COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Reggio Emilia città delle persone

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

PAIP_PF.1-2
Polo della Moda

Amministrazione Comunale

Sindaco
Marco Massari

Assessore a Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile
Carlo Pasini

Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico
Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata
Elisa Iori

Gruppo di Progettazione Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata
Matilde Bianchi con Andrea Anceschi, 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, microzonizazione sismica
Geolog Studio Geologi Associati
Massimo Casali, Mario Mambrini
Gianvito Maria Cassinadri

Indagine archeologica
Archeosistemi
Piera Terenzi

adozione
allegato A1
Osservazioni

marzo 2025

MaxMaraFashionGroup

comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

all'attenzione di
Elisa Iori architetto
Responsabile del Procedimento
Dirigente del Servizio Rigenerazione
Urbana del Comune di Reggio Emilia

Reggio Emilia, 18/09/2024

Oggetto **Osservazione alla Proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)** denominato PAIP_PF.1-2 – "Polo della Moda" ai sensi dell'art. 38 comma 17 e art. 45 comma 2 della L.R.24/2017.

La proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato PAIP_PF.1-2 – Polo della Moda, assunta con D.G.C. n. 107 del 09.05.2024 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 191 del 19.06.2024, è finalizzata alla rigenerazione dell'area delle ex Fiere di Reggio Emilia e alla realizzazione di un Polo della Moda, produttivo e innovativo, sviluppato secondo parametri architettonici, ecologici e ambientali in grado di valorizzare l'area e relazionarsi con il contesto produttivo nel Parco Industriale Mancasale a nord, l'asse di via Filangeri a sud, integrando forma e funzioni con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava.

Il sottoscritto Michele Usuardi, Direttore Generale di Max Mara Fashion Group Srl, Delegato con potere di firma dal soggetto attuatore dell'intervento, apprezzando nel suo complesso la proposta di rigenerazione urbana programmata dal PAIP, formula, con le necessarie finalità collaborative e costruttive, la presente **osservazione al Piano**, che si compone di due punti, entrambi relativi al tema dell'accessibilità all'area (pedonale e ciclabile, carrabile).

1. Rotatoria via Aldo Moro

La proposta assunta di PAIP prevede di realizzare una rotatoria a 4 bracci di diametro esterno di 30 metri al fine di razionalizzare e mettere in sicurezza l'intersezione con i flussi veicolari in ingresso e in uscita dall'area del Polo della Moda. La rotatoria prevede anche di realizzare il quarto ramo di Via A. Genovesi, allo scopo di mettere in sicurezza l'attuale intersezione Via Aldo Moro - Via A. Genovesi, che non sarebbe compatibile con una nuova rotatoria.

La presente osservazione **propone di valutare nelle successive fasi progettuali la possibilità di aumentare il diametro esterno della rotatoria fino a 40 metri** (limite superiore per una *rotatoria compatta* di cui al DM 19.04.2006), sulla base di specifiche verifiche che saranno svolte in sede di progettazione delle opere pubbliche, valutando in dettaglio i flussi di traffico da/verso il Polo. L'eventuale aumento di diametro della

rotatoria dovrà naturalmente essere coerente con il progetto di urbanizzazione interno all'area e al flusso di traffico lungo Via A. Moro.
In ogni caso, si specifica che un aumento del diametro esterno della rotatoria consente di realizzare isole spartitraffico dimensionalmente più ampie, riducendo i tempi medi di attesa dei veicoli in quanto si allontana il flusso veicolare di disturbo e si aumenta conseguentemente la capacità del singolo ramo, cioè il più piccolo valore del flusso sul braccio che determina la presenza permanente di veicoli in attesa di immettersi in rotatoria. Accrescendo la capacità del singolo ramo aumenta di conseguenza la capacità totale dell'intersezione a rotatoria.

2. Accessibilità da via Filangieri

La proposta assunta di PAIP prevede la realizzazione di un giardino lineare sul fronte di Via Filangieri, con la possibilità di realizzare un percorso di accesso ciclo-pedonale al suo interno.

La presente osservazione **propone di realizzare un accesso anche carrabile da Via Filangieri**, utilizzando il passo carraio già esistente, **ai soli fini di rappresentanza e di emergenza,** al fine di consentire anche da sud un accesso idoneo per i mezzi di soccorso, oltre ai già previsti accessi carrabili da ovest (Rotatoria Via Aldo Moro) e da nord (Via Masaccio).
La progettazione integrata dell'accessibilità pedonale e carrabile consentirà di unificare in un unico progetto paesaggistico e ambientale l'accessibilità da sud al comparto, consentendo di aumentare la permeabilità dolce al nuovo insediamento, riducendo in particolare il percorso pedonale dalla fermata del TPL (su via Filangieri).
Il nuovo accesso carrabile da Via Filangieri presenterà naturalmente i requisiti dimensionali previsti dalle normative tecniche di settore, tra cui in particolare quella per l'accessibilità dei mezzi dei Vigili del Fuoco.

Cordialmente,

Michele Usuardi
Direttore Generale Max Mara Fashion Group Srl

Allegato:
-documento di identità

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali

Servizio Rigenerazione Urbana

Via Emilia San Pietro, 12 – 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 17.09.2024

OGGETTO: OSSERVAZIONE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO PAIP_PF.1-2 – POLO DELLA MODA, IN ATTI AL P.G. 99200/2024 DEL 12/04/2024 (E CORRELATI) E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI IN ATTI AL P.G. 123041/2024 DEL 06/05/2024 (E CORRELATI).

A seguito dell'assunzione, con DGC n.107 del 09/05/2024, dello Schema di addendum all'Accoro Territoriale per i Poli Funzionali ricadenti nell'Area Nord e della proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato PAIP_PF.1-2 – Polo della Moda, in atti al Pg.n. 99200/2024 del 12/04/2024 (e correlati) e successive integrazioni in atti al PG 123041/2024 del 06/05/2024 (e correlati), depositato ai fini della raccolta delle osservazioni a tutto il 18.09.2024, il Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, durante il periodo di pubblicazione e deposito della proposta del PAIP in argomento, nell'ambito della prosecuzione di un continuo e proficuo confronto di approfondimento con i diversi settori di competenza dell'Amministrazione Comunale, ha raccolto nel presente documento di osservazione le proposte di modifiche e integrazioni come emerse dal Gruppo di Lavoro istruttorio dei Servizi interni all'Amministrazione, tenutosi in data 09/09/2024 (PG 233962/2024).
L'osservazione si articola nei seguenti punti:

- **Per quanto riguarda la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale lungo Via Filangieri tra il comparto in attuazione e Via Giulia Maramotti Fontanesi:**
  - in considerazione dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, tra cui la Ciclovia urbana 10 lungo Via Aldo Moro, e di quelli in progetto, tra cui la Superciclabile SC1 Nord-Sud Mancasale – Puianello prevista dal Biciplan 2024 (di cui alla Delibera di Giunta Comunale ID n.38 del 29/02/2024), si ritiene opportuno che nei bracci della rotatoria di intersezione tra Via Aldo Moro, Via Filangieri e Via Nobel siano previsti attraversamenti ciclo-pedonali con isola centrale;
  - venga realizzato un idoneo attraversamento ciclo-pedonale di Via Giulia Maramotti Fontanesi, al fine di garantire continuità tra il nuovo collegamento ciclo-pedonale in progetto a nord e il percorso ciclo-pedonale esistente lungo Viale dei Trattati di Roma.

- **Per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria su Via Aldo Moro:**
  - essendo Via Genovesi, viabilità storica di livello locale individuata dal PUG nell'elaborato TV.4 e soggetta alle NTA PTCP art.51, deve essere tutelata la riconoscibilità dell'assetto storico attraverso il mantenimento percettivo del tracciato, degli elementi di pertinenza e della relativa dotazione vegetazionale;
  - nella nuova rotatoria su Via Aldo Moro, funzionale all'accesso al comparto del PAIP_PF.1-2, dovranno essere previsti, per ognuno dei bracci, adeguati attraversamenti ciclo-pedonali, al fine di garantire la continuità dei percorsi esistenti e in progetto, nonché l'accesso al comparto;
  - tutti gli attraversamenti ciclo-pedonali previsti nella rotatoria dovranno essere progettati in modo tale che siano funzionali sia ai pedoni che ai ciclisti, configurandosi pertanto quali attraversamenti ciclo-pedonali e non solo pedonali;
  - dovrà essere realizzata una banchina lungo il lato est di Via A.Moro in corrispondenza dell'area a verde ecologico a nord del parcheggio P2, in modo che venga garantita la continuità dei percorsi ciclo-pedonali nonché il raccordo tra l'attraversamento ciclo-pedonale da prevedersi nel braccio della rotatoria in ingresso al comparto e l'attraversamento ciclo-pedonale da prevedersi nel braccio nord della medesima rotatoria.

- **Per quanto riguarda la riqualificazione Via Majorana/Via Raffaello:**
  - si ritiene opportuno che debba essere approfondito il rapporto tra la riqualificazione prevista e le fermate del TPL oggi presente lungo le suddette viabilità.

- **Per quanto riguarda la riqualificazione dell'illuminazione dei Via Filangieri:**
  - sia garantita uniformità per quanto concerne pali e corpi illuminanti.

- **Per quanto riguarda il disegno della nuova area di parcamento pubblica di Via Filangieri:**
  - si ritiene che il disegno del corsello abbia curvature troppo nette, si chiede quindi di inserire aiuole nei terminali che prevedano raggi di curvatura più dolci;
  - si richiede inoltre che siano previsti collegamenti pedonali diretti con gli accessi del nuovo comparto.

- **Per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio su Via Filangieri e l'accessibilità ciclabile e pedonale da sud:**
  - richiamato l'elaborato 10.4 "Studio di Mobilità", con particolare attenzione al cap 2.5 "Le indagini di traffico" e il cap 4 "Progetto e traffico generato" si sottolinea come vada fortemente perseguita fin dalla pianificazione urbana e da quella architettonica una modifica dello shift modale che prefigura, in continuità con quanto già avviene ora, che oltre il 95% del personale si muova con auto propria.
    Per tale motivo si fanno proprie le raccomandazioni del consulente "Polinomia" progettista della suddetta documentazione riguardanti in particolare l'accessibilità degli addetti del futuro Polo della Moda al cap 5.3.2 "Accessibilità pedonale e ciclabile dell'area PAIP"[…] *Per quanto riguarda l'accessibilità pedonale si raccomanda di mantenere il massimo numero di accessi pedonali al nuovo polo. In particolare, è fondamentale garantire l'accessibilità pedonale da via Filangieri, senza forzare i pedoni ad accedere dall'ingresso previsto per auto e motocicli lungo via Moro ma anzi separando per quanto possibile gli itinerari di mobilità attiva da quelli veicolari. si ritiene opportuno che essendo prevista su Via Filangieri la realizzazione del Capolinea della linea urbana n.5 del TPL, al fine di rendere più funzionale la fruizione del suddetto servizio, venga previsto sempre su Via Filangieri un idoneo accesso al comparto per i futuri addetti.[..]* in ogni caso dovranno essere previsti per pedoni e ciclisti percorsi lineari e quindi abbreviati verso gli accessi.

- Si richiede che venga esplicitato il numero degli stalli moto e biciclette di uso pubblico e che vengano graficizzati nelle tavole con le dimensioni che corrispondono a stalli di 1x2m.

- Nei successivi livelli di approfondimento progettuale dovrà essere presente il tema della segnaletica orizzontale e verticale.

- **Per quanto riguarda lo "Schema di convenzione urbanistica" e il tema della vendita al soggetto attuatore dei mappali 271 e 272 del foglio 72 di proprietà dell'Amministrazione così come prospettata dagli artt. 5.3 e 14:**
  - si ritiene opportuno inserire nell'art. 14 dello "Schema di convenzione urbanistica" la richiesta di una fidejussione bancaria o assicurativa a favore dell'Amministrazione, di importo pari al valore delle aree di cui si prevede la vendita (Foglio 72, Mappali 271 e 272). Tale garanzia dovrà avere validità per una durata commisurata al tempo previsto di realizzazione delle opere (indicativamente nell'ordine dei 3 anni) o comunque sino all'esecuzione di opere per un valore pari al valore delle aree (€ 270.000,00). Risulta inoltre opportuno tenere in considerazione il valore di stima degli interessi legali via via maturati.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
ARCH. ELISA IORI

ELISA IORI
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
18.09.2024 11:29:00
GMT+02:00