



## SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO

### AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE TRAMITE ACCORDI OPERATIVI DI CUI ALL'ART.38 DELLA L.R N. 24/2017.

#### Premesso che:

- in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Urbanistica regionale n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 01.01.2018 che ha abrogato la L.R. n. 20/2000;
- l'art. 3, comma 2, della L.R. n. 24/2017 consente ai Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della precedente L.R. n.20/2000, di avviare il procedimento di approvazione di un'unica variante generale, disciplinata dall'art.3 della L.R. n.24/2017, diretta a unificare e conformare le previsioni del Piano Strutturale Comunale, (PSC) Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Comune di Reggio Emilia ha avviato formalmente il processo di pianificazione prescritto dalla L.R. n. 24/2017 con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 201 del 02.12.2019 recante: "Avvio del Processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente alle disposizioni contenute nella Legge Regionale 21 dicembre 2017 N. 24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio" e costituzione dell'Ufficio di Piano";
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 79 del 23.05.2022 il Piano Urbanistico Generale è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 91 del 08.05.2023 il Piano Urbanistico Generale è stato approvato ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017;
- a seguito di pubblicazione di avviso in data 21.06.2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore.

#### Premesso inoltre che:

- l'art. 30 della LR n.24/2017 per semplificare la pianificazione urbanistica e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, articola la pianificazione comunale 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..."

Secondo quanto disciplinato dall'art. 38 della LR n.24/2017 nonché dal Titolo 2 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1) del Piano Urbanistico Generale (PUG), le trasformazioni complesse trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) e Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC).



In particolare, l'Accordo Operativo (AO) è lo strumento negoziale e attuativo per le trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del Piano, con particolare riferimento alla costruzione della città pubblica, al sistema degli ambiti da riqualificare e agli interventi di addensamento e sostituzione urbana della città da qualificare.

Il comma 1, art. 38 della LR n.24/2017 prevede che: *"Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG."*

Con deliberazione di Consiglio Comunale id. n. 93 del 08.05.2023 è stato approvato il *"Documento di Indirizzo per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale tramite Accordi Operativi di cui all'art.38 della LR n .24/2017"*

Per giungere alla definizione di Accordi Operativi conformi alla Strategia del Piano, l'Amministrazione Comunale ha, pertanto, elaborato il presente avviso pubblico per la presentazione di Manifestazioni di Interesse (Mdi) quali strumento anticipatorio all'Accordo Operativo stesso con l'obiettivo di perseguire le finalità delineate dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal PUG e alle progettualità pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale sta investendo. A tal fine, verranno valutate e prioritariamente selezionate, le proposte che contribuiscono ad attuare la Strategia del Piano in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della città.



## ART. 1 - LE STRATEGIE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

Il progetto di città pianificato dal PUG, è incardinato sulle aree da rigenerare nel Territorio Urbanizzato (TU) ed identifica, come ossatura portante, la città pubblica composta da: il sistema ambientale (aree verdi, corridoi ecologici, le infrastrutture verdi e blu); la rete della mobilità pubblica; la rete dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico.

Gli obiettivi, trasversali a tutte le politiche del Piano, sono:

A) la rigenerazione urbana che rappresenta l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, scindendo definitivamente il binomio sviluppo e consumo - inteso come consumo di suolo, energia, acqua, pesticidi e fertilizzanti - che ha caratterizzato il periodo del boom demografico ed edilizio;

B) la cura della città e della comunità intesa come gestione e qualificazione della città pubblica.

Per raggiungere questi due obiettivi, le direttrici di sviluppo da perseguire, che corrispondono alle principali sfide del Piano, sono :

A) **La prima sfida**, sulla neutralità climatica, definisce, più di ogni altra, il senso e le priorità per il futuro della città. Occorre, infatti, far rientrare il territorio dentro i limiti della sostenibilità perchè rappresenta una responsabilità sociale a cui non si può rinunciare, ma anche una enorme opportunità per la competitività del sistema economico e sociale.

Per raggiungere tali obiettivi, il Piano, investe sul riuso degli spazi esistenti attraverso funzioni pubbliche e private di interesse della collettività nonché sulla cura della città, cancellando, al contempo, tutte le previsioni di espansione, fuori dal territorio urbanizzato, ereditate negli ultimi 30 anni.

Le strategie di rigenerazione urbana del Piano attengono sia a discipline generali diffuse sul territorio comunale, sia all'individuazione di prioritari Ambiti di Riqualficazione parzialmente o totalmente dismessi e sottoutilizzati presenti nei quartieri a cintura della città storica, ovvero negli agglomerati urbani e nelle frazioni, entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti in grado di attivarne la rigenerazione più profonda.

Gli interventi di adeguamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sono, invece, favoriti da specifiche politiche incentivanti che premiano: il riuso; la riqualficazione; progetti innovativi di risanamento e gestione temporanea di spazi abbandonati.

In un tale contesto, per sostenere la sfida della neutralità carbonica, assumono un ruolo fondamentale gli interventi di: riqualficazione energetica e sismica degli edifici; mitigazione ed adattamento dei cambiamenti climatici; potenziamento della mobilità sostenibile; produzione di energia da fonti rinnovabili prioritariamente per l'autoconsumo e il sostegno di CER; l'agricoltura sostenibile; potenziamento dei corridoi ecologici in particolare nel TU; bonifica dei suoli ed aria; forestazione urbana.

B) **La seconda sfida** è rappresentata dalla qualificazione e potenziamento dei beni comuni, intesi come servizi e luoghi di interesse pubblico che concorrono ad innalzare il livello di qualità della vita e della coesione sociale: la salute pubblica, la scuola, la casa, gli spazi comuni e le reti, la legalità ma anche i tanti servizi territoriali da quelli culturali, ai trasporti, allo sport, fino alla gestione dei rifiuti.



L'obiettivo degli interventi pubblici e privati deve essere, pertanto, quello di contribuire alla cura della città pubblica e, per favorire tale politica, è stato attribuito un ruolo centrale ad uno specifico strumento, il Piano di Comunità, elaborato a partire dall'individuazione dei servizi presenti sul territorio e dalle loro caratteristiche; nonché dall'interpretazione dei bisogni delle persone, delle povertà e ricchezze emergenti attraverso il lavoro dei Laboratori di quartiere, dei Poli Sociali e delle tante attività associative presenti in città.

Con il Piano di Comunità si supera l'idea dello standard quantitativo come unico metro di misura della città pubblica, per valutare prioritariamente ciò di cui ha bisogno il territorio a partire da ciò che è già presente.

L'urgenza, in tal senso, è rappresentata dalla cura delle dotazioni esistenti (le strade, le piste ciclabili, il verde pubblico, gli edifici e spazi pubblici) al fine di garantirne una adeguata manutenzione ed un maggior utilizzo anche grazie al coinvolgimento della diffusa rete di comunità collaborative presenti sul territorio.

Ulteriore obiettivo è il potenziamento della sanità di prossimità attraverso, ad esempio, una maggiore diffusione delle Case di Comunità; piuttosto che il recepimento delle scelte del Piano dello Sport che programma le nuove dotazioni sportive e la rifunzionalizzazione di quelle esistenti; nonché le politiche innovative di città senza barriere per la progettazione inclusiva degli spazi.

C) **La terza sfida** del Piano è aumentare l'attrattività della città come elemento chiave per favorire investimenti ad alto valore aggiunto, occupabilità e innovazione.

L'attrattività non viene declinata, però, solo in chiave economica, ma anche sociale e culturale: una città è attrattiva quando è in grado di offrire un contesto dinamico e sicuro per i progetti di vita delle persone, aprendosi alla contaminazione fra culture e pensieri diversi, vivendo le differenze come opportunità.

Se si vuole, infatti, competere nell'era dell'economia della conoscenza è fondamentale essere attrattivi per il capitale umano e per farlo occorre creare il giusto ecosistema urbano in grado di accogliere le persone, favorirne la crescita, insieme a quella delle imprese e della comunità.

In tal senso, il PUG, come strumento di pianificazione strategica e non solo urbanistica, offre un contributo per la definizione delle priorità su cui concentrare le risorse pubbliche e private.

Da un lato, sulle competenze distintive del territorio in grado di generare un vantaggio competitivo sostenibile nel tempo come la formazione, la salute pubblica, la prossimità dei servizi nei quartieri e frazioni, ma anche luoghi come la Stazione AV Mediopadana e il Parco Innovazione.

Dall'altro, sul rinforzo dei punti di debolezza che devono tradursi in nuove opportunità come la transizione ecologica ed energetica, la mobilità cittadina, il diritto alla casa, la valorizzazione del centro storico.

## **ART.2 - DEFINIZIONE DELLE PRIORITÀ: LIMITI E CRITERI DI VALUTAZIONI**

### **Coerenza con la strategia del PUG, operatività e fattibilità economico- finanziaria**

Le Manifestazioni di Interesse dovranno garantire la coerenza con la strategia del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi e sfide sulla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città.



Un'ulteriore condizione richiesta per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse, così come previsto dalla LR n.24/2017, è l'immediata operatività e la fattibilità economica-finanziaria delle iniziative proposte per l'attuazione degli interventi, al fine di procedere verso una programmazione in grado di fornire certezze in riferimento, non solo alle risorse pubbliche, ma soprattutto a quelle private, nonché ai contenuti ed alle tempistiche di attuazione.

### Interventi ammessi

Coerentemente alla Strategia del Piano (con riferimento all'elaborato SQ\_V1\_Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale) gli interventi ammessi alla presentazione della manifestazione di interesse devono rientrare all'interno delle seguenti categorie ovvero ricondursi ai seguenti obiettivi strategici nel Documento di Indirizzo (DGC ID n. 93/2023):

- rigenerazione urbana nel Territorio Urbanizzato (TU);
- potenziamento e nuovo insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto e occupabilità;
- potenziamento e qualificazione della Città Pubblica.

L'esplicitazione degli obiettivi prioritari presenti nel Documento di Indirizzo e nel presente avviso si declina nell'individuazione di:

- ambiti territoriali la cui attuazione è demandata ad Accordo Operativo (sezione A);
- funzioni verso cui orientare le azioni trasformatrici degli ambiti territoriali (sezione B).

### **SEZIONE A) AMBITI TERRITORIALI**

Il perseguimento degli obiettivi del PUG, determinano priorità localizzative di intervento in gran parte delineate nelle aree già urbanizzate ed insediate, proseguendo gli investimenti nei Programmi di Riquilificazione Urbana e nei Poli Funzionali, e contestualmente promuovendo una più diffusa attività di riqualificazione funzionale, energetica e sismica della città consolidata all'interno del Territorio Urbanizzato.

Gli ambiti territoriali che possono essere candidati alla Manifestazione di Interesse sono i seguenti.

#### **A1) Rete di luoghi**

La Strategia del PUG individua una Rete di Luoghi della città, complessi e interconnessi, capisaldi del progetto della struttura territoriale, in grado di creare connessioni e relazioni materiali e immateriali nella città. Nel caso specifico, le Manifestazioni d'Interesse, dovranno essere coerenti a quanto indicato negli elaborati SQ\_L.1 ed SQ\_L.2 in termini di obiettivi ed azioni.

*Costituiscono questa sotto sezione:*

**A1)\_a.** l'Area Nord, all'interno della quale si snodano i principali poli funzionali, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città;

**A1)\_b.** I Poli produttivi strategici: Parco Industriale Mancasale, Prato-Gavassa, Villaggio Industriale Crostolo, Zona Annonaria e Corte Tegge;

**A1)\_c.** I Poli Funzionali: Stazione AV Mediopadana, Casello A1 ed ex Fiere; Mapei Stadium-Città del Tricolore; Aeroporto Ferdinando Bonazzi e RCF Arena; Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione ed ex Officine Reggiane; Arcispedale Santa Maria Nuova; Poli Universitari (Caserma Zucchi, San Lazzaro, ex Seminario Parco Innovazione);

**A1)\_d.** Il sistema degli ambiti da riqualificare: il PUG ha individuato gli ambiti di riqualificazione strategica (art. 9.1 degli Indirizzi Disciplinari SQ\_D.1) entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti nel centro storico, nei quartieri a cintura della città storica, negli agglomerati urbani e nelle frazioni parzialmente o



totalmente dismessi e sottoutilizzati, sui quali proporre politiche e azioni di rigenerazione più profonda;

**A1)\_e.** Il sistema degli ambiti da rifunzionalizzare: ambiti di città in cui occorre ricucire le relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rafforzando il tessuto connettivo che forma la città pubblica, restituendo valore identitario ai luoghi, creando spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, creare centralità, restituire qualità ambientale e architettonica. Il PUG individua 14 ambiti nelle frazioni e 13 ambiti nel contesto urbano (art. 9.2 degli Indirizzi Disciplinari SQ\_D.1);

**A1)\_f.** Il sistema degli ambiti da rinnovare: sono parti di città in cui il tessuto connettivo che forma la città pubblica risulta incompleto o disorganico. Il Piano individua 3 assi urbani quali ambiti da rinnovare: lungo Crostolo; via Gramsci; via Emilia (art. 9.3 degli Indirizzi Disciplinari SQ\_D.1).

**A1)\_g.** Le aree agricole urbane identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari (elaborato SQ\_D.1) che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Titolo 5 degli indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1) e dell'elaborato della Strategia SQ\_L.1.

## *A2) Città esistente*

La Strategia del PUG individua azioni legate a trasformazioni urbane funzionali al riuso, riqualificazione e rigenerazione della città esistente che, per dimensione e impatto, sono demandate allo strumento dell'Accordo Operativo. Per ciascuna di esse vengono definite le modalità degli interventi capaci di adattarsi alle differenti necessità e opportunità della città, del territorio e delle comunità locali.

Compito di questi interventi di rigenerazione è integrare i diversi sistemi urbani e strutturare il disegno e ruolo della città pubblica con le sue dotazioni territoriali, anche attraverso un rafforzamento delle sinergie tra pubblico e privato, migliorandone, al contempo, le prestazioni ambientali e climatiche.

*Appartengono a questa sotto sezione:*

**A2)\_a.** Edifici incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto del Sistema Abitare (quali ad esempio ex capannoni produttivi manifatturieri, commerciali o direzionali dismessi in contesti residenziali), con interventi finalizzati alla riqualificazione dell'insediamento, orientando l'intervento verso le funzioni prevalenti del tessuto o verso la realizzazione di dotazioni territoriali ed il miglioramento delle condizioni ambientali;

**A2)\_b.** Zone di qualificazione morfologica e funzionale, ovvero porzioni urbane individuate nella Strategia (elaborati SQ\_L.1 e SQ\_L.2) che evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, nonché condizioni di contesto che riducono la qualità ambientale.

Le criticità possono riguardare, in particolare: la tipologia delle strade; gli spazi pedonali, per la sosta e il verde di vicinato; l'elevata densità e superficie coperta degli edifici rispetto agli spazi liberi privati; le reti. La Strategia del PUG individua, in particolare, i quartieri urbani della zona est per i quali declina obiettivi e azioni che devono essere perseguiti con interventi di qualificazione dei diversi sistemi funzionali;

**A2)\_c.** Interventi di qualificazione della città esistente dei Sistemi Abitare, Produzione e Commercio demandati ad interventi urbanistici complessi (IUC) negli Indirizzi Disciplinari del PUG;

**A2)\_d.** I Piani Urbanistici Attuativi demandati ad Accordo Operativo secondo quanto previsto dal Titolo 13 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1). Nel caso specifico, le manifestazioni d'interesse, dovranno essere coerenti a quanto indicato nella Strategia del Piano e dall'elaborato SQ\_L.2 in termini di obiettivi ed azioni;



**A2)\_e.** Le aree agricole urbane identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari (elaborato SQ\_D.1) che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Piano di Comunità (SQ\_C.1), come previsto al Titolo 6 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1);

### **A3) Territorio agricolo**

La strategia del PUG individua interventi in territorio agricolo (Titolo 15 degli Indirizzi Disciplinari SQ\_D.1) demandati ad Accordo Operativo che dovranno essere coerenti con le strategie delle Reti Ecosistemiche Urbane dei Luoghi (SQ\_L.1) e con gli obiettivi di qualificazione paesaggistica del territorio rurale (art. 15.4 degli Indirizzi Disciplinari SQ\_D.1).

## **SEZIONE B) FUNZIONI**

Nel perseguire gli obiettivi e sfide prioritari del PUG, le funzioni verso cui orientare le trasformazioni all'interno delle aree ed ambiti individuati nella precedente SEZIONE A, devono essere coerenti con la Strategia del Piano e con le indicazioni orientative inserite all'interno degli Indirizzi disciplinari del PUG per gli interventi urbanistici complessi (IUC).

Priorità di attuazione verrà data ad interventi che prevedono la realizzazione delle seguenti funzioni.

### **B1) Dotazioni territoriali**

La strategia del PUG favorisce la riqualificazione e costruzione di dotazioni territoriali funzionali al potenziamento della qualità urbana. Queste dovranno valorizzare gli interventi sul patrimonio edificato, mettendo al centro la creazione, gestione e manutenzione degli spazi pubblici sostenuta dalla complessità delle funzioni urbane, da un mix di usi in grado di favorire le relazioni, la vitalità, l'inclusione, il controllo sociale.

Le dotazioni territoriali che compongono la città sono composte da servizi in attuazione del Piano di Comunità di cui al Titolo 6 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1), ovvero, aree e attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico (sanitarie, sportive, ricreative, ecc.) a supporto, in particolare, della città dei 15 minuti.

### **B2) ERS**

La strategia del PUG intende rispondere alla crescente domanda abitativa di Edilizia Residenziale Sociale collegata alle modifiche demografiche (in particolar modo per gli anziani autosufficienti) e sociali, nonché a nuove opportunità della città (studenti universitari e professionisti).

L'obiettivo è quello di potenziare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con priorità per l'affitto convenzionato. Ulteriori interventi potranno comprendere: edilizia residenziale convenzionata; edilizia per l'abitare condiviso e solidale destinati a persone fragili quali anziani autosufficienti, persone con disabilità prive del sostegno familiare, ecc.; studentati a canone calmierato.

### **B3) Funzioni produttive**

La strategia del PUG per le aree ricomprese nella sezione A1)\_a poste fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% degli artt. 5 e 6 della LR 24/2017, e A1)\_b individua le seguenti funzioni, esclusioni e limiti.

*Funzioni:*

**B3)\_a**) dotazioni territoriali;

**B3)\_b**) funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato aventi le seguenti caratteristiche:

- i) oltre il 50% dell'area deve essere destinato ad una o più imprese indicate in sede di Manifestazione di Interesse con un vincolo di insediamento pari ad almeno 10 anni;
- ii) per le aziende di cui al punto precedente deve essere esplicitato:
  - 1) l'investimento complessivo previsto: immobiliare, tecnologico ed impiantistico;
  - 2) ricavi delle vendite ed EBITDA previsti nei primi 3 esercizi;
  - 3) numero dipendenti assunti nei primi 3 esercizi



4) il costo fiscale annuo nei primi 3 esercizi pari alla stima del valore al mq di Sf delle imposte dirette e indirette collegate all'investimento fra cui: imposte sul reddito della società; imposte di transazione (bolli, diritti, concessioni); imposte sui fabbricati (imu); ritenute d'acconto generate dagli stipendi dei dipendenti; imposte di registro, ipotecarie, catastali; ecc.

Esclusioni e limiti:

- a) sono escluse le funzioni commerciali e residenziali;
- b) sono escluse le funzioni produttive destinate a logistica multi-cliente;
- c) rispetto di quanto previsto al successivo capitolo "Limite al consumo di suolo".

#### **B4) Funzioni per la rete dei luoghi**

La strategia del PUG individua:

**B4)\_a.** per gli ambiti della sezione A1)\_c processi di trasformazione che prevedono l'insediamento di funzioni con un elevato interesse collettivo e in grado di attrarre risorse economiche, umane, culturali. I progetti dovranno innescare azioni virtuose, le cui positive ricadute siano in grado di coinvolgere non solo le aree limitrofe, ma anche l'assetto complessivo della struttura urbana e territoriale, in quanto potenziali catalizzatori di interessi più ampi;

**B4)\_b.** per gli ambiti della sezione A1)\_d,e,f le strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e azioni inserite nell'elaborato SQ\_L.1 ed SQ\_L.2.

**B4)\_c.** per le aree agricole urbane A1)\_g identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Titolo 5 e dell'elaborato SQ\_L.1 le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 5.1 e 5.2 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1).

#### **B5) Funzioni per la città esistente**

La Strategia del PUG incentiva la riqualificazione diffusa dei tessuti della sezione A2)\_a,b,c attraverso cambi d'uso e la compresenza, all'interno di uno stesso ambito, di usi compatibili, per implementare la città 15 minuti con l'obiettivo di limitare la realizzazione di tessuti poco adattivi alle trasformazioni.

La Strategia del PUG individua i Piani Urbanistici Attuativi demandati ad Accordo Operativo secondo quanto previsto dal Titolo 13 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1) la cui strategia è articolata nell'elaborato SQ\_L.2 in termini di obiettivi ed azioni, individuando per i restanti tessuti in corso di completamento modalità di attuazione attraverso intervento urbanistico convenzionato, per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, proponendo un intervento maggiormente coerente con la Strategia e gli obiettivi del PUG.

La Strategia individua, infine, le aree agricole urbane identificate al Capo IV degli indirizzi Disciplinari (elaborato SQ\_D.1) per le quali gli obiettivi e azioni sono indirizzate al completamento della città pubblica, come previsto al Titolo 6 degli Indirizzi Disciplinari e dell'elaborato SQ\_C.1 Piano di Comunità

#### **B6) Funzioni per l'attività agricola**

La Strategia del PUG incentiva interventi all'interno della sezione A3) funzionali a valorizzare il contenuto innovativo e dinamico in termini di processi di produzione e trasformazione di prodotti agricoli a sostegno e promozione delle produzioni di eccellenza con un impatto ambientale neutro o positivo.

Gli interventi proposti devono investire sull'aumento della biodiversità, la sicurezza alimentare, la qualità paesaggistica e il miglioramento del sistema ecologico ambientale.



### Limite al consumo di suolo

Il PUG ha scelto di preservare la quota di consumo di suolo massimo del 3% entro il 2050 esclusivamente per imprese ad alto valore aggiunto ed occupabilità, escludendo da tale definizione sia la logistica multi-cliente, sia il commercio, oltre l'edilizia residenziale a libero mercato.

*Per garantire una equa suddivisione di tale previsione nei prossimi anni, in riferimento alla strategia di contenimento del consumo di suolo del Piano, l'obiettivo della Manifestazione di Interesse, è di impegnare indicativamente non oltre 1/5 del 3% del Territorio Urbanizzato pari a circa 26 ha.*

### **ART. 3 - CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La Manifestazione di Interesse, dovrà essere redatta sulla base del modello allegato al presente avviso pubblico.

La Manifestazione d'Interesse potrà riguardare gli ambiti indicati alla precedente *Sezione A* nella loro interezza spaziale, oppure riguardare parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti; nonché soddisfi i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richiesti dal PUG, e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto. Per le Manifestazioni di Interesse riguardanti aree parzialmente comprese nei suddetti ambiti, il Comune si riserva la facoltà di valutare ed eventualmente ammettere le stesse, oppure escluderle, in ragione del grado di strategicità e di integrazione con le parti comprese negli ambiti territoriali oggetto dell'avviso.

Ai fini della presentazione della Manifestazione di Interesse, i soggetti proponenti di cui al successivo paragrafo, presentano al Comune una proposta che, pur non rivestendo i contenuti dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, deve contenere i seguenti elaborati:

**a) il meta-progetto urbano**, con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale interessato, comprensivo di:

- schema di assetto dell'accessibilità e delle dotazioni pubbliche in conformità alle previsioni della Strategia, del Piano di Comunità e del documento di ValSAT;
- localizzazione degli interventi di interesse privato;
- le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017.

Il meta progetto urbano deve contenere l'inserimento dell'intervento nel tessuto urbano attraverso l'utilizzo di planimetrie, simulazioni volumetriche e/o rendering delle trasformazioni proposte, con particolare riferimento alla città pubblica.

**b) la relazione tecnico descrittiva (come da schema ALLEGATO A\_1e A\_2)** schematica dell'intervento proposto, costituita da massimo 10 cartelle in A4 e contenente in particolare:

- descrizione dell'intervento, con riferimento agli obiettivi e ai requisiti prestazionali definiti dal PUG, ai vincoli ambientali e storico-culturali presenti, alle condizioni di criticità o vulnerabilità evidenziate dalla Valsat relativa all'ambito di riferimento e alle situazioni di particolare degrado dal punto di vista urbanistico, edilizio e sociale. In particolare dovrà essere dimostrata la coerenza della proposta con gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia (art. 2.6 degli Indirizzi Disciplinari). La relazione dovrà, esplicitare in che termini la proposta presentata risponda agli obiettivi di contenimento



del consumo di suolo, recuperando e/o conservando quanto più possibile suolo permeabile e, nel caso di insediamenti complessi, riferendosi a modelli insediativi ecosostenibili;

- indicazione delle azioni volte al miglioramento delle infrastrutture, delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, così come gli aspetti relativi alla valorizzazione di risorse storico-culturali e ambientali presenti nell'area di intervento o nell'immediato intorno, specificando gli interventi di mitigazione/compensazione degli effetti e risanamento delle criticità ambientali presenti, nonché interventi di integrazione o valorizzazione paesaggistica;
- contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture; sistemazione spazi di uso pubblico; realizzazione di edilizia residenziale sociale; realizzazione attrezzature e dotazioni; ecc.);
- individuazione di eventuali stralci funzionali, da definirsi come subcomparti, pur se assoggettati a progetto unitario di intervento di ambito e/o di più ambiti;
- assetto proprietario e catastale.

c) il **cronoprogramma** degli interventi pubblici e privati;

d) la **relazione economico-finanziaria** che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e ne dimostra la fattibilità e sostenibilità, nonché i contenuti di cui al precedente punto B3) per gli ambiti e funzioni interessati secondo le indicazioni di cui al precedente punto B.B3;

e) la **relazione contenente gli elementi di massima per la stesura del rapporto preliminare (come da schema allegato B)** finalizzato alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/17. La relazione deve contenere la verifica della sostenibilità ambientale della proposta presentata, indicando non soltanto il rispetto delle condizioni poste dai vincoli e dalle tutele sovraordinate, ma anche esplicitando le modalità con le quali si intendono superare le criticità riscontrate, con l'impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione agli elementi ambientali interessati e al loro valore.

f) **scheda autocompilata di pre valutazione della qualità urbana (come da schema allegato C)** di cui all'elaborato VS\_5 del Piano.

#### **ART. 4 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Hanno titolo a presentare la manifestazione di interesse:

- i proprietari degli immobili, con il consenso degli eventuali titolari di diritti reali quali diritto di superficie e di usufrutto;
- gli eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari dei diritti reali di cui sopra, interessati all'attuazione degli ambiti.

Il proponente può rappresentare la proprietà di tutta o parte dell'area interessata dalla Manifestazione di Interesse. In ogni caso gli elaborati a corredo dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate con esplicita indicazione delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta di intervento, dimostrandone la fattibilità.

Le Manifestazioni di Interesse possono essere presentate sia da persone fisiche che giuridiche singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo fra di loro. I proponenti devono indicare la denominazione, le qualifiche di ciascun componente, recare l'individuazione del mandatario che assume la qualità di capogruppo e che si relazionerà con l'Amministrazione Comunale anche a nome dei mandanti.



Le Manifestazioni di Interesse devono assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica.

#### *Verifiche antimafia*

Richiamati gli articoli 2 comma 2 lett. b) e 38 comma 4 della LR 24/2017 e in conformità all'allegato B) alla DGC n.197/2021 che ha approvato l'addendum al protocollo di Legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, stipulato tra Comune di Reggio Emilia e Prefettura di Reggio Emilia, in sede di presentazione dell'Accordo Operativo il Comune deve acquisire l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (Codice delle leggi antimafia).

Al fine di accelerare il procedimento di acquisizione della sopraccitata documentazione antimafia già in fase di Manifestazione di Interesse, i soggetti privati proponenti dovranno anticipare la presentazione della documentazione necessaria ai fini dell'acquisizione della informazione antimafia di cui al citato articolo 84 comma 3 del D.Lgs. n.159/2011.

#### **ART. 5 - MODALITÀ' DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI di INTERESSE**

All'interno dell'elaborato V.S\_5 della Valsat del Piano sono individuati i parametri di valutazione degli interventi demandati ad Accordo Operativo rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia, con particolare riferimento a:

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

A tali criteri si aggiungono quelli indicati al precedente art.2 punto B3) per gli ambiti e le funzioni interessati.

La valutazione delle manifestazioni d'interesse dovrà tenere conto della verifica di conformità al PUG e di coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla ValSAT (V.S\_5), con particolare riferimento alla proposta progettuale relativa alla città pubblica in termini di efficacia, efficienza, gestione, e integrazione nel contesto urbano di riferimento.

Allegata alla manifestazione d'interesse, come esplicitato al punto 3.f), dovrà essere presentata una scheda autocompilata di pre-valutazione della qualità urbana.

Le Manifestazioni di interesse presentate dovranno essere conformi alle previsioni del Piano, al Documento di indirizzo e al presente Avviso e complete della documentazione richiesta nei precedenti articoli. Dovranno, inoltre, rispettare le condizioni e i limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.

La selezione delle manifestazioni di interesse, nel contesto delle priorità di interesse pubblico, avverrà sulla base di una valutazione intersettoriale fra i diversi servizi comunali competenti, coordinata dalla responsabile dell'Ufficio di Piano, tenendo a riferimento:

- il conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti, il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano e attraverso il potenziamento della città pubblica;
- il grado di fattibilità sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche;



- la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate all'ambito oggetto della proposta;
- i livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio.

#### **ART.6 - PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E RELATIVO ITER**

Lo schema di avviso pubblico di Manifestazione di Interesse ed il relativo modello di domanda sono stati approvati dalla Giunta Comunale con DGC n. XXXX/XX del XX/XX/XXXX.

Il presente avviso di Manifestazione di Interesse viene pubblicato sui siti internet dedicati e all'albo pretorio online per un periodo di 180 gg.

Il periodo di pubblicazione potrà essere prorogato con apposito atto della Giunta Comunale.

Le Manifestazioni di interesse devono essere inviate esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo: [comune.reggioemilia@pec.municipio.it](mailto:comune.reggioemilia@pec.municipio.it)

Nei **120** giorni successivi alla chiusura della fase di pubblicazione dell'avviso e di presentazione della Manifestazione di Interesse, l'Ufficio di Piano verifica la conformità delle Manifestazioni stesse al PUG, al Documento di Indirizzi e al presente avviso, nonché la coerenza alla Strategia (elaborato SQ\_V1\_strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale) attraverso il modello di valutazione allegato alla ValSAT (V.S\_5).

Nel caso di presentazione di una o più Manifestazioni di Interesse contenenti diverse proposte alternative riguardanti il medesimo ambito, l'Amministrazione provvederà a selezionare per le successive fasi unicamente quella maggiormente conforme e coerente al Documento di Indirizzi, al presente avviso e alla Strategia SQ\_V1.

Nel corso dell'istruttoria potranno essere condotti incontri di approfondimento nelle modalità dell'audizione verbalizzata e potranno essere richieste integrazioni di approfondimento funzionali a rendere maggiormente coerente l'intervento alle strategie e obiettivi del PUG.

Al termine dell'istruttoria, l'Ufficio di Piano redigerà per ciascuna proposta una scheda di sintesi d'intervento che la Giunta sottoporrà all'approvazione del Consiglio Comunale .

Il Consiglio Comunale approverà la graduatoria definitiva delle Manifestazioni di Interesse ritenute ammissibili in funzione del loro interesse pubblico stabilendo, nel caso, per ciascuna di esse, eventuali prescrizioni ed indicazioni relative, in particolare alle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici.

Tali prescrizioni saranno funzionali alla successiva fase di negoziazione con i privati interessati alla presentazione di un Accordo Operativo, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal Piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati stessi.

Le Manifestazioni di Interesse ammesse dal Consiglio Comunale in graduatoria potranno sviluppare il progetto ai fini della successiva presentazione del relativo Accordo Operativo secondo quanto disposto dall'Appendice "Disposizioni organizzative e di gestione del Piano" del Regolamento Edilizio vigente.

La valutazione positiva della Manifestazione di Interesse non comporta, comunque, alcun diritto per la definizione e approvazione del successivo Accordo Operativo; le proposte non selezionate non sortiranno alcun effetto in termini di programmazione urbanistica .I soggetti proponenti non potranno ottenere rimborsi per le spese sostenute per formulare la proposta e/o per intervenire nel procedimento.



#### **ART.7. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI**

Responsabile del procedimento e dell'ufficio di Piano è la dirigente del servizio Rigenerazione Urbana. Arch. Elisa Iori.

Garante della Comunicazione è la dott.ssa Nicoletta Levi dirigente del servizio Comunicazione e relazioni con la città.

Informazioni in merito al presente avviso e sullo stato di avanzamento della procedura potranno essere chieste via mail:

[pug@comune.re.it](mailto:pug@comune.re.it)

[elisa.iori@comune.re.it](mailto:elisa.iori@comune.re.it)

[marco.bertani@comune.re.it](mailto:marco.bertani@comune.re.it)

#### **ART.8 - DIRITTI DI SEGRETERIA**

All'atto della presentazione della domanda di manifestazione di interesse dovrà essere allegata l'attestazione del versamento di Euro 800,00 a titolo di diritti di segreteria e istruttori da effettuarsi tramite bonifico bancario anche online a favore del Comune di Reggio Emilia, (P.IVA: 00145920351) COD IBAN : IT38C0200812834000100311263 della Tesoreria Comunale.

Causale: "PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ACCORDO OPERATIVO".

#### Allegati:

A) Schema di relazione tecnico-descrittiva composta da:

A1) \_Relazione\_tecnico-descrittiva\_Trasformazioni\_interne al territorio urbanizzato;

A2) \_Relazione\_tecnico-descrittiva\_Trasformazioni\_esterne al territorio urbanizzato.

B) Schema di relazione contenente gli elementi di massima per la stesura del rapporto preliminare.

C) Scheda autocompilata di pre-valutazione della qualità urbana composta da:

C1) \_Scheda\_pre-valutazione\_Qualità\_Urbana\_Trasformazioni\_interne al territorio urbanizzato,

C2) \_Scheda\_pre-valutazione\_Qualità\_Urbana\_Trasformazioni\_esterne al territorio urbanizzato

D) Modello per presentazione di Manifestazione di Interesse e fac simile di procura per la presentazione delle stesse.