



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 **3**

Norme di attuazione

giugno 2025

Indice

Art. 1	Oggetto e ambito di applicazione del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP) , p.2
Art. 2	Atti di accordo e accordi territoriali , p.4
Art. 3	Gerarchia delle Fonti, Contenuti e Prescrizioni , p.4
Art. 4	Elaborati costitutivi del PAIP , p.4
Art. 5	Modalità e disciplina attuative del PAIP , p.6
Art. 6	Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi , p.8
Art. 7	Interventi, destinazioni d'uso, indici, premialità trasformative e quantità di progetto del PAIP , p.11
Art. 8	Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali (modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria-attrezzature e spazi collettivi - servitù e cessioni), p.14
Art. 9	Indirizzi di progettazione e prescrizioni da soddisfare , p.17
Art. 10	Elementi strutturali invarianti e flessibilità ammesse , p.17
Art. 11	Validità del PAIP e disposizioni finali , p.18

Art. 1 Oggetto e ambito di applicazione del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)

Le presenti Norme di Attuazione regolamentano gli interventi edificatori e di urbanizzazione di un'area posta a Mancasale all'interno dell'Area Nord del Comune di Reggio Emilia.

L'area è disciplinata dal PUG, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 91 del 08/05/2023, quale "Polo Funzionale 1 - Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1, ex Fiera (PF1)" di proprietà di soggetti attuatori privati e attuabile attraverso Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP), ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017.

Il Polo funzionale (PF1) è costituito da tre ambiti distinti: Stazione Mediopadana, Casello A1, ex Fiere, così come meglio rappresentate nell'elaborato "Disciplina delle trasformazioni" SQ_D.2.1 del PUG.

Le norme di PUG disciplinano l'area al Titolo 8 e all'art. 5.1 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) e negli elaborati SQ_D.2.1, SQ_L.1, SQ_P.1 e SQ_P.5.

Il PAIP, denominato "Polo della Moda", funzionalmente autonomo, si inserisce nel più complesso Luogo "Area Nord", all'interno della quale si snodano i principali Poli funzionali, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città.

Il PAIP prevede la riqualificazione dell'area dismessa dell'ex Fiera attraverso interventi di demolizione completa e ricostruzione degli immobili esistenti tramite utilizzo dell'indice edificatorio "*migliorativo*" previsto dall'art.2.6 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) del PUG.

Il periodo di efficacia del PAIP e delle presenti Norme di Attuazione è fissato in anni 10 (dieci), con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'atto di approvazione. Gli interventi previsti dal PAIP, 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 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.

Pertanto, l'area oggetto del PAIP, di estensione di circa 132.697 mq, non si estende alla totalità delle aree inserite nel Polo funzionale 1 comparto ex Fiera, ma soltanto a una parte di esse, in conformità all'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del PUG. L'area corrisponde al complesso di spazi aperti e di edifici, identificati al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia:

Foglio 72 Mappali 85, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 429, 461, 584, 806, 807, 811, 812 PARTE, 923, 957 PARTE, 958 PARTE, 998, 999, 1000, 1001, 1004; Foglio 72 Mappali 428 e 456; Foglio 72 Mappali 271 e 272.

Le aree, censite al Foglio 72 mappali 77 e 371 fuori dal perimetro di PAIP, saranno oggetto di cessione in quanto aree ciclopeditoni e stradali di utilizzo pubblico.

Il 97%,1 del perimetro del PAIP è relativo alle proprietà A.MOR. S.R.L, mentre le particelle censite al Foglio 72 Mappali 428 e 456 sono in proprietà di CRPA e rappresentano lo 0,3%. Le particelle censite censite al Foglio 72 Mappali 271 e 272 sono di proprietà del Comune di Reggio Emilia e rappresentano il restante 2,6%.

Rimangono esclusi dal presente PAIP l'ente urbano censito al Foglio 72 Mappale 1002.

La superficie catastale complessiva del PAIP risulta pari a 130.502 mq, di cui 126.772 mq di proprietà dei Soggetti proponenti, 359 mq di Soggetti non proponenti e 3.371 mq di proprietà del Comune di Reggio Emilia, come risulta dalle visure catastali relative alle aree oggetto di intervento i cui dati si riassumono nella tabella riportata sotto.

Il rilievo allegato al PAIP presenta un valore di superficie reale rilevata pari a 132.697,38 mq di cui 129.001,46 mq appartenente ai Soggetti proponenti (pari al 97,22% del Comparto), 335,54 mq appartenente a CRPA e 3.360,38 mq di proprietà del Comune di Reggio Emilia, come si desume dalla tabella di seguito riportata.

Tale superficie in fase di progetto esecutivo potrà essere rettificata, senza che ciò comporti variante al PAIP.

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 (rif. Tavola 15)*

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE O CONSISTENZA CATASTALE (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

Art. 2 Atti di accordo e accordi territoriali

Il PTCP vigente individua, all'art.13 delle Norme di Attuazione (NA) e nella Tav. P3a, i Poli funzionali, suddividendoli tra ambiti consolidati o già programmati (comma 1) e ambiti di nuova localizzazione/potenziamento e riqualificazione (comma 2) di cui i seguenti sono ricompresi nella cosiddetta "Area Nord" del Comune di Reggio Emilia: Sistema Stazione Mediopadana – Nuovo Casello – Fiera; Sistema sportivo-ricreativo "Stadio Giglio"; Stazione Ferroviaria RFI – CIM – Polo "Ex Reggiane".

Il PTCP 2010 dispone che l'attuazione di tali Poli Funzionali sia disciplinata attraverso specifici Accordi e che, nel caso di un Comune nel cui territorio insistono più Poli funzionali, l'Accordo territoriale può essere unico.

Con Delibera di Giunta provinciale ID n. 63 del 01/03/2011 sono stati approvati gli schemi di Accordo territoriale con il Comune di Reggio Emilia relativi ai Poli funzionali previsti dal PTCP.

Per quanto riguarda le specifiche funzioni previste per l'area ex Fiere per la quale era previsto di *organizzare il centro fieristico quale "Expo Mediopadana"*, l'Accordo territoriale viene integrato e modificato in funzione della dismissione del comparto fieristico (allegato 1 alla Delibera di Adozione del PAIP).

Gli Accordi territoriali integrativi seguono il primo Accordo territoriale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5167/70 del 05.04.2011, che disciplina, ai sensi dell'art. 5.8 comma 5 delle NdA del PSC, lo sviluppo dei Poli funzionali sulla base di uno schema progettuale guida da attuarsi, anche per fasi successive.

Art. 3 Gerarchia delle Fonti, Contenuti e Prescrizioni

Gli interventi da attuarsi nel perimetro del PAIP sono assoggettati alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, alle previsioni del PUG vigente, agli articoli delle presenti Norme di Attuazione.

In ipotesi di contrasto tra le previsioni degli atti predetti, si osserverà la seguente gerarchia delle fonti a valere quale principio generale per la interpretazione delle presenti Norme di Attuazione e ferma restando l'applicazione del principio di specialità:

- disposizioni di legge;
- disposizioni aventi natura regolamentare;
- disposizioni del PUG;
- disposizioni del Regolamento Edilizio;
- disposizioni del PAIP, con prevalenza degli elaborati normativi rispetto ai contenuti degli elaborati grafici.

Fermo restando quanto sopra, per ciò che attiene gli interventi in aree e su edifici privati, nei casi in cui gli elaborati costitutivi del PAIP evidenzino funzioni, destinazioni d'uso o distribuzioni planimetriche tra loro diverse e alternative in relazione alla medesima unità immobiliare e/o lotto di intervento, ciascuna soluzione alternativa è considerata congrua, conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PAIP dagli strumenti di pianificazione generale.

Art.4 Elaborati costitutivi del PAIP

Il PAIP fornisce le indicazioni progettuali per l'attuazione del programma di rigenerazione del comparto, attraverso i seguenti 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
	<i>Tavole descrittive</i>
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
	<i>Tavole prescrittive-progettuali</i>
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 via dei Trattati di Roma - via Lama

Le indicazioni riportate nell'elaborato 18.2 del PAIP hanno unicamente valore di indirizzo programmatico per la redazione dei successivi stralci funzionali attuativi che di volta in volta lo andranno ad approfondire e precisare.

Per quanto attiene gli elaborati progettuali di maggior definizione, riguardanti opere infrastrutturali complementari e accessorie (elaborati serie 23, 24, 25, 26), di rete e di servizio, si rimanda al progetto definitivo e al conseguente progetto esecutivo delle opere.

Art. 5 Modalità e disciplina attuative del PAIP

Gli interventi previsti nel PAIP sono conformi al PUG e al relativo Accordo territoriale integrativo.

Al fine di perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, sociale e ambientale definiti dalla LR 24/2017, nonché dal PUG approvato, la trasformazione delle aree si attua tramite interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana definiti dal presente Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP).

Il PAIP è identificato da due differenti perimetri nell'elaborato 18.1: il "perimetro urbanistico", cui fanno riferimento la ripartizione funzionale, il fabbisogno e le dotazioni richieste; e il "perimetro allargato", cui fanno riferimento le aree esterne al predetto perimetro urbanistico, ma ricadenti nel PAIP, in quanto interessate da cessioni e/o interventi urbanizzativi connessi alla riqualificazione dell'area.

Il perimetro urbanistico del PAIP è costituito da tre sub-comparti autonomi:

1. M1 |Magazzini 1
2. M2 |Magazzini 2
3. HQ | Headquarter

L'attuazione dei singoli sub-comparti e gli interventi edificatori potranno avvenire per stralci funzionali di seguito elencati, anche sovrapposti e/o sommati, la cui successione indicativa, non vincolante, è la seguente:

1. *M1 |Magazzini 1:*
 - infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) relativi allo stralcio M1
 - 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
 - dotazione P2 degli insediamenti esistenti su via Aldo Moro
 - dotazione P2 degli insediamenti esistenti 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

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

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

3. HQ / Headquarter

- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) relativi allo stralcio HQ\
- 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 seminterrata
- dotazione P1 relativi allo stralcio HQ | Headquarter, anche con possibilità di realizzarlo in struttura multipiano
- dotazione VP strada giardino (monetizzato e trasformato in Ve) su via Aldo Moro e via Gaetano Filangieri
- rete ecologica di connessione verde

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).

I sub-comparti devono prevedere la continuità e la funzionalità delle opere di urbanizzazione specifiche delle viabilità esistenti e di progetto.

Gli interventi dei sub-comparti potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto, secondo le tabelle riportate di seguito:

Comparto PAIP_Polo della Moda I Ripartizione funzionale				
	mq		% sulla St	
Superficie edificabile (Se)*	Magazzini	Headquarter	96.642	73%
	63.975	32.667		
Servizi e Verde Pubblico (SVP) - non monetizzato	-		1.991	2%
Verde privato con valenza ecologica (Ve)	-		23.475	17%
Parcheggi Pubblici (P2)	-		2.658	2%
Parcheggi Pubblici residui (P2)	-		4.859	4%
Viabilità e verde ambientazione stradale (VP2)	-		3.072	2%
St urbanistica	-		132.697	100%
* Se ottenuta attribuendo a ciascuna delle due Se (Magazzini, Headquarter) il 50% dell'area destinata ai parcheggi privati				

Comparto PAIP_Polo della Moda I Fabbisogno e dotazioni			
	Fabbisogno	Dotazioni	Verifica
St intervento	167.377	-	-
St urbanistica*	132.697	-	-
Su	47.000	-	-
Funzioni	produttiva	-	-
Dotazioni pubbliche (SVP + P2)	25% St urbanistica	33.174	35.025
di cui Vp monetizzato			23.475
di cui Vp			1.991
di cui P2**	10 mq/100 mq Su	4.700	4.700
di cui P2 residui	4.859	4.859	4.859
Dotazioni private P1***	25 mq/100 mq Su	11.750	-
* comprende 4.859 mq di P2 residui relativi agli insediamenti esistenti (minimo 113 pa)			
** di cui monetizzati pari a 2.042 mq e realizzati pari a 2.658 mq (minimo 75 pa)			
*** fabbisogno minimo da verificare in sede di rilascio dei titoli abilitativi			

All'interno di ogni sub-comparto, potranno essere progettati più fabbricati che potranno dare luogo all'individuazione di singoli lotti; le linee di suddivisione di lotti contigui potranno subire contenute variazioni in fase di progettazione edilizia, anche per accorpamento dei lotti medesimi, con conseguente variazione del limite di edificabilità, sempre che ciò non comporti modifiche quantitative alle aree per standard urbanistici e alle aree di cessione.

Sono ammesse modeste modifiche del Volume Totale di ogni sub-comparto (fino a un massimo del 20%) nel rispetto, comunque, delle quantità complessive del PAIP. Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PAIP, come specificato al successivo art. 10 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

Gli strumenti attuativi sono conseguentemente prefigurati in successione temporale come segue:

- stipula della convenzione attuativa;
- pre-progetto dei sub-comparti i cui contenuti sono definiti al successivo art. 10; il pre-progetto è approvato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- progettazione esecutiva e permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria di ogni sub-comparto inserite nel perimetro del PAIP, per la riqualificazione di via Gaetano Filangieri e delle restanti opere fuori comparto;
- permesso di costruire per i singoli fabbricati in progetto.

Il progetto dei singoli edifici o di più unità attuative dovrà comunque essere sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Urbana e il Paesaggio al fine di valutare puntualmente altezze, prospetti, volumi, materiali e allineamenti.

Tutti gli interventi previsti nel PAIP dovranno essere realizzati nel rispetto delle “*Norme in materia ambientale*” di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e in coerenza con gli indirizzi delle autorità competenti in materia ambientale, da realizzarsi nel primo sub-comparto come pre-requisito previsto negli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) del PUG.

Art. 6 Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

L'area d'intervento del PAIP è articolata nelle seguenti zone individuate nell'elaborato tav. 18.1 in relazione alla tripartizione di progetto:

- Viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale (VP2)
- Servizi e Verde Pubblico (SVP)
- Superficie edificabile (Se)
- Verde privato con valenza ecologica (Ve)

Viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale (VP2)

Il sistema di accesso veicolare e pedonale delle unità fondiari edificabili, comprensivo delle aiuole stradali, dei parcheggi pubblici (P2) e della distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche di urbanizzazione, è ricavato nella viabilità, parcheggi pubblici e verde di ambientazione stradale.

Tali aree andranno a costituire le opere di urbanizzazione primaria (U1) dell'insediamento e saranno realizzate a cura degli attuatori del PAIP a seguito del rilascio di apposito titolo abilitativo.

Le dimensioni indicative e l'andamento delle opere di urbanizzazione sono definite alla serie di tavole n. 24, 25 e 26 del PAIP.

La progettazione del nuovo accesso su via Gaetano Filangieri e delle viabilità all'interno del comparto del PAIP dovranno integrarsi con il progetto paesaggistico complessivo previsto dal PAIP. In particolare, l'accesso su via Gaetano Filangieri dovrà:

- essere utilizzato esclusivamente per funzioni di rappresentanza e di emergenza, nonché per l'utenza ciclo-pedonale;
- essere posizionato rispettando le distanze minime dall'ulteriore accesso carrabile in progetto relativo al parcheggio su via Filangieri;
- essere dotato di eventuale spartitraffico centrale e idonea segnaletica verticale che indichi la svolta destra-destra;
- integrare l'accessibilità carrabile con quella pedonale, affinché il nuovo accesso sia funzionale anche all'utenza pedonale e alla permeabilità del nuovo insediamento, riducendo il tempo di percorrenza dell'utenza pedonale tra fermata TPL su via Filangieri e ingresso al nuovo insediamento;
- integrarsi con il progetto paesaggistico di Giardino lineare, che si sviluppa lungo via Filangieri e

via Moro, nonché con il sistema di percorsi pedonali e ciclabili, configurandosi come elemento funzionale del progetto stesso, finalizzato a massimizzare la permeabilità e le relazioni, sia trasversali (est-ovest) che verticali (nord-sud).

Le aiuole dei parcheggi pubblici saranno allestite a verde e integrate e meglio definite dal progetto delle opere di urbanizzazione da elaborarsi in fase di progettazione esecutiva.

Le caratteristiche morfologiche e funzionali dei parcheggi pubblici (P2) dovranno seguire quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

Nel caso in cui si presenti la necessità di incrementare l'area destinata ai parcheggi pubblici (P2) in seguito ad interventi di cambio di destinazione d'uso che comportino aumenti del carico urbanistico, le ulteriori quote da destinare a parcheggi pubblici potranno essere monetizzate oppure potranno essere ricavate, in aree di urbanizzazione primaria (U1), nel Verde privato con valenza ecologica (Ve), oppure essere ricavate, a seguito della presentazione di un pre-progetto di cui all'art. 10, che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni al perimetro del PAIP ma ad essi funzionalmente collegati.

Per consentire una qualificata organizzazione e attuazione degli stralci funzionale, su richiesta motivata e previo assenso dell'Amministrazione Comunale è consentito straordinariamente e temporaneamente assolvere alla dotazione dei parcheggi P1 pertinenziali con i parcheggi esistenti lungo via Filangeri, mantenendone la fruizione come da stato di fatto.

La quota di Verde privato con valenza ecologica (Ve) che può essere destinata alla realizzazione della viabilità pubblica, dei parcheggi pubblici (P2) e dei parcheggi pertinenziali (P1) non può superare il 10% della superficie totale di Ve.

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli e dovrà essere prevista la predisposizione per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica. Ogni punto dovrà permettere l'utilizzo simultaneo da parte di almeno 2 veicoli ed essere interoperabile. Lo spazio comune per il deposito delle biciclette dovrà essere dotato di almeno un punto di connessione per la ricarica delle biciclette elettriche.

La pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà essere realizzata con materiale drenante nelle zone di parcheggio dei veicoli, a esclusione dei parcheggi destinati alle persone diversamente abili che saranno realizzati in autobloccanti pieni; le aiuole dei parcheggi saranno allestite a verde e di dimensione conforme alle prescrizioni del Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato, con piantumazione di essenze a rapido sviluppo, con chioma larga e coprente, resistenti al caldo e alla siccità, adatte all'uso nei parcheggi, secondo le indicazioni di cui all'elaborato 21 (Struttura del verde e del paesaggio_esemplificazione) e con schema di impianto studiato in funzione dell'orientamento degli stalli, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

In sede esecutiva sono ammesse modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie alla loro migliore funzionalità. Dette modifiche, laddove non incidano sulla quantità delle aree, ovvero non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non sono considerate varianti al PAIP e sono realizzabili previo rilascio del solo titolo abilitativo, come specificato al successivo art. 10.

Servizi e verde pubblico (SVP)

Le aree destinate a Servizi e Verde Pubblico (SVP) verranno in parte cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e in parte monetizzate.

Il Verde pubblico (Vp) è suddiviso in:

- Verde pubblico in cessione;
- Verde pubblico monetizzato mantenuto a verde profondo con $I_p = 100\%$.

Nell'ambito delle aree destinate a Vp il progetto delle opere di urbanizzazione indicherà la puntuale localizzazione e le essenze degli Alberi e Arbusti previsti, sulla base della tavola 21 e in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, confermando i principi alla base del progetto allegato al PAIP, ricercando il miglioramento della qualità eco-sistemica del territorio e la continuità tra verde pubblico e verde privato. Nell'utilizzo delle specie vegetali dovranno essere utilizzate essenze erbacee, arboree e arbustive con spiccate capacità di captazione delle sostanze inquinanti (ossido e biossido di azoto, biossido di zolfo) e con un apparato fogliare già cresciuto, privilegiando specie che abbiano un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto che attualmente caratterizza il

territorio di Reggio Emilia, senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti, con bassa allergenicità. Si dovrà dare la priorità alle specie autoctone, nonché a specie con impollinazione entomofila.

Nell'ambito delle aree destinate a Vp (per la parte non monetizzata) è consentita la realizzazione di opere di arredo urbano, con piantumazione, ambientazione e sistemazione di percorsi ciclo-pedonali, come meglio specificati nel progetto delle opere di urbanizzazione, utilizzando pavimentazioni di tipo permeabile.

Le aree destinate a Verde pubblico (Vp) non monetizzate verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo le modalità e i tempi stabiliti nella Convenzione, che disciplina inoltre contenuti e modalità di monetizzazione.

Superficie edificabile (Se)

La Superficie edificabile (Se) costituisce la superficie fondiaria sulla quale potranno essere attuati i diritti edificatori riconosciuti all'interno del comparto nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione. La Superficie edificabile (Se) dovrà avere un indice di permeabilità pari a Ip min 40% per Headquarter e 10% per i Magazzini.

All'interno della Se possono essere ricavati i parcheggi pertinenziali P1 di competenza; i P1 relativi allo stralcio HQ | Headquarter possono anche essere realizzati in struttura multipiano.

Anche gli eventuali posti auto pertinenziali previsti come dotazione di servizio in corrispondenza dell'accesso di via Filangieri e interni al comparto dovranno essere collocati all'interno del Sedime edificabile (Se).

Le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché l'ombreggiamento dei parcheggi pertinenziali (P1) dovranno seguire quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

Nei parcheggi pertinenziali andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli e dovrà essere prevista la predisposizione per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica. Ogni punto dovrà permettere l'utilizzo simultaneo da parte di almeno 2 veicoli ed essere interoperabile. Lo spazio comune per il deposito delle biciclette dovrà essere dotato di almeno un punto di connessione per la ricarica delle biciclette elettriche.

La progettazione del verde di ombreggiamento dei parcheggi, qualora inserito in un disegno di alta qualità paesaggistica può derogare quanto previsto dal comma 9.bis dell'art. 4 Capo II, Titolo III del ReD.

Verde privato con valenza ecologica (Ve)

Le aree destinate a verde privato con valenza ecologica (Ve) sono aree attrezzate prevalentemente a verde nelle quali è possibile realizzare anche la viabilità di servizio degli insediamenti e localizzare, su una superficie massima pari al 10% della superficie totale di Ve, i parcheggi pertinenziali (P1) delle attività insediate, i parcheggi pubblici (P2) e la viabilità pubblica, utilizzando pavimentazioni di tipo permeabile.

La parte di Ve privato da allestire a verde dovrà essere progettata e realizzata in coerenza con gli elaborati di PAIP (tavola 21) in cui sono indicate di massima le posizioni e gli allineamenti da rispettare per le piantumazioni. Nell'utilizzo delle specie vegetali dovranno essere utilizzare essenze erbacee, arboree e arbustive con spiccate capacità di captazione delle sostanze inquinanti (ossido e biossido di azoto, biossido di zolfo) e con un apparato fogliare già cresciuto, privilegiando specie che abbiano un'elevata capacità di adattamento sopravvivenza nel contesto che attualmente caratterizza il territorio di Reggio Emilia, senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti, con bassa allergenicità. Si dovrà dare la priorità alle specie autoctone, nonché a specie con impollinazione entomofila.

Sono ammesse modifiche al disegno del Ve di ogni sub-comparto, nel rispetto delle quantità totali del PAIP e nel rispetto dei varchi prospettici delle diverse edificazioni.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PAIP, come specificato al successivo art. 10 e sono attuabili secondo le procedure ivi riportate.

Fermo restando il rispetto delle presenti Norme di Attuazione, al fine di garantire una migliore

funzionalità dell'intervento sono ammesse, in sede di pre-progetto, modeste modifiche alle localizzazioni di opere di urbanizzazione e di aree della ripartizione funzionale.

Tali modifiche, qualora non determinino sostanziali variazioni del progetto urbanistico, fermo restando il rispetto delle quantità minime richieste e delle quantità massime ammesse dal progetto, non sono considerate varianti al PAIP.

Le modifiche considerate nei commi precedenti, così come specificato al successivo art. 10, non rappresentano variante al PAIP e sono attuabili secondo le procedure riportate in tale articolo.

Le connessioni ecologiche da potenziare di ampiezza minima pari a 3 m dovranno prevedere un numero minimo di 2 alberi e 2 arbusti ogni 10 m di connessione ecologica lineare (compresi gli eventuali alberi e arbusti esistenti). Qualora la connessione ecologica si trovi a lato dei tratti stradali ad elevato traffico veicolare di cui all'elaborato SQ_P.1, è fatto obbligo di mettere a dimora, in aggiunta alla quantità minima di alberi e arbusti una cortina arbustiva fitta e continua, con essenze scelte in funzione della capacità di captare e abbattere gli inquinanti generati dal traffico. Per le connessioni ecologiche urbane da creare, è fatto obbligo di realizzare una fascia di verde profondo di ampiezza minima pari a 10 m e mettersi a dimora essenze arboree e arbustive, con un minimo di 4 alberi e 4 arbusti ogni 10 m di connessione ecologica lineare. Tutte le aree verdi devono essere dotate di una copertura vegetazionale erbacea, arborea e/o arbustiva caratterizzata da elevata biodiversità, come previsto dal Regolamento Edilizio e suoi Allegati.

Art. 7 Interventi, destinazioni d'uso, indici, premialità trasformative e quantità di progetto del PAIP

I dati assunti nella formulazione delle presenti Norme di Attuazione sono relativi alle seguenti tematiche:

- Categorie di intervento ammesse
- Destinazioni d'uso ammesse
- Premialità trasformativa
- Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1)

Il presente comma esplicita le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, le premialità trasformative, le quote di parcheggi e le quote di dotazioni territoriali cui attenersi in fase di progetto.

Categorie di intervento ammesse

Nell'ambito del PAIP è possibile attuare ogni tipo di intervento previsto nell'art. 2 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio vigente: interventi di "qualificazione edilizia" (MO, MS, RE, D), interventi di "nuova costruzione" (NC) e interventi di cambio d'uso (CD) in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.

Il PAIP prevede la demolizione degli edifici esistenti e la nuova costruzione di edifici con premialità trasformativa "migliorativa" prevista dall'art.2.6 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) del PUG per funzioni produttive.

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono conformi a quelle previste per il Polo funzionale 1 Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1 - ex Fiera disciplinato dal Titolo 8 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) del PUG e dal relativo Accordo territoriale integrativo.

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 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) Funzione produttiva dell'art. 3 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio vigente:
 - c1, c3
- 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 di cui alla lettera D) Funzione direzionale dell'art. 3 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio vigente:

d2, d3, d4, d5.1, d7, d10, d12, d15.

Premialità trasformativa

L'art. 2.6 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del PUG prevede: *“Nella VAS/ValSAT (elaborato VS.5 articolo 11.3) è indicata la modalità di valutazione della proposta e gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle 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) Gli indicatori di valutazione dei progetti sono pesati in funzione delle vulnerabilità/resilienze territoriali e sociali del territorio comunale. L'esito della valutazione porta dunque alla possibilità di accedere ad una premialità trasformativa incrementale per le proposte progettuali che meglio rispondono alle esigenze di qualità dei singoli ambiti.”*

L'elaborato 10.3 del PAIP contiene la matrice di valutazione VS.5 compilata per la trasformazione prevalentemente produttiva del PAIP, cui è associata la trasformazione con una premialità riconducibile all'azione migliorativa di 6 mc/mq.

Il PAIP si attua dunque in conformità ai seguenti indici e parametri:

- St (Superficie territoriale) = 132.697 mq
- Vt massimo realizzabile = $St \times 6 \text{ mc/mq} = 796.182 \text{ mc}$
- Vt in attuazione = 622.500 mc ($Ut = 4,69 \text{ mc/mq}$)

È escluso dal computo del Vt il volume per funzioni produttive eccedente i 9 ml (Indirizzi disciplinari di PUG - Sistema della Produzione). La quota di Vt in attuazione è comprensiva di eventuali strutture (anche in multipiano) da destinarsi a parcheggi pertinenziali (P1), qualora ecceda tale limite ma rientri all'interno del Vt massimo realizzabile, tale incremento è assentibile tramite pre-progetto da approvarsi dalla competente Giunta Comunale.

- Su = 47.000 mq

Ripartizione funzionale (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi)

- SVP + P2 = 25% St
- Indice arboreo A Superficie permeabile = 1 Albero ogni 100 mq
- Indice arbustivo Ar Superficie permeabile = 2 Arbusti ogni 100 mq
- Indice RIE = 3
- Ip minimo Se = 40% per Headquarter e 10% per Magazzini

Il Vt previsto nel PAIP è pari a 622.500 mc, in fase di progetto esecutivo, è ammessa l'elaborazione di un pre-progetto di cui all'art. 10, che, previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di incrementare il Vt previsto fino al massimo del Vt ammesso dalla matrice di valutazione VS.5 senza diminuire le superfici permeabili complessive previste dal PAIP. Tale pre-progetto è da approvarsi dalla competente Giunta Comunale.

Le dotazioni territoriali sono calcolate considerando la funzione produttiva pari al 100%.

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

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi nel PAIP, la stima è stata effettuata considerando la funzione produttiva come esclusiva (100%).

Il calcolo delle quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) fa riferimento, a seconda delle destinazioni d'uso insediate, alla superficie utile (Su):

Su (Superficie utile) prevista in attuazione dal PAIP (di progetto): 47.000 mq

Funzioni produttive: P1 (25 mq/100 mq Su) e P2 (10 mq/100 mq Su)

Nel caso in cui in fase esecutiva vengano introdotti usi che, ai sensi dell'art. 3.2 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) del PUG, necessitano il reperimento di maggiori quantità di parcheggi rispetto a quelle ipotizzate, sarà necessario reperire tali ulteriori quote di parcheggi tramite presentazione di un pre-progetto di cui all'art. 10, che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, anche in ambiti esterni a tale perimetrazione, ovvero attraverso monetizzazione della quota aggiuntiva di P2. L'elaborazione di un "pre-progetto" previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di calibrare le quote da destinare a parcheggi (P1 e P2) in relazione alle reali funzioni insediate e permetterà inoltre, una volta quantificate le superfici in gioco, di valutarne l'effettiva localizzazione all'interno del perimetro del PAIP.

	Su (mq)	Parcheggi pubblici (P2)	Parcheggi pertinenziali (P1)
Usi produttivi	47.000	4.700 mq di cui 2.042 mq monetizzati 2.658 mq realizzati (minimo 75 pa)	minimo 11.750 mq
Parcheggi per insediamenti esistenti	-	4.859 mq (minimo 113 pa)	-

In conformità con quanto stabilito dagli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) di PUG all'art.4.2, il PAIP prevede che una quota di aree destinate a parcheggi di tipo P2, che competono all'intervento di trasformazione, pari a 2.042 mq, sia monetizzata.

Al fine della rispondenza ai criteri dettati dagli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) di PUG all'art.4.2, si annoverano i seguenti elementi:

- la localizzazione del PAIP all'interno di un ambito territoriale servito da modalità differenti di mobilità sostenibile, tra cui il trasporto pubblico locale (linea 5 TPL), il sistema intermodale (costituito dalla linea Minibù M da Stazione AV a Centro Storico) e la rete portante delle ciclabili;
- il completamento e la riqualificazione del sistema dell'accessibilità ciclabile che il PAIP prevede tra le opere prioritarie (la riqualificazione dell'illuminazione di via Filangieri, la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra il PAIP e lo stabilimento esistente su via Giulia Maramotti Fontanesi, il nuovo attraversamento ciclo-pedonale con isola centrale nel ramo ovest della rotatoria tra via Moro, via Filangieri, via Nobel, attraversamenti ciclo-pedonali per ognuno dei bracci della rotatoria in progetto su via Moro);
- le forme di sostegno alla mobilità sostenibile previste dal PAIP (tra cui la predisposizione nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune di spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette, la predisposizione per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica, la promozione e partecipazione alle iniziative di Confindustria volte a creare congiuntamente alle principali aziende insediate a Mancasale un servizio di trasporto dedicato).

In ragione della qualità paesaggistica-ambientale e dell'equipaggiamento tecnologico della proposta, la superficie convenzionale di ogni posto auto risulta pari indicativamente a massimo 40 mq; conseguentemente 7.517 mq corrispondono a circa 188 posti auto (P2), 11.750 mq (minimo)

corrispondono a circa 300 posti auto (P1).

In funzione della necessità di recuperare i P2 esistenti delle funzioni insediate limitrofe all'ambito di intervento, verranno realizzati 113 posti auto pubblici, quota parte (53) lungo il fronte di via Gaetano Filangieri, quota parte (60) accorpata lungo via Aldo Moro, che equivalgono alla dotazione di parcheggi pubblici prevista.

Art. 8 Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali (modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria-attrezzature e spazi collettivi - servitù e cessioni)

Gli elaborati serie 23, 24, 25 e 26 indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle opere di urbanizzazione primaria, nonché i relativi allacciamenti e canalizzazioni principali a scala urbana. Le caratteristiche tecniche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere concordate con gli Enti e le Aziende di gestione competenti in sede di approvazione dei progetti esecutivi.

I progetti dei sub-comparti dovranno essere coordinati attraverso adozione di soluzioni tecniche-esecutive che ne riducano l'onere e i cicli di manutenzione.

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche, potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari dei lotti interessati dovranno sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

Il Soggetto Attuatore realizzerà a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con appositi Permessi di costruire, le seguenti infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria):

1. illuminazione pubblica via Gaetano Filangieri, percorso ciclo-pedonale verso Max Mara Headquarter, riqualificazione via Ettore Majorana/via Raffaello, rotatoria di accesso lungo via Aldo Moro e raccordo via Genovesi, opere infrastrutturali per la fluidificazione del nodo Viale Trattati di Roma-via Lama
2. sistema di accesso e parcheggi pubblici
3. illuminazione pubblica
4. fognature acque bianche e nere
5. piantumazione nel verde pubblico SVp

In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite modifiche ai tracciati della viabilità, pedonali, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste dal PAIP qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva, concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del PUA.

Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici è subordinato all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione generali e l'esecuzione dei lavori può avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il certificato di abitabilità o d'uso degli edifici non potrà avvenire senza l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

1. illuminazione pubblica via Gaetano Filangieri, percorso ciclo-pedonale verso Max Mara Headquarter, riqualificazione via Ettore Majorana/via Raffaello

- a) illuminazione pubblica via Gaetano Filangieri: sostituzione dei pali dell'illuminazione pubblica presenti sul lato nord di via Filangieri con palo a doppio corpo illuminante al fine di illuminare entrambe le carreggiate di via G. Filangieri.
- b) percorso ciclo-pedonale verso Max Mara Headquarter: percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il comparto del PAIP e il Max Mara Headquarter. Il percorso si sviluppa a

partire dalla ciclopeditonale presente su via G. Filangieri, prevedendo un nuovo attraversamento su via Aldo Moro e un doppio attraversamento di viale dei Trattati di Roma (di cui uno dotato di semaforo a chiamata con apposita lanterna semaforica per velocipedi). Il nuovo percorso ciclo-pedonale si snoda lungo il lato nord di via G. Filangieri (tratto tra via Aldo Moro e viale dei Trattati di Roma), per poi proseguire sempre sul lato nord della rotatoria di viale dei Trattati di Roma e congiungersi con via Giulia Maramotti Fontanesi e l'ingresso del Max Mara Headquarter. Al fine di garantire la continuità dei percorsi ciclo-pedonali, si prevedono appositi attraversamenti ciclo-pedonali con isola centrale nei bracci della rotatoria di intersezione tra via Aldo Moro, via Gaetano Filangieri e via Nobel.

- c) riqualificazione via Ettore Majorana/via Raffaello: riqualificazione della sezione stradale di via Ettore Majorana/via Raffaello che prevede la realizzazione di due carreggiate di 3,50 m; elemento centrale prefabbricato in c.a stampato e rigato di colorazione blu; aiuola su entrambi i lati della carreggiata e dotata di alberature (Pyrus Calleryana); impianto di illuminazione con corpi illuminanti su ambo le aiuole con disposizione a quinconce; percorso ciclo-pedonale di 2,50 m su entrambi i lati della carreggiata.

2. sistema di accesso e parcheggi pubblici

La progettazione esecutiva dovrà attenersi a quanto disposto agli artt. 1 - 3 - 4 - 5 del Capo II del Titolo III della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda l'accesso ad ovest, il PAIP prevede la realizzazione di una rotatoria su via Aldo Moro, contestuale collegamento a Via Antonio Genovesi (inserendo essenze vegetazionali ed elementi di riconoscimento del tracciato storico di via Genovesi), aiuola alberata sul lato ovest di via Aldo Moro, percorso ciclo-pedonale in collegamento a quello esistente su via Aldo Moro e adeguati attraversamenti ciclo pedonali per ognuno dei bracci della rotatoria in progetto (ad esclusione del braccio est), al fine di garantire la continuità dei percorsi esistenti e in progetto, nonché l'accesso ciclo-pedonale al comparto.

Tale rotatoria, qualora non fosse possibile realizzarla in asse alla viabilità principale, potrà essere progettata e realizzata disassata in conformità a quanto prescritto dai competenti Uffici Comunali.

I parcheggi pubblici (P2) a dotazione del PAIP e a servizio degli insediamenti esistenti sono previsti su via Aldo Moro, con accesso dalla rotatoria in progetto.

È inoltre prevista la riqualificazione dei parcheggi esistenti su via Gaetano Filangieri, quali dotazioni di parcheggi pubblici (P2) sempre a servizio degli insediamenti esistenti, e la realizzazione del nuovo capolinea della linea urbana 5, per il quale dovranno essere ottemperate le prescrizioni contenute nel parere dell'Agenzia Mobilità Reggio Emilia, acquisito agli atti di PG n.2024/235426 del 19/09/2024.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P2 sono dimensionati in funzione degli usi previsti. Le caratteristiche dimensionali dei parcheggi sono indicate, di massima, anche nelle tavole di PAIP e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici Comunali. I progetti esecutivi dovranno prevedere l'illuminazione dei percorsi, una adeguata pavimentazione di tipo omogeneo e la sistemazione degli opportuni elementi di arredo.

I materiali di pavimentazione dovranno essere dotati della necessaria segnaletica orizzontale e verticale e dovranno rispettare l'indice RIE previsto dal PAIP.

Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto per persone diversamente abili ogni 50 posti, di opportune dimensioni al fine di ottemperare alle prescrizioni di Regolamento Edilizio afferenti alla Città inclusiva.

Andranno inoltre previsti spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli come prescritto all'art. 6.

3. illuminazione pubblica

Il progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica sarà corredato da:

- Relazione tecnica;
- Calcoli illuminotecnici e delle protezioni delle linee elettriche;

- Schema elettrico del quadro di comando;
- Planimetria generale dell'impianto in scala adeguata, nonché dettagli e particolari costruttivi;
- Piano di manutenzione;
- Scheda tecnica di ogni tipo di apparecchio illuminante utilizzato contenente le misurazioni fotometriche, la temperatura di colore della luce emessa, il gruppo RG di appartenenza, la potenza complessiva di funzionamento, le istruzioni di corretto montaggio dell'apparecchio;
- La prestazione energetica di ogni apparecchio utilizzato nel progetto ed il relativo indice IPEA;
- La prestazione energetica dell'impianto ed il relativo indice IPEI;
- La relazione di calcolo dei consumi dell'impianto, nonché l'indicazione del TCO che prenda in considerazione un arco temporale non inferiore a 20 anni;
- Dichiarazione del progettista, di conformità del progetto alla L.R. 19/2003 e alle Direttive applicative (allegato H della D.G.R. 1688 del 18/11/2013 e DGR n. 1732 del 12 novembre 2015).

L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'impianto di pubblica illuminazione avverrà a seguito del positivo esito del collaudo e dell'acquisizione dei seguenti documenti:

- Richiesta di presa in carico dell'impianto, mediante apposita modulistica, a firma del titolare del Permesso di Costruire;
- Dichiarazione di Conformità di installazione alla L.R. 19/2003, alla direttiva applicativa e al progetto esecutivo, rilasciata dalla ditta installatrice (allegato I della D.G.R. 1688 del 18/11/2013);
- Elaborati tecnici "As Built" nel caso vengano apportate modifiche rispetto al progetto esecutivo.

4. fognature acque bianche e nere

L'elaborato 23.2 riporta il progetto di massima delle reti fognarie con l'individuazione dei recapiti esterni ai lotti e del posizionamento delle caditoie stradali per le acque bianche, dei pozzetti di ispezione per le acque bianche e per quelle nere. I progetti esecutivi dovranno essere sviluppati nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica come enunciato dalla DGR 1300 del 2016.

5. piantumazione nel verde pubblico Vp ceduto/monetizzato

La progettazione esecutiva dovrà attenersi a quanto disposto all'art. 1 del Capo III del Titolo III della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

Le aree comprese nella zona specificamente prevista per la realizzazione del verde pubblico di urbanizzazione sono riservate alla piantumazione e all'attrezzatura del verde di urbanizzazione del PAIP.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in conformità alle previsioni progettuali del presente PAIP, nell'ambito del progetto delle urbanizzazioni con possibilità di modifiche ai tracciati dei percorsi che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria.

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella messa a dimora di essenze arboree e arbustive come sarà indicato nella progettazione esecutiva che sarà concordata con i competenti Uffici Comunali. In linea di massima le densità arboree previste per l'area a verde pubblico non dovranno essere inferiori al numero di alberi e di arbusti riportati negli elaborati di PAIP.

Inoltre, in sede di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la possibilità della utilizzazione delle acque di superficie esistenti (Bonifica) e/o delle acque piovane (con cisterne) per l'irrigazione del verde pubblico e privato, valutando anche eventuali soluzioni a scorrimento e/o con condotti artificiali evitando, per quanto possibile, il consumo di acqua di falda per l'uso irriguo.

Le essenze erbacee, arboree e arbustive dovranno avere spiccate capacità di captazione delle sostanze inquinanti (ossido e biossido di azoto, biossido di zolfo), con un apparato fogliare già cresciuto e un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bio-climatico che attualmente caratterizza il territorio di Reggio Emilia, senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idro-esigenti e con bassa allergenicità. La piantumazione dovrà privilegiare esemplari adulti in modo tale che la mitigazione sia attiva nell'immediato.

Art. 9 Indirizzi di progettazione e prescrizioni da soddisfare

Gli interventi edilizi dovranno rispettare quanto assunto quale impegno per il raggiungimento degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PAIP (elaborato n. 10.3).

Per quanto riguarda le distanze tra gli edifici e la visuale libera tra di essi si fa riferimento a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio. In linea generale e preliminare, i corpi di fabbrica sono indicati nelle tavole di PAIP. Sono tuttavia consentite distanze e visuali differenti purché all'interno di pre-progetti da sottoporre all'amministrazione Comunale e nel rispetto della normativa sovraordinata sulle distanze.

È consentita un'altezza di 20 m, a eccezione di volumi di natura tecnica-impiantistica, nel rispetto dell'indice di visuale libera tra edifici e della valutazione ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

Il progetto dei singoli edifici dovrà comunque essere sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Urbana e il Paesaggio al fine di valutare puntualmente altezze, prospetti, volumi, materiali e affacci da valorizzare. In merito alla progettazione degli spazi privati, le recinzioni dovranno adottare soluzioni materico-compositive con elementi di interfaccia che si integrino armoniosamente con l'ambiente circostante, adottando soluzioni che prevedano preferibilmente elementi di tipo aperto (permeabili alla vista) o elementi vegetali.

Pre-requisito per la trasformabilità dell'area è l'assenza all'interno del lotto di manufatti edilizi con presenza di amianto; qualora fosse riscontrata tale condizione ambientale, prima degli interventi di Nuova Costruzione, tali edifici dovranno essere bonificati.

La progettazione dei singoli interventi edilizi e delle opere pubbliche del sub comparto 1 dovranno essere orientate, in funzione delle soluzioni progettuali e 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 e approfondito nell'elaborato 10.1 "VAS_Rapporto ambientale".

La quota di FER richiesta dagli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) 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.

Come previsto dall'art.2.2 degli Indirizzi disciplinari di PUG (SQ_D.1), in fase esecutiva sarà necessario acquisire il nulla osta della competente Soprintendenza, Settore archeologia, per opere che prevedano scavi con profondità tra i 50 e i 100 cm dal piano di calpestio su areali uguali o maggiori di 80 mq, nonché per tutte le opere che prevedano scavi con profondità superiori a 100 cm.

Ogni opera che possa interferire con le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edificatori che realizzino volumi al di sotto del piano di campagna) dovrà essere realizzata con gli accorgimenti necessari ad evitare emungimenti idrici incontrollati, nonché a garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di tutela delle acque sotterranee.

Nella realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali si dovrà prestare attenzione alle pendenze, ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione dovrà essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme. Le eventuali pavimentazioni grigliate dovranno avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni ecc.. L'eventuale presenza di soglie non dovrà ostacolare il passaggio di carrozzine, né creare occasione d'inciampo. Il dislivello massimo ammesso è di 2,5 cm e dovrà essere il più possibile raccordato ed arrotondato per facilitare il passaggio.

Art. 10 Elementi strutturali invarianti e flessibilità ammesse

Eventuali modifiche al presente PAIP, come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un approfondimento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta; gli scostamenti riscontrati in fase esecutiva al perimetro del PAIP, che sottende una Superficie territoriale complessiva pari a 132.697 mq, suddivisa in tre sub-comparti, sono ammessi nel rispetto delle tolleranze previste (2% rispetto a misure di superficie e 5 m rispetto a misure lineari); oppure, oltre a tali tolleranze, al fine di

attestare il perimetro del PAIP ad elementi certi e verificabili sul territorio (quali ad esempio canali, capannoni, viabilità, linee ferroviarie, recinzioni esistenti, ecc.).

Le seguenti modifiche, così come anticipato nei precedenti articoli, non costituiscono variante al PAIP e sono realizzabili in sede di progetto esecutivo:

- motivate e modeste modifiche alle opere di urbanizzazione primaria;
- motivate e modeste modifiche ai passi carrai di accesso;
- modeste variazioni dell'identificazione/distribuzione delle aree Se e Ve, nonché delle aree destinate parcheggi (sia pubblici P2 che pertinenziali P1) o destinate a Servizi e Verde Pubblico (SVP) della ripartizione funzionale di cui all'art. 7.

Il progetto esecutivo dovrà evidenziare il dato progettuale modificato, la ridistribuzione delle quantità e dei volumi e ri-verificare il rispetto degli indici e parametri generali del PAIP.

Al fine di garantire la necessaria flessibilità attuativa del PAIP si demanda alla fase attuativa (o a sue eventuali e successive fasi evolutive) la possibilità di elaborare un "pre-progetto" che quantifichi le aree in gioco e la loro distribuzione, in particolar modo in riferimento alle potenzialità edificatorie insediabili e alle quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1).

Il "pre-progetto", approvato dalla Giunta Comunale, è soggetto al parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà, nel rispetto della funzionalità complessiva dell'ambito, di intervenire sui seguenti aspetti:

- incrementare il VT previsto, fermo restando il limite del volume massimo realizzabile (teoricamente) nel PAIP (pari a 796.182 mc, derivante dall'indice associato alla matrice di valutazione di cui all'elaborato 10.3);
- motivate modifiche progettuali del Volume Totale di ogni sub-comparto (fino al massimo del 20%), nel rispetto comunque delle quantità complessive del PAIP;
- calibrare in sede di progettazione attuativa le quote da destinare a parcheggi (P1 e P2) in relazione alle effettive funzioni insediate;
- modeste modifiche alle localizzazioni di opere di urbanizzazione e di aree (ad esempio proponendo un diverso disegno della viabilità, dei parcheggi pubblici/pertinenziali e del verde di ambientazione stradale o distribuendo in maniera diversa le aree per servizi e verde pubblico e le superfici edificabili, nonché le aree a verde privato con valenza ecologica), fermo restando il rispetto delle presenti Norme di Attuazione;
- introduzione di altri usi ammessi e aumento degli usi terziari, fermo restando il limite massimo del 20% della Su per gli usi terziari.

Art. 11 Validità del PAIP e disposizioni finali

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti Norme di Attuazione e agli allegati grafici del PAIP, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti Norme di Attuazione. Insieme alla Convenzione, le presenti Norme di Attuazione e i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del PAIP, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente PAIP, si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto della strumentazione urbanistico - edilizia e igienico - sanitaria del Comune di Reggio Emilia.