



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, microzonazione sismica**

**Geolog Studio Geologi Associati**

Massimo Casali, Mario Mambrini  
Gianvito Maria Cassinadri



**Indagine archeologica**

**Archeosistemi**

Piera Terenzi



adozione  
Dichiarazione di Sintesi



## INDICE

Premessa	3
1 – Lo strumento attuativo del PAIP	4
2 – Iter procedurale e fase di elaborazione del PAIP	6
3 – Deposito: osservazioni, contributi e pareri pervenuti	8
4 – Approfondimenti e aggiornamenti progettuali a seguito delle risultanze del Concorso internazionale di progettazione	11
5 – Temi ambientali considerati e aspetti emersi	13
6 – Allegati	21



## Premessa

L'entrata in vigore della legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017 - Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del suolo) ha stabilito nuovi principi per il governo del territorio, da perseguirsi attraverso nuovi strumenti di pianificazione.

Lo strumento di pianificazione del territorio comunale è rappresentato dal PUG, il Piano Urbanistico Generale, mentre gli strumenti di attuazione delle sue previsioni sono rappresentati dagli Accordi Operativi (AO) e dai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), ai sensi dell'art.38 della suddetta Legge Regionale.

In particolare, i PAIP rappresentano gli strumenti attuativi per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali.

Il "**PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda**" rappresenta pertanto lo strumento attuativo finalizzato al perseguimento dell'obiettivo strategico della rigenerazione dell'intera area ex Fiera, area che il PUG ha individuato, in conformità al PTCP vigente, come Polo funzionale, più precisamente come "PF.1 - Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera", disciplinato dal Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1) e che si sviluppa all'interno dell'Area Nord della città di Reggio Emilia.

Tale strumento, ai sensi dell'art.38 comma 17 della L.R. 24/2017, viene predisposto seguendo il procedimento di formazione e approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUG), fatta eccezione per il termine per l'espressione del parere motivato del CU, di cui all'articolo 46, comma 2, che è ridotto a trenta giorni.

Nel disciplinare il processo di approvazione del "PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda", l'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017 prevede che la deliberazione dell'organo consiliare di adozione della proposta di PAIP sia accompagnata da una prima elaborazione della Dichiarazione di Sintesi: *"L'organo consiliare dell'amministrazione procedente adotta la proposta di piano, esaminate e decise le osservazioni presentate e tenendo conto degli esiti delle altre forme di consultazione eventualmente attuate. La deliberazione è accompagnata da una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate."*

Sempre la L.R. n.24/2017 all'art.18 comma 5 prevede inoltre che: *"L'atto con il quale il piano viene approvato dà conto degli esiti della Valsat, illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indica le misure adottate in merito al monitoraggio, attraverso un apposito elaborato denominato "dichiarazione di sintesi", di cui all'articolo 46, comma 1, secondo periodo, e comma 7, lettera b)."*

Il presente documento costituisce quindi una prima elaborazione della "Dichiarazione di sintesi", ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 24 del 2017 e s.m.i. ed illustra in linguaggio non tecnico il processo del "PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda" e come si è tenuto conto delle osservazioni, dei contributi e dei pareri pervenuti da Enti e Provincia durante il periodo di deposito (intercorso dal 19/06/2024 al 18/09/2024) della proposta di PAIP (assunta con D.G.C. ID. n.107 del 09/05/2024), nonché delle ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste, alla luce delle ragionevoli alternative individuate.

## 1 - Lo strumento attuativo del PAIP

La formazione dello strumento attuativo si svolge nel riferimento normativo della L.R. 24/2017.

In data 01/01/2018 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n.24/2017: “*Disciplina regionale sulla Tutela e uso del territorio*” che, nell'abrogare la L.R. n.20/2000, ha previsto, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo (tre anni all'entrata in vigore della legge) e per la sua conclusione (nei due anni successivi).

La Regione Emilia Romagna, dotandosi infatti della nuova legge urbanistica, ha infatti non solo innovato i principi del governo del territorio ma anche gli strumenti a servizio della pianificazione urbanistica e territoriale.

Con lo scopo di semplificare la pianificazione urbanistica comunale e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, ai sensi dell'art.30 della L.R. 24/2017, la pianificazione urbanistica comunale si articola 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. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente.”*

Il Comune di Reggio Emilia ha pertanto avviato nel 2019 il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica comunale vigente e la formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG). Dopo l'assunzione, avvenuta con Delibera di Giunta Comunale I.D. n.178 del 07/10/2021, il processo di elaborazione del Piano si è sviluppato nel corso del 2022 e 2023, quando in data 08/05/2023 il Consiglio Comunale ha approvato il PUG con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n.91. Il Piano è successivamente entrato in vigore il 21/06/2023, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.164.

All'interno di questa rinnovata cornice di strumentazione urbanistica, il PUG, in conformità al PTCP vigente, ha disciplinato al Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari (elaborato SQ\_D.1), il Sistema dei Poli Funzionali della città da sottoporre a qualificazione, potenziamento e integrazione, la cui attuazione è demandata ad Accordi operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o procedimento speciale art. 53 della L.R. 24/2017, strumenti che dovranno definire le quantità edificatorie, le funzioni e le condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi del PUG, declinati in Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

All'interno del Sistema dei Poli Funzionali, il PUG ha individuato il polo funzionale PF\_1 denominato “*Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1, ex Fiera*”, che racchiude al suo interno un complesso di opere, funzioni e l'area dell'ex Fiera da recuperare a nuove funzioni produttive ad alto valore aggiunto, prevedendo quote di terziario avanzato, tra cui servizi alle persone e alle imprese garantendo lo sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

Attraverso un percorso pubblico-privato tra Comune di Reggio Emilia e Soggetto Attuatore (Max Mara Fashion Group S.r.l.) è stato pertanto elaborato il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato “**PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda**”, finalizzato alla rigenerazione dell'intera dell'area

dell'ex Fiera di Reggio Emilia attraverso l'insediamento di un nuovo polo strategico produttivo della Max Mara Fashion Group S.r.l. all'interno del Parco Industriale di Mancasale.

Il "PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda" rappresenta un'opportunità per rigenerare un ambito del territorio urbanizzato senza ulteriore consumo di suolo, perseguendo la rigenerazione e il suo riuso, attraverso la riqualificazione delle funzioni, il potenziamento delle reti dei servizi e delle infrastrutture, creando al contempo una nuova realtà urbana, collegata al modello e alle competenze distintive della Città di Reggio Emilia. L'obiettivo è quello di rigenerare l'area, secondo parametri architettonici, ambientali e funzionali elevati evitando, nel contempo, un ulteriore consumo di suolo.

Il PAIP rappresenta inoltre uno strumento per promuovere un progetto urbanistico di rigenerazione dell'area ex Fiere, valorizzando la stretta relazione con il contesto produttivo del Parco Industriale Mancasale e l'asse di via Filangeri, integrando forma e funzioni con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava.

Per perseguire tale obiettivo, in conformità con quanto previsto dall'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1) del PUG, il PAIP è stato assoggettato a concorso di progettazione che ha visto la partecipazione di tre studi internazionali, come meglio approfondito nel successivo capitolo 4.

## 2 - Iter procedurale e fase di elaborazione del PAIP

In data 12/04/2024 la società Max Mara Fashion Group S.r.l. ha inoltrato con PEC (istanza agli atti al P.G. n. 99200 e seguenti), la richiesta di assunzione del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato "PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda", ai sensi dell'art.38 comma 17, L.R. 24/2017.

L'istanza è stata presentata dalla società Max Mara Fashion Group S.r.l. su delega di A.MO.R. SRL, con la quale la società ha sottoscritto preliminare di compravendita in quanto proprietaria del complesso immobiliare di via Filangieri.

In data 29/04/2024 la proposta di PAIP è stata sottoposta alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), verbale n.6 PG n.2024/119468, che ha espresso parere favorevole, suggerendo di valutare attentamente le sezioni stradali di via Majorana e via Raffaello, al fine di rendere funzionale il transito dei mezzi pesanti.

Il processo di PAIP è stato formalmente avviato, ai sensi dell'art. 45 comma 2, della L.R. 24/2017, con Delibera di Giunta Comunale I.D. n.107 del 09/05/2024 *"Assunzione dello Schema di Addendum all'Accordo Territoriale per i Poli Funzionali ricadenti nell'Area Nord e del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda, ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017"*.

L'assunzione della proposta di PAIP è avvenuta in concomitanza con l'assunzione dello "Schema di Addendum all'Accordo Territoriale per i Poli Funzionali ricadenti nell'Area Nord nel territorio comunale di Reggio Emilia".

Si precisa infatti che in sede di approvazione del previgente strumento urbanistico, il Piano Strutturale Comunale (PSC), furono approvati gli Accordi Territoriali previsti dall'art.15 della L.R. 20/0000 e dall'art. A-13 comma 7, della L.R. 20/2000 relativamente ai Poli Funzionali individuati dal PTCP all'art.13 delle Norme di Attuazione (NA) e alla tav. P3a.

Tra questi vi era il Sistema "Stazione AV Mediopadana - Nuovo Casello - ex Fiera", Polo Funzionale ricadente all'interno dell'Area Nord.

L'Accordo territoriale relativo ai Poli Funzionali dell'Area Nord venne stipulato in data 23 dicembre 2011, accordo poi parzialmente integrato nel 2014, nel 2019 e da ultimo parzialmente modificato, nonché rieditato nel 2020.

L'Addendum sostituisce integralmente l'art.3 *"Contenuti specifici relativi al Polo Funzionale "Sistema Stazione AV Mediopadana -Casello A1 - ex Fiera"* dell'Accordo territoriale per i Poli Funzionali nell'Area Nord nel territorio comunale di Reggio Emilia e risulta funzionale alla conclusione del procedimento di assunzione, adozione e approvazione del PAIP\_PF.1-2 - POLO DELLA MODA.

Il PAIP è stato quindi depositato per la consultazione e la presentazione delle osservazioni nel periodo compreso tra il 19/06/2024 e il 19/08/2024; successivamente prorogato di ulteriori 30 giorni (fino al 18/09/2024) con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 170 del 01/08/2024.

Dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante divulgazione del relativo avviso all'albo pretorio online e sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 191 del 19/06/2024.

Ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n. 33/2013, la deliberazione di assunzione ed i relativi elaborati sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Reggio Emilia dedicato all'indirizzo: [https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi\\_operativi/](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi_operativi/)

In data 19/06/2024, con PEC P.G. n.2024/168465, è stata inviata comunicazione agli Enti e ai soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.45, comma 6 della L.R. 24/2017, dell'assunzione della proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica PAIP\_PF.1-2 - POLO DELLA MODA, per le relative considerazioni e proposte.

In data 20/06/2024, con PEC P.G. n.2024/69803, sono stati trasmessi all'Amministrazione provinciale di Reggio Emilia lo schema di Addendum all'Accordo Territoriale per i Poli Funzionali ricadenti nell'Area Nord, per la condivisione dei contenuti, e l'avviso da pubblicare a scopo meramente informativo sul sito web riguardante l'assunzione della proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica PAIP\_PF.1-2 - POLO DELLA MODA, ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.R. n. 24/2017.

All'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia, agli Enti e ai soggetti competenti in materia ambientale è stata altresì inviata comunicazione di proroga del deposito, con PEC P.G. n.2024/209525 del 07/08/2024.

In data 09/09/2024 con Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n.154 è stato approvato lo schema di Addendum all'Accordo Territoriale per i poli funzionali ricadenti nell'area Nord nel territorio comunale di Reggio Emilia stipulato in data 23/12/2011, acquisito agli atti P.G. n.2024/229243 del 10/09/2024.

L'assunzione del PAIP, ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017, è stata comunicata al Consiglio Comunale durante la seduta del 09/09/2024.

In data 13/09/2024, presso il Tecnopolo - Parco Innovazione di Reggio Emilia, si è inoltre tenuta una presentazione pubblica del PAIP, ai sensi dell'art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017.

In data 16/10/2024 durante la I e IV Commissione Consiliare sono stati aggiornati i Consiglieri Comunali in merito all'iter di approvazione del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP) PAIP\_PF.1-2 - POLO DELLA MODA.

### 3 - Deposito: osservazioni, contributi e pareri pervenuti

Durante la fase di deposito (dal 19/06/2024 al 18/09/2024), l'Amministrazione provinciale di Reggio Emilia ha convocato un incontro operativo tecnico che si è tenuto in data 11/09/2024, durante il quale hanno partecipato, oltre al Comune di Reggio Emilia, la Regione Emilia Romagna, gli Enti e i soggetti competenti in materia ambientale, al fine della condivisione degli esiti dell'esame preliminare della documentazione e della raccolta di eventuali considerazioni e contributi.

Al termine del deposito, il 18/09/2024, sono pervenute **n.2 osservazioni** al PAIP assunto:

- Osservazione del soggetto attuatore, Max Mara Fashion Group srl, di cui al P.G. n.2024/235973 del 19/09/2024
- Osservazione del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, di cui al P.G. n.2024/234686 del 18/09/2024, contenente le risultanze emerse dal Gruppo di lavoro istruttorio dei Servizi interni dell'Amministrazione Comunale tenutosi in data 09/09/2024 (verbale P.G. n.2024/233962 del 17/09/2024). Tale Gruppo di lavoro con i Servizi interni all'Amministrazione Comunale si configura come contributo collaborativo e migliorativo del PAIP stesso, che nella fase di controdeduzione consente di giungere al perfezionamento dello strumento attuativo e ad una più approfondita condivisione delle scelte operate dal PAIP.

Le osservazioni pervenute (riportate integralmente in allegato alla presente relazione *Allegato A1: osservazioni*) sono state istruite dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, formulando le relative proposte di controdeduzione. Le proposte di controdeduzione alle osservazioni sono riportate nell'*Allegato A3: proposte di controdeduzione e di riscontro*.

Sono altresì pervenuti i seguenti **contributi e pareri**:

- PG n.2024/174074 del 26/06/2024: FER - FERROVIE EMILIA ROMAGNA SRL (Protocollo Partenza 3306 Del: 24/06/2024 FER000223618) - Comunicazione di non competenza
- PG n.2024/171070 del 21/06/2024: SNAM RETE GAS SPA - CENTRO DI REGGIO EMILIA (Protocollo Partenza 20/06/2024 DI-CEOR/C.RE/LAG. Prot. 260 EAM84255) - Comunicazione di non interferenza
- PG n.2024/187635 del 10/07/2024: COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO REGGIO EMILIA (Protocollo Partenza Rif. Prot. COM-RE 12042 del 24/06/2024) - Riscontro
- PG n.2024/192349 del 16/07/2024: IREN ACQUA REGGIO SRL (Protocollo Partenza Prot. RA001334-2024-P) - Parere favorevole di fattibilità
- PG n.2024/200835 del 24/07/2024: RFI - FERROVIE DELLO STATO ITALIANE (Protocollo Partenza UA 23/7/2024 RFI-VDO-DOIT.BO.ING\A0011\P\2024\0005382)- Comunicazione di non interferenza
- PG n.2024/210078 del 07/08/2024: REGIONE EMILIA ROMAGNA - DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE - AREA DIFESA DEL SUOLO, DELLA COSTA E BONIFICA (Protocollo Partenza: Prot. 06/08/2024.0854216.U) - Comunicazione di non competenza

- PG n.2024/225290 del 04/09/2024: **COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO REGGIO EMILIA** (Protocollo Partenza Rif. Prot. COM-RE 16961 del 04/09/2024) - Riscontro
- PG n.2024/235426 del 19/09/2024: **AGENZIA MOBILITA' SRL** (Protocollo Partenza n.1610 del 17/09/2024) - Parere favorevole con prescrizioni da tenere in considerazione in fase di esecuzione del progetto
- PG n.2024/235744 del 19/09/2024: **PROVINCIA DI REGGIO EMILIA** - Considerazione e osservazioni in merito allo Studio della Mobilità e all'attuazione dell'intervento.

Fuori dal termine del Deposito, sono inoltre pervenuti:

- **TERNA S.P.A. - RETE ELETTRICA NAZIONALE** (PG n.2024/324383 del 19/12/2024), con cui si precisa che nell'area interessata dal suddetto intervento non sono presenti elettrodotti di competenza. L'intervento risulta inoltre compatibile con le distanze minime dagli elettrodotti previste dal DM 21/03/1988 n.449 e che non rientra all'interno dell'Area di Prima Approssimazione.
- **IREN ACQUA REGGIO SRL** (PG n.2025/5375 del 10/01/2025), parere favorevole di fattibilità. Per quanto riguarda la fognatura, si precisa quanto di seguito riportato. Dell'intervento in esame saranno oggetto di cessione unicamente le reti acque bianche al servizio delle due aree di parcheggio localizzate in corrispondenza delle vie Moro e Filangeri. Per queste si è verificata la conformità in termini di dimensionamento dei volumi di laminazione previsti rispetto alle specifiche del gestore e si esprime parere favorevole da un punto di vista urbanistico mentre, ai fini del rilascio di quello edilizio, che potrà essere richiesto anche in separata sede, sarà necessaria l'integrazione della documentazione presentata con gli elaborati di norma richiesti a tale scopo (vedi allegati). Con riferimento alla restante parte dell'intervento, si esprime nulla osta con riferimento ai recapiti individuati per lo scarico delle acque bianche e nere del comparto, segnalando in ogni caso che, per quanto riguarda l'autorizzazione all'allacciamento delle aree private, andrà fatta apposita richiesta (si allega modulo da inoltrare a servizio di gestione fognatura all'indirizzo riportato al suo interno). Per quanto riguarda le nere, sarà richiesta fossa Imhoff, dato il mancato raggiungimento delle condizioni di autopulizia.
- **MINISTERO DELLA CULTURA - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA** (PG n.2025/33539 del 07/02/2025), in relazione alla tutela archeologica, autorizza la realizzazione dei lavori, subordinando la realizzazione degli scavi al controllo archeologico in corso d'opera, ai sensi dell'art.1 comma 5 dell'allegato I.8 al D. Lgs.36/2023, secondo le prescrizioni indicate nel parere.

A seguito della conclusione del deposito del PAIP\_PF.1-2 - POLO DELLA MODA e in considerazione delle osservazioni, dei contributi e dei pareri pervenuti, in data 04/10/2024, con PEC P.G. n.2024/248639, l'Amministrazione Comunale ha inviato al Soggetto Attuatore Max Mara Fashion Group S.r.l. una richiesta di integrazioni e modifiche agli elaborati di PAIP alla luce di quanto richiesto dall'Autorità ambientale - Provincia di Reggio Emilia, dagli Enti competenti esterni e dall'Osservazione del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, stabilendo 30 giorni per l'invio della documentazione tecnica integrata e modificata.

Successivamente, il Soggetto Attuatore Max Mara Fashion Group S.r.l., con comunicazione agli atti P.G. n.2024/270411 del 29/10/2024, ha richiesto una proroga di 15 giorni per la consegna delle integrazioni documentali, in ragione degli approfondimenti analitici e valutativi necessari in particolare sul tema della mobilità e del traffico indotto.

A seguito della concessione della suddetta proroga (comunicazione dell'Amministrazione Comunale inviata tramite PEC agli atti P.G. n.2024/274620 del 05/11/2024), in data 19/11/2024

con PEC P.G. n.2024/287136, P.G. n.2024/287138 e in data 13/12/2024 con PEC P.G. n.2024/316766, il Soggetto Attuatore Max Mara Fashion Group S.r.l. ha trasmesso gli elaborati modificati ed integrati, nonché scheda di ottemperanza in risposta alle osservazioni, ai contributi e ai pareri pervenuti.

Infine l'Amministrazione Comunale con PEC P.G. n.2024/321926, P.G. n.2024/321964 e in data 19/12/2024 con PEC P.G. n.2024/323717 ha trasmesso comunicazione alla Provincia di Reggio Emilia, agli Enti e ai soggetti competenti in materia ambientale informando che la documentazione integrativa è stata consegnata dal Soggetto Attuatore, consultabile sul sito web del Comune di Reggio Emilia dedicato all'indirizzo: [https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi\\_operativi/](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi_operativi/)

In data 03/02/2025, è pervenuto parere del **CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE** (PG 2025/29572 del 03/02/2025), parere favorevole condizionato al rispetto di prescrizioni inerenti i quattro punti di scarico (in termini di portata massima e diametro della tubazione di scarico). Si precisa inoltre che, in caso di modifiche ai parametri direttamente connessi agli aspetti idraulici sarà necessario provvedere all'aggiornamento del volume minimo di laminazione ed a una nuova valutazione del sistema. Il tutto nel rispetto dei coefficienti udometrici forniti dal Consorzio e sopra citati. Tutte le opere in progetto dovranno inoltre garantire le distanze di rispetto dai cavi e canali in gestione allo scrivente Ente. Esse dovranno garantire l'accessibilità ai canali per le operazioni di sorveglianza e manutenzione. Si sottolinea altresì che non potrà essere dato avvio all'esecuzione di nessuna delle opere prima della relativa e necessaria autorizzazione/concessione/nulla osta da parte del Consorzio.

Ai contributi e ai pareri pervenuti (riportati integralmente in allegato alla presente relazione *Allegato A2: contributi e pareri di Enti e Provincia*) il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ha formulato i propri riscontri, riportati nell'*Allegato A3: proposte di controdeduzione e di riscontro*.

## 4 - Approfondimenti e aggiornamenti progettuali a seguito delle risultanze del Concorso internazionale di progettazione

Gli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1) di PUG prescrivono che le trasformazioni insediative strategiche, tra cui l'area interessata dal "PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda", siano esito e assieme risultato di un Concorso di progettazione o concorso di idee (art. 2.3 - Indirizzi disciplinari).

Il Soggetto attuatore, Max Mara Fashion Group ha quindi indetto un **Concorso internazionale di idee a inviti**, il cui obiettivo principale è stato quello di realizzare un progetto di qualità dal punto di vista architettonico, tipologico e paesaggistico - ambientale, con particolare attenzione all'integrazione nel contesto, alla sostenibilità, all'innovazione. Il Concorso è stato suddiviso in due fasi:

- *Selezione degli studi di architettura*: nel marzo 2024 si è svolta la prima fase, durante la quale sono stati invitati cinque studi internazionali di architettura alla presentazione di un portfolio di progetti realizzati, analoghi per dimensioni, complessità e caratteristiche al progetto da sviluppare.
- *Sviluppo della proposta progettuale*: nell'aprile 2024 sono stati selezionati i tre studi di architettura ammessi alla seconda fase del Concorso (Barozzi e Veiga, Dorte Mandrup, Shiguru Ban), i cui elaborati progettuali sono stati presentati al Gruppo Max Mara per la loro valutazione comparativa nel luglio 2024

La proclamazione del vincitore del Concorso è avvenuta nell'agosto 2024 e ha decretato vincitore lo **Studio Barozzi e Veiga (Barcellona)**.

Successivamente, nel settembre 2024, allo Studio vincitore del Concorso è stato chiesto di sviluppare e approfondire il progetto, armonizzandolo alla configurazione dell'assetto urbano e delle forme insediative, infrastrutturali e del paesaggio del PAIP, assunto con Delibera di Giunta Comunale I.D. n.178 del 07/10/2021.

Il PAIP assunto prefigurava tre differenti scenari tipologico-insediativi per la realizzazione dell'Headquarter, mentre per i Magazzini, localizzati a nord del comparto, prevedeva forme semplici e regolari disposte in direzione nord-sud: la prima soluzione indicava uno *scenario tipologico a corte*, un modello tipologico-insediativo come quello dell'Headquarter esistente di via Giulia Maramotti Fontanesi, la seconda e la terza definivano *scenari tipologici ibridi*, prevedendo un basamento continuo di 2/3 livelli ed edifici in elevazione di 6-9 livelli.

La soluzione vincitrice del Concorso internazionale conferma e interpreta in maniera coerente e migliorativa l'impianto morfologico-insediativo, paesaggistico - ambientale e infrastrutturale dello *scenario tipologico a corte* individuato dal PAIP assunto, prevedendo:

- un unico grande edificio a corte per l'Headquarter, disposto su 3 livelli, che ospiterà sia la parte terziaria - direzionale sia gli showroom, sotto il quale sono previsti i parcheggi pertinenziali. La grande corte centrale, oltre ad avere valenza ecologica, potrà avere anche valore per la gestione del sistema delle acque;
- il volume della Mensa sul fianco orientale dell'Headquarter, localizzazione che potrà risultare a servizio dell'insediamento nel suo complesso (Headquarter e Magazzini).

Rispetto al PAIP assunto, vengono confermati:

- la localizzazione a nord del comparto dei Magazzini, con forme semplici e regolari, disposti in direzione prevalente nord-sud;
- l'insieme organico di interventi e opere che riguardano gli spazi aperti e il paesaggio, quali il grande giardino lineare che si sviluppa lungo via Filangieri e risvolta su via Aldo

Moro, a realizzare una corona verde fra le infrastrutture viabilistiche, con una maglia di percorsi alberati e la rete verde del sistema di corridoi ecologici così come previsto dal PUG.

Inoltre, a seguito delle osservazioni, dei contributi e dei pareri pervenuti, la proposta progettuale approfondisce:

- la riorganizzazione qualitativa del sistema dei parcheggi pubblici, riqualificati su via Filangieri e di nuova realizzazione su via Aldo Moro;
- il sistema articolato di percorsi pedonali e ciclabili, finalizzato a massimizzare la permeabilità e le relazioni, sia trasversali (est-ovest) che verticali (nord-sud), nonché a migliorare le interconnessioni all'interno dell'intervento e con il Parco industriale di Mancasale nel suo complesso. Si prevede inoltre un nuovo ingresso di rappresentanza, su via Filangieri;
- la rete di mobilità dolce, esistente e programmata, da e verso la città, compreso il collegamento pedonale e ciclabile fra l'attuale Headquarter di Max Mara in via Giulia Maramotti Fontanesi e il PAIP, realizzando un unico campus integrato anche dal punto di vista dei collegamenti dolci;
- il sistema integrato e organico di interventi sulle infrastrutture, che si configurano come la struttura e il telaio portante di un rinnovato e potenziato sistema di accessibilità pubblica e dolce al distretto produttivo nel suo complesso (il Minibù M espresso, che collega il Centro storico della città con la Stazione AV Mediopadana, il cui prolungamento pensato verso il Parco industriale di Mancasale completerà la funzionalità del sistema; la nuova fermata - capolinea del TPL della Linea 5, da realizzare all'interno degli interventi previsti dal PAIP).

In data 20/03/2025 la proposta di PAIP è stata sottoposta alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), verbale n.4 PG n.2025/79388, che ha espresso parere favorevole.

Si dà infine atto che:

- in data 09/01/2025 A.MOR. S.R.L. l'attuale proprietario dell'area, ha presentato CILA (acquisita agli atti di P.G. n.2025/5290) di manutenzione straordinaria per rimozione copertura e pannelli delle facciate ventilate contenenti amianto in alcuni fabbricati della zona Ex Fiere di Reggio Emilia sita in Via Filangeri n.15. Nello specifico saranno rimossi la copertura di un capannone posto nella parte Ovest dell'area e i pannelli delle facciate ventilate di tre fabbricati posti nella parte Sud;
- in data 28/02/2025 sempre A.MOR. S.R.L. ha inviato al Comune di Reggio Emilia e ad ARPAE Emilia Romagna una comunicazione di avvio operazioni di rimozioni rottami edili rinvenuti sotto lo strato superficiale del suolo nell'area delle ex Fiere di Reggio Emilia (acquisita agli atti di P.G. n.2025/56948).

## 5 - Temi ambientali considerati e aspetti emersi

Il Rapporto Ambientale ha accompagnato l'elaborazione del PAIP in oggetto, fin dalla sua fase di Assunzione, approfondendo le tematiche ambientali ritenute pertinenti.

Le strategie e gli obiettivi del PAIP sono risultati coerenti con la pianificazione e la programmazione sia locale che sovraordinata, in quanto sono volti alla rigenerazione e la riqualificazione dell'area Ex Fiere di Reggio Emilia, prevedendo l'insediamento di un nuovo polo produttivo strategico di Max Mara Fashion Group S.r.l., limitrofo all'attuale headquarter della Società.

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 creare integrazione, qualificazione e miglioramento dei landmark esistenti.

Il Rapporto Ambientale ha affrontato le tematiche e gli aspetti riportati di seguito.

### *Aspetti e vincoli storico-architettonici ed archeologici*

L'analisi della Tavola delle tutele storico-culturali e archeologiche non ha evidenziato elementi di rilievo. L'unica presenza che si riscontra riguarda la viabilità storica di livello locale, individuata dal PUG, lungo un tratto di via Filangieri (ad est della porzione direttamente afferente al PAIP), lungo Via Aldo Moro e lungo via Genovesi (di cui all'art.51 del PTCP).

Il progetto di PAIP prevede la realizzazione di una nuova rotatoria lungo via Aldo Moro, in asse con l'attuale viabilità pubblica ed in grado di accogliere, oltre ai rami di Via Aldo Moro ed il nuovo accesso, anche Via A. Genovesi. Per quest'ultima è previsto il raccordo mediante l'allungamento e la deviazione dei bracci in ingresso e uscita in quanto il centro della rotatoria risulta posizionato decentrato verso sud rispetto l'attuale intersezione. Il progetto prevede altresì la tutela della riconoscibilità dell'assetto storico di via Genovesi, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato, degli elementi di pertinenza e della relativa dotazione vegetazionale.

### *Aspetti e vincoli paesaggistico ed ambientali*

Dall'analisi della Tavola delle tutele paesaggistico-ambientali, non sono emersi nell'area né elementi di rilievo né elementi di interesse ecologico.

Al fine di migliorare la qualità ecologico-ambientale dell'area, il PUG ha evidenziato connessioni ecologiche da potenziare e da creare lungo il perimetro dell'area, nonché un varco da mantenere e valorizzare in prossimità dell'incrocio di Via Aldo Moro.

Il PAIP persegue questo obiettivo, prevedendo un progetto del verde orientato al potenziamento dell'infrastruttura verde urbana e alla valorizzazione delle connessioni ecologiche, 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;
- la reazione di componente arbustiva fitta e continua in qualità di fascia verde di filtro lungo l'arteria di via Filangieri e via Aldo Moro.

Si prevede altresì un miglioramento della permeabilità dell'area stimato a circa il 40% per il sub-comparto destinato all'Headquarter e a circa il 10% per il sub-comparto destinato ai Magazzini.

### **Aspetti e vincoli infrastrutturali**

L'area è servita dalla rete di adduzione del gas naturale in media e bassa pressione e da reti fognarie (rete bianca e rete mista). L'area in esame è inoltre interessata dalla presenza di Rete di MT.

### **Aspetti e vincoli geologici ed idrogeologici**

Il suolo presenta caratteristiche meccaniche moderate e ricalca la logica sedimentaria. Inoltre, esclusa l'area non edificata lungo il confine orientale, è presente ovunque una pavimentazione in conglomerato bituminoso che funge da barriera all'infiltrazione delle acque meteoriche e di eventuali sostanze contaminanti. Dalle analisi effettuate, analizzate, nell'elaborato 7.1 "Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica", non si ipotizzano particolari problematiche allo stato attuale del suolo e sottosuolo dell'area.

Si evidenzia inoltre che l'area ricade in zona "Classe G - zone soggette ad amplificazione per presenza di sedimenti fini con caratteristiche meccaniche scadenti". La classe di pericolosità del potenziale di liquefazione ha evidenziato che il rischio è da nullo a basso per gran parte dell'area e moderato per un ristretto comparto sud occidentale.

Con riferimento agli approfondimenti geologici e alle indagini di caratterizzazione svolte (elaborato 8), è emerso che al di sotto di un primo manto bituminoso si trova una miscela di aggregati naturali non legati costituita da pietrischi di varia natura, disposta sopra uno strato di sabbia fine. Una porzione della fascia nordorientale del comparto è coperta da manto vegetale che nasconde uno strato di macerie laterizie di circa 1 m di spessore. Sul nord del lotto è invece segnalato un cumulo di terra di circa 2 m di altezza.

Le pregresse lavorazioni condotte nell'area in esame non inducono a ipotizzare particolari problematiche di contaminazione. A tal proposito, i risultati dei parametri sui campioni indagati in sito (Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/2006) confermano che il sito non risulta contaminato. In corrispondenza del piazzale nord i prelievi hanno mostrato la presenza di idrocarburi pesati entro il limite di 750 mg/kg previsto per le aree produttive, presenza che comunque è circoscritta al primo strato di "pietrisco-sabbia" senza ricadute sul terreno sottostante.

### **Amianto**

In data 09/01/2025 l'attuale proprietà ha presentato istanza di CILA (acquisita agli atti di PG. n. 2025/5290) di manutenzione straordinaria per rimozione copertura e pannelli delle facciate ventilate contenenti amianto di alcuni fabbricati presenti nell'area. Quanto rimosso sarà debitamente sigillato, temporaneamente stoccato in apposito locale all'interno dell'area d'intervento per poi essere trasportate nella sede definitiva.

### **Rischi idrogeologici e idraulici**

Secondo gli scenari di pericolosità indicati dal PGRA per il Reticolo Secondario di Pianura del distretto Po (ITN008), l'area ricade in scenario *M - P2 alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni*. Per quanto riguarda, invece, il rischio alluvioni, rientra all'interno della Classe di rischio R2 (*rischio medio*).

L'attuale fase di pianificazione del PAIP ha tenuto debitamente conto della presenza dello scenario di pericolosità idraulica relativo e la progettazione idraulica preliminare (elaborato 23.2 del PAIP) fornisce le prime indicazioni progettuali da assolvere ed approfondire nelle successive fasi. In linea generale, verificata la presenza di differenti possibili punti di allaccio del comparto e le quote di scorrimento della rete pubblica di smaltimento delle acque bianche e nere, il progetto del PAIP non prevede di realizzare nuove condotte di allaccio ma si pone l'obiettivo di

utilizzare quelle già esistenti così da non provocare interferenze allo scenario di pericolosità idraulica del comparto.

Ai sensi della DGR n. 1300/2016 "Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni nel settore urbanistico" risulta soddisfatta la verifica della quota minima del primo piano utile degli edifici, che deve essere ad altezza sufficiente a ridurre la vulnerabilità del bene esposto ed adeguata al livello di pericolosità ed esposizione. Gli accorgimenti in termini di quota altimetrica della struttura e delle sue parti sono certamente quelli di maggior rilievo ai fini della protezione di beni e persone esposte.

### *Consumo di suolo*

Il PAIP prevede la riqualificazione di un'area già urbanizzata, senza consumo di suolo in quanto trattasi di comparto interno al Territorio Urbanizzato. La rigenerazione urbana proposta permetterà infatti di riutilizzare spazi esistenti senza espandere l'urbanizzazione su suoli naturali o agricoli determinando inoltre un il miglioramento della complessiva permeabilità dell'area. (ca 28%)

### *Risorsa acqua e gestione delle acque*

Il progetto del PAIP migliorerà la gestione della risorsa idrica, massimizzerà l'efficienza idraulica dell'area in termini di gestione delle acque meteoriche e dei reflui urbani e ridurrà i consumi idrici attraverso il ricorso a tecnologie quali sistemi di emissioni a risparmio e sistemi di riciclo. Inoltre, rispetto allo stato attuale dell'area, l'intervento porterà ad un recupero della permeabilità del comparto e l'adozione di un Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) pari a 3.

In merito al miglioramento e adeguamento delle reti all'interno del comparto, si prevede la riqualificazione della rete infrastrutturale delle acque che porterà, dunque, ad un miglioramento della gestione della risorsa idrica.

La progettazione preliminare del PAIP riferita al ciclo idrico prevede la connessione alla rete acquedottistica e fognaria della zona che non presentano criticità. Per quanto concerne l'allacciamento fognario si prevede di non realizzare nuove condotte di allaccio ma utilizzare le condotte esistenti. Inoltre, non è prevista la necessità di impiego delle acque a scopo industriale e non si prevede l'utilizzo o la necessità di captazioni idriche dal sottosuolo.

Per la realizzazione degli invasi di laminazione si adottano due sistemi di differenti caratteristiche:

- nella porzione sud dell'area (parcheggio pubblico P2 via Filangieri), mediante sovradimensionamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche, la cui portata massima ammessa in ingresso al recapito finale sarà pari a 9 l/s;
- mediante la realizzazione di un invaso a cielo aperto, a nord della viabilità di ingresso (parcheggio pubblico P2 via A. Moro) con una vasca in terra del tipo "fuori linea", la cui portata ammessa in ingresso al recapito finale sarà pari a 9,3 l/s.

Il tutto verrà meglio definito in sede di progettazione esecutiva.

Le acque meteoriche, laminate, recapitano in due canali di scolo gestiti dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale e nello specifico:

- a Nord del comparto, il recapito sarà "Fossetta Mancasale";
- a Sud nel Canale scolmatore che a sua volta recapita nel "Fosso Tangenziale".

Per quanto riguarda lo scarico di “Fossetta Mancasale” le limitazioni allo scarico stimate saranno di 10 l/s\*Ha di superficie drenata, invece per il “Fosso tangenziale” si parla di 30 l/s\*Ha di superficie drenata.

L'efficienza e tutela della risorsa idrica sarà garantita con la predisposizione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane. È, infatti, prevista la realizzazione di linee separate di acque meteoriche per piazzali e viabilità e le acque meteoriche delle coperture del direzionale e dei magazzini al fine anche di prevedere un volume di accumulo e recupero delle acque piovane per scopi irrigui e civili, che andrà opportunamente dimensionato in sede di progettazione esecutiva.

### *Ambiente sonoro*

Un elaborato specialistico (elaborato 10.5) ha effettuato la valutazione di impatto acustico prendendo in considerazione le principali sorgenti sonore dell'intervento di progetto, verificando il rispetto dei limiti di legge presso cinque punti di ricezione collocati in corrispondenza degli ambienti abitativi più esposti.

Dall'analisi condotta è emerso il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali sia all'interno del comparto (impatto determinato dalle fonti di rumore esterne sul futuro headquarter), sia all'esterno dello stesso (impatto generato ai ricettori dalle future attività svolte nell'area del PAIP).

Pertanto, sono state previste nell'area del PAIP\_PF.1-2 - Polo della Moda condizioni idonee ad ospitare l'insediamento direzionale/produttivo di progetto senza necessità di dover ricorrere a particolari misure di riduzione del rumore.

### *Ambiente atmosferico*

In considerazione della natura dell'insediamento che per la parte produttiva prevede l'insediamento di edifici adibiti a magazzini, il PAIP non prevede sorgenti emissive legate a impianti o macchinari. Inoltre il fabbisogno termico e frigorifero degli edifici sarà garantito esclusivamente mediante pompe di calore elettriche, evitando pertanto di insediare impianti termici di combustione.

Per il comparto è stimabile un consumo (per building, impianti di climatizzazione e riscaldamento, illuminazione ecc.) esclusivamente elettrico di circa 3.500.000 kWh/anno, per buona parte coperti dalla fornitura di un vasto impianto fotovoltaico realizzabile sulle coperture dei nuovi edifici destinati a magazzino.

Si stima infatti che, grazie alla disponibilità di coperture su cui collocare impianti fotovoltaici, è possibile prevedere l'installazione di impianti fotovoltaici in copertura dei magazzini, con una potenzialità stimabile nell'ordine di 3.100 kWp, che contribuiranno alla copertura di larga parte del fabbisogno energetico (quasi l'88%). Tale impianto fotovoltaico permetterebbe una produzione di circa 3.100.000 kWh/anno di energia elettrica da fonte rinnovabile e una quota cospicua di emissioni evitate correlate ad un mancato prelievo da rete: un contributo rilevante e che qualifica l'intervento per le sue alte performance di risparmio energetico e, quindi, di massimo contenimento delle emissioni.

Dalle valutazioni preliminari si può considerare che vi saranno all'incirca 400.000 kWh/anno “residui” di prelievo da rete. Prevedendo la messa a dimora di circa 1.700 essenze tra alberi e arbusti, questo comporterà benefici in termini di emissioni assorbite (PM10, NO, CO2): effettuando pertanto il bilancio emissivo, legato alle emissioni prodotte/evitate nell'ambito del comparto, risulta che il PAIP non presenta emissioni residue da compensare.

Le uniche fonti emissive dirette di emissioni saranno potenzialmente quelle legate al traffico indotto di addetti e visitatori e mezzi pesanti che veicoleranno attorno al sito produttivo. Si

deve inoltre tenere conto del fatto che il progetto di realizzazione dei nuovi magazzini, risponde ad una razionalizzazione ed ottimizzazione della logistica del gruppo, spostando nel polo di Mancasale quote di traffico pesante attualmente circolanti in altri quadranti nella città. Il progetto garantirà un monitoraggio costante della situazione in modo da scegliere nel tempo le soluzioni migliori che garantiscano un traffico scorrevole, con riferimento alle azioni indicate nell'elaborato specifico della Valutazione trasportistica (10.4 e relativo addendum).

### *Energia*

Gli obiettivi del PAIP orientano la progettazione all'efficienza energetica, al contenimento dei fabbisogni, all'orientamento a tecnologie a basso consumo e all'impiego di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile. In particolare:

- è prevista la produzione dell'acqua calda sanitaria a mezzo F.E.R., nella misura minima del 80% del fabbisogno annuo;
- è prevista la copertura dell'80% della somma dei consumi complessivamente previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, a mezzo F.E.R.;
- è prevista la produzione di energia elettrica, a mezzo F.E.R., per una potenza installata non inferiore a 0,5 kWp per ogni 100 mq di superficie climatizzata;
- gli edifici avranno i requisiti normativi per essere classificati "edificio a energia quasi zero - NZEB"; edificio ad altissima prestazione energetica il cui fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (prodotta in situ).

Considerata la necessità di applicare i requisiti minimi regionali e la volontà di qualificare il Polo come un'area dotata di alte performance energetiche, sarà prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura agli edifici di nuova realizzazione, per una potenza complessiva di picco di 3.100 kWp.

Tale potenza consentirà la produzione in loco di circa 3.100.000 kWh/anno di energia elettrica da fonte rinnovabile: impianto che garantirà l'88% del fabbisogno annuo di energia elettrica.

### *Paesaggio*

Il PAIP individua soluzioni morfologiche e tipologiche che si inseriscono correttamente nel tessuto edificato esistente del Parco industriale di Mancasale nonché in rapporto ai limitrofi territori e paesaggi rurali. I riferimenti simbolici del territorio locale sono rappresentati dai landmark contemporanei della Stazione Mediopadana e dal sistema dei Ponti di Calatrava della tangenziale: il PAIP fa propri questi elementi e li identifica come riferimento architettonico da seguire per la realizzazione dei nuovi insediamenti programmati.

L'impatto paesaggistico sarà sicuramente positivo dal momento che si attuano interventi di rigenerazione e riqualificazione di un'area oggi in disuso. Inoltre la qualità architettonica e paesaggistica del comparto viene gestita attraverso un Concorso internazionale di progettazione e verrà approfondita e dettagliata nella successiva fase attuativa.

## *Alternative considerate*

Le alternative considerate sono state le seguenti:

- **Alternativa 0**: non realizzazione dell'iniziativa e permanenza dell'area delle ex-Fiere in situazione di dismissione, senza miglioramento ecologico e ambientale.
- **Alternativa 1**: ampliare l'attuale Headquarter di Via Giulia Maramotti con un magazzino nei terreni agricolo limitrofi, comportando consumo di suolo, perdita di biodiversità e di permeabilità.
- **Alternativa 2**: individuare un'area alternativa all'interno della Regione, su altre aree fuori dalla Provincia di Reggio Emilia, comportando aumento dei tempi di viaggio per dipendenti, fornitori e clienti con conseguente impatto ambientale correlato all'incremento delle emissioni inquinanti e climalteranti.
- **Alternativa 3**: individuare un'area alternativa fuori Regione comporterebbe svantaggi correlati all'allontanamento del contesto produttivo e dal distretto di riferimento, nonché la perdita di posti di lavoro locali con conseguenze economiche negative per il territorio. Verrebbero pertanto generati sia impatti negativi sul territorio di origine, sia difficoltà e i rischi connessi alla gestione di un trasferimento su scala interregionale.
- **Alternativa adottata**: riqualificare un'area già urbanizzata, senza consumo di suolo in quanto trattasi di comparto interno al Territorio Urbanizzato. La strategia di rigenerazione urbana proposta permette di riutilizzare spazi esistenti senza espandere l'urbanizzazione su suoli naturali o agricoli ma, anzi, determinando un netto miglioramento della complessiva permeabilità dell'area.

Per minimizzare l'impatto ambientale della soluzione adottata, il PAIP prevede una serie di strategie volte alla riduzione degli effetti negativi su suolo, biodiversità e paesaggio, quali: la riqualificazione delle aree verdi urbane con piantumazione di alberature e potenziamento di corridoi ecologici; l'adozione di superfici permeabili per compensare l'impermeabilizzazione del suolo (comunque in riduzione rispetto allo stato di fatto) e migliorare la regolazione microclimatica; il recupero di aree dismesse per ridurre il degrado e favorire una maggiore qualità ambientale rispetto alla situazione attuale. Inoltre, con l'intervento si intraprendono attività di miglioramento ambientale, quali l'attività di bonifica dall'amianto.

Si riportano infine gli esiti dello Studio di Mobilità (elaborato 10.4 e relativo addendum) in relazione al tema dei flussi di traffico generati dal comparto.

## *Mobilità e gestione del traffico*

Il PAIP ha previsto in fase di Assunzione la redazione di uno Studio di Mobilità (elaborato 10.4), successivamente integrato attraverso un apposito Addendum integrativo, in considerazione delle richieste di integrazioni, contributi e pareri espressi da Enti e Provincia in sede di Deposito del Piano.

Per la proposta di Adozione del PAIP, l'Addendum integrativo è stato ulteriormente approfondito per i seguenti aspetti:

- ***Spostamenti lungo le principali direttrici di accesso a Reggio Emilia***: sono stati presi in considerazione i dati di provenienza degli attuali dipendenti e ricostruito i futuri flussi di traffico in ingresso al nuovo "Polo della Moda" di via Aldo Moro. Dalla distribuzione delle provenienze, lo Studio ha dimostrato che non si rilevano situazioni di criticità lungo le principali direttrici di ingresso alla città.
- ***Effetti del trasferimento di sede sulla mobilità urbana***: attraverso le analisi svolte, si

evidenza che lo spostamento della sede da via Mazzacurati all'area in esame, modifica gli itinerari di spostamento dei dipendenti. Rispetto alla situazione attuale, considerando l'incremento del numero di lavoratori e le azioni messe in atto per favorire la mobilità sostenibile dei dipendenti, si registra:

- per la mobilità privata, l'incremento di traffico lungo la viabilità principale e la contestuale riduzione nell'ambito della Città30 definita nel vigente PUMS. Dall'analisi degli itinerari di traffico dei dipendenti si identificano, rispetto ai punti di maggiore congestione della rete cittadina, la riduzione del traffico lungo l'asse dell'Aeronautica/del Partigiano e l'incremento di traffico nelle tratte Hiroshima e l'accesso a viale Martiri di Piazza Tien An Men e via Makallé e viale Regina Margherita. Con il completamento e prolungamento della tangenziale nord si prevede un alleggerimento del traffico lungo l'asse di via Piazza Martiri di Piazza Tien An Men;
  - per il traffico pesante, la riduzione delle percorrenze nel territorio comunale per la localizzazione del nuovo comparto nei pressi del casello autostradale.
- *Analisi degli impatti cumulativi degli interventi previsti nell'ambito di Mancasale: la valutazione trasportistica è stata completata valutando anche i carichi insediativi legati agli ambiti produttivi approvati nell'area di Mancasale. Sono stati valutati 3 scenari futuri legati allo stato di attuazione delle azioni (pubbliche e private) per incentivare la mobilità sostenibile.*

Dai dati raccolti e dalle valutazioni condotte emerge che il nuovo insediamento porterà inevitabilmente a un aumento del traffico. In particolare, le maggiori criticità si concentrano nelle rotatorie a sud del comparto e lungo viale dei Trattati di Roma, dove si prevede un incremento dei tempi di percorrenza e dei rallentamenti. Tuttavia, nonostante queste variazioni, la rete viaria risulterà ancora in grado di gestire i flussi, sebbene con alcune difficoltà nei punti più congestionati.

A fronte di tale scenario, il Soggetto Attuatore si impegna concretamente ad adottare **interventi di mitigazione degli impatti** sulla viabilità e a favorire soluzioni di mobilità sostenibile, in linea con le strategie del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e dal Biciplan comunale.

Risultano infatti strategici gli interventi già previsti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e dal Biciplan comunale, come il potenziamento dei collegamenti ciclabili e del trasporto pubblico (tranvia Rivalta - Città Storica - Mancasale).

Tra le azioni strategiche si evidenziano:

- il miglioramento dei collegamenti tra la Stazione Mediopadana e il nuovo Polo della Moda, sia tramite un servizio di navetta dedicato, che attraverso un'eventuale estensione delle linee di trasporto pubblico esistenti. A tal fine il Soggetto Attuatore ha già avviato un confronto con l'Associazione Industriali per l'istituzione di un servizio navetta che colleghi la stazione ferroviaria di Mancasale con le aziende a servizio dei dipendenti del comparto;
- la promozione della mobilità ciclabile con la creazione di un percorso ciclopedonale che colleghi direttamente l'attuale headquarter MaxMara con il nuovo comparto. Questo permetterà ai dipendenti di spostarsi tra le due sedi in modo veloce e sicuro senza dover utilizzare l'auto;
- soluzioni per ridurre il traffico e migliorare la mobilità dei dipendenti proposte dal Mobility Manager aziendale, quali l'incremento della flessibilità di orario in ingresso, la promozione della mobilità sostenibile e azioni concrete quali navette aziendali,

carpooling tra colleghi, bike to work, parcheggi attrezzati per biciclette e monopattini, etc.

Infine sono stati previsti 3 step attuativi (stralci) all'interno dello scenario obiettivo collegati ad azioni pubblico-private legate al processo di attuazione degli interventi previsti nel PAIP:

- stralcio 1-2 (realizzazione del comparto produttivo):
  - istituzione del Mobility Manager aziendale e applicazione di politiche aziendali a sostegno e promozione della mobilità sostenibile dei dipendenti;
  - realizzazione delle opere fuori comparto a sostegno delle politiche di incentivazione della mobilità sostenibile (piste ciclabili previste dal Biciplan; qualificazione funzionale delle infrastrutture viarie);
- stralcio 3 (realizzazione del comparto terziario):
  - messa in atto delle azioni individuate all'interno delle politiche aziendali del mobility manager aziendale a sostegno e promozione della mobilità sostenibile dei dipendenti;
  - creazione di un servizio di trasporto pubblico a servizio delle aziende dell'area di Mancasale (a tal fine la proprietà ha avviato un confronto con l'Associazione Industriali per l'istituzione di un servizio navetta che colleghi la stazione ferroviaria di Mancasale con le aziende a servizio dei dipendenti del comparto).

Le azioni saranno corroborate dalla realizzazione della tranvia Mancasale-Rivalta.

## 6 - Allegati

- Allegato A1 - Osservazioni
- Allegato A2 - Contributi e pareri di Enti e Provincia
- Allegato A3 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni e di riscontro ai contributi e pareri pervenuti