tutti i Comuni di adeguare i propri strumenti urbanistici vigenti al nuovo strumento unico di pianificazione, il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.).

Nell'Atto di Coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale del piano urbanistico generale" (artt. 18 e 34 L.R. n. 24/2017) la ValSAT è concepita come un sistema di supporto alle decisioni ed è lo strumento di valutazione sistematicamente integrato nel processo di elaborazione e nell'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) e della sua Strategia.

Il P.U.G del Comune di Reggio Emilia, in coerenza e in conformità con quanto stabilito dalla L.R. 24/2017, nel documento di ValSAT stabilisce i criteri di valutazione ai quali sono sottoposte le trasformazioni complesse, tra cui i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica.

I parametri di valutazione dei progetti sono individuati rispetto a 6 politiche/azioni, che vengono declinate nella SQUEA, che sono: qualità urbana, qualità dello spazio pubblico, qualità sociale, qualità ecologico ambientale, qualità paesaggistica e qualità economica.

La valutazione di queste politiche avviene tramite parametri, criteri e indicatori e l'esito della valutazione permette di accedere ad una premialità trasformativa incrementale.

3 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E TERRITORIALE

L'intervento del PAIP_PF.1-2 – Polo della Moda si inserisce nella porzione territoriale a nord di Reggio Emilia, nell'ambito di Mancasale, all'interno del comparto ex Fiere, nelle vicinanze della stazione AV Mediopadana, del casello autostradale e dei Ponti di Calatrava.



Figura 1 - Inquadramento territoriale dell'area oggetto del PAIP

La proposta del PAIP si inserisce nell'ambito delle funzioni produttive, ad alto valore aggiunto, e prevede anche quote di terziario avanzato; l'obiettivo è quello di dar vita ad un polo funzionale strategico che si inserisca coerentemente nell'ambito territoriale in cui è localizzato.

Si riporta, di seguito, l'inquadramento del perimetro su rilievo morfologico-topografico dell'area del PAIP.



Figura 2 - Rilievo morfologico-topografico del PAIP



4 DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO

Nel seguito si riporta una sintetica descrizione della proposta del PAIP in oggetto demandando alla Relazione Illustrativa del Piano (elaborato 1) e ai relativi allegati tecnici per i dettagli.

La proposta del PAIP per la riqualificazione e trasformazione dell'area produttiva ex Fiere si inserisce all'interno del P.U.G. e del suo obiettivo strategico della rigenerazione di quest'area, individuata dal P.U.G. come Polo funzionale, più precisamente come "PF.1 – Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera", disciplinato al Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

Il Piano intende perseguire l'obiettivo di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di rigenerazione dell'intera Area Nord della città di Reggio Emilia, relazionandosi in particolare modo al vicino Parco Progetti Calatrava e al Parco Industriale Mancasale, perseguendo al contempo obiettivi sia di miglioramento della qualità urbana sia dell'attrattività dell'Area Nord.

L'obiettivo è, dunque, rigenerare l'area perseguendo la rigenerazione e il suo riuso, evitando il consumo di suolo e riqualificando le funzioni, il potenziamento della rete dei servizi e la rigenerazione urbana di un'area che attualmente versa in stato di abbandono e disuso.

Nell'ottica della vision che l'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia si è data per l'area nord, gli obiettivi del PAIP tendono a valorizzare il sistema delle eccellenze presenti, attraendone di nuove e creando sinergie con il territorio attraverso molteplici aspetti come il coinvolgimento e la partecipazione alla scala sovra-locale di attori pubblici e privati, il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali e la rigenerazione e connessione dei Poli dell'Area Nord della città.

Il Piano prevede la suddivisione in subcomparti dell'area in oggetto:

1. M1|Magazzini 1;
2. M2|Magazzini 2;
3. HQ|Head Quarter.

Si riporta nel seguito uno stralcio della planimetria con la suddivisione in subcomparti dell'area.

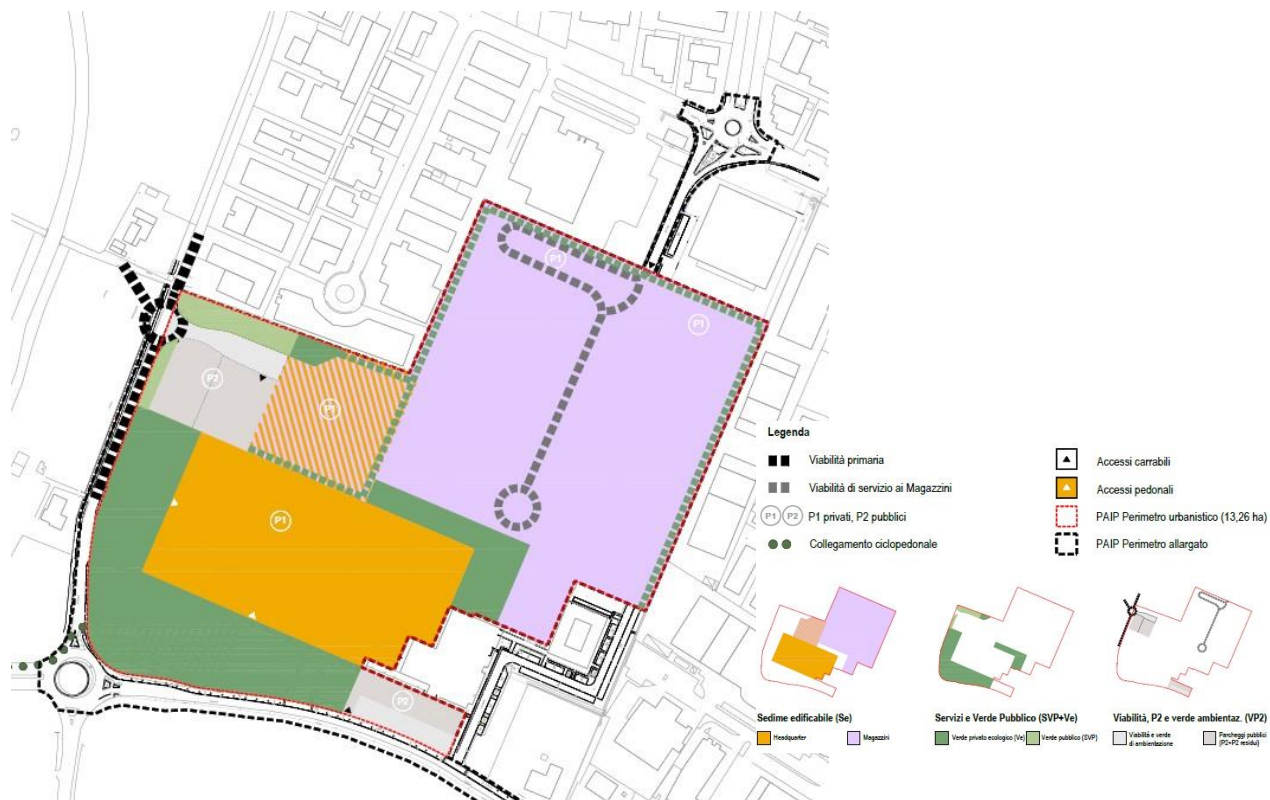


Figura 3 - Stralcio elaborato 18.1 "Assetto urbano_Ripartizione funzionale"



5 INQUADRAMENTO URBANISTICO – PROGRAMMATICO: SINTESI

L'analisi eseguita ha coinvolto i seguenti strumenti urbanistici di pianificazione vigente, non individuando criticità o vincoli ostativi alla realizzazione del nuovo progetto:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) dell'Emilia-Romagna;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) dell'Emilia-Romagna;
- Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Reggio Emilia;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.);
- Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.) dell'Emilia-Romagna;
- Piano Energetico Regionale (P.E.R.) dell'Emilia-Romagna;
- Piano Aria Integrato Regionale (P.A.I.R.) dell'Emilia-Romagna;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.) dell'Emilia-Romagna;
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) del Comune di Reggio Emilia;
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (P.A.E.S.C.) del Comune di Reggio Emilia.

Ai fini della presente sintesi si segnala che, dall'analisi del contesto pianificatorio sono emerse le seguenti principali evidenze:

Strumento di Pianificazione	Previsioni/tutele
Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) dell'Emilia-Romagna	-
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) dell'Emilia-Romagna	Come definito dalla Tavola P1 "Ambiti di Paesaggio" del P.T.C.P., l'area del PAIP ricade in una zona all'interno dell'Ambito 5 "Ambito Centrale" e, più in particolare, secondo le N.A. del P.T.C.P. all'interno dell'Ambito Funzionale 8 – Sistema Stazione Mediopadana-Nuovo Casello-Fiera".
Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Reggio Emilia	Nel QCD del P.U.G. l'area è descritta come "tessuti a destinazione produttiva polifunzionale" la cui sfida individuata per il comparto dalla SQUEA è "riqualificare i luoghi della produzione e sviluppare la rete dei poli funzionali e turismo"; ricade all'interno dei Poli funzionali e in particolare nel "polo funzionale PF1: Stazione Alta Velocità Mediopadana – Casello A1 – Ex Fiera", per tale area vengono definiti gli indirizzi della trasformazione: riqualificazione dell'area, nuove funzioni produttive, ricucire l'ambito con il contesto produttivo, ecc. Inoltre, non emerge la presenza di elementi di rilievo paesaggistico-ambientale, storico culturali, archeologiche.



Piano di Gestione del rischio Alluvioni (P.G.R.A.)	Area facente parte del “Distretto Fiume Po”, con scenario di pericolosità P2 – M (alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità); per quanto riguarda, invece, il rischio alluvioni, rientra all’interno della Classe di Rischio R2 (rischio medio).
Piano Regionale di Tutela delle Acqua (P.T.A.) dell’Emilia-Romagna	L’area è esterna a quelle di protezione delle acque sotterranee definite dal P.T.A. e, data la natura dell’intervento, non sono previste attività o condizioni che possano determinare impatti qualitativi sul sistema delle acque sotterranee.
Piano Energetico Regionale (P.E.R.) dell’Emilia-Romagna	Obiettivo generale del Piano: riduzione dei consumi energetici e miglioramento delle prestazioni energetiche nei diversi settori tra cui quello produttivo che caratterizza l’area in oggetto.
Piano Aria Integrato Regionale (P.A.I.R.) dell’Emilia-Romagna	Area che ricade nella zona “Pianura Ovest – codice IT0892) del P.A.I.R.; gli obiettivi principali riguardano il rientro nel più breve tempo possibili nei valori limite di qualità dell’aria per PM10 e NO ₂ , che ad oggi non sono rispettati. Gli obiettivi del P.A.I.R. vengono recepiti dagli strumenti di pianificazione e programmazione regionale, provinciale, comunale affinché gli interventi siano coerenti con gli obiettivi di qualità dell’aria e di riduzione delle emissioni dei gas ad effetto serra.
Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.) dell’Emilia-Romagna	Il P.R.I.T. 2025 promuove il ruolo e le finalità dei seguenti strumenti a livello comunale e metropolitano, Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e Piano Urbano del Traffico.
Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) del Comune di Reggio Emilia	Con riferimento al P.R.I.T., il PUMS prevede i seguenti obiettivi: prolungamento asse di forza N-S del TPL fino alla zona industriale; realizzazione di due ciclabili verso la zona industriale di Mancasale, interventi di riqualificazione di assi urbani; incentivare la mobilità sostenibile.
Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima (P.A.E.S.C.)	Obiettivo ridurre le emissioni di CO ₂ -eq da consumi finali di energia del 55% al 2030, rispetto all’anno 2000 ed attivare azioni per diminuire gli effetti dei cambiamenti climatici già in atto.

Tabella 1 - Sintesi del contesto pianificatorio



L'analisi non pone criticità o vincoli ostativi alla realizzazione del nuovo progetto. L'area del PAIP non mostra elementi di incoerenza con le coordinate strategiche di riferimento comunale, provinciale e regionale e non si riscontrano specifiche incompatibilità con le prescrizioni riportate nei piani urbanistici territoriali e di settore.



6 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI E DEGLI EFFETTI ATTESI

Il presente capitolo della sintesi non Tecnica riporta, in maniera estremamente sintetica, gli esiti e le valutazioni quali-quantitative condotte circa l'analisi sui potenziali impatti legati alla presentazione e attuazione del Piano.

Nel Rapporto Ambientale sono individuati per ciascuna matrice gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale.

Come già descritto nel Rapporto Ambientale, rispetto alla struttura "classica" degli studi di Sostenibilità Ambientale e Territoriale che accompagnano le procedure di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi, con il fine di agevolare e rendere più chiare le verifiche con il sistema valutativo della ValSAT del PUG, le valutazioni, dunque, sono riorganizzate per ciascun sistema qualitativo:

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

Partendo dalle politiche/azioni del PAIP in oggetto, nonché alle valutazioni ambientali generali e specialistiche condotte, è stata elaborata un'analisi sintetica circa la conformità di queste rispetto gli obiettivi di sostenibilità generali e specifici sopra richiamati per i vari strumenti di pianificazione vigenti.

Ai fini della presente sintesi non è riportata l'analisi del contesto conoscitivo che permette di descrivere per ogni matrice, l'attuale stato dell'ambiente, cosa che è stata analizzata nel Rapporto Ambientale di VAS.

6.1 QUALITÀ URBANA

Perseguire la qualità urbana significa creare una sinergia tra tutti gli elementi legati la riqualificazione-rigenerazione dell'area con il contesto che la circonda.

In merito a questa matrice, il PAIP intende perseguire la riqualificazione dell'area e il suo riuso, evitando, dunque, il consumo di suolo e perseguendo la riqualificazione delle funzioni, il potenziamento della rete dei servizi, la rigenerazione urbana dell'area nel suo complesso, includendo la miglior distribuzione degli spazi per la mobilità lenta e sostenibile, facile accessibilità all'area in oggetto, mantenimento e potenziamento dell'infrastruttura verde urbana. L'area ex Fiera, dunque, rappresenta un'occasione decisiva per progettare un nuovo modello di crescita sostenibile che consente di ricucire l'area in oggetto con il Parco Industriale di Mancasale.

Con riferimento alla metodologia di VAS, descritta nel rapporto Ambientale, e negli elaborati del P.U.G. del Comune di Reggio Emilia, cui si rimanda per ulteriori approfondimenti, la valutazione



delle trasformazioni del sistema QU ha portato ad un punteggio di “Valutazione pacchetto Qualitativo” pari a 27, facendo sì che il “Valore Soglia Pacchetto” sia superato, per approfondimenti si rimanda all’elaborato 10.2 “Matrice di Valutazione del PAIP”.

Pacchetto qualitativo	Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO
QU – Qualità Urbana	27	Superata

Tabella 2 - Sintesi Valutazione pacchetto qualitativo QU

6.2 QUALITÀ SPAZIO PUBBLICO (QSP)

Garantire un’elevata qualità dello spazio pubblica significa favorire lo sviluppo, la convivenza civile, la comunica e aggregazione sociale, nonché la sicurezza dello spazio di cui si usufruisce.

Con riferimento a questa matrice, il PAIP intende perseguire una serie di linee d’azione volte alla migliore rispondenza della proposta alle esigenze rilevanti dell’ambito e contesto cui si inserisce, ponendo particolare attenzione ad una serie di aspetti, quali: il dialogo coerente e in linea con lo spazio pubblico circostante, il collegamento della rete di percorsi ciclopedonali con quella esistente, la sicurezza dello spazio pubblico al fine di renderlo fruibile e accessibile al meglio per tutti, il corretto dimensionamento delle aree di parcheggio per tutte le categorie di utenti (in particolare quelle riservate alle persone disabili) e la corretta sostenibilità dei costi di gestione degli spazi pubblici affidata al privato, che garantirà la gestione della maggior parte della porzione pubblica prevista, in modo particolare quella del verde pubblico.

La valutazione delle trasformazioni di tale sistema QSP ha portato ad un punteggio di “Valutazione pacchetto Qualitativo” pari a 33 per cui il “Valore Soglia Pacchetto” può definirsi superato.

Pacchetto qualitativo	Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO
QSP – Qualità Spazio Pubblico	33	Superata

Tabella 3 - Sintesi Valutazione pacchetto qualitativo QSP

6.3 QUALITÀ SOCIALE (QS)

Come già descritto nel rapporto Ambientale di VAS, i parametri relativi alla QS risultano perlopiù non applicabili in relazione alla natura stessa del Piano e agli obiettivi e azioni perseguiti, essendo questo un comparto produttivo.

In merito alla proposta del PAIP, i parametri relativi alla QS risultano per lo più non applicabili, non congrui con la natura stessa del Piano nonché con i suoi obiettivi e le azioni perseguite, essendo questo un comparto produttivo.



Lo scopo del PAIP, infatti, è quello di realizzare un polo funzionale a carattere produttivo e terziario, dove non è prevista la presenza di edifici residenziali e abitativi.

Per questa motivazione alcuni parametri presenti nella tabella di valutazione, non in linea con il progetto del PAIP, non vengono considerati.

Ciò che, invece, viene analizzato e tenuto in considerazione riguarda il parametro dei “luoghi della comunità”. Assume, dunque, un rilievo importante la “dotazione dei servizi alla persona”.

In merito a questo tema la Convenzione attuativa del PAIP definisce la possibilità di realizzare all’interno del Polo della Moda servizi educativi privati convenzionati ed aperti alla città, con lo scopo di poter rispondere ad eventuali richieste dei fruitori del luogo ma anche di chi vive la città di Reggio Emilia.

La valutazione delle trasformazioni di tale sistema QS, data la natura del PAIP produttiva, ha portato ad un punteggio di “Valutazione pacchetto Qualitativo” pari a 1 per cui il “Valore Soglia Pacchetto”, vista la natura dell’ambito produttivo e la funzione insediata all’interno del PAIP, può definirsi assolto in analogia all’AR 9.1A, per approfondimenti si rimanda all’elaborato n.10.3 “Matrice di Valutazione del PAIP”.

Pacchetto qualitativo	Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO
QS – Qualità Sociale	1	Assolto

Tabella 4 - Sintesi Valutazione pacchetto qualitativo QS

6.4 QUALITÀ ECOLOGICO AMBIENTALE (QEA)

La qualità ecologico ambientale guarda all’equilibrio tra le condizioni ambientali e le funzioni previste per l’intervento, migliorando la sostenibilità ambientale dell’area coinvolgendo tutte le sue parti quali edifici, spazi, fonti energetiche.

In merito a ciò, il PAIP prevede un progetto del verde orientato al potenziamento dell’infrastruttura verde urbana per cui vengono dettate delle norme quali prescrizioni da tenere in considerazione in merito alla fase progettuale legata al Concorso di progettazione internazionale che verrà indetto per elaborare il progetto definito del PAIP_PF.1-2 – Polo della Moda.

Altra tematica tenuta in considerazione, all’interno di questa matrice QEA, è la mitigazione e gestione della vulnerabilità alle ondate di calore; il PAIP, in riferimento a ciò pone al centro l’attenzione del contesto climatico e ambientale nonché l’adozione di misure progettuali di mitigazione e adattamento che abbiano lo scopo di rispondere alle criticità ambientali e specifiche del contesto. Lo scopo, infatti, è quello di diminuire l’impermeabilizzazione dei suoli, adottare soluzioni efficaci per il controllo del microclima locale, contrastando gli effetti isola di calore e la gestione della regimazione delle acque, quali superficie a verde, superfici drenanti, nuove alberature.



La progettazione degli elementi costituiti il nuovo comparto del PAIP deve essere orientata verso la sostenibilità ambientale con l'adozione di misure per il risparmio energetico, e la riduzione e compensazione delle emissioni climalteranti per contribuire alla lotta contro il cambiamento climatico.

Il PAIP agirà a favore della riduzione dell'inquinamento atmosferico; stante la natura dell'insediamento che si verrà a creare non verranno introdotte sorgenti emissive legate a macchinari o impianti, le uniche fonti emissive dirette saranno potenzialmente quelle legate a traffico indotto dei mezzi che veicoleranno attorno al sito produttivo.

In linea generale, l'intervento si qualifica per le sue alte performance di risparmio energetico e, quindi, massimo contenimento delle emissioni.

Tra i vari parametri relativi alla QEA vi è la "riduzione dell'inquinamento acustico", in merito a ciò, con la messa in opera di opportune accortezze progettuali e realizzative si stima il rispetto dei limiti acustici assoluti e differenziali.

Inoltre, ritenuto congruo omogeneizzare la classe acustica dell'area in esame con quella dell'Headquarter presente, contestualmente alla presentazione del PAIP si richiederà una Variante di classificazione della zonizzazione acustica dell'area per consentire il passaggio da CLASSE IV a CLASSE V per l'area in esame.

Altro tema rilevante riguarda gli impatti su acque e efficienza idrica, il PAIP prevede il miglioramento dell'efficienza idrica ponendo attenzione ad accorgimenti progettuali legati alla laminazione, raccolta e infiltrazione delle acque meteoriche e resilienza dell'area agli eventi atmosferici.

Oltre a quanto detto, il PAIP intende: orientare la progettazione degli interventi all'efficienza energetica, al contenimento dei fabbisogni, all'orientamento di tecnologie a basso consumo e all'impiego di impianti di produzione da FER; prevedere la riqualificazione della rete infrastrutturale delle acque, portando ad un miglioramento della gestione della risorsa idrica; prevedere la riqualificazione della rete elettrica; prevedere il riutilizzo di materiali, laddove possibile, e il corretto smaltimento per quelli non riutilizzabili.

In conclusione, dunque, il PAIP pone l'attenzione alla qualità ecologico ambientale, attraverso l'analisi di tutti questi fattori/componenti descritti sopra, puntando alla sostenibilità ambientale dell'area in tutte le sue parti.

Alla luce di quanto descritto, la valutazione delle trasformazioni di questa matrice QEA ha portato ad un punteggio di 31 della "Valutazione pacchetto Qualitativo" per cui il "Valore Soglia Pacchetto" è superato.

Pacchetto qualitativo	Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO
QEA – Qualità Ecologico Ambientale	31	Superata



Tabella 5 - Sintesi Valutazione pacchetto qualitativo QEA

6.5 QUALITÀ PAESAGGISTICA (QP)

Il progetto del PAIP sarà coerente con il contesto paesaggistico esistente che lo circonda; si creeranno quindi relazioni con le polarità esistenti, integrando forma e funzione con il contesto architettonico (Parco Progetti Calatrava).

Il tutto verrà realizzato non interferendo con elementi di natura paesaggistica dato che, dalle analisi effettuate nel Rapporto Ambientale, non emergono aree o elementi vincolati nelle strette vicinanze del comparto del PAIP.

In sintesi, l'intervento consentirà la riqualificazione e rivitalizzazione dell'area, oggi dismessa, attivando un processo più generale di rigenerazione dell'intero Parco Industriale di Mancasale e del suo contesto paesaggistico.

La valutazione delle trasformazioni di tale sistema QP ha portato ad un punteggio di "Valutazione pacchetto Qualitativo" pari a 12 per cui il "Valore Soglia Pacchetto" può considerarsi superato.

Pacchetto qualitativo	Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO
QP – Qualità Paesaggistica	12	Superata

Tabella 6 - Sintesi Valutazione pacchetto qualitativo QP

6.6 QUALITÀ ECONOMICA (QE)

Per qualità economica si fa riferimento: alla sostenibilità economica, intesa come integrazione tra investimenti pubblici e privati, e alla valutazione del rispetto delle previsioni economiche-finanziarie, dimostrate all'interno della Redazione economico-finanziaria che costituisce un elaborato del PAIP (n.6), che ha lo scopo di illustrare i valori economici degli interventi pubblici e privati e ne dimostra la fattibilità e sostenibilità; inoltre, si tratta di crescita economica, intesa come presenza di attività economiche che siano resilienti, dunque, contribuiscano ad una equilibrata e durevole crescita, nel tempo, nel contempo di riferimento.

Questa valutazione ha portato ad un punteggio di "Valutazione pacchetto Qualitativo" di 9 per cui il "Valore Soglia Pacchetto" si definisce superato.

Pacchetto qualitativo	Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO
QE – Qualità Economica	9	Superata

Tabella 7 - Sintesi Valutazione pacchetto qualitativo QE



6.7 MATRICE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE

L’esito della valutazione fornisce la possibilità di accedere ad una premialità trasformativa incrementale che va a premiare in termini volumetrici le proposte progettuali che meglio rispondono alle esigenze dei singoli ambiti, per approfondimenti si rimanda all’elaborato 10 “VAS_Rapporto Ambientale” del PAIP, capitolo 8, in cui si descrive in maniera più dettagliata la metodologia della ValSAT che si sta portando avanti.

Alla luce di quanto descritto finora, dei punteggi assegnati ai singoli parametri oggetto della valutazione ne deriva quanto segue:

Pacchetto qualitativo	Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO PER GRUPPO D’AMBITO FUORI BUFFER	RANGE DI PREMIALITÀ PER GRUPPO D’AMBITO FUORI BUFFER
QU – Qualità Urbana	27	Superata	MIGLIORATIVA
QSP – Qualità dello spazio pubblico	33	Superata	
QS – Qualità sociale	1	Assolta	
QEA – Qualità ecologico ambientale	31	Superata	
QP – Qualità paesaggistica	12	/	
QE – Qualità economica	9	/	
TOTALE	113		

Tabella 8 - Matrice di sintesi della Valutazione del PAIP

L’esito della valutazione del PAIP_PF. 1-2 – Polo della Moda ha permesso di accedere alla premialità trasformativa incrementale prevista per le trasformazioni prevalentemente produttive e individuata come “MIGLIORATIVA”, di cui all’art. 2.6 degli *Indirizzi Disciplinari* (SQ_D.1) della SQUEA del P.U.G., cui si rimanda per ulteriori dettagli.

trasformazioni prevalentemente produttive			
Base	4 mc/mq	Migliorativa 6mc/mq o vt esistente	Ottimale maggiore di 6 mc/mq

Tabella 9 - Classificazione Premialità dall’art.2.6 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D1) del P.U.G



Si stabilisce pertanto che il parametro di volume totale è pari a:

VT	6 mc/mq
-----------	----------------

L'analisi della "matrice di valutazione del PAIP" è riportata nell'allegato 10.2 "*Matrice di Valutazione del PAIP*", elaborato del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica PF_1.2 – Polo della Moda.



7 MISURE DI MONITORAGGIO

L'ultima fase del procedimento di ValSAT è volta alla definizione di indicatori, necessari al fine di predisporre un sistema di monitoraggio nel tempo degli effetti del Piano, con riferimento agli obiettivi ivi definiti ed ai risultati prestazionali attesi.

Nel caso in esame è stato proposto un piano di monitoraggio che ha il fine di controllare, periodicamente, gli effetti della progressiva attuazione del comparto su alcune componenti, quali: mobilità, energia, verde e qualità dell'aria.



8 CONCLUSIONI

Il presente elaborato rappresenta la sintesi non tecnica della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Rapporto Ambientale) relativa alla procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) necessaria per la presentazione del PAIP_PF.1.2 – Polo della Moda situato in località ex Fiere di Mancasale a Reggio Emilia. La valutazione è redatta ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 24/2017 e, stante le valutazioni condotte, conclude che i contenuti, gli obiettivi e le azioni introdotte dal Piano non mostrano elementi di incoerenza o incompatibilità con gli obiettivi di sostenibilità richiamati, nel rispetto dei principi progettuali previsti e in attuazione delle opportune misure di mitigazione.



9 ALLEGATO TABELLA DI SINTESI DELLE VALUTAZIONI DELLE QUALITA'

Al fine della sintesi della valutazione delle qualità, si riporta nel seguito una tabella che riassume per i vari parametri di valutazione, la descrizione del progetto in modo sintetico e la relativa valutazione.

QU – Qualità Urbana			
Parametro di valutazione	Target	Descrizione del progetto	Valutazione
QU1 Impianto Urbanistico	MIN 25% SUPERFICIE SPAZIO PUBBLICO E COLLETTIVO/SUPERFICIE TOTALE	Il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica "PAIP_PF. 1-2 - Polo della Moda" intende perseguire l'obiettivo di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito in coerenza con il processo più ampio di rigenerazione dell'intera Area Nord della città; l'intervento intende garantire al contempo un uso efficiente de eil giusto equilibrio tra gli spazi costruiti e gli spazi pubblici di relazione.	<i>Il target del min. 25% di spazi pubblici/collettivi è raggiunto, infatti lo spazio pubblico (dotazioni pubbliche) rappresenta il 25% della St urbanistica</i>
QU2 Mix di funzioni	20% FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO A SERVIZIO DI IMPRESE E LAVORATORI	Il PAIP si configura per sua natura funzionale un ambito ad elevata frequentazione, con particolare riferimento alle funzioni e alle attività dell'Head Quarter; all'interno delle N.A del Piano vengono previste funzioni produttive, teziarie, culturali e di servizio, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico, all'innovazione del territorio.	<i>Il mix funzionale è raggiunto con la realizzazione di differenti subcomperti all'interno dell'area, quali spazi destinati ai magazzini, spazi destinati all'Head Quarter, spazi destinati a parcheggi con aree verdi pertinenziali, spazi di interesse collettivo, aree verdi e il parco lineare che verrà realizzato sulla via Filangieri</i>
QU3 Integrazione tra area di intervento e contesto	COERENZA CON LA MAGLIA INFRASTRUTTURALE URBANA E IL PARCO PROGETTI CALATRAVA	L'intervento sarà coerente con il disegno urbano del Parco Porgetti Calatrava e con il contesto	<i>La coerenza con la maglia infrastrutturale esistente è raggiunta in quanto il progetto, in merito a tale tema, seguirà quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio, si manterrà e potenzierà l'infrastruttura verde urbana, si realizzerà un nuovo percorso ciclopedonale di collegamento tra l'attuale sede dell'headquarter di Max Mara e l'area del PAIP; si raggiunge la coerenza con il Parco Prrogetti Calatrava rispettando i canoni architettonici e alcuni parametri dimensionali (es. altezza edifici ≤ altezza ponti di Calatrava)</i>

QSP – Qualità dello spazio pubblico			
Parametro di valutazione	Target	Descrizione del progetto	Valutazione
QSP1 Centralità dello spazio pubblico	MIN 40% AREE AD ALTA PEDONALITA'	Gli interventi del PAIP qualificheranno gli spazi pubblici in progetto, quali parti integranti del progetto urbano e del contesto; tra i principali obiettivi strategici del programma vi è l'incremento qualitativo e quantitativo delle dotazioni dello spazio pubblico attraverso la sua conformazione caratterizzata ad esempio da collegamenti ciclopedonali	<i>Tale target è raggiunto; il Piano, infatti, si configura per sua natura funzionale un ambito ad elevata frequentazione e si caratterizza come un ambito ad alta accessibilità pedonale e ciclabile, con particolare riferimento agli spazi pertinenziali dell'HQ e del verde ecologico</i>
QSP2 Fruibilità e sicurezza dello spazio pubblico	100% SPAZIO PUBBLICO SENZA BARRIERE	Il Piano massimizzerà la qualità dello spazio e dei percorsi, con un'attenta organizzazione dei flussi, garantendo la sicurezza dei fornitori e l'attuazione di tutti i necessari accorgimento per le persone, l'eliminazione di barriere architettonichee ostacoli, garantendo la fruibilità da paret di tutti dei percorsi interni alle aree verdi.	<i>La progettazione ex-novo di spazi pubblici permetterà di eliminare le barriere architettoniche esistenti.</i>
QSP3 Sostenibilità dello spazio pubblico	SOSTENIBILITA' ECONOMICA E GESTIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO	Il PAIP garantirà la sostenibilità dello spazio pubblico sia dal punto di vista manutentivo che gestionale	<i>Le soluzioni individuate dal piano terranno conto di una corretta sostenibilità dei costi di gestione degli spazi pubblici per i quali la Convenzione Attuativa garantirà la gestione privata della maggior parte della porzione pubblica prevista. Allo stesso modo la Convenzione garantisce la predisposizione di un Piano di manutenzione degli spazi pubblici a lungo termine.</i>

QS – Qualità sociale			
Parametro di valutazione	Target	Descrizione del progetto	Valutazione
QS2 Luoghi di comunità	DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA	Qualificazione o realizzazione di servizi educativi e culturali pubblici e privati: scuole (materne, elementari, medie, superiori), asili nido, spazi per l'associazionismo e le organizzazioni di volontariato	<i>In merito a questo tema la Convenzione attuativa del PAIP definisce la possibilità di realizzare all'interno del Polo della Moda servizi educativi privati convenzionati ed aperti alla città</i>

QEA – Qualità ecologico ambientale			
Parametro di valutazione	Target	Descrizione del progetto	Valutazione
<p>QEA 1 Implementazione e e qualificazione della rete ecologica in urbanizzato</p>	<p>REALIZZAZIONE DEI COLLEGAMENTI ECOLOGICI PREVISTI DA SQ_P5</p>	<p>Il PAIP contribuirà all'estensione della qualificazione della rete ecologica della zona, potenziando le connessioni ecologiche esistenti e realizzandone delle nuove</p>	<p><i>Come criterio base per la progettazione si evidenzia la necessità di prevedere un progetto del verde orientato al potenziamento dell'infrastruttura verde urbana mediante: il potenziamento delle connessioni ecologiche urbane presenti lungo il perimetro del comparto est/ovest, la creazione di due connessioni ecologiche in prossimità di via Aldo Moro e via Filangieri, la dotazione di una copertura vegetazionale erbacea, arborea e/o arbustiva caratterizzata da elevata biodiversità, creazione di componente arbustiva fitta e continua in qualità di fascia verde di filtro lungo l'arteria di via Filangieri e via Aldo Moro</i></p>
<p>QEA2 Mitigazione e gestione della vulnerabilità alle ondate di calore</p>	<p>APPLICAZIONE INDICE RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO; MIGLIORAMENTO DELLA PERMEABILITA' DELL'AREA E MISURE DI MITIGAZIONE E ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI</p>	<p>Il PAIP si svilupperà con un'estrema attenzione al duplice tema del contenimento e della mitigazione delle emissioni climalteranti e all'adattabilità degli spazi e del territorio al cambiamento climatico</p>	<p><i>RIE=3 ; miglioramento della permeabilità dell'area e individuazione di soluzione di gestione del rischio idraulico e della mitigazione delle emissioni ad effetto serra attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale del comparto e l'installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile</i></p>
			<p><i>Le uniche fonti emissive dirette saranno quelle legate al traffico indotto di addetti e visitatori; inoltre il progetto di realizzazione dei nuovi magazzini, risponde ad una razionalizzazione ed ottimizzazione della logistica del gruppo , spostando nel Polo di Mancasale quoe di raffico attualmente circolanti in altri quadranti della città. Si riporta una tabella in cui si stima il contributo emissivo indiretto derivante dai consumi di energia elettrica da rete</i></p>

<p>QEA3 Riduzione inquinamento acustico-atmosferico</p>	<p>RIDUZIONE EMISSIONI INQUINANTI; METODOLOGIA CARBONZERO</p>	<p>Il PAIP farà in modo che l'intervento attuativo abbia alte performance in termini di contenimento delle emissioni inquinanti, principalmente per ossidi di azoto e polveri sottili</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Componente</th> <th colspan="3">Totale emissioni (kg/anno)</th> </tr> <tr> <th>NO_x</th> <th>PM₁₀</th> <th>CO₂</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Energia elettrica (prelievo da rete al netto del fabbisogno coperto da fotovoltaico)</td> <td>+82,14</td> <td>+0,95</td> <td>+94.080</td> </tr> <tr> <td>Emissioni Assorbite (piantumazione)</td> <td>-105,55</td> <td>-105,55</td> <td>-158.325</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>-23,41</td> <td>-104,60</td> <td>-64.245</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Inoltre l'intervento prevede l'installazione di impianti fotovoltaici con una potenzialità molto vasta portando così ad una quota cospicua di emissioni evitate correlate ad un "mancato prelievo da rete"</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Energia elettrica prodotta da FER (kWh)</th> <th colspan="3">Totale emissioni EVITATE (kg/anno)</th> </tr> <tr> <th>NO_x</th> <th>PM₁₀</th> <th>CO₂</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.100.000</td> <td>-636,61</td> <td>-7,35</td> <td>-729.120</td> </tr> </tbody> </table>	Componente	Totale emissioni (kg/anno)			NO _x	PM ₁₀	CO ₂	Energia elettrica (prelievo da rete al netto del fabbisogno coperto da fotovoltaico)	+82,14	+0,95	+94.080	Emissioni Assorbite (piantumazione)	-105,55	-105,55	-158.325	TOTALE	-23,41	-104,60	-64.245	Energia elettrica prodotta da FER (kWh)	Totale emissioni EVITATE (kg/anno)			NO _x	PM ₁₀	CO ₂	3.100.000	-636,61	-7,35	-729.120
	Componente	Totale emissioni (kg/anno)																															
NO _x		PM ₁₀	CO ₂																														
Energia elettrica (prelievo da rete al netto del fabbisogno coperto da fotovoltaico)	+82,14	+0,95	+94.080																														
Emissioni Assorbite (piantumazione)	-105,55	-105,55	-158.325																														
TOTALE	-23,41	-104,60	-64.245																														
Energia elettrica prodotta da FER (kWh)	Totale emissioni EVITATE (kg/anno)																																
	NO _x	PM ₁₀	CO ₂																														
3.100.000	-636,61	-7,35	-729.120																														
	<p><65 dB</p>	<p>Il PAIP ha previsto l'elaborazione di una valutazione preliminare di clima/impatto acustico su alcune ipotesi progettuali, necessarie ai fini previsionali, che saranno definite in maniera concreta nella fase successiva di progettazione.</p>	<p><i>Dall'analisi condotta è emerso che vengono rispettati i limiti di immissione assoluti e differenziali sia all'interno che all'esterno del comparto, pertanto l'intervento prevede condizioni idonee ad ospitare l'insediamento direzionale/produttivo di progetto senza necessità di dover ricorrere a particolari misure di riduzione del rumore</i></p>																														
<p>QEA4 Miglioramento efficienza idrica</p>	<p>MIGLIORAMENTO DEL BILANCIO IDRICO; RIUTILIZZO DELL'ACQUA PIOVANA</p>	<p>Il Piano prevede una grande attenzione alla progettazione di sistemi di gestione della risorsa idrica, accorgimenti in tema di invarianza idraulica, raccolta delle acque meteoriche e resilienza dell'area agli eventi atmosferici esterni.</p>	<p><i>Il miglioramento del bilancio idrico è raggiunto. La progettazione del ciclo idrico prevede la connessione alla rete acquedottistica e fognaria esistente, priva di criticità; la realizzazione degli invasi di laminazione; l'efficienza e tutela della risorsa idrica sarà garantita con la predisposizione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane</i></p>																														
<p>QEA5 Riduzione dei consumi energetici</p>	<p>UTILIZZO ENERGIE RINNOVABILI</p>	<p>La normativa regionale detta dei requisiti minimi in materia di Prestazione Energetica degli Edifici, per questo motivo il PAIP ha la volontà di qualificare il Polo come un'area dotata di alte performance energetiche.</p>	<p><i>Il requisito è raggiunto mediante l'installazione di un impianto fotovoltaico in copertura agli edifici di nuova realizzazione, la cui potenza complessiva di picco è stimato in 3.100 kWp</i></p>																														
<p>QEA6 Miglioramento e adeguamento reti tecnologiche</p>	<p>RETI TECNOLOGICHE</p>	<p>Si prevede la riqualificazione della rete infrastrutturale delle acque che porterà ad un miglioramento della gestione della risorsa idrica; anche per la rete elettrica si prevede una riqualificazione che avverrà in relazione agli esiti progettuali derivanti dal Concorso</p>	<p><i>Il Piano prevede interventi di ammodernamento, adeguamento, potenziamento e miglioramento delle reti infrastrutturali tecnologiche</i></p>																														

<p>QEA7 Riutilizzo materiali da costruzione e scavo</p>	<p>MATERIALI DA COSTRUZIONE E SCAVO</p>	<p>In merito alla gestione dei volumi di scavo si prevede: la rimozione e lo smaltimento (in qualità di rifiuto) dello strato di asfalto presente sulla sommità, sottoposto alla disciplina dei rifiuti; la rimozione e lo smaltimento delle macerie laterizie localizzate nell'area nordorientale del comparto; il mantenimento del sottofondo di "pietrisco-sabbia" drenante, presente su tutto il lotto; le terre di risulta da scavi saranno riutilizzabili in situ. Gli edifici che si sospettano rivestiti e coperti da elementi con fibre di amianto verranno trattati nel seguente modo: si provvederà alla rimozione e alla bonifica prima degli interventi di nuova costruzione</p>	<p><i>Il Piano prevede il riutilizzo dei materiali da costruzione e da scavo; ad oggi, gli aspetti strutturali e costruttivi di dettaglio saranno definiti nelle successive fasi progettuali</i></p>
--	--	---	---

QP - Qualità paesaggistica			
Parametro di valutazione	Target	Descrizione del progetto	Valutazione
<p>QP1 Costruzione del paesaggio urbano</p>	<p>INSERIMENTO ARCHITETTONICO E RELAZIONE CON IL PAESAGGIO</p>	<p>Il nuovo Polo della Moda sarà coerente con il contesto paesaggistico esistente, si creeranno, dunque, relazioni con le polarità esistenti. Si ricucirà l'ambito delle ex Fiere con il contesto produttivo del Polo industriale di Mancasale a nord e con l'asse terziario di via Filangieri, integrando forma e funzione con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava. La qualità architettonica dei nuovi insediamenti è gestita attraverso il Concorso Internazionale di progettazione, verrà, dunque, approfondita e dettagliata nei successivi titoli abilitativi</p>	<p><i>Il PAIP individua soluzioni morfologiche e tipologiche che si inseriscono correttamente nel tessuto edificato esistente del Parco industriale di Mancasale rispettando il rapporto con i limitrofi territori e il paesaggio rurale. La coerenza, dunque, relativa all'inserimento architettonico e la relazione con il paesaggio è raggiunta</i></p>

QE - Qualità economica			
Parametro di valutazione	Target	Descrizione del progetto	Valutazione
<p>QE1 Qualità economica</p>	<p>SOSTENIBILITA' ECONOMICA E CRESCITA ECONOMICA</p>	<p>Il PAIP prevede la sostenibilità economica, intesa come opportuna integrazione tra investimenti pubblici e privati e valutazione del rispetto delle previsioni economiche-finanziarie attraverso la redazione di un Piano Economico Finanziario relativo all'intervento; la crescita economica è insita nella natura dell'intervento proposto, in quanto si prevede l'inserimento di attività economiche che contribuiscano ad una equilibrata e durevole crescita del contesto</p>	<p><i>La sostenibilità economica e la crescita economica sono raggiunte grazie a quanto descritto affianco</i></p>