



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,
microzonizzazione sismica**

Geolog Studio Geologi Associati

Massimo Casali, Mario Mambrini

Gianvito Maria Cassinadri



Indagine archeologica

Archeosistemi

Piera Terenzi



approvazione

elaborato **1**

Relazione illustrativa

0. Le ragioni di una scelta	5
1. Il Piano si fa progetto	7
_il PAIP assunto	7
_il Concorso Internazionale di progettazione integra il PAIP assunto	7
_il progetto vincitore del Concorso	8
2. Il punto di partenza	12
3. Inquadramento e analisi territoriale dell'Area Nord: Ambito ex Fiera - Mancasale	14
_inquadramento urbano	20
_inquadramento urbanistico	23
_caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'ambito	27
4. Il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP) denominato "PAIP_PF-1.2 - Polo della Moda"	29
_descrizione degli obiettivi, finalità e interventi	29
_l'assetto urbano programmato	31
_opere fuori comparto	35
_modalità attuative	35
_assetto proprietario allo stato attuale	39
_aspetti normativi - urbanistici	41
_sostenibilità ambientale	50
_elenco elaborati	52

0. Le ragioni di una scelta

Il “Gruppo” Max Mara Fashion Group è un complesso di aziende, operanti nel campo della moda a livello mondiale, storicamente radicato a Reggio Emilia. È per questo motivo e per queste radici che il Gruppo ha individuato all’interno della città un’area, su cui far atterrare importanti investimenti, necessari per il suo sviluppo.

Il sito individuato si trova nel Parco industriale di Mancasale, in un’area fieristica dismessa da oltre un decennio. L’area necessita di un riuso immobiliare, come già il gruppo ha fatto in altre occasioni in passato. L’obiettivo è quello di rigenerare l’area, secondo parametri architettonici, ambientali e funzionali elevati evitando, nel contempo, un ulteriore consumo di suolo. A tale fine, la progettazione di questa opera sarà affidata al vincitore di un Concorso di idee internazionale, indetto per l’occasione.

L’intervento, che si affaccia su via Filangieri, si pone l’obiettivo di rigenerare, anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico, l’area mediante la creazione di un’ampia fascia di verde attrezzato, lungo l’asse viario di collegamento con la Stazione AV Mediopadana. Il sito è facilmente raggiungibile dal casello autostradale, percorrendo i ponti di Calatrava, ed è ben collegato con il centro della città e con la viabilità principale.

Il gruppo Max Mara Fashion Group ha di recente razionalizzato la propria struttura industriale, identificando due società del proprio gruppo, Max Mara Srl e Dedimax Srl, come i soggetti a cui delegare lo sviluppo industriale e commerciale dei propri marchi. Max Mara Srl, che si occupa dei marchi “premium” del Gruppo, ha da tempo un proprio “Campus” in via Giulia Maramotti a Reggio Emilia.

Dedimax Srl, a cui fanno riferimento i marchi del gruppo che si rivolgono al segmento contemporary, ha le proprie attività localizzate nel vecchio sito di Via Mazzacurati, a Reggio Emilia. Gli edifici di Via Mazzacurati risalgono agli anni ‘60, ‘70, ‘80 e, anche se riadattati, non avrebbero le dimensioni e le funzionalità necessarie per garantire lo sviluppo dimensionale dell’azienda.

Da qui l’esigenza di un nuovo spazio, più adeguato a Dedimax Srl, che dia la possibilità di ospitare in un unico sito sia i magazzini che il centro direzionale.

In questo nuovo “Polo della Moda” verrebbero trasferite tutte le attività aziendali e le risorse, attualmente ubicate in Via Mazzacurati, per un totale previsto a regime di circa 800 persone.

La prossimità con la stazione AV Mediopadana porterà a Dedimax Srl indubbi vantaggi, consentendo, di fatto, di ridurre i tempi di collegamento con le più importanti città italiane e, in prospettiva, straniere. La vicinanza con il campus “Max Mara” determinerà ulteriori sinergie tra le due società industriali del gruppo in numerosi ambiti come, ad esempio,

quello della ricerca e dello sviluppo dei prodotti, andando a formare un centro di eccellenza internazionale nel campo della moda.

La rigenerazione dell'area Ex Fiere si baserà sul risanamento ambientale, sulla creazione di importanti spazi verdi, sulla realizzazione di edifici moderni e funzionali, con l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Tutti questi elementi, unitamente alla riduzione degli spostamenti all'interno del comune di Reggio Emilia, determineranno un notevole miglioramento della sostenibilità ambientale dell'azienda.

Oltre al centro direzionale, il progetto prevede la realizzazione di due nuovi magazzini, per soddisfare le esigenze logistiche del gruppo Max Mara. Con questo insediamento il Gruppo razionalizzerà la funzione logistica, concentrando a Reggio Emilia, su di un'unica area, i magazzini attualmente dislocati presso diverse piattaforme logistiche, anche fuori provincia. Di conseguenza, si ridurranno le esigenze di trasferimento della merce e diminuirà, anche tenendo conto della già citata prossimità con il casello autostradale, l'impatto sulla mobilità della città, con una importante riduzione delle emissioni di CO2.

1. Il Piano si fa progetto

il PAIP assunto

Il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato PAIP_PF.1-2 (Polo della Moda), è stata assunto con Delibera della Giunta Comunale n. 107 del 09.05.2024 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT), n. 191 del 19.06.2024. A seguito dell'assunzione, sono state presentati pareri e osservazioni, pubbliche e private, finalizzate alla miglior definizione e fattibilità del Piano, che sono state verificate

Il PAIP assunto individua l'ossatura portante della rigenerazione urbana programmata, a partire da alcuni elementi/invarianti ritenuti strutturali in quanto armonicamente accordati al contesto esistente e programmato dal PUG per il Parco industriale di Mancasale. La proposta progettuale del PAIP assunto indica in maniera prestazionale le superfici fondiari, l'impianto plano-altimetrico nonché il sistema del verde (pubblico e privato di valenza ecologica), che potranno avere in fase realizzativa un'impronta e una figura al suolo anche differenti, nel rispetto del principio insediativo generale programmato. Un dispositivo, dunque, al tempo stesso vincolante (nei principi insediativi espressi) e al contempo flessibile/aperto (alle successive soluzioni tipologico-architettoniche), che declina le prestazioni del sistema dello spazio aperto e del paesaggio, del sistema della mobilità, del sistema insediativo.

Il Concorso internazionale di progettazione integra il PAIP assunto

Per le previsioni urbanistiche strategiche, come il PAIP_PF.1-2 (Polo della Moda), relativo alle ex Fiere di Reggio Emilia, le norme del PUG prescrivono che le trasformazioni insediative programmate siano esito e assieme risultato di un Concorso di progettazione (art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari del Piano).

Max Mara Fashion Group ha quindi indetto un Concorso internazionale di idee a inviti, suddiviso in due fasi, per selezionare il progettista del nuovo complesso architettonico destinato alle attività del gruppo, che al contempo rigenerasse l'area dismessa delle ex Fiere di Reggio Emilia, valorizzando il Parco industriale di Mancasale, la storica area produttiva a nord della città.

Obiettivo principale del Concorso è stato quello di realizzare un progetto che avesse un impatto significativo sulla qualità del panorama architettonico, tipologico e paesaggistico - ambientale della città, con particolare attenzione all'integrazione nel contesto, alla sostenibilità, all'innovazione

Nel marzo 2024, si è svolta la prima fase del concorso (Selezione degli studi di architettura), 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.

Nell'aprile 2024, sono stati selezionati i tre studi di architettura ammessi alla seconda fase del Concorso (Barozzi e Veiga, Dorte Mandrup, Shiguru Ban) (Sviluppo della proposta progettuale), cui è stato richiesto di pensare a innovativi spazi e luoghi per il lavoro, che non solo rispondessero alle esigenze funzionali dell'azienda, ma che si integrassero e valorizzassero l'ambiente e il paesaggio locale.

Nel luglio 2024, gli elaborati progettuali dei tre studi di architettura sono stati presentati al Gruppo Max Mara per la loro valutazione comparativa, che ha portato (agosto 2024) a proclamare vincitore del Concorso lo Studio Barozzi e Veiga (Barcellona).

Nel settembre 2024, allo Studio vincitore del Concorso è stato chiesto di sviluppare e approfondire il progetto, armonizzandolo alla struttura e al telaio portante del PAIP (infrastrutturale, paesaggistico-ambientale, insediativo), che diventa in questo modo il tassello tipologico, architettonico e ambientale che integra e completa le previsioni del PAIP assunto.

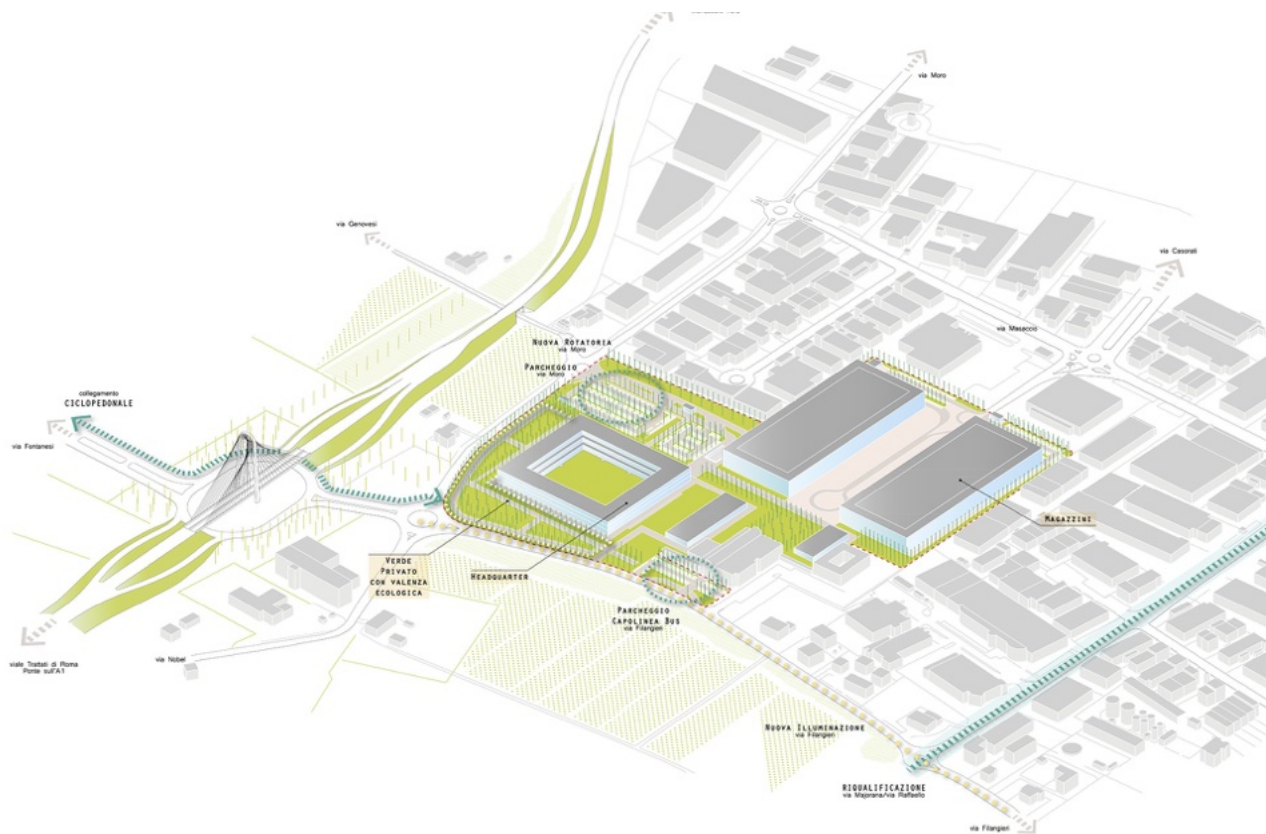
Il progetto vincitore del Concorso

Per le considerazioni sopra esposte, con riferimento alla volontà di non predeterminare la forma finale delle trasformazioni programmate ma di configurare la struttura essenziale dell'assetto urbano e delle forme insediative, infrastrutturali e del paesaggio, il PAIP assunto suggeriva tre differenti scenari tipologico-insediativi per la realizzazione dell'Headquarter; 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 (esito anch'esso di un Concorso internazionale di idee del 1994, vinto da John McAslan+Partners, che riprende l'orizzontalità delle cascine nell'architettura degli edifici). Gli altri due erano definiti 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:

- un grande edificio a corte caratterizza l'Headquarter, disposto su 3 livelli degradanti verso l'interno, che potrà ospitare sia la parte terziaria - direzionale sia gli showroom, sotto il quale sono previsti i parcheggi pertinenziali; con una grande corte centrale, paesaggistica, ambientale, di fruizione e ricreazione collettiva, cuore verde del nuovo Headquarter, che potrà avere anche valore ecologico per la gestione del sistema delle acque;
- la previsione della localizzazione dei Magazzini, localizzati a nord del comparto, con forme semplici e regolari, disposti in direzione prevalente nord-sud;
- la previsione della Mensa sul fianco orientale dell'Headquarter, che per questa localizzazione potrà risultare a servizio dell'insediamento nel suo complesso (Headquarter e Magazzini);
- un insieme organico di interventi e opere che riguardano gli spazi aperti e il paesaggio: un grande giardino lineare che si sviluppa lungo via Filangieri e risvolta su via Aldo Moro, a realizzare una corona verde fra le infrastrutture di viabilistiche. armonicamente accordato al paesaggio periurbano di pianura che caratterizza il paesaggio extraurbano di questa parte di territorio, con una maglia di percorsi alberati, in una relazione di continuità con la campagna circostante, compresa la rete verde dei corridoi ecologici accordati alle previsioni del PUG;
- la riorganizzazione dei parcheggi pubblici, riqualificati su via Filangieri, di nuova realizzazione su via Aldo Moro;
- un sistema articolato di percorsi pedonali e ciclabili, finalizzato a massimizzare la permeabilità e le relazioni, sia trasversali (est-ovest), che verticali (nord-sud), finalizzati a migliorare le interconnessioni all'interno dell'intervento ma anche con il Parco industriale di Mancasale nel suo complesso;
- un sistema organico di interventi sulle infrastrutture, che definiscono la struttura e il telaio portante di un potenziato sistema di accessibilità pubblica e dolce al distretto produttivo nel suo complesso (il Minibù M espresso, che collega il Centro storico con la Stazione AV Mediopadana, il cui prolungamento 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;
- 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.



PAIP Vista assonometrica da sud-est



Barozzi e Veiga. Vista dall'interno della grande corte



Barozzi e Veiga. Vista da nord-est



Barozzi e Veiga. Vista da nord dell'ingresso

1. Il punto di partenza

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, quali il contenimento del consumo di suolo inteso quale bene comune e risorsa non rinnovabile, la rigenerazione urbana dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, la tutela e valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

I suddetti obiettivi e principi devono essere perseguiti attraverso gli strumenti di pianificazione e governo del territorio.

Lo strumento di pianificazione del territorio comunale è rappresentato dal PUG, il Piano Urbanistico Generale, che, predisposto con riferimento a tutto il territorio comunale, delinea le invarianti strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano.

L'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia ha avviato il processo di elaborazione del PUG a dicembre 2019: dopo l'assunzione, avvenuta con Deliberazione di Giunta Comunale ID 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 ID 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.

Tra gli strumenti di attuazione delle previsioni del PUG, la L.R. 24/2017 e s.m.i. ha individuato i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), ai sensi dell'art.38 comma 17 della suddetta Legge Regionale.

“L'amministrazione comunale può dotarsi di piani attuativi di iniziativa pubblica, in particolare 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. Tali piani sono predisposti e approvati con il procedimento di cui agli articoli 43, 44, 45, 46 e 47, 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 corso del procedimento di approvazione del piano attuativo, il Comune promuove il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati interessati attraverso la stipula di accordi con i privati ai sensi dell'articolo 61”.

Il **"PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda"** rappresenta 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.

Il PAIP_PF.1-2 rappresenta altresì lo strumento utile ad approfondire opportunità e priorità degli interventi di riqualificazione urbana, in conformità con gli obiettivi e le disposizioni evidenziate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP 2010.

Coerentemente con gli obiettivi e le strategie individuate da Comune e Provincia, la riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica dell'Area Nord della città di Reggio Emilia persegue il fine strategico di rigenerare l'area dell'ex Fiera.

L'Area Nord di Reggio Emilia è infatti interessata da una forte e dinamica trasformazione inserita all'interno di un progetto condiviso tra gli attori istituzionali, economici e sociali del territorio, incentrato sullo sviluppo del lavoro, della conoscenza e dell'innovazione e rappresenta una risorsa strategica per la comunità, in virtù delle grandi opportunità che è in grado di offrire sia in termini di funzioni della città pubblica, da rigenerare e potenziare ulteriormente, sia di infrastrutture e servizi per la mobilità da completare ed efficientare in un'ottica di maggiore sostenibilità ed accessibilità.

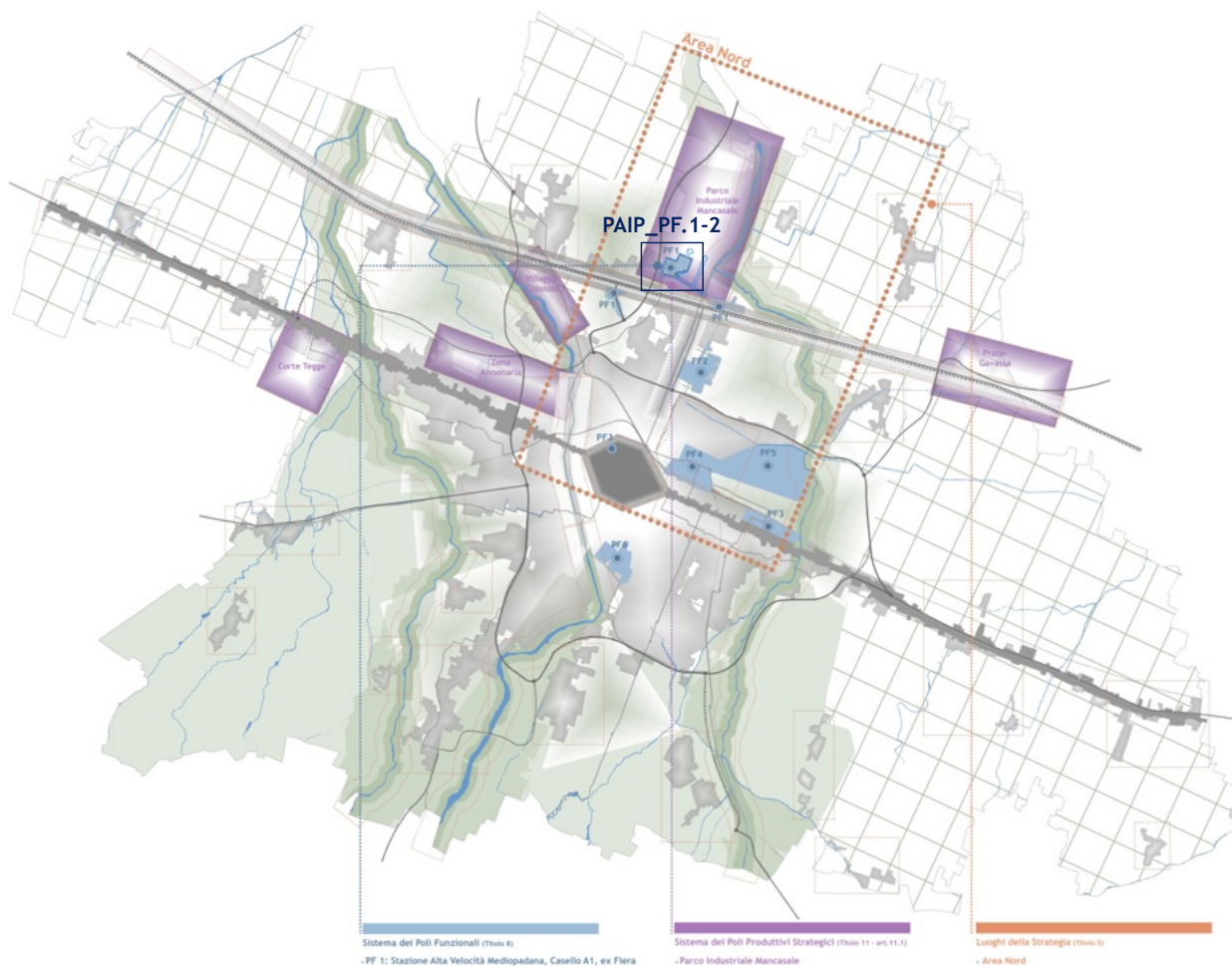
Il processo di pianificazione strategica, confluito nel PUG, ha conferito all'Area Nord il valore di risorsa territoriale al servizio della visione della città e si prefigge di riorientare il modello di sviluppo locale verso i principi della sostenibilità, inclusione e innovazione, nonché di valorizzare le competenze distintive, attrarre nuovi investimenti dall'alto valore aggiunto e favorire la rigenerazione urbana.

Il PUG ha pertanto definito, attraverso il coinvolgimento dei diversi attori istituzionali, economici e sociali, sia la visione complessiva per la valorizzazione dell'Area Nord, sia singole e specifiche azioni progettuali da programmare attraverso Accordi Operativi o Piani di iniziativa Pubblica, in conformità con gli obiettivi e le disposizioni poste sia dal PUG stesso, sia dal PTCP, sia dall'Accordo territoriale per i Poli funzionali ricadenti nell'Area Nord.

3. Inquadramento e analisi territoriale dell'Area Nord: Ambito ex Fiera - Mancasale

Il "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda" è localizzato nella porzione territoriale dell'Area Nord del Comune di Reggio Emilia, più precisamente nell'ambito territoriale di Mancasale, e interessa la rigenerazione del comparto fieristico della città verso funzioni produttive ad alto valore aggiunto con quote di terziario avanzato associate alla funzione produttiva, tra cui servizi alle persone, atte a garantire lo sviluppo delle attività economiche e allo stesso tempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

Gli obiettivi e le strategie previste per l'Area Nord della città trovano conferma e piena coerenza con i principali strumenti urbanistici del territorio: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2010 e sue successive varianti) e il Piano Urbanistico Generale (PUG), un piano che attraverso la sua Strategia (SQUEA) rafforza ulteriormente le politiche di crescita e sostegno dell'Area Nord e dei Poli funzionali, già individuate in sede di PSC (Piano Strutturale Comunale, di cui alla L.R. 20/2000 e s.m.i.).

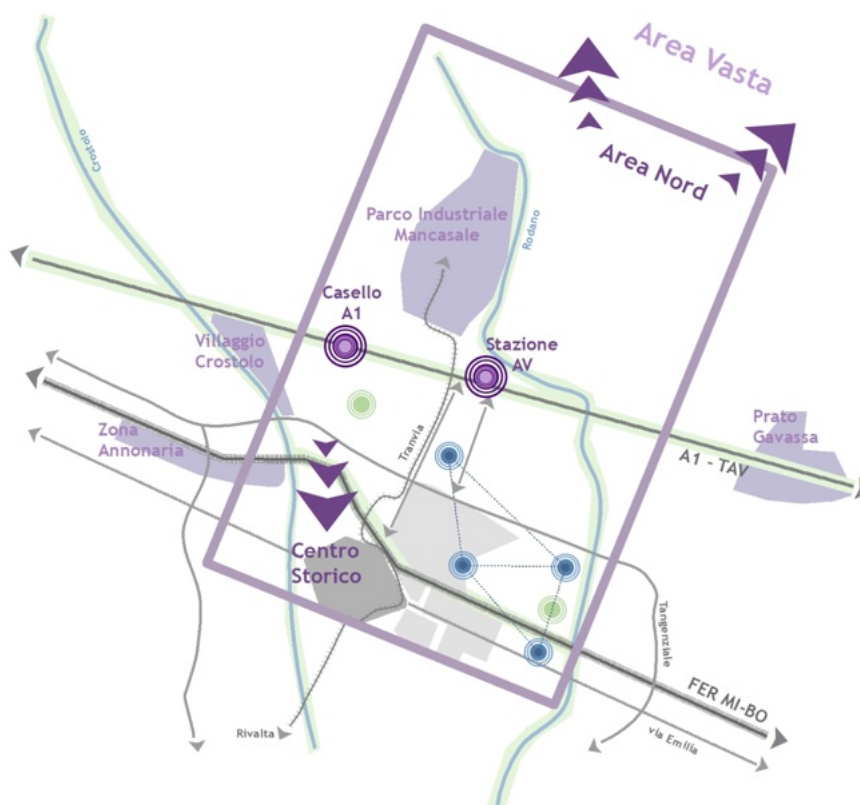


Inquadramento territoriale (elaborato 12 PAIP_PF.1-2)

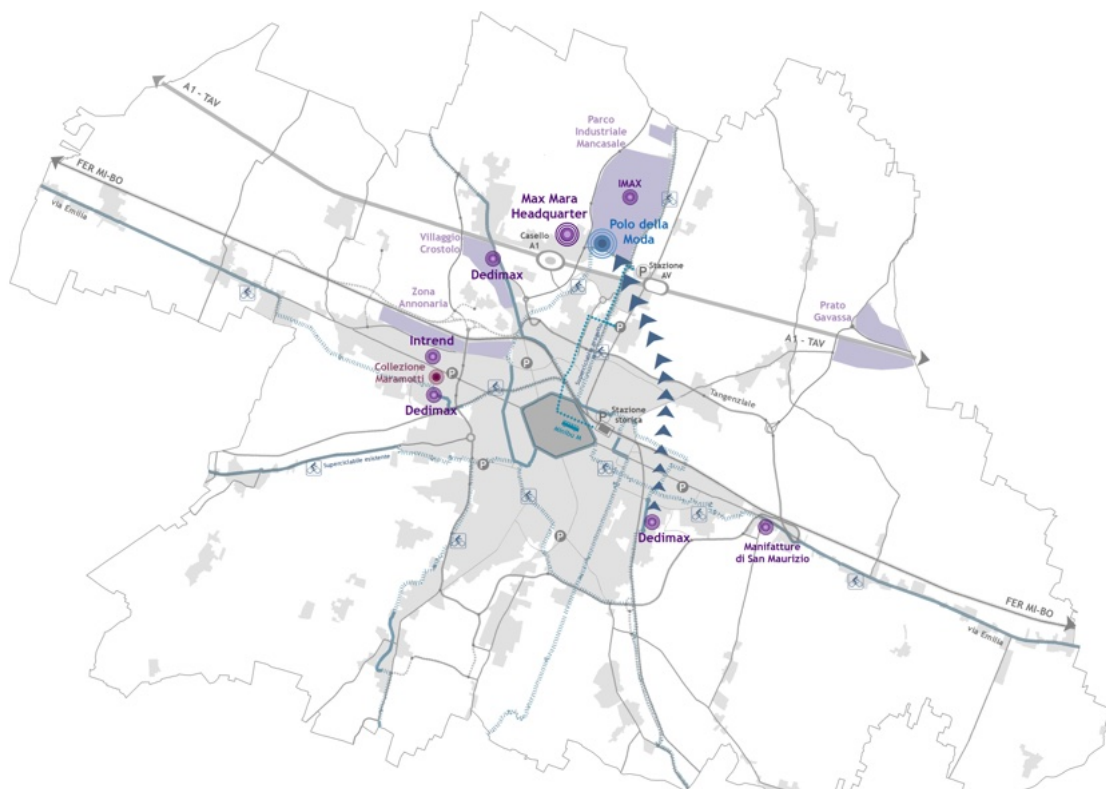
L' Area Nord rappresenta la *“risorsa strategica per la comunità da connotare quale snodo per l'intero ambito provinciale e regionale, in virtù delle grandi opportunità che è in grado di offrire sia in termini di funzioni della città pubblica, da rigenerare e potenziare ulteriormente, sia in termini di infrastrutture e servizi per la mobilità da completare ed efficientare in un'ottica di maggiore sostenibilità”* (da SQ_L.1 - Album dei Luoghi della Strategia - elaborato di PUG).

L'Area Nord rappresenta infatti il quadrante nord della Città all'interno del quale si snodano i principali poli funzionali, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città (Titolo 5 e art.5.1 degli Indirizzi disciplinari SQ_D.1) e nel quale la Strategia persegue indirizzi e azioni funzionali al potenziamento e qualificazione dei suoi sistemi, reti e nodi.

La novità principale che ha introdotto il PUG rappresenta il passaggio da un sistema innovativo di *“luoghi di eccellenza”* ad una vera e propria *“rete”*, collegata ed interconnessa, in grado di infrastrutturare, dal punto di vista culturale e dell'attrattività, l'intero territorio comunale.



Area Nord - vision a scala urbana (elaborato PUG - SQ_L.1 - Album dei Luoghi della Strategia)



Gruppo Max Mara_Il sistema delle localizzazioni urbane

La Strategia del PUG ha pertanto connotato l'Area Nord come "*rete*" di sistemi e nodi strategici, cui è affidato un ruolo trainante per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio e su cui attivare azioni coerenti e coordinate per incrementare la resilienza, rafforzare l'attrattività e la competitività della città e del territorio: un'area strategica che ingloba obiettivi e azioni multiple, costituita da una pluralità di aree complesse da approcciare in modo integrato con azioni pubblico-privato.

Tra i sistemi e nodi strategici presenti nell'interno dell'Area Nord e direttamente connessi con il PAIP_PF.1-2 vi sono:

- il Polo Funzionale PF.1 "Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera",
- il Parco Industriale di Mancasale, polo produttivo strategico.

Il Polo Funzionale PF.1 si compone di 3 comparti:

- a est la Stazione AV Mediopadana, che rappresenta il nodo intermodale di un'area vasta fortemente policentrica e futuro hub intermodale grazie alla vicinanza sia dell'autostrada sia della ferrovia regionale;
- a ovest il Casello autostradale A1;
- al centro l'area dell'ex Fiera di Reggio Emilia.

Il Polo Funzionale PF.1 racchiude al suo interno un complesso straordinario di opere, funzioni, segni del territorio (presenti e futuri) e nuove opportunità.

Grazie infatti alla presenza di infrastrutture quali la Stazione AV Mediopadana, il Casello Autostradale A1 e delle infrastrutture autostradali e ferroviarie, il Polo funzionale è dotato di condizioni di accessibilità ottimali, essendo in esso concentrati alcuni dei più importanti nodi della mobilità del territorio regionale e provinciale.

La posizione strategica, l'estensione, la concentrazione e la rilevanza delle funzioni insediate e insediabili, assegnano di fatto al PF.1 un ruolo a scala nazionale e internazionale, connotandolo quale punto di snodo per l'intero ambito provinciale.

Per quanto riguarda il Parco Industriale di Mancasale, l'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia ha avviato, a partire dal 2017, un articolato percorso di rigenerazione di Mancasale, trasformandolo da *"Polo Produttivo"* a *"Parco Industriale"*.

Nello specifico sono state realizzate opere per circa 2,1 milioni di euro, finanziati dal Comune e dalla Regione Emilia Romagna, che hanno consentito di migliorare l'area sotto i profili infrastrutturali e urbanistici, dotando l'area di aggiornate e più diffuse reti tecnologiche digitali, oltre a migliorare i servizi per la sicurezza e la accessibilità del comparto. Tra gli interventi attuati vi è la riqualificazione di via Filangieri intesa come collegamento privilegiato fra il Casello Autostradale A1 e la Stazione AV Mediopadana.

Gli interventi sono stati finalizzati a garantire maggiore accessibilità, riconoscibilità e raggiungibilità alle attività insediate nel comparto, rafforzando il ruolo di via Filangieri dal punto di vista funzionale e paesaggistico, quale sistema di qualità per l'accesso alla Stazione AV Mediopadana e all'intera Area Nord.

La realizzazione del viale alberato e della pista pedonale e ciclabile ha trasformato l'asse come "fronte di rappresentanza" delle varie attività ospitate nel Parco Industriale di Mancasale, favorendo lo sviluppo di progetti per la riqualificazione dell'esistente e prevedendo su tale fronte le accessibilità privilegiate delle persone, demandando invece agli altri fronti le accessibilità dei mezzi pensanti, oltre che le dotazioni principali di parcheggi e la riqualificazione degli altri accessi al Parco Industriale, che trovano ad esempio in via Trattati di Roma l'asse dedicato per la connessione veloce con il sistema delle tangenziali e quindi con il Casello Autostradale A1.

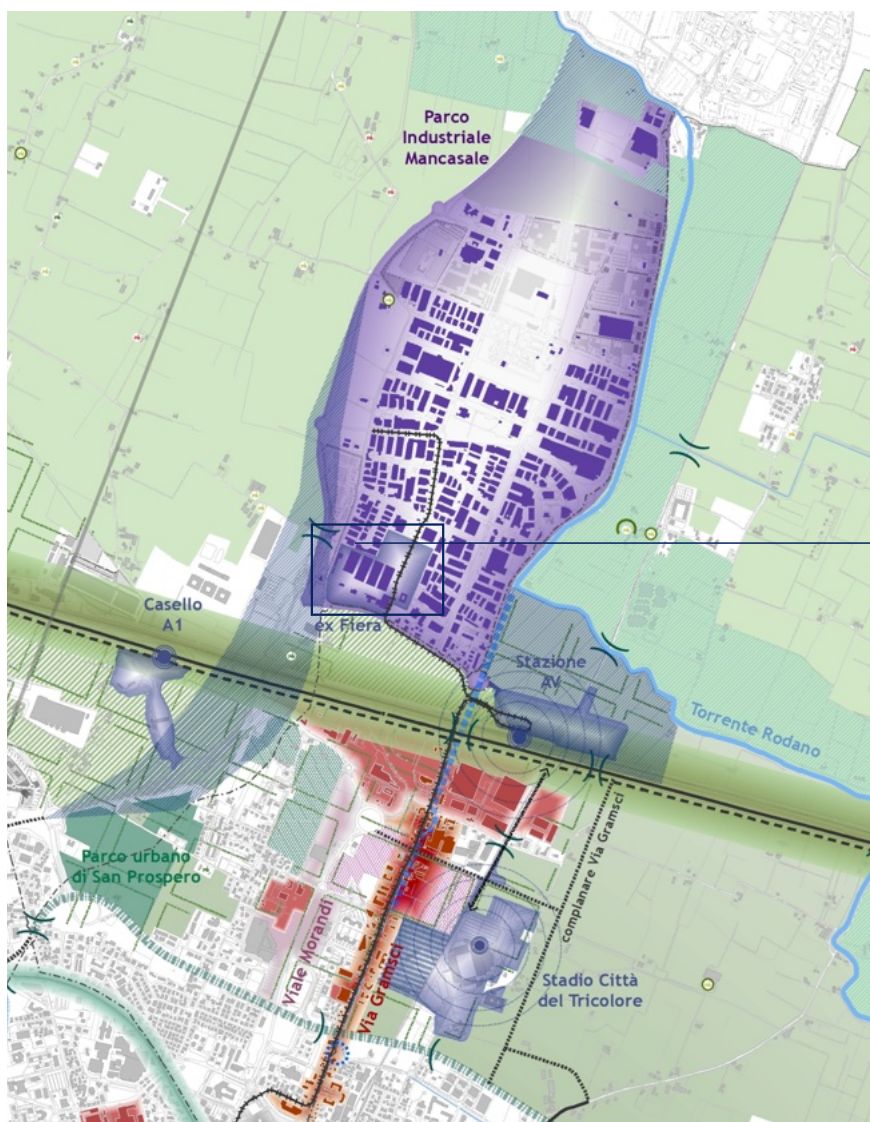
Gli interventi sopra citati si localizzano nel baricentro della più estesa area oggetto dei progetti dell'Architetto Santiago Calatrava per Reggio Emilia, tra i tre ponti e la Stazione AV Mediopadana.

Tale collocazione necessita, sia per gli interventi privati che per quelli pubblici, il ricorso a strumenti e sensibilità paesaggistiche:

- progetti di alta qualità architettonica, urbanistica (inserendo gli

interventi in un contesto esteso) e paesaggistica (considerando lo stato dell'arte della zona, con l'attuazione del progetto attuato dal Comune sulle aree pubbliche), auspicando il ricorso a concorsi di idee o di progettazione;

- attenzioni e azioni di tutela del parco infrastrutture Calatrava, tramite la definizione di aree sensibili dove porre particolare attenzione alla tutela di tali architetture prevenendo l'installazione di cartellonistica, segnaletica non obbligatoria, mitigazione dell'installazione di impianti tecnologici;
- analisi preventive circa l'organizzazione e gli impatti della mobilità indotta dai nuovi interventi, con la finalità di specializzare l'accessibilità ai lotti, privilegiando l'asse di via Filangieri per il traffico non pesante;



PAIP_PF.1-2

Individuazione del PAIP_PF.1-2 all'interno dell' Area Nord - Luogo della Strategia (elaborato PUG - SQ_L.1 - Album dei Luoghi della Strategia)

- impostazioni progettuali che trattino come fronte principale di qualità quanto si affaccia su via Filangieri, organizzando sugli altri fronti le dotazioni principali inerenti parcheggi, vani tecnologici, spazi di manovra mezzi pesanti.

Gli obiettivi del “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” rispondono pertanto alla *vision* che l’Amministrazione Comunale di Reggio Emilia si è data per l’Area Nord, che alla scala extraurbana tende alla costruzione di una rete territoriale afferente all’Area Vasta, valorizzando il sistema delle eccellenze presenti, attraendone di nuove e creando sinergie con il territorio, attraverso:

- il coinvolgimento e la partecipazione alla scala sovra-locale di attori, pubblici e privati;
- il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali;
- la rigenerazione e connessione dei Poli dell’Area Nord.

Pertanto, in coerenza con il processo più ampio di rigenerazione dell’intera Area Nord della città, il PAIP_PF.1-2, relazionandosi al vicino

PAIP_PF.1-2



Individuazione del PAIP_PF.1-2 all'interno dell'Assetto urbano (elaborato PUG - SQ_V.2 - Carta di Assetto)

Parco Progetti Calatrava e al Parco Industriale Mancasale, rappresenta l'opportunità per rigenerare un ambito del territorio urbanizzato (area ex Fiera), riconfigurarne l'assetto fisico e funzionale ed evitare il consumo di suolo, attraverso la riqualificazione delle funzioni, il potenziamento delle rete dei servizi e il miglioramento della qualità urbana, quale modello di crescita sostenibile per lo sviluppo economico della città, del territorio e delle sue competenze distintive.

_inquadramento urbano

L'area del "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda" (area ex Fiera, di oltre 132.000 mq) si colloca all'interno del contesto territoriale dell'Area Nord del Comune di Reggio Emilia, luogo strategico all'interno del quale trovano sede le maggiori competenze distintive della Città (tra cui servizi alla persona, educazione, meccatronica, agroalimentare, energia/ambiente), nonché un sistema di imprese caratterizzato da una dimensione economico-finanziaria nazionale. Questo ha consolidato la propensione dell'area all'apertura extra-locale, in ambito sia economico sia sociale.

Più precisamente, il PAIP_PF.1-2 si colloca a nord dell'asse autostradale e nelle vicinanze della stazione dell'Alta Velocità Mediopadana e del Casello Autostradale A1, importanti nodi della rete infrastrutturale .

Le condizioni di accessibilità dal territorio sono pertanto ottimali, essendo concentrati alcuni dei più importanti nodi della mobilità del territorio provinciale e regionale.

L'area del PAIP_PF.1-2 è, infatti, direttamente accessibile da più direzioni attraverso il Casello autostradale, il sistema delle tangenziali (con connessione alla via Emilia) e degli ulteriori assi della grande rete e della rete di base come definita dal PTCP, alle aree della pianura reggiana, parmense e modenese e alle aree collinari e montane.

La Stazione AV Mediopadana costituisce un nodo di interscambio sia tra il Servizio Ferroviario Nazionale con il Servizio Ferroviario Regionale e con il Trasporto Pubblico locale su gomma, sia tra questi e il traffico su gomma privato. Nei pressi della Stazione è, infatti, stata realizzata una delle fermate del Servizio Ferroviario Regionale ed inoltre sono stati potenziati i servizi di trasporto pubblico locale da e verso la stazione FS storica e il Centro cittadino.

Con l'entrata in esercizio della Stazione AV Mediopadana (unica fermata in linea dell'Alta Velocità nel tratto Milano-Bologna), le porzioni di territorio urbano connesse a questo tratto ferroviario hanno mutato radicalmente il loro ruolo non solo in relazione alla città, ma nel contesto territoriale più ampio.

Il PAIP_PF.1-2 si sviluppa altresì all'interno dell'Ambito territoriale di Mancasale, uno dei principali Poli produttivi strategici del Comune, localizzato a nord dell'asse autostradale tra S. Prospero e la località Le Rotte.

Il sistema produttivo del Comune di Reggio Emilia è infatti territorialmente concentrato a nord del capoluogo, e si estende su una superficie di circa 1.031 ha di cui ben il 84% sono aree attuate, mentre per il 7% delle aree è in corso di attuazione.

La strutturazione territoriale è sostanzialmente compatta con una modesta dispersione delle attività al di fuori delle aree di Mancasale, Villaggio Crostolo, Corte Tegge e Zona Annonaria, Prato Gavassa, che rappresentano oltre un terzo della superficie complessiva destinata alla produzione.

I due poli produttivi più strutturati si trovano poi nella zona nord del territorio comunale: Mancasale (l'area produttiva più estesa del Comune, sorta negli anni '70 a prevalente funzione artigianale, industriale, terziario di servizio) e Villaggio Crostolo. I poli hanno un'estensione compresa tra 45 e 55 ha, unica eccezione Mancasale con i suoi oltre 290 ha, che rappresenta l'ambito più vasto.

Questo sistema imprenditoriale si colloca in un bacino, con Parma e Modena che, da solo, rappresenta rispetto alla Regione Emilia Romagna, il 42% del valore aggiunto del settore industriale e delle imprese manifatturiere e il 33% delle imprese totali.

In questo contesto economico, così dinamico, il Piano Urbanistico Generale (PUG) si è posto l'obiettivo di creare un contesto favorevole per nuovi investimenti ad elevato contenuto tecnologico ed occupazionale, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro.

La lettura del territorio fornita dal PUG ha portato alla suddivisione del sistema produttivo in quattro macrocategorie a cui sono stati associati differenti obiettivi e prestazioni per le aziende insediate e da insediare.

In particolare per quanto attiene i Poli produttivi specializzati, il PUG ne individua cinque (Mancasale, Villaggio Industriale Crostolo, Gavassa-Prato, Zona Annonaria, Corte Tegge) e prevede per essi la semplificazione delle normative per favorire la riqualificazione e l'ampliamento degli edifici produttivi dal punto di vista funzionale, energetico e sismico, il miglioramento della dotazione dei servizi presenti per le imprese e i lavoratori, la riqualificazione dello spazio pubblico e il potenziamento della sicurezza e le infrastrutture per l'accessibilità e la connettività.



PAIP_PF.1-2
comprensivo delle opere fuori comparto

PAIP_PF.1-2

Sovrapposizione dei perimetri del PAIP con l'elaborato SQ_L.1 - Luogo della Strategia del PUG (Polo produttivo strategico di Mancasale)

Il tessuto di Mancasale è caratterizzato da una densità media di 1,6 mc/mq fino a un massimo di 7,5 mc/mq. L'altezza media è di circa 7 metri con pochi edifici sopra ai 10 metri (7,3% con 53 su 731) collocati prevalentemente a sud, in corrispondenza delle funzioni produttive polifunzionali.

Nella zona insistono tre piani attuativi unitari convenzionati (Ap-12, Ap-14, Pua6) che costituiscono circa il 20% della superficie territoriale del polo produttivo specializzato.

Oltre ai suddetti piani attuativi convenzionati è presente un'area oggetto di piano attuativo "ASP_N1-5a" inserito nella programmazione del POC 2014-2019 e per il quale è in corso l'iter funzionale all'approvazione.

Tale Polo si caratterizza per essere uno dei più consistente insediamenti produttivi del capoluogo con una prevalenza di aree artigianali-industriali, efficientemente strutturato ed organizzato, dotato di autonomia funzionale e collegato alla grande viabilità.

Si è infatti intrapreso ed è tuttora in corso un percorso di transizione che porta il Polo produttivo storico di Mancasale a trasformarsi in un Parco industriale rigenerato.

Nell'area industriale consolidata di Mancasale sono stati attuati importanti interventi di riqualificazione dello spazio pubblico con

investimenti pubblici sulla qualificazione infrastrutturale e la sicurezza urbana degli ambiti.

Il Parco Industriale di Mancasale, anche a seguito delle politiche e delle azioni di riqualificazione sullo spazio pubblico intraprese dall'Amministrazione Comunale e da alcuni interventi attuativi privati (es. riqualificazione dei marciapiedi e di alcune zone pedonali, segnaletica coordinata, nuovi tratti di percorsi ciclabili e pedonali, ecc), ha così migliorato l'originaria modesta qualificazione dello spazio pubblico.

Come per lo spazio pubblico, anche lo spazio privato è stato oggetto di importanti investimenti: si rileva infatti che dal 2016 nel Parco Industriale di Mancasale un'impresa su quattro ha ammodernato il proprio stabilimento.

_inquadramento urbanistico

Il PTCP 2010 e il PSC 2011 hanno individuato, ai sensi della L.R. 20/2000 tre ambiti produttivi di rilievo sovracomunale o sovraprovinciale:

- Mancasale in qualità di ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale a confine con il Comune di Bagnolo in Piano;
- Prato-Gavassa in qualità di ambito di sviluppo di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale a confine con il Comune di Correggio;
- Corte Tegge in qualità di ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale.

Per incentivare i processi di qualificazione del tessuto produttivo locale l'ambito di Mancasale è stato individuato come ambito di riqualificazione (AR-19) dal PSC 2011 e nel 2015 è stata approvata una variante specifica alle norme del RUE che ha introdotto incentivi volumetrici e semplificazioni procedurali per il recupero e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente. La variante è stata affiancata da importanti investimenti dell'Amministrazione Comunale finalizzati a riqualificare lo spazio pubblico, rafforzare i sistemi di accesso e sicurezza, migliorare lo spazio dedicato alla sosta ed eliminarne le interferenze con la viabilità di scorrimento interna.

Il PUG, approvato con DCC ID n.91 del 08.05.2023, individua l'ambito di Mancasale come Polo produttivo specializzato, unitamente a Villaggio Industriale Crostolo, Gavassa-Prato, Zona Annonaria e Corte Tegge, i

cinque ambiti produttivi di maggior dimensione e rilevanza territoriale ed *"aree efficientemente strutturate ed organizzate, dotate sostanzialmente di autonomia funzionale, collegate alla grande viabilità o con accessibilità autonoma, articolazione interna di flussi di merci e persone, riconoscibilità e separazione rispetto al tessuto residenziale e agricolo con cui hanno scarse o limitate interferenze, pressioni ambientali rapportate alla specifica attitudine produttiva.* (da SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari - elaborato di PUG).

Il PTCP 2010 e il PSC 2011 hanno individuato l'area delle ex Fiere quale Polo funzionale esistente.

Conformemente al PTCP 2010, il PUG, approvato con DCC ID n.91 del 08.05.2023, individua l'area quale Polo funzionale "PF.1 - Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera".

In coerenza con il PTCP approvato, il PUG ha infatti individuato all'interno del Comune di Reggio Emilia 6 Poli funzionali, da sottoporre a qualificazione, potenziamento e integrazione, molti dei quali localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia:

- PF 1: Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera
- PF 2: Mapei Stadium-Città del Tricolore
- PF 3: Poli Universitari: Caserma Zucchi, San Lazzaro



Disciplina delle trasformazioni (elaborato PUG - SQ_D.2.1)

- PF 4: Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane
- PF 5: RCF Arena-Aereoporto Federico Bonazzi
- PF 6: ASMN Arcispedale S.Maria Nuova

Nell'elaborato grafico di PUG denominato "SQ_D.2.1 Disciplina delle trasformazioni" il Polo funzionale PF.1 ricomprende al suo interno, oltre all'Area ex Fiera anche il Casello Autostradale A1 e la Stazione AV Mediopadana.

L'attuazione dei Poli funzionali è demandata ad AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53 di cui alla LR 24/2017 che definiscono quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi del PUG, che individuano Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

"Per il comparto ex Fiera la riqualificazione dovrà prevedere il recupero degli immobili esistenti 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. L'intervento dovrà ricucire l'ambito delle ex Fiere con il contesto produttivo del Parco Industriale Mancasale a nord e con l'asse di via Filangieri, integrando forma e funzione con il

PAIP PF.1-2
comprensivo delle opere fuori comparto

PAIP PF.1-2



Sovrapposizione dei perimetri del PAIP con l'elaborato SQ_D.2.1 del PUG

contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione potranno contemplare un mix di usi legati alla produzione con elevato contenuto tecnologico, alla cultura, al sapere, ai servizi (alla persona ed alla produzione) al sistema direzionale e terziario, strutture ricettive e congressuali; attrezzature culturali e per lo spettacolo; attività espositive e fieristiche. Per quanto attiene l'accessibilità, il nuovo tram di superficie in progettazione, collegherà i quartieri a sud della città con la Stazione storica e la Stazione AV Mediopadana". (Titolo 8 degli Indirizzi Disciplinari - SQ_D.1 di PUG)

Lo strumento urbanistico vigente definisce, all'interno degli elaborati della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA) e in particolare modo nella Visione (SQ_V.1 Strategia urbana), nella Disciplina (SQ_D.1 Indirizzi disciplinari), nei Luoghi della Strategia (SQ_L.1 Album dei Luoghi della Strategia), gli obiettivi e le azioni da perseguire, le possibili destinazioni d'uso, le premialità trasformative, i requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana, gli standard di dotazioni territoriali.

La Strategia del Piano intende attivare per il PF.1 politiche integrate con l'Area vasta, favorire l'innovazione, sollecitare soluzioni sperimentali che siano in grado di mobilitare le comunità locali nel trattamento delle trasformazioni e della crescita sostenibile della città (elaborato SQ_D.1 di PUG).

L'ambito rappresenta inoltre un'area dotata di forti potenzialità urbanistiche ed elemento fisico di valorizzazione e connessione tra l'Area Nord e il resto del territorio comunale, quale hub per i servizi e l'innovazione del territorio.

La posizione strategica, l'estensione, la concentrazione e rilevanza delle funzioni insediate e potenzialmente insediabili, assegnano al Polo Funzionale Polo funzionale "PF.1 - Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera" un ruolo a scala nazionale e internazionale, connotandolo quale punto di snodo per l'intero ambito provinciale e dell'Area Vasta.

L'addendum all'Accordo territoriale, che accompagna il procedimento di approvazione del PAIP_PF.1-2, assume i seguenti obiettivi specifici per la definizione dell'assetto funzionale dell'area:

- rigenerare l'area ex Fiera attraendo funzioni strategiche ad alto valore aggiunto ed occupabilità collegate alla produzione, alla cultura, al sapere, ai servizi (alla persona ed alle imprese), rappresentative della tradizione e del futuro di Reggio nei settori

- cardine dell'economia e capaci di valorizzare, al contempo, il profilo di accessibilità offerto dalla Stazione AV Mediopadana;
- favorire l'insediamento nell'area ex Fiera, di funzioni produttive di elevato contenuto tecnologico e innovativo con attenzione ad aziende che operano nel campo della competenze economiche distintive della città: moda, meccatronica, servizi, agroalimentare, al fine di caratterizzare ulteriormente il Polo Funzionale come porta della città, all'insegna dell'innovazione e della qualità;
 - promuovere un progetto urbanistico di rigenerazione dell'area ex Fiera valorizzando la stretta relazione con il contesto produttivo del Parco Industriale Mancasale a nord, l'asse di via Filangieri a sud ed integrando forma e funzione con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava;
 - valorizzare la Stazione AV Mediopadana quale nodo strategico dell'intermodalità passeggeri e porta di accesso alla città ed al territorio provinciale e dell'Area Vasta, valutando, in accordo con i soggetti, competenti la fattibilità di ulteriori servizi da insediare e connessioni da realizzare in particolare per quanto attiene il trasporto pubblico su ferro e gomma e la mobilità ciclabile;
 - connotare l'intero polo come “vetrina” per le attività economiche, culturali e sociali di Reggio e dell'Area Vasta di riferimento.

Associati al perimetro del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP) “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” rientrano oltre alle aree del Polo funzionale “PF.1 - Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera” alcuni tratti di viabilità pubblica (via Filangieri, via Moro, via Masaccio, via Majorana e via Raffaello) contigui e/o collegati a tale Polo funzionale e che rappresentano i tratti sui quali sono previste opere fuori comparto e a scomputo oneri.

_caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'ambito

L'analisi dei fattori interni che caratterizzano l'area del “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda”, permette di sviluppare alcune considerazioni in merito ai suoi principali punti di forza, alle sue peculiarità rispetto al resto della città e alla sua rispondenza agli obiettivi strategici individuati a monte del processo di rigenerazione urbana.

La collocazione dell'area in prossimità del Casello Autostradale A1 e

della Satazione AV Mediopadana rappresentano un fattore di alta competitività e un elemento di assoluta specificità nel panorama locale. Grazie a questo sistema infrastrutturale l'area del PAIP_PF.1-2 si caratterizza per condizioni di accessibilità ottimali.

Tale area poi, nel prossimo futuro, potrà inoltre essere servita dalla Tranvia di Reggio Emilia, che potrà collegare attraverso la direttrice nord-sud la frazione di Rivalta con il Polo Industriale di Mancasale, permettendo di raggiungere i principali poli attrattori - residenziali, lavorativi, produttivi, commerciali, culturali, della ricerca, scolastici e universitari, socio-sanitari e amministrativi - della città e ponendo a sistema allo stesso tempo i principali nodi di interscambio della mobilità e del trasporto ferroviario.

Le condizioni di accessibilità dal territorio sono dunque ottimali, essendo concentrati alcuni dei più importanti nodi della mobilità del territorio regionale e provinciale.

Il polo è, infatti, direttamente accessibile da più direzioni attraverso il Casello Autostradale A1, il sistema delle tangenziali (con connessione alla via Emilia) e degli ulteriori assi della grande rete e della rete di base come definita dal PTCP, alle aree della pianura reggiana, parmense e modenese e alle aree collinari e montane.

La Stazione AV Mediopadana costituisce un nodo di interscambio sia tra il Servizio Ferroviario Nazionale con il Servizio Ferroviario Regionale e con il Trasporto Pubblico locale su gomma, sia tra questi e il traffico su gomma privato. Nei pressi della Stazione è, infatti, stata realizzata una delle fermate del Servizio Ferroviario Regionale ed inoltre sono stati potenziati i servizi di trasporto pubblico locale da e verso la stazione FS storica e il Centro cittadino.

Anche la collocazione dell'area, limitrofa ai tessuti produttivi ed inserita all'interno di uno dei cinque poli produttivi strategici del Comune di Reggio Emilia, il Parco Industriale di Mancasale, rappresenta un punto di forza e di alta competitività, in quanto trattasi di contesto efficientemente strutturato ed organizzato, nonché dotato di autonomia funzionale, collegato alla grande viabilità, con articolazione interna di flussi di merci e persone e in cui sono state implementate la sicurezze e le infrastrutture fisiche e digitali.

L'area è altresì collocata in un contesto dall'alto valore paesaggistico e architettonico. Si situa in adiacenza alla fascia di rispetto paesaggistico del Parco progetti Calatrava individuata dal PUG (e rappresentata nell'elaborato SQ_D.2.1) che impone interventi progettati seguendo le indicazioni del Progetto RETE e delle relative Linee guida *“per la riconnessione territoriale tra città e campagna e,*

per l'inserimento paesaggistico delle infrastrutture inerenti l'Alta Velocità e delle opere progettate dall'Arch. Santiago Calatrava", che forniscono indicazioni per la messa a dimora dei 'Vuoti di compensazione ecologica', ovvero spazi destinati a prato naturale o intensivo posti tra le unità a fianco degli assi viari, ciclopedonali.

Riferimento visivo saranno i "filari" che, con il medesimo orientamento dei cardini della centuriazione romana, definiranno, suddividendo la superficie, spazi a stanze capaci di isolare in comparti i volumi presenti e di inserire i futuri interventi, favorendo nel complesso una variazione armoniosa del paesaggio.

Il progetto di rigenerazione dovrà pertanto essere caratterizzato dall'alta qualità formale e avere il compito di generare un'immagine riconoscibile dell'ambito, utilizzando il verde come elemento strategico di qualità, in un'ottica sistemica di disegno ordinatore.

4. Il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP) denominato "PAIP_PF-1.2 - Polo della Moda"

_descrizione degli obiettivi, finalità e interventi

Il "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda" persegue l'obiettivo strategico di rigenerare l'area dell'ex Fiera di Reggio Emilia e di insediare un nuovo polo strategico produttivo della Max Mara Fashion Group S.r.l. all'interno del Parco Industriale di Mancasale, area produttiva di interesse sovracomunale, che ha acquisito nel tempo un'importanza notevole fino ad assumere un valore strategico per lo sviluppo industriale del territorio.

Il "Polo della Moda" (circa 13,26 ha) viene sviluppato secondo parametri ecologici in grado di valorizzare l'area e creare integrazione, qualificazione e miglioramento dei landmark esistenti, ponendosi anche in stretta relazione con l'esistente Headquarter della società.

La riqualificazione dell'area ex Fiera e l'insediamento di attività produttive strategiche perseguono di fatto gli obiettivi prefigurati nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA) di PUG per i Poli funzionali e per l'Area Nord della Città.

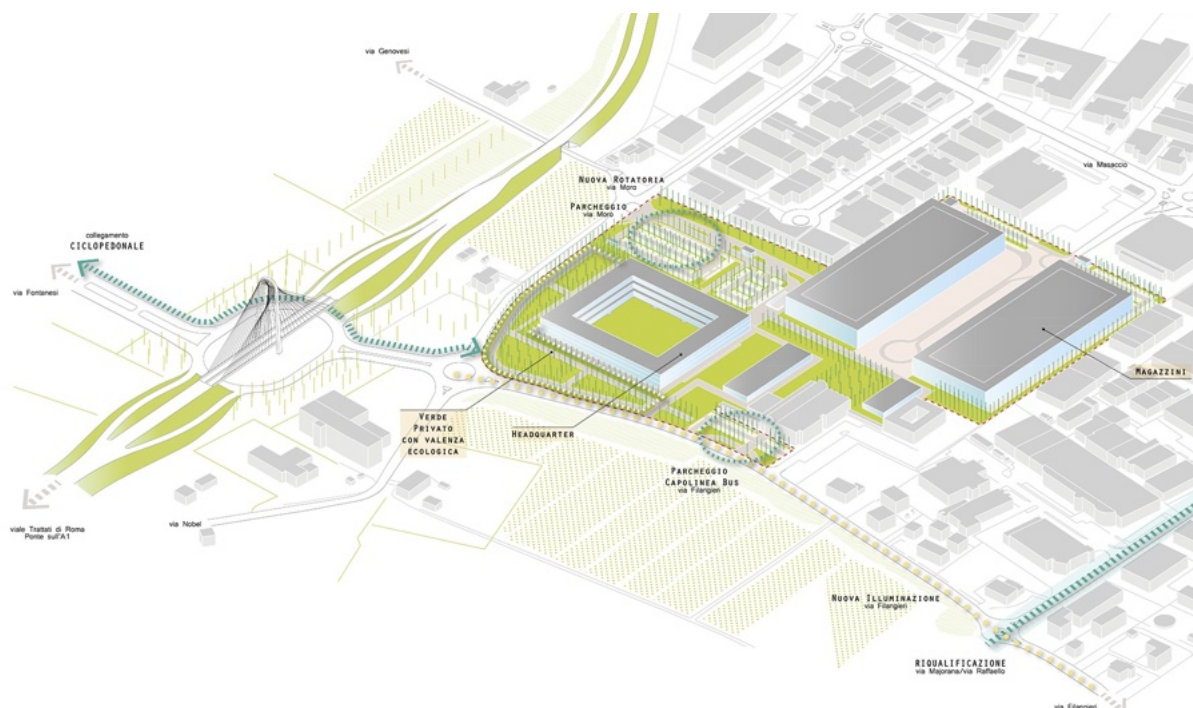
Nell'ambito della strategia di sviluppo urbano sostenibile, la trasformazione dell'area rappresenta un'opportunità infrastrutturale per lo sviluppo delle competenze economiche distintive del territorio, nonché estensione dell'effetto città, in termini di qualità urbana e di attrattività del territorio.



Prefigurazione di inquadramento - vista da Sud a volo d'uccello (elaborato 22.1 PAIP_PF.1-2)

Il “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” persegue i seguenti principali obiettivi:

- rigenerare e riqualificare l'ex quartiere fieristico attraverso la riconfigurazione dell'assetto fisico e funzionale dell'ambito;
- insediare nuove funzioni strategiche ad alto valore aggiunto ed occupabilità, funzioni produttive ad elevato contenuto tecnologico e innovativo, correlate alle competenze distintive della città;
- promuovere la qualità urbana e architettonica attraverso un concorso di architettura internazionale e integrare forma e funzione con il Parco Progetti Calatrava;
- valorizzare il contesto produttivo del Parco Industriale Mancasale a nord, attraverso la riqualificazione di alcuni dei principali assi infrastrutturali (via Gaetano Filangieri, via Ettore Majorana/via Raffaello), dotando il Parco di rinnovata qualità urbana;
- implementare le connessioni della mobilità ciclabile, attraverso nuovi collegamenti sicuri (nuovo collegamento ciclabile verso l'Headquarter MaxMara);
- miglioramento della qualità ambientale, attraverso l'adozione di misure di risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, il potenziamento delle connessioni ecologiche, la riduzione e compensazione delle emissioni climalteranti, l'efficienza e tutela della risorsa idrica, etc.



Prefigurazione assonometrica (elaborato 19.1 PAIP_PF.1-2)

l'assetto urbano programmato

Sulla base delle risultanze del *Concorso internazionale di progettazione* vinto dallo Studio Barozzi e Veiga, il PAIP meglio specifica l'ossatura portante della rigenerazione programmata, a partire da alcuni elementi/invarianti ritenuti strutturali in quanto armonicamente accordati al contesto esistente e programmato dal PUG per la rigenerazione urbana del Parco industriale di Mancasale.

In che modo? Attraverso l'individuazione di alcuni principi insediativi, infrastrutturali e di paesaggio finalizzati a definire gli aspetti fondativi e caratterizzanti la rigenerazione che il Polo della Moda potrà innescare all'interno del distretto industriale esistente, che potranno concretizzare, in modi diversi, innovativi e alternativi, le forme insediative del programma insediativo e funzionale indicato dal PAIP. Anche per queste ragioni, il PAIP individua in maniera indicativa ma prestazionale le superfici fondiari e le altezze degli edifici, nonché il sistema del verde (pubblico e privato di valenza ecologica), che potranno avere un'impronta e una figura al suolo anche differenti, nel rispetto del principio insediativo generale programmato.

Un dispositivo, dunque, al contempo vincolante (nei principi insediativi espressi) e flessibile/aperto (alle successive soluzioni tipologico-architettoniche), che declina le prestazioni del sistema dello spazio aperto e del paesaggio, del sistema della mobilità, del sistema insediativo.

Lo spazio aperto e il paesaggio

Il momento di passaggio tra le due scale (progetto urbanistico generale e progetto dei nuovi insediamenti), è incentrato sulla determinazione della figura del vuoto, che diventa il principio insediativo con cui confrontarsi, con la capacità dello spazio aperto di costituire un connettivo collante e strutturante; nonché sul progetto della giusta distanza tra le cose, prima ancora che sull'esatta definizione e articolazione del sistema tipologico-insediativo.

Per queste ragioni, il PAIP prevede la realizzazione di un insieme organico di interventi e opere relativi agli spazi aperti e al paesaggio:

- un grande *Giardino lineare* che si sviluppa lungo via Filangieri e risvolta su via Aldo Moro, a realizzare una corona verde fra le infrastrutture viabilistiche (via Filangieri e via Aldo Moro, ma anche l'Autostrada e la linea dell'Alta Velocità). E che completa il pregevole sistema del verde e del paesaggio nell'Headquarter di Max Mara esistente in via Giulia Maramotti Fontanesi, armonicamente accordato al paesaggio periurbano di pianura che caratterizza il paesaggio extraurbano di questa parte di territorio rurale, riprendendo l'idea della regolarità, attraverso una maglia di percorsi alberati, in una relazione di continuità con la campagna circostante. Configurandosi come un tassello rilevante per la realizzazione del chilometro bianco, ovvero una fascia boscata a cintura dell'autostrada previsto dal PUG per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica provocate dal passaggio degli autoveicoli;
- un sistema articolato di percorsi pedonali e ciclabili, finalizzato a massimizzare la permeabilità e le relazioni, sia trasversali (est-ovest), che verticali (nord-sud), finalizzati a migliorare le interconnessioni all'interno dell'intervento ma anche con il Parco industriale di Mancasale nel suo complesso;
- la rete verde, rappresentata da un sistema di corridoi ecologici.

Sono queste le figure e gli elementi dello spazio aperto che rappresentano la struttura portante del PAIP e assieme le linee guida e riferimenti per le successive progettazioni.

La mobilità

Le programmazioni e le progettazioni della mobilità che la città ha in corso trasformeranno il Parco industriale di Mancasale in una zona a buona accessibilità.

Si tratta di un sistema integrato e organico di interventi, prevalentemente sul Trasporto Pubblico Locale (TPL) ma non solo, 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 attualmente 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 (Rivalta - Stazione AV Mediopadana), da realizzare all'interno degli interventi previsti dal PAIP;
- la *Ciclabile espressa*, con particolare riferimento alla realizzazione della tratta Nord, che interessa via Gramsci da via Filangieri a via Bovio e via Raffaello fino al confine con Bagnolo;
- la rete di mobilità dolce, esistente e programmata, con particolare riferimento al *Biciplan 2024*, da e verso la città, sia all'interno del Parco industriale di Mancasale;
- il collegamento pedonale e ciclabile in sicurezza, fra l'attuale Headquarter di Max Mara in via Giulia Maramotti Fontanesi e il PAIP Polo della Moda, in maniera da realizzare un unico campus integrato anche dal punto di vista dei collegamenti dolci;
- la riorganizzazione qualitativa del sistema dei parcheggi pubblici, riqualificati su via Filangieri e di nuova realizzazione su via Aldo Moro.

Queste le infrastrutture di mobilità portanti del PAIP, con il quale le successive progettazioni (pubbliche e private) dovranno confrontarsi e approfondire.

Gli insediamenti

Per le ragioni esposte - con particolare riferimento alla volontà di configurare la struttura essenziale dell'assetto urbano e delle forme insediative, infrastrutturali e del paesaggio - il PAIP assunto indicava tre differenti scenari tipologico-insediativi: lo *Scenario tipologico a corti* (un sistema e modello tipologico-insediativo ripreso dall'Headquarter esistente di via Giulia Maramotti Fontanesi); lo *Scenario tipologico ibrido_edifici di 6 livelli* (un sistema e modello tipologico-insediativo che interpreta e varia il modello delle corti; un basamento continuo sul quale sono appoggiate parti in elevazione fino a 6 livelli); lo *Scenario tipologico ibrido_edifici di 9 livelli* (come per lo scenario precedente, un basamento continuo sul quale sono appoggiate parti in elevazione fino a 9 livelli).

Come indicato nel precedente paragrafo 1 (*Il Piano si fa progetto*), che viene qui ripresa per completezza e coerenza, il Concorso internazionale di idee è stato vinto dallo Studio Barozzi e Veiga, la cui soluzione conferma e interpreta in maniera coerente e migliorativa l'impianto morfologico-insediativo, paesaggistico-ambientale e

infrastrutturale dello scenario tipologico a corte individuato dal PAIP:

- un grande edificio a corte caratterizza l'Headquarter, disposto su 3 livelli degradanti verso l'interno, che potrà ospitare sia la parte terziaria - direzionale sia gli showroom, sotto il quale sono previsti i parcheggi pertinenziali; con una grande corte centrale, paesaggistica, ambientale, di fruizione e ricreazione collettiva, cuore verde del nuovo Headquarter, che potrà avere anche valore ecologico per gestire il sistema delle acque;
- la previsione della localizzazione dei Magazzini, localizzati a nord del comparto, con forme semplici e regolari, disposti in direzione prevalente nord-sud;
- la previsione della Mensa sul fianco orientale dell'Headquarter, che per questa localizzazione potrà risultare a servizio dell'insediamento nel suo complesso (Headquarter e Magazzini);
- un insieme organico di interventi e opere che riguardano gli spazi aperti e il paesaggio: un grande giardino lineare che si sviluppa lungo via Filangieri e risvolta su via Aldo Moro, a realizzare una corona verde fra le infrastrutture di viabilistiche. armonicamente accordato al paesaggio periurbano di pianura che caratterizza il paesaggio extraurbano di questa parte di territorio, con una maglia di percorsi alberati, in una relazione di continuità con la campagna circostante, compresa la rete verde rappresentata da un sistema di corridoi ecologici accordati alle previsioni del PUG;
- la riorganizzazione qualitativa del sistema dei parcheggi pubblici, riqualificati su via Filangieri e di nuova realizzazione su via Aldo Moro;
- un sistema articolato di percorsi pedonali e ciclabili, finalizzato a massimizzare la permeabilità e le relazioni, sia trasversali (est-ovest), che verticali (nord-sud), finalizzati a migliorare le interconnessioni all'interno dell'intervento ma anche con il Parco industriale di Mancasale nel suo complesso;
- un 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;
- 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.

Sulla base dei contenuti morfologici e insediativi del progetto vincitore del Concorso internazionale, che ha ben interpretato la soluzione tipologica del PAIP assunto, il PAIP proposto per l'adozione aggiorna e completa la previsione insediativa originariamente programmata.

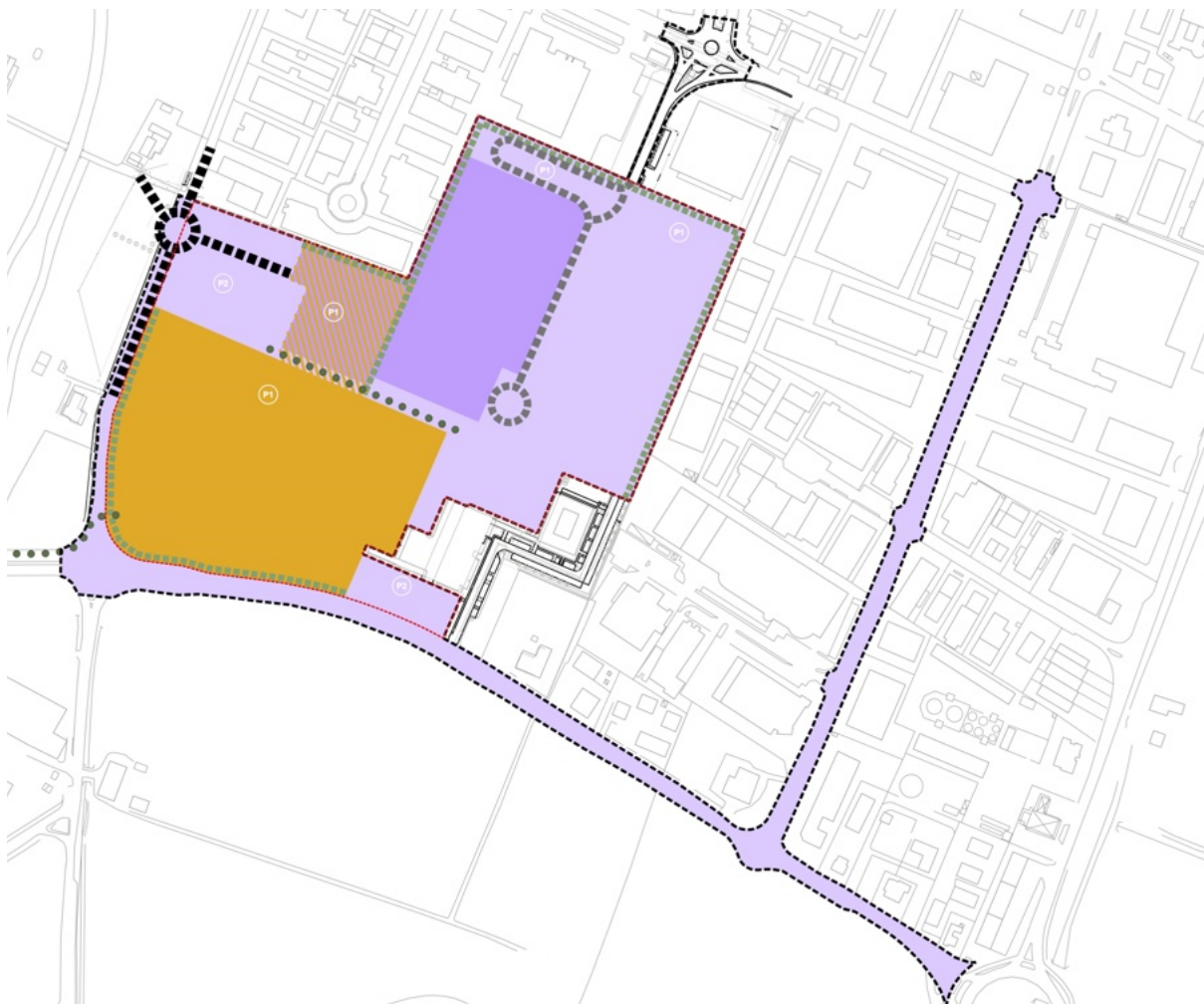
_opere fuori comparto

Il "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda" programma, inoltre, le seguenti opere di urbanizzazione e opere fuori comparto, così come individuate negli elaborati progettuali del PAIP.

- a) Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) che ricadono al di fuori del comparto e individuate come opere pubbliche di interesse generale, indispensabili per il funzionamento dei nuovi insediamenti nel loro complesso, tra cui l'adeguamento della rotatoria di via Lama-via Trattati di Roma e la riqualificazione della fermata TPL esistente in via Giulia Fontanesi Maramotti;
- b) Le opere di sistemazione della viabilità esistente ricadenti nel perimetro allargato del PAIP al di fuori del perimetro urbanistico:
 - b.1. la riqualificazione dell'illuminazione di via Filangieri dalla rotonda di via Gramsci all'intersezione con via A. Moro;
 - b.2. la riqualificazione di via Majorana e di via Raffaello dalla rotonda su via Filangieri fino all'intersezione di via Masaccio;
 - b.3. la realizzazione del collegamento ciclopedonale tra il PAIP e lo stabilimento esistente in via Giulia Maramotti Fontanesi.
- c) La realizzazione della rotatoria su via A. Moro per l'accesso ovest al comparto, che in parte ricade fuori comparto.

_modalità attuative

Ricadono all'interno del "PAIP_PF.1-2-Polo della Moda" aree individuate dal PUG fra i Poli funzionali (PF): il Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari di PUG (SQ_D.1) dispone che l'attuazione dei Poli funzionali per le trasformazioni complesse (Intervento Urbanistico Convenzionato-IUC) è demandata ad AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53 di cui alla LR 24/2017, strumenti che definiranno quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi stabiliti dagli Indirizzi disciplinari, che individuano Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.



Assetto urbano - esemplificazione delle fasi-modalità attuative (elaborato 18.2 PAIP_PF.1-2)

Il “PF.1 - Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera” è già stato oggetto di Accordo territoriale, parte integrante del PSC approvato (DCC n. 5167/70 del 05.04.2011), sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia con DGP n. 63 del 01.03.2011. Tale accordo è stato aggiornato tramite un addendum che ha sostituito integralmente l’art. 3 Contenuti specifici relativi al Polo Funzionale “Sistema Stazione AV Mediopadana -Casello A1 - ex Fiera” dell’Accordo territoriale per i poli funzionale nella “Area Nord” nel territorio comunale di Reggio Emilia.

Il PAIP_PF.1-2 ricomprende altresì aree ricadenti nel Sistema delle reti - infrastrutture grigie, di cui al Titolo 3, art. 3.3.2 degli Indirizzi disciplinari di PUG (SQ_D.1), quali via Filangieri, una porzione di via Moro, una porzione di via Masaccio, via Majorana e una porzione di via Raffaello, che individuano il sistema della viabilità esistente, finalizzato ad assicurare un idoneo livello di accessibilità all’area.

Gli interventi previsti dal PAIP_PF.1-2, entro il termine decennale, dovranno essere attuati nel rispetto dei tempi di attuazione del Piano, come definiti nel Cronoprogramma dell'intervento, elaborato costitutivo del PAIP.

Il PAIP_PF.1-2 è stato sviluppato in partenariato pubblico-privato dal Comune di Reggio Emilia e dal Soggetto Attuatore, che congiuntamente hanno definito un perimetro di intervento che, tenendo conto delle trasformazioni avvenute e di quelle attualmente in atto nell'area, individua precisamente il comparto della cui trasformazione il Soggetto Attuatore si fa carico.

Gli obiettivi di carattere urbanistico, sociale ed ambientale definiti dalla LR 24/2017, nonché dal PUG approvato, vengono raggiunti, tramite interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di tre sub-comparti autonomi:

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

M1 | Magazzini 1:

- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) relativi allo stralcio M1 | Magazzini 1
- realizzazione del primo fabbricato Magazzini
- realizzazione della rotatoria su via Aldo Moro e raccordo con via Genovesi
- dotazione P1 relativi allo stralcio M1 | Magazzini 1
- dotazione P2 dell'intero PAIP (di cui il 50% monetizzati)
- dotazione P2 degli insediamenti esistenti (2.861 mq) su via Aldo Moro
- dotazione P2 degli insediamenti esistenti (1.998 mq) su via Gaetano Filangieri, riqualificando i parcheggi esistenti
- dotazione Vp di filtro (monetizzato e trasformato in Ve) fra i Magazzini e Headquarter
- collegamento pedonale fra P2 e M1 | Magazzini 1
- rete ecologica di connessione verde



M1 | Magazzini 1

Afferiscono a questo sub-comparto le opere fuori comparto relative a: illuminazione pubblica via Gaetano Filangieri, percorso ciclo-pedonale verso Max Mara Headquarter, riqualificazione via Majorana/via Raffaello. L'Amministrazione Comunale potrà valutare l'attuazione per parti delle opere fuori comparto, ferma restando la funzionalità e la progressività degli interventi.

M2 | Magazzini 2:

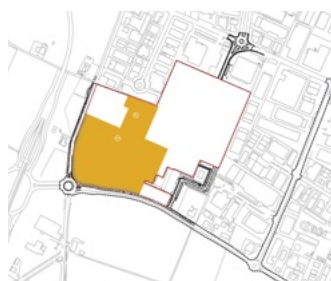
- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) relativi allo stralcio M2 | Magazzini 2
- realizzazione del secondo fabbricato Magazzini
- dotazione P1 relativi allo stralcio M2 | Magazzini 2
- rete ecologica di connessione verde



M2 | Magazzini 2

Headquarter | HQ:

- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) relativi allo stralcio HQ | Headquarter
- opere infrastrutturali per la fluidificazione del nodo Viale Trattati di Roma-via Lama
- riqualificazione fermata esistente TPL (linea 5) in via Giulia Maramotti Fontanesi
- realizzazione del fabbricato Headquarter
- dotazione P1 relativi allo stralcio HQ | Headquarter in struttura anche con possibilità di realizzarlo in struttura multipiano
- dotazione P1 relativi allo stralcio HQ | Headquarter in struttura eventualmente seminterrata
- dotazione Vp strada giardino (monetizzato e trasformato in Ve) su via Aldo Moro e via Gaetano Filangieri
- rete ecologica di connessione verde



Headquarter | HQ

Afferisce a questo sub-comparto l'opera fuori comparto del perimetro allargato relativa al collegamento pedonale che viene realizzato tra i P2 di via Moro e i P2 di via Filangieri (rappresentato in tavola 20 - terzo stralcio).

Gli strumenti attuativi sono conseguentemente prefigurati in successione temporale dalla stipula della convenzione urbanistica:

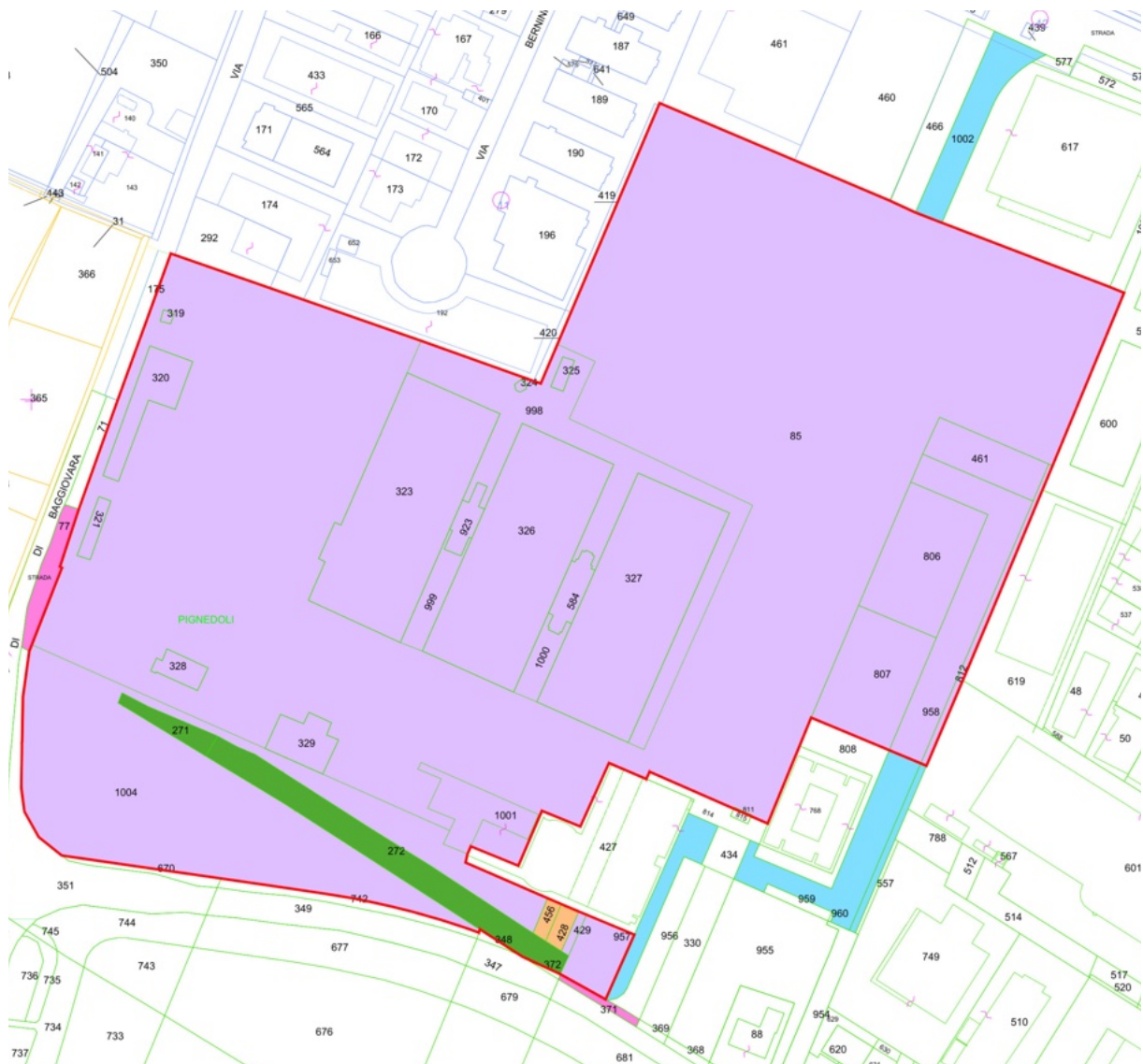
- pre-progetto dei sub-comparti;
- progettazione esecutiva e permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria inserite nel perimetro del PAIP e per la riqualificazione di via Gaetano Filangieri;
- permesso di costruire per i singoli fabbricati in progetto.

_assetto proprietario allo stato attuale

L'ambito del “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” si sviluppa su una superficie territoriale complessiva pari a 132.697 mq.
La superficie territoriale del PAIP interessa le aree censite al N.C.E.U. di Reggio Emilia elencate nella seguente tabella.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE O CONSISTENZA CATATALE (MQ)	QUOTA PROPRIETÀ	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO	NOTE
72	85	-	AREA URBANA	75.393	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	BCNC
72	271	-	PRATO IRAR	423	1000/1000	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA	
72	272	-	SEMINATIVO	2.948	1000/1000	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA	
72	319	1	FABBRICATO	25	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	320	1	FABBRICATO	845	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	321	2-4-5	FABBRICATO	183	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	323	2	FABBRICATO	5.830	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	324	1	FABBRICATO	26	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	325	1	FABBRICATO	85	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	326	1	FABBRICATO	5.760	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	327	1	FABBRICATO	5.760	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	328	2-3-5	FABBRICATO	277	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	329	-	FABBRICATO	614	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	428	-	ENTE URBANO	243	1/1	80010710350	CRPA - SOC. CONS. P.A.	
72	429	-	ENTE URBANO	77	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	456	-	ENTE URBANO	116	1/1	80010710350	CRPA - SOC. CONS. P.A.	
72	461	-	SEMINATIVO ARBORATO	1.002	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	584	1	FABBRICATO	413	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	806	-	SEMINATIVO ARBORATO	2.528	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	807	-	SEMINATIVO ARBORATO	2.301	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	811	-	AREA URBANA	6	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	812	-	AREA URBANA	1.215	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	Dati mappale completo
72	812p	-	AREA URBANA	416	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	Parte interna al comparto
72	923	1	FABBRICATI	330	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	957	-	PRATO IRAR	1.769	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	Dati mappale completo
72	957p	-	PRATO IRAR	824	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	Parte interna al comparto
	958	-	SEMINATIVO ARBORATO	4.846	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	Dati mappale completo
72	958p	-	SEMINATIVO ARBORATO	2.995	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	Parte interna al comparto
72	998	-	ENTE URBANO	5.076	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	999	-	ENTE URBANO	638	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	1000	-	ENTE URBANO	471	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	1001	-	FABBRICATO	1.336	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	
72	1002	-	ENTE URBANO	1.475	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	Fuori comparto
72	1004	-	ENTE URBANO	13.561	1/1	02801640356	A.MOR.S.R.L.	BCNC

Elenco delle particelle ricomprese nel PAIP PF.1-2 “Polo della Moda” e relativi dati catastali
Dati catastali derivati da visure per immobile: situazione degli atti informatizzati al 22 marzo 2024
(elaborato 3 e 15 PAIP_PF.1-2)



Inquadramento catastale e assetto per fogli e proprietà (elaborato 15 PAIP_PF.1-2)

- A. MOR. S.R.L.
- A. MOR. S.R.L. (strada fuori comparto)
- A. MOR. S.R.L. (fuori comparto)
- Comune di Reggio Emilia
- Centro Ricerche Produzione Animali - CRPA - SOC.CONS. P.A.

aspetti normativi - urbanistici

Le norme di attuazione del “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” disciplinano l'attuazione dell'area descrivendo interventi, destinazioni d'uso, potenzialità edificatorie ammessi quote di parcheggi richieste.

Suddivisione in sub-comparti

L'attuazione del “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” e i relativi interventi edificatori potranno avvenire per stralci funzionali, anche sovrapposti e/o sommati, la cui successione, non vincolante è la seguente:

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

Categorie di intervento ammesse nel “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda”

Nell'ambito del “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” è possibile attuare ogni tipo di intervento previsto nell'art. 2 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio vigente. Il PAIP_PF.1-2 prevede la demolizione degli edifici esistenti e la nuova costruzione di edifici con indice edificatorio “migliorativo” previsto dall'art.2.6 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) del PUG per funzioni produttive.

Destinazioni d'uso ammesse nel “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda”

Le destinazioni d'uso ammesse nel “PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda” sono conformi a quelle previste per il Polo funzionale PF.1 “Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1 - ex Fiera” disciplinato dal Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari di PUG (SQ_D.1) e dal relativo Accordo territoriale integrativo allegato al PAIP_PF.1-2 tra Comune e Provincia di Reggio Emilia.

Le destinazioni d'uso ammesse, nel seguito meglio specificate, sono le seguenti:

- attività produttive compatibili;
- attività terziarie, culturali e di servizio (massimo 20%);
- attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico, all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana (massimo 20%).

Nello specifico il PAIP_PF.1-2 stabilisce che sia possibile insediare le seguenti funzioni di cui all'art. 3 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio vigente:

- funzioni produttive manifatturiere e assimilabili di cui alla lettera C), la residenza connessa alle attività insediate è ammessa limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna

unità edilizia (lotto), nella dimensione massima di 175 mq di Sc e comunque in misura non eccedente il 20% della Sc dell'unità produttiva.

Attraverso l'approvazione di un pre-progetto e il reperimento delle relative dotazioni territoriali sono ammesse funzioni di servizio e terziarie, come meglio dettagliato nelle Norme di Attuazione (elaborato 3 del PAIP).

Valutazione della trasformazione complessa prevista nel "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda"

Il PUG, in coerenza e in conformità con quanto stabilito dalla L.R. 24/2017, nel documento di ValSAT ha stabilito la valutazione a cui sono sottoposte le trasformazioni complesse, tra cui i Piani di Attuativi di iniziativa pubblica (PAIP).

La Strategia di PUG stabilisce infatti i requisiti prestazionali, il concorso alla città pubblica e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale, ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 24/2017 per le suddette trasformazioni. Individua altresì per gli interventi di rigenerazione urbana: gli obiettivi e le azioni dei Luoghi della Strategia, le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dalla Città Pubblica e dal Piano di Comunità, le condizioni per un'accessibilità sostenibile e inclusiva, gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste.

Nel documento ValSAT di PUG (VS.5) sono individuati i parametri di valutazione dei progetti rispetto alle 6 politiche/azioni declinate nella Strategia:

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

La valutazione delle 6 politiche/azioni avviene attraverso un sistema di criteri, parametri e indicatori afferenti alle qualità progettuali di cui sopra, anche in relazione allo specifico ambito in cui ricade l'intervento.

Gli indicatori di valutazione dei progetti sono infatti pesati in funzione delle vulnerabilità/resilienze territoriali e sociali del territorio comunale.

Per quanto riguarda il PAIP_PF.1-2, la proposta di trasformazione è stata valutata sia sulla qualità del progetto sia sulla relazione del

progetto con il contesto, valutando pertanto anche la miglior rispondenza della proposta alle esigenze definite rilevanti per l'ambito in cui essa si colloca.

Il PAIP_PF.1-2 risponde ai suddetti "pacchetti qualitativi" prevedendo quanto segue.

Qualità Urbana (QU)

Il PAIP_PF.1-2 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 degli spazi ed il giusto equilibrio tra spazi costruiti e spazi pubblici di relazione, prevedendo dotazioni pubbliche pari al 25% della Superficie territoriale urbanistica, pari a circa 3,4 ha.

La qualità urbana è altresì raggiunta attraverso un mix funzionale che prevede l'insediamento di funzioni correlate ad attività produttive, attività terziarie, culturali e di servizio, attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico, all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana.

Il PAIP_PF.1-2 si configura per sua natura funzionale un ambito ad elevata frequentazione, con particolare riferimento alle funzioni e alle attività dell'Headquarter, caratterizzandosi come un ambito ad alta accessibilità pedonale, con particolare riferimento agli spazi pertinenziali dell'Headquarter e del verde ecologico a questo collegato.

Elementi caratterizzanti il progetto sono l'alta qualità formale e architettonica del costruito, che sarà frutto di un Concorso internazionale di progettazione, la coerenza con la maglia infrastrutturale urbana e il limitrofo Parco Progetti Calatrava, attraverso il potenziamento delle connessioni e infrastrutture verdi urbane, la realizzazione di nuove connessioni ciclo-pedonali e di nuove opere infrastrutturali e/o loro riqualificazione.

In relazione al mantenimento e potenziamento dell'infrastruttura verde urbana (ombreggiamento aree parcheggio, creazione di aree verdi protette e fruibili, ecc.), il progetto del verde prevede la creazione di una vasta area verde fruibile sul fronte di Via Filangieri, nonché un'ulteriore area in corrispondenza dei parcheggi (pubblici e privati) nei pressi dell'accesso da Via Aldo Moro.

Dal punto di vista infrastrutturale, sono previsti ingressi differenziati per mezzi pesanti e addetti/visitatori: considerata l'ubicazione del comparto produttivo, i primi accederanno da nord, tramite la rotatoria di via Masaccio, mentre l'accesso all'Headquarter avverrà da via Moro

ove è prevista una nuova intersezione a rotatoria. Non sono invece previsti accessi lungo la via Filangieri, al fine di connotare questo fronte come "strada giardino".

Qualità dello Spazio Pubblico (QSP)

Per quanto riguarda la rilevanza tra lo spazio pubblico di progetto e il contesto esistente, il PAIP_PF.1-2 intende perseguire la migliore rispondenza della proposta alle esigenze rilevanti per il contesto in cui esso si colloca, dialogando con quello che è lo spazio pubblico attuale dell'ambito territoriale, al fine di migliorarlo e renderlo fruibile ed accessibile.

Gli interventi del PAIP_PF.1-2 qualificheranno gli spazi pubblici in progetto, quali parti integranti del progetto urbano e del contesto.

Tra gli obiettivi strategici del programma vi è l'incremento qualitativo e quantitativo delle dotazioni e della conformazione dello spazio pubblico, attraverso collegamenti ciclopeditoni che si snodano all'interno delle aree destinate a verde pubblico e a verde privato, aumentando l'accessibilità pedonale e ciclabile dell'ambito, con particolare riferimento agli spazi pertinenziali dell'Headquarter.

Il PAIP_PF.1-2 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 accorgimenti per le persone, l'eliminazione di barriere architettoniche e ostacoli, garantendo la fruibilità da parte di tutti dei percorsi interni alle aree verdi.

E' inoltre previsto un collegamento ciclabile tra il comparto del PAIP_PF.1-2 e la sede esistente di Max Mara Fashion Group che si sviluppa ad ovest, favorendo così la relazione tra i due poli, data la loro vicinanza.

Qualità Ecologico-Ambientale (QEA)

Il PAIP_PF.1-2 sviluppa un'attenzione al duplice tema del contenimento e della mitigazione delle emissioni climateranti e all'adattabilità degli spazi e del territorio al cambiamento climatico.

Criterio base per la progettazione, sarà 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; la creazione di due connessioni ecologiche in prossimità di Via Aldo Moro e Via Gaetano Filangieri; la dotazione di una copertura vegetazionale erbacea, arborea e/o arbustiva caratterizzata da elevata biodiversità; la creazione di una componente arbustiva fitta e continua in qualità di fascia verde di filtro lungo l'arteria di di Via Aldo Moro e Via Gaetano Filangieri.

Le proposte progettuali, che attueranno le previsioni del PAIP_PF.1-2,

andranno quindi nella direzione di potenziare e valorizzare la connessione ecologica, potenziando gli elementi esistenti, preservando i varchi e, soprattutto, creando nuove connessioni in corrispondenza del fronte su Via Filangieri dove è prevista la realizzazione di un'ampia area verde, che connoterà via Filangieri quale "strada giardino".

Il progetto del verde prevederà la messa a dimora alberature resistenti alle ondate di calore e alla siccità, disposte in modo da dar luogo a masse compatte e continue, con elevata capacità di raffrescamento del microclima locale e di ombreggiamento dei percorsi ciclopedonali e delle aree adibite alla sosta. Le piante da individuare in fase esecutiva dovranno essere dotate di una spiccata capacità di captazione delle sostanze inquinanti e un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bioclimatico che caratterizza il territorio.

Si prevede altresì il miglioramento della regimazione delle acque e del microclima locale, prevedendo un Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) pari a 3 e l'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 (impianto fotovoltaico in copertura agli edifici di nuova realizzazione, la cui potenza complessiva di picco è stimato in 3.100 kWp).

L'intervento attuativo sarà inoltre dotato di alte performance in termini di contenimento delle emissioni inquinanti, principalmente per ossidi di azoto e polveri sottili.

Il PAIP_PF.1-2 pone altresì 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: la progettazione del ciclo idrico prevede la connessione alla rete acquedottistica e fognaria esistente; la realizzazione degli invasi di laminazione; l'efficienza e tutela della risorsa idrica con la predisposizione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane.

Infine si prevede si prevedono interventi di ammodernamento, adeguamento, potenziamento e miglioramento delle reti infrastrutturali tecnologiche, anche in relazione agli esiti progettuali derivanti dal Concorso internazionale di progettazione.

Qualità Paesaggistica (QP)

In tema di inserimento territoriale delle nuove opere, il PAIP_PF.1-2 sarà coerente con il contesto paesaggistico esistente ed instaurerà relazioni con le polarità esistenti.

L'intervento ricucirà l'ambito delle ex Fiere con il contesto produttivo del Parco Industriale di Mancasale a nord e con l'asse terziario di Via

Filangieri a sud, integrando forma e funzione con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava.

In linea generale, ciò che deriva da questa prima fase di pianificazione e la suddivisione in tre comparti dell'area in oggetto.

Per quello che concerne la qualità architettonica dei nuovi insediamenti essa sarà gestita attraverso un Concorso internazionale di progettazione e verrà, dunque, approfondita e dettagliata nelle successive fasi attuative. Anche la progettazione del verde, sarà approfondita nella fase concorsuale: il PAIP_PF.1-2 tuttavia stabilisce fin da ora la dotazione pubblica e le connessioni ecologiche da potenziare e realizzare, prevedendo un'area verde adiacente all'asse di Via Filangieri che caratterizza la struttura portante del PAIP stesso e che identifica la suddetta viabilità quale come "boulevard urbano" la cui qualità migliorerà l'aspetto complessivo di Parco Industriale di Mancasale.

La coerenza tra la morfologia del territorio, il patrimonio costruito e le soluzioni progettuali verrà, anch'essa, gestita tramite il Concorso; in ogni caso, il PAIP_PF.1-2 individua soluzioni morfologiche e tipologiche che si inseriscono correttamente nel tessuto edificato esistente del



Assetto urbano - ripartizione funzionale (elaborato 18.1 PAIP_PF.1-2)

Concorso nonchè 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_PF.1-2 fa propri questi elementi e li identifica come riferimento architettonico da seguire per la realizzazione dei nuovi insediamenti programmati.

Qualità Economica (QE)

Il PAIP_PF.1-2 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, che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e ne dimostra la fattibilità e sostenibilità.

La crescita economica è insita nella natura dell'intervento proposto, in quanto si prevede l'inserimento di attività economiche che contribuiscono a una equilibrata e durevole crescita del contesto.

L'esito della valutazione del PAIP_PF.1-2 (di cui all'elaborato 10.3 - Matrice di valutazione del PAIP), 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).

Si stabilisce pertanto che il parametro di Volume totale massimo realizzabile risulta pari a: $VT = 6 \text{ mc/mq}$.

Indici edificatori del "PAIP PF.1-2 - Polo della Moda"

Il PAIP_PF.1-2 si attua in conformità ai seguenti indici e parametri (in linea con i parametri delle trasformazioni prevalentemente produttive definiti dal PUG).

- Volume totale: $VT = 6 \text{ mc/mq di St}$
- Aree verde pubblico, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi pubblici: $SVP+P2 = 25\% \text{ St}$

La realizzazione di opere di U1 e U2 eccedente lo standard minimo sarà funzionale alla dotazione complessiva di U1 e U2 per l'intero ambito o per gli stralci attuativi successivi.

Quote di Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVP) e monetizzazioni

Le quantità di aree per dotazioni territoriali pubbliche (SVP) si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

L'SVP monetizzato viene mantenuto a verde privato con Indice di permeabilità (Ip) pari al 100%.

Le aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp), saranno sistemate con manto erboso, essenze arbustive e arboree secondo il seguente indice arboreo e arbustivo:

- 1 albero ogni 100 mq
- 2 arbusti ogni 100 mq

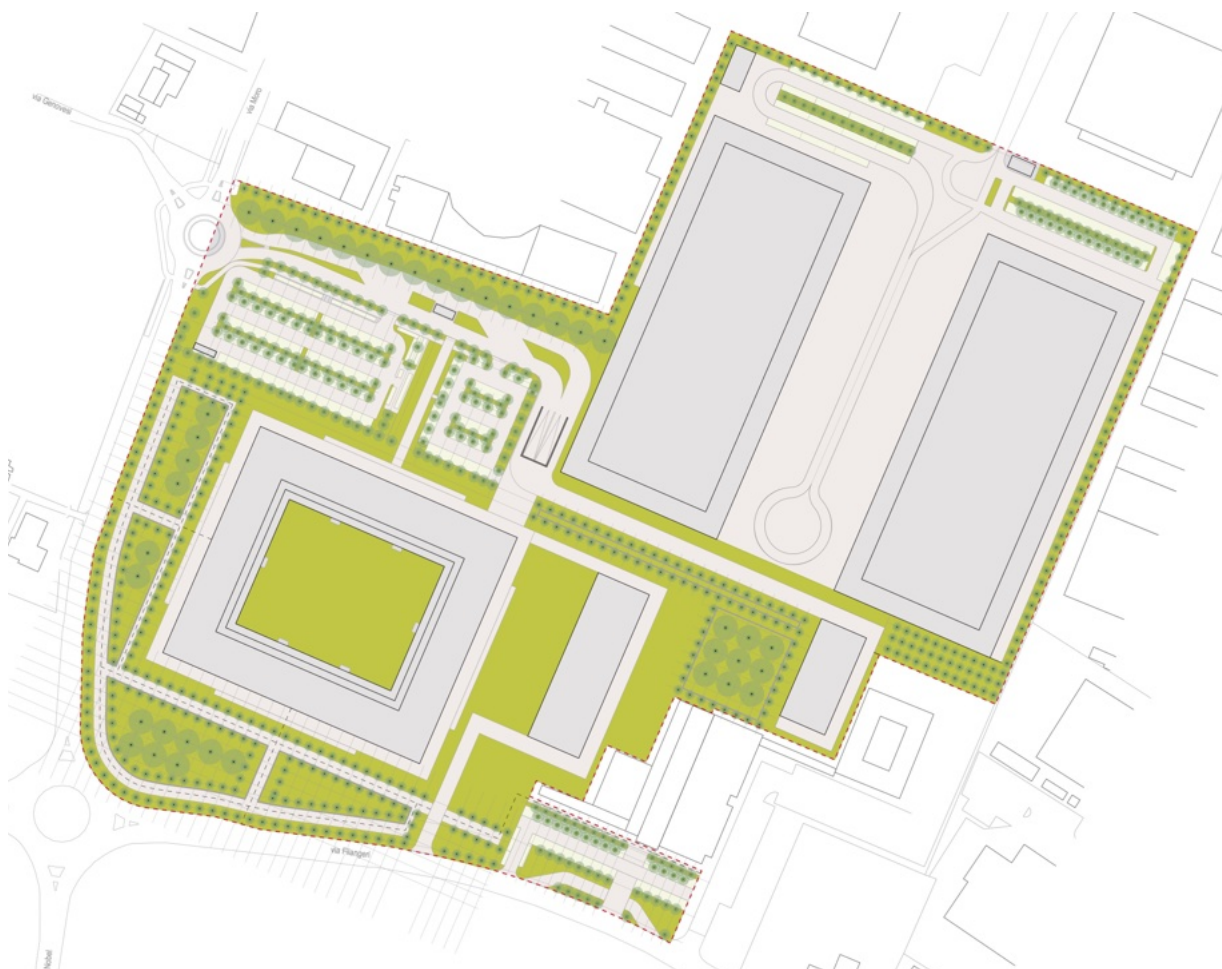
Per le essenze ammissibili e le norme di impianto si rimanda al “Regolamento comunale del verde pubblico e privato del Comune di Reggio Emilia” e al progetto del verde (elaborato 21).

Le suddette aree possono essere arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco e possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.

Dotazioni ecologico-ambientali: connessioni ecologiche da potenziare, connessioni ecologiche da creare e cortine arbustive

Il PAIP_PF.1-2 prevede:

- lungo tutto il perimetro del comparto il potenziamento di



Struttura del verde e del paesaggio - esemplificazione (elaborato 21 PAIP_PF.1-2)

connessioni ecologiche con ampiezza minima pari a 3 m e dotazione minima di 2 alberi e 2 arbusti ogni 10 m di connessione ecologica lineare (compresi gli eventuali alberi e arbusti esistenti);

- lungo i tratti di via Aldo Moro e via Gaetano Filangieri la realizzazione di connessioni ecologiche da realizzare, prevedendo una fascia di verde profondo di ampiezza minima pari a 10 m e mettendovi a dimora essenze arboree e arbustive, con un minimo di 4 alberi e 4 arbusti ogni 10 m di connessione ecologica lineare;
- lungo i tratti stradali ad elevato traffico veicolare di cui all'elaborato SQ_P.1 d PUG, una cortina arbustiva fitta e continua, con essenze scelte in funzione della capacità di captare e abbattere gli inquinanti generati dal traffico;
- copertura vegetazionale erbacea, arborea e/o arbustiva caratterizzata da elevata biodiversità, come previsto dal Regolamento Edilizio e suoi Allegati.

Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)

In relazione alla regimazione delle acque e al miglioramento del microclima locale, si definisce un Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) =3.

Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) e monetizzazioni

L'art.3.5 degli Indirizzi disciplinari di PUG prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle da insediare.

Per funzioni produttive manifatturiere e assimilabili (usi C - produttivi):

- Dotazioni pubbliche **P2: 10 mq ogni 100 mq di Su**
- Dotazioni private **P1: 25 mq ogni 100 mq di Su**

Le quantità di aree per dotazioni territoriali pubbliche (P2) si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

Le aree per parcheggi pubblici (P2) si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.

Il PAIP_PF.1-2 prevede inoltre spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura minima di 1 posto bici e 1 posto motociclo per ogni 2 posti auto, nonchè l'installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, secondo quanto previsto dalle Norme di attuazione (elaborato n.3 del PAIP).

_sostenibilità ambientale

La scelta dell'intervento all'interno di un tessuto consolidato dismesso, oltre a rispondere agli obiettivi della L.R. 24/2017 di rigenerazione urbana, riqualifica una importante parte di città, sia in termini infrastrutturali che in termini edilizi, conferendo nuova identità e valore.

Lo sviluppo del progetto di riqualificazione prevede altresì un notevole incremento della qualità: la progettazione dell'edificio a destinazione Headquarter sarà infatti conseguente dall'esito di un Concorso di internazionale di progettazione, che svilupperà le soluzioni progettuali a partire dalla struttura di base definita dal PAIP_PF.1-2.

Dall'analisi dei macrofattori ambientali e territoriali indagati nell'elaborato 10.1_VAS - Rapporto ambientale, che ha descritto il contesto ambientale e le sue componenti di riferimento, ritenendo coerenti gli interventi in oggetto e valutando i possibili impatti derivanti dall'attuazione della proposta, si può assumere che gli interventi in previsione nell'attuale fase di pianificazione del PAIP_PF.1-2 non mostrano incompatibilità, né dal punto di vista di pianificazione vigente né dal punto di vista ambientale.

Le indagini necessarie a definire le condizioni delle matrici ambientali coinvolte (aria, suolo, sottosuolo, acque, ecc...) sono dettagliate nel Piano di caratterizzazione; sono inoltre state effettuate le valutazioni e analisi di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica finalizzate alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.

Si segnala che durante la demolizione dei fabbricati esistenti, una particolare attenzione andrà riservata all'attuale palazzina uffici, ai locali ristoro, alla pesa e ai fabbricati adibiti a deposito, che, da una prima valutazione, si sospettano rivestiti e coperti da elementi con fibre d'amianto. Contestualmente alla realizzazione del primo sub-comparto, si dovrà provvedere pertanto alla suddetta bonifica.

In riferimento al tema della mobilità, è stato effettuato uno studio di impatto sul traffico relativo al nuovo insediamento previsto dal PAIP_PF.1-2, che ha analizzato gli effetti sulla mobilità, ritenendo opportuno incentivare la mobilità attiva e sostenibile dei dipendenti, attraverso nuovi collegamenti, nuovi servizi e una nuova politica aziendale volta a favorire e incentivare la mobilità attiva.

Specifiche e mirate analisi sono state effettuate per valutare l'impatto degli interventi previsti sul clima acustico dell'area. 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 condizioni idonee ad ospitare l'insediamento direzionale/ produttivo di progetto, senza necessità di dover ricorrere a particolari misure di riduzione del rumore.

La progettazione del ciclo idrico prevede la connessione alla rete acquedottistica e fognaria della zona (che non presentano criticità) e la realizzazione di invasi di laminazione. 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 il 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 inoltre garantita con la predisposizione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane.

Le misure di compensazione ambientale e degli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico sono articolate nel concetto portante del progetto di assetto e inserimento paesaggistico.

Il sistema edificio-impianto verrà progettato e sviluppato secondo specifiche tematiche incentrate sul risparmio energetico e su alte performance energetiche.

La progettazione dei singoli interventi edilizi sarà orientata, in funzione delle soluzioni progettuali ed impiantistiche adottate, al miglioramento della sostenibilità ambientale, attraverso l'adozione di misure di risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, al miglioramento del comfort climatico e alla riduzione/compensazione delle emissioni climalteranti (CarbonZERO), così come meglio specificato ed approfondito nell'elaborato "10.1 _VAS - Rapporto ambientale".

La quota di FER richiesta dagli indirizzi disciplinari del PUG (+ 20% dei requisiti regionali) è riferita a quanto disposto in termini parametrici dalla Regione Emilia Romagna alla data di approvazione del PUG. Qualora tali parametri venissero rimodulati, il rispetto di tali nuovi requisiti assolve la prestazione prevista dal PUG.

_elenco elaborati

Elaborati	
	Dichiarazione di Sintesi
1	Relazione illustrativa
1.1	Quadro Sinottico di coerenza strategica e progettuale all'Addendum di Accordo territoriale
2	Documentazione fotografica_viste generali
3	Norme di attuazione
4	Schema di convenzione urbanistica
5	Cronoprogramma d'intervento
6	Relazione economico-finanziaria
7.1	Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica
7.2	Relazione sismica, comprensiva di analisi e approfondimenti di microzonazione
8	Piano di caratterizzazione ambientale
9	Relazione archeologica
10.1	ValSAT_Rapporto Ambientale
10.1.1	Analisi di Coerenza Interna e Valutazione ambientale del Piano
10.2	ValSAT_Sintesi non tecnica
10.3	Matrice di valutazione del PAIP
10.4	Studi di mobilità
10.4.1	Studio di mobilità – Documento Integrativo
10.5	Previsione di clima/impatto acustico
10.6	Verifica preliminare ostacoli alla navigazione aerea
11	Relazione idraulica
Tavole descrittive	
12	Inquadramento territoriale
13	Perimetrazione PAIP
14.1	Inquadramento urbanistico
14.2	Inquadramento urbanistico
15	Inquadramento catastale e assetto per fogli e proprietà
16.1	Rilievo morfologico-topografico del PAIP
16.2a	Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
16.2b	Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
16.2c	Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
17	Rilievo sottoservizi e reti tecnologiche esistenti
Tavole prescrittive-progettuali	
18.1	Assetto urbano_ripartizione funzionale
18.1.1	Assetto urbano_regime di proprietà
18.1.2	Assetto urbano_elementi strutturanti, prefigurativi, prescrittivi
18.2	Assetto urbano_esemplificazione delle fasi-modalità attuative
19.1	Prefigurazione assonometrica
19.2	Prefigurazione assonometrica_scenari planivolumetrici e profili di progetto
20	Planimetria indicativa di progetto_esemplificazione delle fasi-modalità attuative
21	Struttura del verde e del paesaggio_esemplificazione
22.1	Prefigurazione di inquadramento_vista da Sud a volo d'uccello
22.2	Prefigurazione di inquadramento_vista da Nord a volo d'uccello
23.1	Reti tecnologiche e infrastrutturali - linee elettriche, pubblica illuminazione, telefonia
23.2	Reti tecnologiche e infrastrutturali - acque bianche, acque nere
23.3	Reti tecnologiche e infrastrutturali - acqua e gas
24.1	Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo rotatoria, via Aldo Moro
24.2	Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Aldo Moro
24.3	Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri
24.3.1	Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri – Integrazione
24.4	Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica opere di urbanizzazione
25.1	Opere fuori comparto - Planimetria e particolari costruttivi, illuminazione via Filangieri
25.2	Opere fuori comparto - Calcoli illuminotecnici, via Filangieri
25.3	Opere fuori comparto - Relazione tecnica, via Filangieri
25.4	Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo, riqualificazione via Majorana/via Raffaello
25.5	Opere fuori comparto - Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici, riqualificazione via Majorana/via Raffaello
25.6	Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo percorso ciclopedonale via Filangieri/via G. Maramotti
25.7	Opere fuori comparto - Relazione tecnica
26.1	Opere di urbanizzazione - Adeguamento ramo rotatoria intersezione viale dei Trattati di Roma - via Lama