



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

Dichiarazione di Sintesi

approvazione

Dichiarazione di Sintesi

giugno 2025

INDICE

Premessa	3
1 – Lo strumento attuativo del PAIP	4
2 – Iter procedurale e fase di elaborazione del PAIP	6
3 – Deposito: osservazioni, contributi e pareri pervenuti	8
4 – Approfondimenti e aggiornamenti progettuali a seguito delle risultanze del Concorso internazionale di progettazione	11
5 – Adozione del PAIP	13
6 – I lavori del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV-RE)	14
6.1 – Funzionamento e composizione	
6.2 – Sedute, argomenti trattati e adeguamento del Piano	
6.3 - Pareri degli Enti competenti	
6.4 - Adeguamento del PAIP a seguito del CUAV-RE	
7 – Considerazioni ambientali-territoriali e aspetti emersi	21
8 – Misure di monitoraggio all’attuazione del PAIP	29

Premessa

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

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

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

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

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

Nel disciplinare il processo di approvazione del "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda", l'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017 prevede che la deliberazione dell'organo consiliare di adozione della proposta di PAIP sia accompagnata da una prima elaborazione della Dichiarazione di Sintesi:

"L'organo consiliare dell'amministrazione procedente adotta la proposta di piano, esaminate e decise le osservazioni presentate e tenendo conto degli esiti delle altre forme di consultazione eventualmente attuate. La deliberazione è accompagnata da una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate."

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

Il presente documento costituisce l'elaborato di "Dichiarazione di sintesi", ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e della Legge Regionale n.24 del 2017 e s.m.i. ed illustra in linguaggio non tecnico il processo del "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda" e come si è tenuto conto delle osservazioni, dei contributi e dei pareri pervenuti da Enti e Provincia durante il periodo di deposito (intercorso dal 19/06/2024 al 18/09/2024) della proposta di PAIP (assunta con D.G.C. ID. n.107 del 09/05/2024), nonché delle ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste (alla luce delle ragionevoli alternative individuate), illustrando altresì in maniera sintetica il modo con cui le considerazioni ambientali e territoriali presenti nel parere del Comitato urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE) sono state integrate nel Piano.

1 - Lo strumento attuativo del PAIP

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

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

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

Con lo scopo di semplificare la pianificazione urbanistica comunale e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, ai sensi dell'art.30 della L.R. 24/2017, la pianificazione urbanistica comunale si articola in:

“a) un unico Piano urbanistico generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;

b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente.”

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

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

All'interno del Sistema dei Poli Funzionali, il PUG ha individuato il polo funzionale PF_1 denominato *“Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1, ex Fiera”*, che racchiude al suo interno un complesso di opere, funzioni e l'area dell'ex Fiera da recuperare a nuove funzioni produttive ad alto valore aggiunto, prevedendo quote di terziario avanzato, tra cui servizi alle persone e alle imprese garantendo lo sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

Attraverso un percorso pubblico-privato tra Comune di Reggio Emilia e Soggetto Attuatore (Max Mara Fashion Group S.r.l.) è stato pertanto elaborato il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato **“PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda”**, finalizzato alla rigenerazione dell'intera dell'area dell'ex Fiera di Reggio Emilia attraverso l'insediamento di un nuovo polo strategico produttivo della Max Mara Fashion Group S.r.l. all'interno del Parco Industriale di Mancasale.

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

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

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

2 - Iter procedurale e fase di elaborazione del PAIP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 - Deposito: osservazioni, contributi e pareri pervenuti

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

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

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

Le osservazioni pervenute (riportate integralmente in apposito allegato alla prima bozza di Dichiarazione di sintesi elaborata per la proposta di Adozione - *Allegato A1: osservazioni*) sono state istruite dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, formulando le relative proposte di controdeduzione. Le proposte di controdeduzione alle osservazioni sono state riportate nel relativo allegato alla prima bozza di Dichiarazione di sintesi elaborata per la proposta di Adozione - *Allegato A3: proposte di controdeduzione e di riscontro*.

Sono altresì pervenuti i seguenti contributi e pareri:

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

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

Fuori dal termine del Deposito, sono inoltre pervenuti:

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

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

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

A seguito della concessione della suddetta proroga (comunicazione dell'Amministrazione Comunale inviata tramite PEC agli atti P.G. n.2024/274620 del 05/11/2024), in data 19/11/2024 con PEC P.G. n.2024/287136, P.G. n.2024/287138 e in data 13/12/2024 con PEC P.G. n.2024/316766, il Soggetto Attuatore Max Mara Fashion Group S.r.l. ha trasmesso gli elaborati

modificati ed integrati, nonché scheda di ottemperanza in risposta alle osservazioni, ai contributi e ai pareri pervenuti.

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

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

Ai contributi e ai pareri pervenuti (riportati integralmente in apposito allegato alla prima bozza di Dichiarazione di sintesi elaborata per la proposta di Adozione - *Allegato A2: contributi e pareri di Enti e Provincia*), il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ha formulato i propri riscontri, riportati nel relativo allegato alla prima bozza di Dichiarazione di sintesi elaborata per la proposta di Adozione - *Allegato A3: proposte di controdeduzione e di riscontro*.

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

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

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

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

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

Successivamente, nel settembre 2024, allo Studio vincitore del Concorso è stato chiesto di sviluppare e approfondire il progetto, armonizzandolo alla configurazione dell'assetto urbano e delle forme insediative, infrastrutturali e del paesaggio del PAIP, assunto con Delibera di Giunta Comunale I.D. n.107 del 09/05/2024.

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

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

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

Rispetto al PAIP assunto, vengono confermati:

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

percorsi alberati e la rete verde del sistema di corridoi ecologici così come previsto dal PUG.

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

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

In data 20/03/2025 la proposta di PAIP è stata sottoposta alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), verbale n.4 PG n.2025/72183, che ha espresso parere favorevole.

Si dà infine atto che:

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

5 - Adozione del PAIP

I contenuti del **"PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda"** nonché le osservazioni e i riscontri di controdeduzione sono stati illustrati e discussi nella seduta di Giunta Comunale del 23/03/2025 e, ai sensi dell'art. 45 comma 9 della LR 24/2017, la Giunta Comunale ha esaminato le osservazioni ed i contributi presentati predisponendo la proposta di decisione nel merito e sottoponendo all'organo consiliare la proposta di Piano da adottare.

I medesimi contenuti sono stati illustrati ai componenti della I Commissione Consiliare "Assetto ed uso del territorio, sviluppo economico ed attività produttive, ambiente" e alla VI Commissione Consiliare "Innovazione, sviluppo economico, attività produttive e cultura della legalità" nella seduta del 28/03/2025.

Il Consiglio Comunale con propria Deliberazione ID. n.87/2025 del 07/04/2025:

- ha approvato l'Addendum all'Accordo Territoriale per i Poli Funzionali ricadenti nell'Area Nord del territorio comunale, assunto con Deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 107/2024 e approvato con Decreto n.154/2024 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia;
- ha approvato, ai sensi del comma 1 dell'art.46 della L.R.24/2017, le proposte di riscontro e controdeduzione alle osservazioni e pareri presentati al PAIP denominato "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda", contenute nell'elaborato allegato alla Dichiarazione di Sintesi *"Allegato A3 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni e di riscontro ai contributi e pareri pervenuti"*, predisposto dal competente servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata in atti al PG.n. 86875 del 31.03.2025;
- ha adottato ai sensi del combinato disposto degli artt.38 comma 17 e 46 comma 1, della L.R. n. 24/2017 il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda", già assunto dalla Giunta Comunale con con Deliberazione ID. n. 107/2024 del 09.05.2024.

La prima elaborazione della "Dichiarazione di sintesi" allegato n.B) alla deliberazione di cui sopra quale sua parte integrante e sostanziale, risultava composta dai seguenti allegati:

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

Tali allegati e i loro contenuti si intendono pertanto integralmente richiamati ma non vengono nuovamente inclusi alla presente relazione, facendo riferimento ad una precedente fase istruttoria. Si chiarisce inoltre che le prescrizioni dettate dai contributi e pareri degli Enti concorrono a completare l'istruttoria del PAIP e saranno osservate in sede attuativa degli interventi.

Il PAIP è stato successivamente trasmesso al sistema di conservazione del polo archivistico regionale (ParER) mediante la procedura SacER-PING in data 29/04/2025 con nota P.G. n.113992-113993-113997.

L'avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n.101 (Parte Seconda) del 23/04/2025.

In data 08/04/2025 con nota PG n.2025/93990, l'Amministrazione comunale ha trasmesso la documentazione e gli elaborati di PAIP, unitamente alle osservazioni, alle proposte, ai contributi presentati e alla prima elaborazione della Dichiarazione di sintesi, come previsto dall'art.46 comma 2 della LR 24/2017, sia al Comitato urbanistico di Area Vasta (CUAV-RE) della Provincia di Reggio Emilia, che agli altri Enti competenti al rilascio di pareri, fra cui anche gli Enti competenti in materia ambientale.

6 - I lavori del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV-RE)

6.1 - Funzionamento e composizione

Il Comitato Urbanistico di Area vasta (CUAV) della Provincia di Reggio Emilia è stato istituito, ai sensi degli artt. 46 e 47 della LR 24/2017 e del successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n.954/2018, con Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 224/2018, poi integrato con due successivi Decreti provinciali n.196/2019 e n.47 del 05/03/2020.

Il CUAV della Provincia di Reggio Emilia è supportato da una Struttura Tecnica Operativa (STO), nominata con Decreto del Presidente della Provincia n. 29/2019 ai sensi dell' articolo 47, comma 2, lettera i) modificato e integrato con successivo Decreto n. 181 del 15/11/2021. La STO è in possesso di adeguate competenze professionali nel campo del governo del territorio, per i profili pianificatori, paesaggistici, ambientali, giuridici ed economico finanziari, ai sensi dell'art.55, commi 4 e 5 della LR 24/2017. Il Responsabile della STO della Provincia di Reggio Emilia è la Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Reggio Emilia, arch. Anna Maria Campeol.

In particolare per il CUAV del Comune di Reggio Emilia (CUAV-RE) sono stati designati i seguenti rappresentanti degli Enti componenti del CUAV:

- l'arch. Anna Maria Campeol, dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale che presiede il comitato in qualità di rappresentante unico della Provincia di Reggio Emilia, in quanto nominata con delega del Presidente prot. 16933 del 06/06/2025;
- l'ing. Marcello Capucci, quale rappresentante unico della Regione Emilia Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio nominato con determinazione D.G. Cura del Territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia Romagna n.20368 del 29/09/2023;
- Carlo Pasini, Assessore alla Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile, quale rappresentante unico del Comune di Reggio Emilia.

6.2 - Sedute, argomenti trattati e adeguamento del Piano

Prima seduta della STO e prima seduta del CUAV-RE

La Provincia ha provveduto alla convocazione della Struttura Tecnico Operativa (STO), di cui all'art. 8 della DGR 954/2018, come disposto dal Decreto del Presidente n. 129 del 24/07/2023, e del Comitato Urbanistico di Area vasta (CUAV-RE), per l'espletamento di quanto previsto dall'art.46 commi 2, 3 e 4 della LR 24/2017 ed in vista dell'espressione del parere motivato sul Piano. La convocazione è stata inviata ai componenti necessari e a tutti gli Enti partecipanti nei termini di legge ed è stata acquisita dall'Amministrazione comunale agli atti di PG n.2025/95008 del 09/04/2025.

In occasione della **prima seduta della STO** tenutasi in data 17/04/2025 per l'esame del "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda" adottato, durante la quale hanno partecipato, oltre ai rappresentanti degli enti componenti necessari anche i rappresentanti di Enti competenti in materia ambientale, è emersa la necessità di integrazioni e approfondimenti richiesti dalla Provincia di Reggio Emilia, dalla Regione Emilia Romagna e da ARPAE (acquisita agli atti comunali di PG n.2025/118745 del 07/05/2025).

Nella medesima data si è tenuta la **prima seduta del CUAV-RE** che ha preso atto di quanto emerso nella STO ed ha sospeso di comune accordo i termini per l'espressione del parere motivato.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia, in data 19/05/2025 con nota PG n.2025/128488, in data 23/05/2025 con nota PG n.2025/137438 e in data 28/05/2025 con nota PG nn.2025/141065 e 2025/141071, ha pertanto provveduto a trasmettere gli elaborati integrati e aggiornati, secondo le indicazioni emerse e concordate nel corso del proficuo dibattito intercorso.

Principalmente, a seguito delle richieste emerse in sede di STO, si è provveduto ad aggiornare l'elaborato **10.1 - ValSAT - Rapporto ambientale**, revisionando l'indice del documento al fine di ottimizzarne la struttura e renderla maggiormente rispondente a quanto previsto dal D.Lgs 152/2006. Sono inoltre state approfonditi e integrati i contenuti del documento riguardanti le analisi di coerenza esterna e di coerenza interna, le "misure migliorative" individuate dal Piano in rispondenza alle criticità emerse dagli elaborati specialistici e il "Piano di monitoraggio". I suddetti approfondimenti hanno comportato anche l'aggiornamento e il coordinamento dell'elaborato **5 - Cronoprogramma di intervento** e la redazione del nuovo elaborato **10.1.1 - Analisi di coerenza interna e Valutazione ambientale del Piano**, esplicitante l'Analisi di coerenza interna. E' stata altresì rivista e aggiornata la **Sintesi non tecnica** (elaborato 10.2).

L'elaborato di ValSAT (elaborato 10.1) e i relativi elaborati specialistici (elaborati 10.5 e 8) sono stati altresì perfezionati con alcune specifiche, in risposta alle richieste di integrazioni di ARPAE, in tema di:

- impatto acustico: sono stati individuati gli accorgimenti tecnici che saranno attuati per la mitigazione dell'impatto acustico indotto dalla centrale termica dell'insediamento, rimandando tuttavia alla fase attuativa la definizione puntuale dei suddetti accorgimenti;
- piano di caratterizzazione ambientale: sono stati specificati a quale profondità sono stati effettuati i campionamenti di alcuni punti che hanno evidenziato la presenza di idrocarburi attraverso tabelle che riguardano soltanto i terreni naturali in posto e non anche i materiali impiegati nei sottofondi dei piazzali e alle macerie dell'area Nord-Ovest, che saranno, invece, gestiti come rifiuti.

L'aggiornamento del rapporto ambientale (elaborato 10.1) e dello **Studio di mobilità** (elaborato 10.4 e 10.4.1) hanno riguardato anche il riferimento della nomina, da parte del Soggetto attuatore, della figura del Mobility Manager, che lavorerà per la redazione del piano degli spostamenti casa-lavoro su piattaforma Mobility Platform. Sempre con riguardo al tema della mobilità e traffico, il Piano ha definito la soluzione tecnica migliore per risolvere la criticità emerse nello Studio in merito al nodo infrastrutturale 1 di intersezione tra via Lama e viale Trattati di Roma. Tale nodo è stato, altresì, oggetto di un nuovo elaborato planimetrico **26. 1- Adeguamento ramo rotatoria di intersezione Viale dei Trattati di Roma-Via Lama**, dal quale si evince la soluzione adottata di doppio attestamento all'intersezione via dei Trattati di Roma-Via Lama in direzione nord in modo da migliorare i flussi di traffico come richiesto dal Servizio Infrastrutture della Provincia. La previsione di questa nuova opera ha comportato anche l'aggiornamento dell'elaborato **6 - Relazione economico-finanziaria**. In merito alle criticità rilevate sul nodo infrastrutturale 5 di intersezione tra via Filangieri-via Moro-via Nobel, il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ha acquisito parere dell'Unità di Progetto - Mobilità urbana del Comune di Reggio Emilia nel quale si esprime parere sfavorevole in merito alla previsione di raddoppio della carreggiata in ingresso da via Nobel e contestuale adeguamento dell'intersezione con la realizzazione di doppio attestamento, in quanto si ritiene che il doppio attestamento in rotatoria sia peggiorativo per le componenti pedonale e ciclistica della Mobilità, che il Piano stesso incentiva e implementa. Infatti al Soggetto Attuatore sono state richieste opere connesse alle componenti pedonale e ciclistica: ad esempio la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra Campus Max Mara esistente e il nuovo Polo della Moda, la realizzazione di attraversamenti protetti per la componente ciclo-pedonale proprio sul nodo infrastrutturale 5 di via Filangieri-via Nobel-via Moro, nonché una serie di azioni di mobility management al fine di aumentare lo *split modale* favorendo la Mobilità attiva. Nel medesimo parere l'Unità di Progetto - Mobilità urbana del Comune di Reggio Emilia ha espresso parere favorevole in merito all'adeguamento del nodo infrastrutturale 1 ritenendo che dal punto di vista dimensionale le corsie carrabili previste vadano ampliate e conte-

stualmente venga previsto un ampliamento delle banchine data la classificazione stradale di Via dei Trattati di Roma (strada extraurbana secondaria - categoria C) e le caratteristiche del traffico con un'alta componente di mezzi pesanti. Pertanto la soluzione potrà essere perfezionata nel prosieguo dell'iter e in fase attuativa.

Le richieste di integrazioni emerse in STO hanno inoltre riguardato il perfezionamento dell'elaborato relativo alle **Norme di attuazione** (elaborato 2), all'interno del quale sono stati meglio specificati i temi inerenti alla dotazione di parcheggi e alla riduzione degli stessi in relazione alle aree a media/elevata accessibilità, alle categorie di intervento e agli usi ammessi. L'elaborato è stato altresì aggiornato, inserendo al suo interno le prescrizioni richieste dal parere AUSL (Prot. 2025/0061976 del 06/05/2025, acquisito agli atti comunali di PG n.2025/122230 in data 12/05/2025) riguardanti il verde privato, il verde pubblico e le relative piantumazioni, nonché la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali.

Al fine di meglio esplicitare i parametri urbanistici dell'intervento, è stato redatto apposito elaborato **18.1.2 - Assetto urbano - Elementi strutturanti, prefigurativi, prescrittivi**, in cui sono stati evidenziati il sedime dei fabbricati di nuova costruzione, le relative Superfici utili, le relative altezze e la localizzazione delle aree in cessione di verde pubblico e parcheggi.

Rispetto agli obiettivi esplicitati nell'Accordo Territoriale relativo ai Poli Funzionali ricadenti nella "Area Nord", è stato predisposto un documento di sintesi **1.1 - Quadro Sinottico di coerenza strategica e progettuale all'Addendum di Accordo territoriale**, atto a dimostrare la coerenza del progetto con gli obiettivi dell'Addendum, ponendo l'attenzione sulle matrici di qualità del paesaggio, di qualità ecologica, di traffico e mobilità.

Agli elaborati di Piano sono inoltre state apportate modifiche ed integrazioni, non discendenti direttamente da quanto emerso nel corso dei lavori della STO, ma comunque illustrate e condivise nell'ambito della medesima. Tali modifiche costituiscono precisazioni o aggiornamenti degli elaborati adottati e non comportano *"innovazioni che modifichino in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta di piano e i criteri generali che la connotano"*. Le suddette modifiche hanno riguardato:

- l'elaborato 3 "Norme di attuazione":
 - all'articolo 7 è stato aggiornato il numero dei P2 afferenti alle funzioni limitrofe all'ambito, in relazione all'aggiornamento degli elaborati 24.3 e 24.3.1;
 - all'articolo 9 è stato specificato che l'altezza consentita dei volumi edificati del PAIP è di 20 m, a eccezione di volumi di natura tecnica-impiantistica, che in ogni caso dovranno essere realizzati nel rispetto dell'indice di visuale libera tra edifici e della valutazione ostacoli e pericoli per la navigazione aerea;
 - all'articolo 9 è stato meglio disciplinato il tema delle recinzioni;
 - all'articolo 5 e all'articolo 8 è stato inserito il riferimento all'opera infrastrutturale per la fluidificazione del nodo Viale Trattati di Roma-Via Lama, a carico del Soggetto attuatore;
- gli elaborati 23.4 e 23.4 INT sono stati aggiornati, prevedendo per la soluzione progettuale del parcheggio P2 di via Filangieri una razionalizzazione dei posti auto P2, che ha permesso il reperimento di ulteriori 5 posti auto a servizio degli insediamenti esistenti.

Seconda seduta della STO

La **seconda seduta della STO** si è tenuta in data 29/05/2025 e ha riguardato l'esame delle integrazioni prodotte e la raccolta di contributi e considerazioni da parte degli Enti ai fini dell'espressione del parere motivato da parte del CUAV.

Durante la seduta, è stata data evidenza della risposta che il Comune di Reggio Emilia ha fornito in merito alla richiesta di chiarimenti pervenuta dalla Società Autostrade per l'Italia S.p.A.

(ASPI/RM/2025/0010509/EU 08/05/2025, acquisito agli atti comunali di PG n.2025/124847 in data 14/05/2025). La STO ha condiviso i chiarimenti descritti dal Comune di Reggio Emilia, sia relativamente alla non interferenza del progetto con le fasce di rispetto autostradali, che agli effetti attesi in termini di afflusso e deflusso dal nodo autostradale, che si intendono non rilevanti ai fini della funzionalità in uscita del casello autostradale stesso, dato l'aumento di poche unità nel caso dello scenario di previsione rinvenibile nello Studio di mobilità.

Nella suddetta seduta, i rappresentanti della Provincia di Reggio Emilia hanno ritenuto congruo e rispondente a quanto richiesto nella precedente seduta di STO il lavoro di integrazione degli elaborati valutativi del PAIP. In merito a due aspetti trattati nella integrazione degli elaborati, la fermata esistente della linea n. 5 del TPL in prossimità del Campus Max Mara esistente e la risoluzione delle criticità del nodo infrastrutturale 5 (rotonda che serve le vie Moro-Filangieri-Nobel), la STO ha ritenuto opportuno richiedere una ulteriore integrazione riguardante la riqualificazione della fermata esistente e un rafforzamento del monitoraggio sul funzionamento del nodo infrastrutturale n.5, aggiungendo un monitoraggio ad hoc, al fine di verificare nel tempo se le criticità prefigurate siano reali, in aumento, o non si siano realizzate. La STO ha altresì richiesto la trasmissione dello Schema di Convenzione (elaborato 4) e l'individuazione più puntuale all'interno dell'elaborato 18.1.2 delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico e delle aree permeabili interne al Sedime edificabile.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia ha pertanto trasmesso i seguenti elaborati perfezionati e aggiornati in data 05/06/2025 con nota PG n.2025/145749:

- **4 - Schema di convenzione urbanistica**, in cui si è data evidenza degli impegni e degli oneri a carico del Soggetto attuatore;
- **5 - Cronoprogramma d'intervento**, in cui sono stati inseriti il nuovo indicatore da monitorare M09 relativo al Nodo 5 (rotatoria via Nobel - via Filangieri - Via Moro) e la realizzazione della misura migliorativa di riqualificazione della fermata del TPL esistente c/o Headquarter Max Mara (all'interno del terzo stralcio).
- **10.1 - ValSAT_Rapporto Ambientale**, in cui è stato inserito all'interno del Piano di Monitoraggio (capitolo 10) un indicatore apposito per il monitoraggio del Nodo 5 (rotatoria via Nobel-via Filangieri-Via Moro). Inoltre tra le misure migliorative (capitolo 9) si è inserita la riqualificazione della fermata del TPL esistente c/o Headquarter Max Mara. Contestualmente sono stati aggiornati e coordinati il paragrafo "8.2 - Mobilità e traffico", il Cronoprogramma (capitolo 11) e il paragrafo "6.2 - Sintesi delle modalità attuative", in tema di sub-comparti e relative opere realizzate.
- **18.1.2 - Assetto urbano Elementi strutturanti, prefigurativi, prescrittivi** in cui sono stati evidenziati con apposita simbologia le dotazioni pubbliche afferenti agli insediamenti esistenti (quota di parcheggi pubblici P2 per mq 4.859, pari a minimo 113 p.a.) e agli insediamenti in progetto (quota di parcheggi pubblici P2 per mq 2.658, pari a minimo 75 p.a.). Nella tabella degli elementi prescrittivi si è inserita la specifica dei posti auto in progetto. Inoltre, nella cartografia, è stata data evidenziata con apposita simbologia dello spazio verde permeabile interno alla Superficie edificabile.

Seconda e conclusiva seduta del CUAV-RE

Il Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE) si è riunito data 10/06/2025 per esprimere il proprio parere ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017 (**seconda e conclusiva seduta del CUAV-RE**).

Durante la seduta si è data evidenza che l'Addendum all'Accordo Territoriale per i Poli Funzionali ricadenti nell'Area Nord del territorio comunale è stato sottoscritto dal Comune di Reggio Emilia e dalla Provincia di Reggio Emilia rispettivamente in data 28/05/2025 e 29/05/2025.

Nel corso dei lavori, il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, ha dato atto che in data 09/06/2025 è pervenuta richiesta di integrazioni da parte di ENAC (prot. ENAC-AER-

05/06/2025-0080203-P), acquisita agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG n.2025/148601. In merito alla suddetta richiesta di integrazioni, è stato specificato che in fase di adozione del PAIP è stata svolta la procedura di pre analisi su piattaforma on line di ENAC S.p.A, per la valutazione di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea, procedura rinvenibile nell'elaborato di adozione 10.6 - Verifica preliminare ostacoli alla navigazione aerea, con il seguente esito: "nessuna interferenza rilevata per gli aeroporti e i sistemi di comunicazione/navigazione/RADAR di ENAV S.p.A". All'interno dell'elaborato è altresì presente l'asseverazione del tecnico attestante l'esclusione dall'iter valutativo.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ha inoltre dato atto che è stato acquisito agli atti comunali di PG n.2025/149761 del 10/06/2025 l'elaborato 10.6 - Verifica preliminare ostacoli alla navigazione aerea, aggiornato con il report della nuova procedura telematica di verifica preliminare sulla base di una altezza massima di 20 m (e non più di 18,5 m) in coerenza con quanto ammesso dalle Norme di attuazione. Anche in questo caso non sono state rilevate interferenze ed è stata aggiornata l'asseverazione del tecnico attestante l'esclusione dall'iter valutativo. Si ritiene pertanto implicitamente accolta la richiesta di integrazioni pervenuta da ENAC e si provvederà a trasmettere il suddetto elaborato completo di asseverazione prima dell'approvazione del PAIP stesso.

Il CUAV-RE ha dato infine atto che quanto emerso nelle sedute della STO del 17/04/2025 e del 29/05/2025 dove sono state formulate richieste di esplicitazione, coordinamento e perfezionamento riguardanti gli elaborati di ValsAT, ha trovato l'accoglimento di tutte le richieste avanzate. Ha altresì considerato che gli elaborati integrati consentono di ritenere accolte tutte le richieste trattate in sede di STO in merito agli effetti ambientali e territoriali e di ritenere altresì che non siano attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dall'attuazione del PAIP "Polo della moda", a condizione che siano rispettati i contenuti dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale di cui all'Allegato 1 del Parere motivato del CUAV (ex art.46 LR 24/2017) che contengono prescrizioni o condizioni riguardanti le fasi esecutive.

6.3 - Pareri degli Enti competenti

Parallelamente allo svolgersi dei lavori del CUAV-RE e della relativa STO, e nell'ambito dei lavori stessi, gli Enti competenti in materia ambientale hanno provveduto a fornire il proprio contributo di competenza anche attraverso la formulazione di specifici pareri che sono stati messi a disposizione del CUAV-RE e che vanno ad integrare i contributi e i pareri pervenuti durante la fase di Deposito e successivamente allo stesso (di cui al Capitolo 3):

- PG n.2025/100346 del 14/04/2025: **SNAM RETE GAS SPA - CENTRO DI REGGIO EMILIA** (Protocollo Partenza 08/04/2025 DI-CEOR/C.RE/LAG. Prot. 163 EAM98229) - Comunicazione di non interferenza
- PG n.2025/102797 del 16/04/2025: **REGIONE EMILIA ROMAGNA - DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE - SERVIZIO VALUTAZIONE IMPATTO E PROMOZIONE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** (Protocollo Partenza 11/04/2025.0370726.U) - Comunicazione di non competenza
- PG n.2025/122230 del 12/05/2025: **AUSL - DIPARTIMENTO SANITÀ PUBBLICA-SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA** (Protocollo Partenza 2025/0061976 del 06/05/2025) - Parere favorevole con prescrizioni. Si chiarisce che le prescrizioni richieste da AUSL sono state inserite all'interno dell'elaborato 2 - Norme di attuazione
- PG n.2025/146370 del 05/06/2025: **ATERSIR - AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA - ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI** (Protocollo Partenza PG.AT/2025/0005263 del 27/05/2025) - Parere favorevole con prescrizioni

- PG n.2025/146438 del 05/06/2025: **MINISTERO DELLA DIFESA - AERONAUTICA MILITARE - COMANDO SQUADRA AEREA - 1 REGIONE AEREA** (Protocollo Partenza M_D AMI001 REG2025 0043545 28-05-2025) - Nulla osta relativamente ai soli aspetti demaniali e prescrizioni per le potenziali interferenze con attività di aeronavigazione
- PG n.2025/146441 del 05/06/2025: **REGIONE EMILIA ROMAGNA - AGENZIA PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE** (Protocollo Partenza Prot. 29/05/2025.0038037.U) - Comunicazione di non competenza
- PG n.2025/146442 del 05/06/2025: **ARPAE - AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE, L'AMBIENTE E L'ENERGIA DELL'EMILIA ROMAGNA - AREA PREVENZIONE AMBIENTALE OVEST - SERVIZIO TERRITORIALE DI REGGIO EMILIA - DISTRETTO DI REGGIO EMILIA** (Protocollo Partenza Prot. 05/06/2025.0101769.U) - Parere favorevole con prescrizioni

6.4 - Adeguamento del PAIP a seguito del CUAV-RE

Il **"PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda"** è stato adeguato a quanto emerso e concordato nel corso dei lavori del CUAV-RE e della relativa STO in relazione agli argomenti e tematismi schematicamente riepilogati in precedenza.

Al Piano sono state apportate inoltre modifiche di coordinamento, alla luce delle modifiche apportate durante l'iter istruttorio delle sedute di CUAV-RE e STO, che non comportano *"innovazioni che modifichino in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta di piano e i criteri generali che la connotano"*.

Al fine di recepire le condizioni espresse in sede di parere motivo e favorevole del CUAV all'approvazione del **"PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda"**, si è pertanto provveduto a coordinare i seguenti elaborati:

- 1 Relazione illustrativa, aggiornando l'elenco delle opere relative ai vari sub-comparti nonché l'elenco elaborati
- 4 Schema di convenzione urbanistica
- 10.4 Studio di mobilità, inserendo specifiche inerenti il traffico in tema di rete autostradale e casello;
- 10.5 Previsione di clima/impatto acustico, in merito ad alcuni dati progettuali
- 10.6 Verifica preliminare ostacoli alla navigazione aerea, aggiornando l'altezza in progetto ed effettuando pertanto l'aggiornamento complessivo della verifica preliminare
- 11 Relazione idraulica
- 13 Perimetrazione PAIP, inserendo in planimetria le opere fuori comparto afferenti all'adeguamento della rotatoria di via Trattati di Roma - via Lama e alla riqualificazione delle fermate esistenti in via Giulia Maramotti Fontanesi
- 18.1 Assetto urbano - ripartizione funzionale, precisazioni del numero di posti auto e aggiornamento della percentuale di permeabilità del comparto Headquarter e Magazzini in coerenza con quanto stabilito dalle Norme di Attuazione
- 18.1.1 Assetto urbano - regime di proprietà
- 18.2 Assetto urbano - esemplificazione delle fasi-modalità attuative, aggiornando l'elenco delle opere relative ai vari sub-comparti
- elaborati serie 23 e 24, in merito al progetto del parcheggio di via Filangieri (così come condiviso in sede di prima seduta STO).

I contenuti del "PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda", così come integrati e perfezionati a seguito dei lavori del CUAV-RE, sono stati illustrati ai componenti della I Commissione Consiliare "Assetto ed uso del territorio, sviluppo economico ed attività produttive, ambiente" nella seduta del 13/06/2025.

7 - Considerazioni ambientali-territoriali e aspetti emersi

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

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

L'intervento si pone l'obiettivo di dare vita ad un Polo della moda, produttivo e innovativo, sviluppato secondo parametri ecologici in grado di valorizzare l'area e creare integrazione, qualificazione e miglioramento dei landmark esistenti.

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

Aspetti e vincoli storico-architettonici ed archeologici

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

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

Aspetti e vincoli paesaggistico ed ambientali

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

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

Il PAIP persegue questo obiettivo, prevedendo un progetto del verde orientato al potenziamento dell'infrastruttura verde urbana e alla valorizzazione delle connessioni ecologiche, mediante:

- il potenziamento delle connessioni ecologiche urbane presenti lungo il perimetro del comparto est/ovest;
- la creazione di due connessioni ecologiche in prossimità di Via Aldo Moro e Via Filangieri;
- la dotazione di una copertura vegetazionale erbacea, arborea e/o arbustiva caratterizzata da elevata biodiversità;
- la reazione di componente arbustiva fitta e continua in qualità di fascia verde di filtro lungo l'arteria di via Filangieri e via Aldo Moro.

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

Aspetti e vincoli infrastrutturali

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

Aspetti e vincoli geologici ed idrogeologici

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

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

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

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

In merito a quanto contenuto nel Piano di caratterizzazione ambientale e nel Rapporto Ambientale di Valsat, qualora a seguito delle demolizioni e della sistemazione delle aree dovessero permanere nel sito zone nelle quali lo stato di contaminazione del suolo non consente il rispetto dei limiti di colonna A della Tab 1, Allegato 5, parte IV, Titolo V, del D.Lgs, nel parere espresso da ARPAE (PG n.2025/146442 del 05/06/2025) si prescrive che le suddette zone non potranno essere destinati a Verde Pubblico o a Verde privato soggetto ad uso pubblico. Inoltre per le terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina dei rifiuti di cui alla lett. c) comma 1, art. 185 del D.Lgs 152/2006, devono essere rispettate le modalità di utilizzo in loco e dichiarazione di utilizzo previste dagli artt. 21, 22 e 24 del DPR 120/2017. Per le operazioni di demolizione/costruzione e scavo dovranno essere osservati gli obblighi di comunicazione, le restrizioni orarie e giornaliere previste dalla DGR 1197/2020 in materia di attività rumorose temporanee e dal Regolamento comunale medesimo, valutando anche la necessità di richiedere e ottenere l'Autorizzazione in deroga per attività rumorose temporanee.

Amianto

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

Rischi idrogeologici e idraulici

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

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

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

Consumo di suolo

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

Risorsa acqua e gestione delle acque

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

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

La progettazione preliminare del PAIP riferita al ciclo idrico prevede la connessione alla rete acquedottistica e fognaria della zona che non presentano criticità. È prevista la realizzazione di linee separate di acque meteoriche per piazzali e viabilità e le acque meteoriche delle coperture dell'Headquarter e dei Magazzini, al fine anche di prevedere un volume di accumulo e recupero delle acque piovane per scopi irrigui e civili, che andrà dimensionato in sede di progettazione esecutiva.

La rete acque nere prevede un nuovo tratto di allaccio a pubblica fognatura di IRETI posta su Via Bernini.

Non è prevista la necessità di impiego delle acque a scopo industriale e non si prevede l'utilizzo o la necessità di captazioni idriche dal sottosuolo.

Il progetto delle reti acque bianche della parte pubblica prevede la realizzazione di condotti per la raccolta delle acque meteoriche. Per la realizzazione degli invasi di laminazione si adottano

due sistemi di differenti caratteristiche:

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

Il tutto verrà meglio definito in sede di progettazione esecutiva.

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

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

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

Ambiente sonoro

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

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

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

In riferimento alla centrale termica/tecnologica del PAIP_PF.1-2 - Polo della Moda, posizionata vicino al perimetro est del comparto, nel parere espresso da ARPAE (PG n.2025/146442 del 05/06/2025) si prescrive che dovranno essere attuati accorgimenti tecnico/strutturali per la mitigazione dell'impatto acustico indotto dagli impianti in essa contenuti, per garantire il rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa.

Ambiente atmosferico

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

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

Si stima infatti che, grazie alla disponibilità di coperture su cui collocare impianti fotovoltaici, è possibile prevedere l'installazione di impianti fotovoltaici in copertura dei magazzini, con una potenzialità stimabile nell'ordine di 3.100 kWp, che contribuiranno alla copertura di larga parte

del fabbisogno energetico (circa l'88%). Tale impianto fotovoltaico permetterebbe una produzione di circa 3.100.000 kWh/anno di energia elettrica da fonte rinnovabile e una quota cospicua di emissioni evitate correlate ad un mancato prelievo da rete: un contributo rilevante e che qualifica l'intervento per le sue alte performance di risparmio energetico e, quindi, di massimo contenimento delle emissioni.

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

Le uniche fonti emissive dirette di emissioni saranno potenzialmente quelle legate al traffico indotto di addetti e visitatori e mezzi pesanti che veicoleranno attorno al sito produttivo. Si deve inoltre tenere conto del fatto che il progetto di realizzazione dei nuovi Magazzini, risponde ad una razionalizzazione ed ottimizzazione della logistica del gruppo, spostando nel polo di Mancasale quote di traffico pesante attualmente circolanti in altri quadranti nella città. Il progetto garantirà un monitoraggio costante della situazione in modo da scegliere nel tempo le soluzioni migliori che garantiscano un traffico scorrevole, con riferimento alle azioni indicate negli elaborati specifici della valutazione trasportistica (elaborati 10.4 e 10.4.1) e nel Rapporto ambientale, che individua al capitolo 9 le misure migliorative che il PAIP prevede al fine della riduzione degli impatti potenzialmente negativi.

Energia

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

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

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

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

Paesaggio

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

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

Alternative considerate

Le alternative considerate sono state le seguenti:

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

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

Si riportano infine gli esiti dello Studio di Mobilità (elaborati 10.4 e 10.4.1) in relazione al tema dei flussi di traffico generati dal comparto.

Mobilità e gestione del traffico

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

L'elaborato integrativo ha approfondito i seguenti aspetti:

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

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

Dai dati raccolti e dalle valutazioni condotte emerge che il nuovo insediamento porterà inevitabilmente a un aumento del traffico. In particolare, le maggiori criticità si concentrano nelle rotatorie a sud del comparto (nodo 5) e lungo viale dei Trattati di Roma (nodo 1), dove si prevede un incremento dei tempi di percorrenza e dei rallentamenti. Tuttavia, nonostante queste variazioni, la rete viaria risulterà ancora in grado di gestire i flussi, sebbene con alcune difficoltà nei punti più congestionati.

A fronte di tale scenario, il Soggetto Attuatore si impegna concretamente ad adottare interventi di mitigazione degli impatti sulla viabilità e a favorire soluzioni di mobilità sostenibile, in linea con le strategie del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e dal Biciplan comunale. Risultano infatti strategici gli interventi già previsti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e dal Biciplan comunale, come il potenziamento dei collegamenti ciclabili e del trasporto pubblico (tranvia Rivalta - Città Storica - Mancasale).

Tra le azioni che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, si evidenziano:

- adeguamento ramo rotatoria di intersezione Viale dei Trattati di Roma-Via Lama, prevedendo un doppio attestamento all'intersezione via dei Trattati di Roma-Via Lama in direzione nord in modo da migliorare i flussi di traffico;
- il miglioramento dei collegamenti tra la Stazione Mediopadana e il nuovo Polo della Moda, sia tramite un servizio di navetta dedicato, che attraverso un'eventuale estensione delle linee di trasporto pubblico esistenti. A tal fine il Soggetto Attuatore ha già avviato un confronto con l'Associazione Industriali per l'istituzione di un servizio navetta che colleghi la stazione ferroviaria di Mancasale con le aziende a servizio dei dipendenti del comparto;
- la promozione della mobilità ciclabile con la creazione di un percorso ciclopedonale che colleghi direttamente l'attuale Headquarter MaxMara con il nuovo comparto. Questo permetterà ai dipendenti di spostarsi tra le due sedi in modo veloce e sicuro senza dover utilizzare l'auto;
- riqualificazione della fermata esistente del Trasporto pubblico locale (TPL - linea 5) in via Giulia Maramotti Fontanesi;

- soluzioni per ridurre il traffico e migliorare la mobilità dei dipendenti proposte dal Mobility Manager aziendale, quali l'incremento della flessibilità di orario in ingresso, la promozione della mobilità sostenibile e azioni concrete quali navette aziendali, carpooling tra colleghi, bike to work, parcheggi attrezzati per biciclette e monopattini, etc.

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

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

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

8 - Misure di monitoraggio all'attuazione del PAIP

Il Piano di Monitoraggio, nel procedimento di Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) che accompagna il PAIP, riveste un ruolo fondamentale per l'analisi evolutiva delle prestazioni e degli effetti introdotti dal PAIP stesso.

Il monitoraggio è effettuato tramite la misurazione di una serie di indicatori che consentiranno di cogliere le alterazioni che potrà subire lo stato dell'ambiente in conseguenza dell'attuazione delle azioni del PAIP proposto, evidenziando eventuali condizioni di criticità non previste. Tale controllo è di fondamentale importanza per la corretta attuazione del PAIP, in quanto permette, in presenza di effetti negativi non previsti, di intervenire tempestivamente con specifiche misure di correzione.

La prima fase oggetto di monitoraggio corrisponde, indicativamente, al momento di "Realizzazione dei lavori/Fine lavori". Durante questa fase di terminazione della realizzazione delle opere è stato previsto il monitoraggio delle seguenti azioni/interventi principali:

- Verifica delle azioni volte ad incrementare forme di mobilità sostenibile
- Verifica della potenza installata degli impianti fotovoltaici
- Verifica delle realizzazioni dei sistemi di raccolta e riuso delle acque
- Controllo del numero e della tipologia delle essenze arboree e arbustive messe a dimora e delle connessioni ecologiche realizzate
- Verifica indici urbanistici che monitorano l'entità della trasformazione e la coerenza con quanto autorizzato con il PAIP.

La seconda fase è quella "Post Operam", cioè la fase di esercizio e gestione. Con l'entrata in esercizio dell'attività, il monitoraggio ambientale si focalizzerà su una serie di azioni periodiche, finalizzate alla verifica del mantenimento dei livelli prestazionali attesi. In particolare, saranno oggetto di questa fase:

- Monitoraggio dei flussi di traffico in ingresso e uscita
- Monitoraggio della frequenza di utilizzo di soluzioni di mobilità sostenibile (bici, tpl, utilizzo colonnine elettriche, etc.)
- Monitoraggio dei consumi energetici annui
- Monitoraggio della produzione annua di energia elettrica da impianti fotovoltaici
- Monitoraggio dei volumi di acqua piovana recuperata e riutilizzata
- Verifica dello stato di mantenimento delle aree verdi
- Monitoraggio della riduzione delle emissioni CO₂

Inoltre al termine di un primo triennio di monitoraggio, a partire dall'entrata in esercizio dell'insediamento, sarà prevista una **verifica complessiva del Piano di Monitoraggio**:

- saranno valutati gli esiti delle rilevazioni ambientali
- verranno riconsiderate, aggiornate o eventualmente integrate le azioni di monitoraggio e gestione, anche alla luce di eventuali nuove criticità o mutamenti del contesto territoriale ed operativo

Inoltre, si prevede il monitoraggio degli indici urbanistici, il cui aggiornamento sarà valutato in occasione del rilascio del titolo edilizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di ciascun sub-comparto.

Di seguito si fornisce una **sintesi degli indicatori** illustrati nel Piano di monitoraggio (capitolo 10 dell'elaborato 10.1 - ValSAT - Rapporto ambientale):

- Flusso mezzi pesanti ingresso/uscita
- Flusso mezzi leggeri ingresso/uscita
- N. predisposizioni stazioni ricarica auto elettriche
- Ml nuove ciclabili e superciclabili realizzate
- Frequenza di utilizzo colonnine elettriche
- N. utenti che utilizzano soluzioni di mobilità alternativa- all'auto (per pedoni, per ciclisti, per passeggeri TPL)
- Flusso veicolari nodo 5
- Consumi energetici annui
- Potenza di FTV installato
- kWh energia prodotta da FTV
- Realizzazione dei sistemi di raccolta e riuso delle acque
- Mc di acqua recuperata
- N. e tipologie piantumazioni:
- Ml di nuove connessioni ecologiche realizzate
- Verifica mantenimento nuove piantumazioni e corridoi ecologici
- Volume totale
- Altezza max
- N. edifici con presenza amianto bonificati/demoliti
- Verde privato con valenza ecologica
- Verde pubblico
- % permeabilità

Per la trattazione completa del Piano di Monitoraggio e del relativo Cronoprogramma si rimanda all'elaborato 10.1 - ValSAT- Rapporto ambientale (capitoli 10 e 11).