

**MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL  
PUG AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017**

**ALLEGATO 2**

**MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ACCOLTE  
SCHEDE DEGLI INTERVENTI COMPLESSI**

## PREMESSA COMUNE ALLE SCHEDE DI SINTESI

### Sintesi delle principali fasi dell'iter di valutazione delle Manifestazioni d'Interesse

Il processo istruttorio relativo alla valutazione delle Manifestazioni di Interesse si è articolato secondo le seguenti fasi operative:

- **Schedatura** delle Manifestazioni pervenute e **verifica della completezza e regolarità documentale**;
- **Verifica della coerenza** delle Manifestazioni rispetto al Bando, al Documento di Indirizzo e alla Strategia del PUG;
- **Istruttoria tecnica**, attraverso l'analisi della documentazione presentata;
- Stesura della prima **graduatoria di ammissibilità** delle Manifestazioni;
- **Approfondimenti** tecnici e tematici sulle Manifestazioni ritenute coerenti;
- Predisposizione, per le Manifestazioni ritenute coerenti, di un disegno unitario d'ambito o **“Masterplan”** finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza dell'intervento con gli obiettivi generali di organizzazione dell'Ambito ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese;
- **Analisi preliminare dell'impianto planivolumetrico** degli interventi proposti, con valutazioni relative al contesto territoriale circostante e riflessioni su eventuali **configurazioni alternative**;
- **Approfondimenti sulle opere extra-comparto e sul beneficio pubblico** delle diverse Manifestazioni;
- Elaborazione di **documentazione di sintesi** sulle Manifestazioni ritenute coerenti, utile per l'approfondimento di specifici temi con i vari settori dell'ente e con gli operatori privati;
- Svolgimento dei **primi incontri con gli operatori privati** delle Manifestazioni **ritenute coerenti**, illustrando gli esiti delle prime fasi istruttorie e richiedendo integrazioni, modifiche o approfondimenti progettuali;
- Svolgimento di incontri con i soggetti le cui Manifestazioni sono state **escluse**, con presentazione motivata delle ragioni di inammissibilità;
- Consolidamento, in collaborazione con gli uffici competenti, dell'**elenco preliminare delle opere pubbliche** potenzialmente realizzabili al di fuori dei comparti di intervento, da richiedere in fase di AO ai fini della sostenibilità complessiva dell'intervento;
- Svolgimento del **secondo ciclo di incontri** con i soggetti proponenti delle Manifestazioni ritenute coerenti, finalizzato alla verifica delle integrazioni documentali e progettuali e all'illustrazione di una selezione preliminare di opere pubbliche esterne al comparto d'intervento, ritenute prioritarie e da approfondire nella successiva fase di definizione dell'Accordo Operativo;
- Elaborazione di un documento riepilogativo contenente l'**elenco** delle Manifestazioni ammesse e di quelle escluse e redazione di una **“scheda di sintesi”** per le Manifestazioni ammesse, da condividere con la Giunta e sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

### Come leggere le "schede di sintesi" relative alle Manifestazioni di Interesse

#### 1. Quadro metodologico e indicazioni per l'interpretazione dei contenuti

Le “schede di sintesi” costituiscono uno **strumento di supporto** alla valutazione e all'evoluzione delle proposte progettuali, in coerenza con gli indirizzi strategici del Piano Urbanistico Generale (PUG), il Documento di Indirizzo e l'Avviso Pubblico. Esse si configurano come **strumenti intermedi** tra previsioni di Piano e di progetto, concepite non solo per documentare lo stato di avanzamento delle proposte, ma per fornire un **quadro interpretativo e orientativo** utile alla definizione delle proposte di Accordi Operativi veri e propri, da stipularsi in fase successiva.

Tali schede divengono un **dispositivo di dialogo** tra Pubblica Amministrazione e soggetti proponenti. Esse rappresentano, infatti, un'articolazione significativa del percorso di confronto promosso dalla Pubblica Amministrazione con i soggetti proponenti, e devono essere considerate quale **base conoscitiva e progettuale per il proseguimento dell'iter** finalizzato a pervenire alla presentazione, approvazione e stipula dell'Accordo Operativo.

Le schede si compongono di diverse **sezioni**, ciascuna delle quali assolve a specifiche funzioni **conoscitive, valutative e propositive**. Di seguito se ne riporta una descrizione puntuale:

#### • Sintesi della proposta progettuale

Presenta in forma descrittiva la proposta progettuale, illustrandone l'evoluzione rispetto alla versione inizialmente presentata nella fase di Manifestazione di Interesse e rendendo conto degli esiti del confronto tra i soggetti proponenti e l'Amministrazione comunale, con l'integrazione delle osservazioni, valutazioni e richieste già formulate dagli Uffici.

#### • Sintesi di conformità e coerenza rispetto agli strumenti di riferimento

Esplicita e rende ripercorribile la coerenza della proposta rispetto al Documento di Indirizzi, all'Avviso Pubblico e al Piano Urbanistico Generale (PUG), verificando l'aderenza ai criteri strategici, alle priorità di intervento e agli obiettivi generali di trasformazione del territorio.

#### • Rappresentazione ideogrammatica dell'assetto strategico dell'ambito di riferimento (masterplan)

Riporta un'elaborazione grafica a cura dell'Ufficio, volta a restituire, in forma ideogrammatica, una rappresentazione del quadro strategico di riferimento per l'ambito interessato. Tali rappresentazioni non costituiscono vincoli progettuali, bensì strumenti di orientamento finalizzati a migliorare l'integrazione della proposta nel contesto urbano e a rafforzarne la coerenza strategica.

#### • Valutazione della proposta e contributo alla città pubblica

Illustra il meccanismo con cui verrà approfondito in fase di AO il contributo della proposta in termini di interesse pubblico: la possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).

#### • Dati di base

Restituisce un primo inquadramento approssimativo degli elementi quantitativi essenziali riferiti alla proposta progettuale, finalizzato a orientare le successive fasi di approfondimento e definizione. Tali dati devono essere intesi come riferimento preliminare e non assumono carattere vincolante. Eventuali scostamenti di carattere non sostanziale rispetto ai valori indicati possono essere ammessi, purché sia garantita la coerenza complessiva con l'impostazione progettuale e con gli indirizzi strategici condivisi con l'Ufficio.

#### • Standard urbanistici

Fornisce i riferimenti relativi al dimensionamento delle dotazioni urbanistiche e indica, su segnalazione dell'Ufficio, eventuali clausole operative riguardanti modalità alternative alla cessione delle dotazioni territoriali, quali l'asservimento ad uso pubblico o, ove ammissibile e ritenuto più opportuno, la monetizzazione delle stesse (ai sensi dell'art.3.5 degli Indirizzi Disciplinari SQ\_D.1). Tali opzioni costituiscono parte integrante del quadro delle condizioni di attuazione e dovranno essere recepite all'interno della proposta di AO.

#### • Sostenibilità interna ed esterna

Individua, in via preliminare, i principali elementi di sostenibilità riconducibili alla proposta progettuale, sia in riferimento agli interventi previsti all'interno dell'ambito di trasformazione (sostenibilità interna), sia in relazione alla possibile individuazione di opere pubbliche o di interesse generale esterne al comparto, da considerarsi prioritarie e oggetto di successiva definizione in sede di proposta di Accordo Operativo (AO), quale contributo alla città pubblica. I dati quantitativi riportati sono da considerarsi indicativi e di carattere non vincolante, in quanto non basati su rilievi puntuali. Le tipologie di opere individuate costituiscono ipotesi di massima, soggette a revisione e aggiornamento in fase di AO nell'ambito della valutazione dell'incidenza economica delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento.

#### • Suggerizione progettuale

Riporta un'elaborazione grafica a cura dell'Ufficio, priva di carattere vincolante o prescrittivo, avente esclusivamente finalità esemplificative. L'obiettivo è quello di rappresentare, in maniera indicativa, il passaggio dallo stato di fatto allo stato di progetto, proponendo un assetto planivolumetrico coerente con la proposta progettuale condivisa e ritenuto perseguibile.

#### • Schemi d'azione: strumenti argomentativi e dispositivi di dialogo

Le schede si completano con la presenza di schemi d'azione, strumenti a carattere argomentativo e non prescrittivo, concepiti per spazializzare indirizzi e modalità di intervento. Tali schemi:

- Fissano le invarianti progettuali e procedurali considerati essenziali e non modificabili, che dovranno essere perseguite come specifici impegni in sede di definizione dell'AO, garantendo la coerenza tra la fase strategica e quella attuativa;

- Offrono la flessibilità necessaria per consentire adattamenti nelle fasi successive di progettazione, non rappresentando soluzioni progettuali definitive, ma delineando scenari di sviluppo in linea con la Strategia.

## PREMESSA COMUNE ALLE SCHEDE DI SINTESI

Le schede rappresentano, dunque, un elemento centrale nel percorso di valutazione e definizione delle proposte di Accordi Operativi (AO). Esse forniscono un **quadro di riferimento** utile alla Pubblica Amministrazione per orientare le scelte progettuali in coerenza con le strategie urbane e costituiscono la **base conoscitiva e metodologica** su cui fondare la successiva fase di formalizzazione dell’Accordo.

In tale ottica, la loro lettura deve avvenire secondo una logica integrata, che tenga conto della dimensione tecnica, strategica e dialogica dello strumento, quale espressione di un approccio innovativo e progressivo alla trasformazione urbana.

### 2. Indicazioni per l'utilizzo delle schede da parte dei proponenti

Le schede non sono meri documenti illustrativi, ma **strumenti dinamici di confronto** destinati a guidare i soggetti proponenti lungo un percorso strutturato di progressivo affinamento della proposta. L'utilizzo corretto e consapevole delle schede da parte dei proponenti rappresenta una **condizione fondamentale per garantire coerenza tra gli indirizzi strategici dell’Amministrazione e le aspettative di trasformazione dei privati**.

#### 2.1 Come leggere le schede in funzione della progettazione definitiva

Le schede devono essere interpretate come **dispositivi orientativi**, finalizzati a guidare lo sviluppo della proposta progettuale verso la definizione della proposta di Accordo Operativo (AO). Pertanto, la loro lettura non può limitarsi a una mera raccolta di informazioni, ma deve attivare un **processo riflessivo** volto a:

- Comprendere le aspettative dell'Amministrazione, esplicitate attraverso osservazioni e valutazioni che riflettono le priorità pubbliche, gli aspetti critici e le potenzialità da valorizzare;

- Valutare la coerenza interna ed esterna della proposta, in relazione al contesto territoriale e agli obiettivi strategici di riferimento;

- Identificare gli aspetti da consolidare o integrare, sia dal punto di vista tecnico che sotto il profilo socio-economico e ambientale;

- Rielaborare proattivamente i contenuti della proposta, tenendo conto degli esiti del confronto con l'Ufficio.

#### 2.2 Parti vincolanti e parti orientative

Le schede presentano diverse tipologie di elementi:

- **Elementi vincolanti**, ovvero le *invarianti progettuali e procedurali*, che dovranno obbligatoriamente essere recepite nella proposta definitiva e costituiranno oggetto di specifica pattuizione nell'Accordo Operativo. Questi comprendono, ad esempio, standard urbanistici, impegni infrastrutturali, obblighi di accessibilità, fasce di rispetto, oltre a eventuali condizioni tecniche o normative poste dagli Uffici;

- **Elementi orientativi**, rappresentati prevalentemente dalle *suggerzioni progettuali* e dalle *rappresentazioni ideogrammatiche*. Tali componenti non hanno natura prescrittiva, ma offrono indicazioni utili alla definizione di scenari compatibili, sostenibili e coerenti con la strategia urbana. Possono essere rielaborate dai proponenti, purché venga dimostrato il mantenimento (o il miglioramento) degli obiettivi di qualità urbana e interesse pubblico già discussi negli incontri con l’Ufficio.

#### 2.3 Le schede come base di confronto nei tavoli tecnici in fase di AO

Le schede costituiscono un riferimento strutturato per l'attivazione e lo svolgimento dei **tavoli tecnici tra Amministrazione e proponenti**. In tale contesto:

- fungono da **strumento di mediazione e di lavoro condiviso**, utile per focalizzare le criticità e verificare l'avanzamento della proposta;

- favoriscono un **linguaggio comune** tra i soggetti coinvolti, contribuendo a consolidare un lessico operativo basato sulla reciprocità di intenti e sulla trasparenza;

- permettono di orientare le richieste di chiarimento o integrazione da parte dell'Amministrazione e di definire con maggiore precisione le condizioni di fattibilità della proposta.

L'Amministrazione si attende che i proponenti assumano un ruolo attivo, costruttivo e responsabile nell'interpretazione e nell'utilizzo delle schede. In particolare, è richiesto:

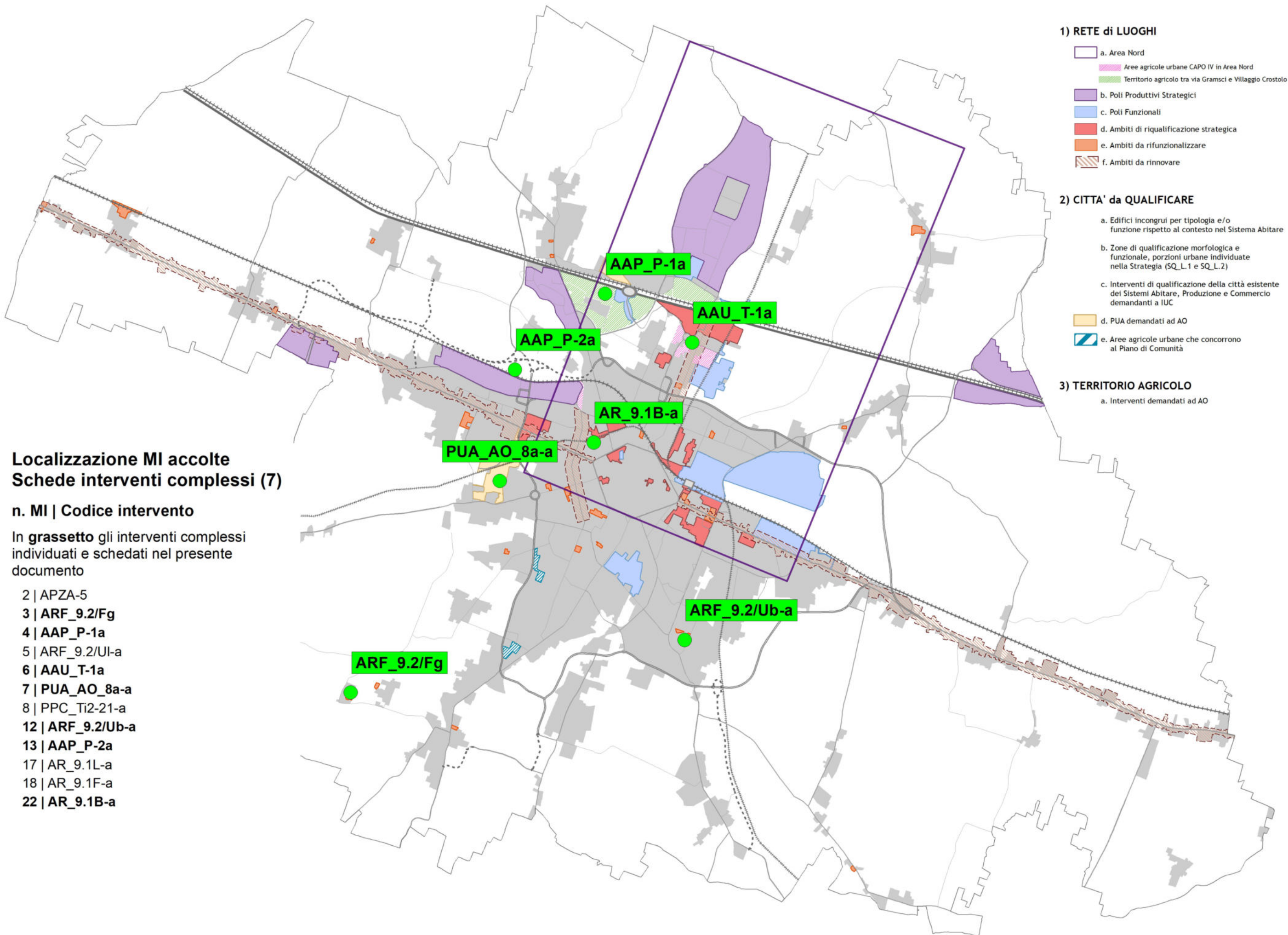
- **Allineamento progressivo ai contenuti della scheda**, attraverso l'affinamento progettuale di una proposta concreta, capace di recepire gli elementi strategici e di interesse pubblico individuati;

- **Trasparenza e documentazione degli sviluppi progettuali**, dando conto ragionato di eventuali scostamenti rispetto agli elementi orientativi e proponendo alternative adeguatamente motivate;

- **Apertura al confronto**, con disponibilità a integrare la proposta in modo collaborativo, valorizzando le occasioni di dialogo nei tavoli tecnici che potranno essere aperti durante l'iter procedurale dell'AO;

- **Responsabilità rispetto alla sostenibilità complessiva della proposta**, sia in termini urbanistici che ambientali, economici e sociali, anche attraverso la formulazione di contributi misurabili alla città pubblica, a partire dalle opere prioritarie individuate dagli Uffici.

L'utilizzo delle schede da parte dei proponenti deve avvenire all'interno di un quadro collaborativo e strategico. Esse non costituiscono esclusivamente una base conoscitiva e testimoniale del percorso svolto durante la fase di Manifestazione di Interesse, ma rappresentano uno strumento di supporto per le successive fasi negoziali in sede di AO. In tal modo, permettono che la proposta privata si fondi su una visione già condivisa e inquadrata come occasione funzionale al perseguimento dell'interesse pubblico.



ARF\_9.2/Fg  
AMBITO DA RIFUNZIONALIZZARE - VIA GHIARDA, S.RIGO



Prot. P.G. 225966/2024 del 05/09/2024

Proponente CREDITO EMILIANO SPA

Foglio 232

Territorio Urbanizzato SI

Consumo di suolo NO

Mappali 298, 299

Sintesi proposta

La proposta riguarda un'area situata a sud della città, ai margini della frazione di San Rigo, caratterizzata da un tessuto residenziale recente a bassa densità, con un'ampia presenza di verde privato e in continuità con il tessuto agricolo circostante. La soluzione progettuale prevede la rifunzionalizzazione dell'area attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un comparto residenziale, con l'integrazione di ampi spazi verdi, infrastrutture pubbliche e una quota di edilizia residenziale sociale (ERS). L'obiettivo della trasformazione è quello di riconvertire l'attuale zona produttiva, cogliendo l'opportunità di rigenerare l'intera frazione di San Rigo in modo coerente con le caratteristiche edilizie e funzionali del tessuto residenziale circostante caratterizzato prevalentemente da palazzine di tre e quattro piani fuori terra.

Un'attenzione particolare sarà dedicata alla creazione di un nuovo parco pubblico lungo il margine est dell'area, destinato a diventare un importante punto di aggregazione e un elemento di transizione tra il contesto urbano e l'ambito rurale.

Un aspetto centrale del progetto sarà il miglioramento della connessione tra la Scuola Ghiarda e la frazione di San Rigo, attraverso la realizzazione di un percorso pedonale sicuro che attraverserà il nuovo parco, garantendo così un collegamento diretto e facilmente accessibile per residenti e studenti.

Conformità a:

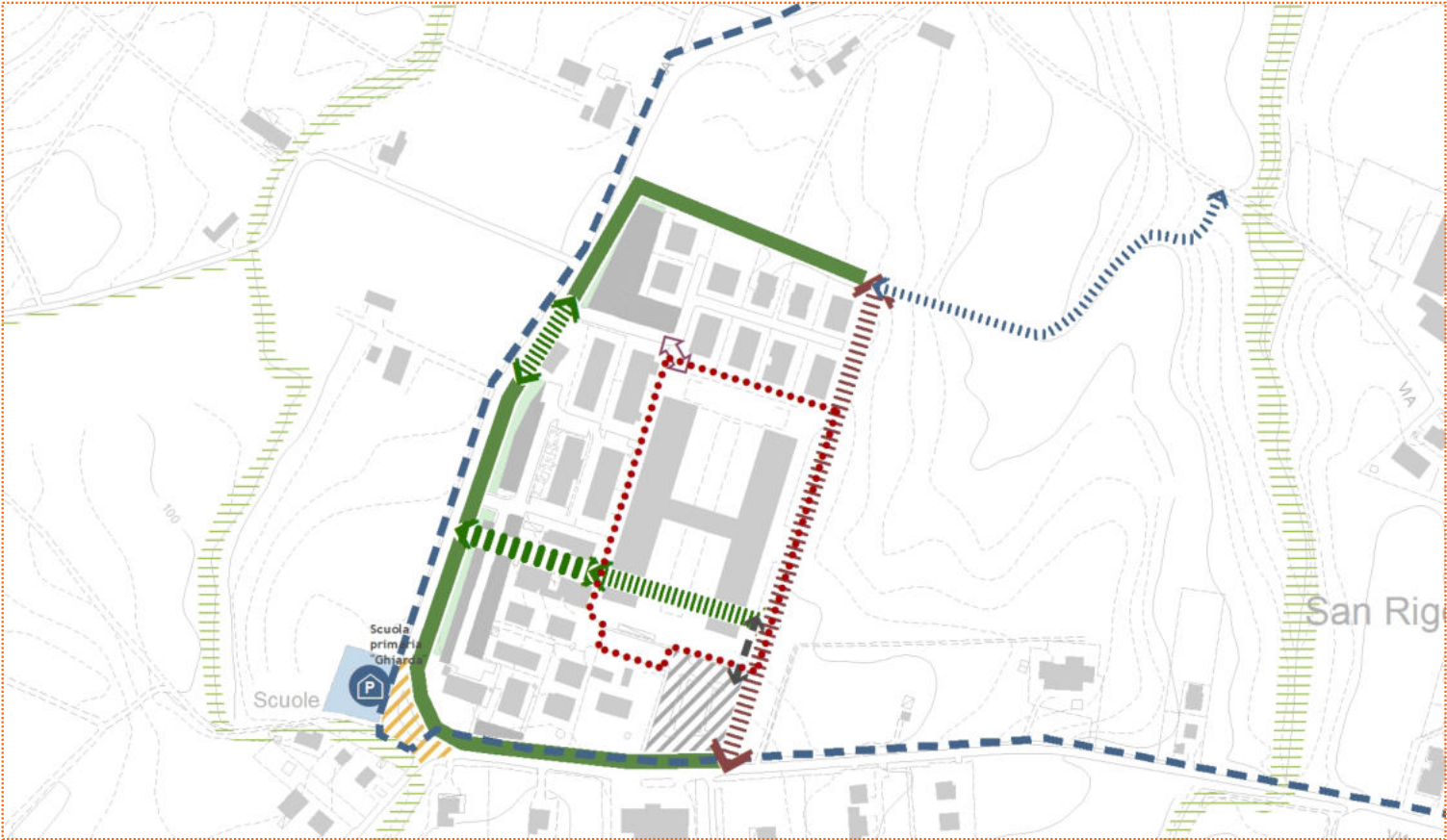
- Documento di Indirizzi
- Avviso Pubblico
- Disciplina del PUG
- Tavola dei Vincoli
- ZAC (CC.n.127/2014)

La proposta rientra tra le categorie di intervento ammesse dall'Avviso Pubblico, ovvero risulta conforme al Documento di Indirizzi (DCC ID n. 93/2023), in particolare per gli obiettivi di rigenerazione urbana nel TU e di potenziamento della Città Pubblica.  
SI: SQ\_D.1 Art. 9.2 Ambiti da rifunzionalizzare  
SI: SQ\_L.2 Ambito da rifunzionalizzare - San Rigo\_9.2/Fg via Ghiarda  
Intervento subordinato al rispetto degli Standard (art.3.5 SQ\_D.1) e dei Requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED.  
SI: TV.1 - TV.6  
La proposta è conforme al sistema di rispetti, tutele e vincoli del PUG.  
SI: Classe III - Aree di tipo misto.

Coerenza alla  
SQUEA del PUG

SI: La proposta risulta coerente alla Vision del PUG sul consumo di suolo e risponde a:

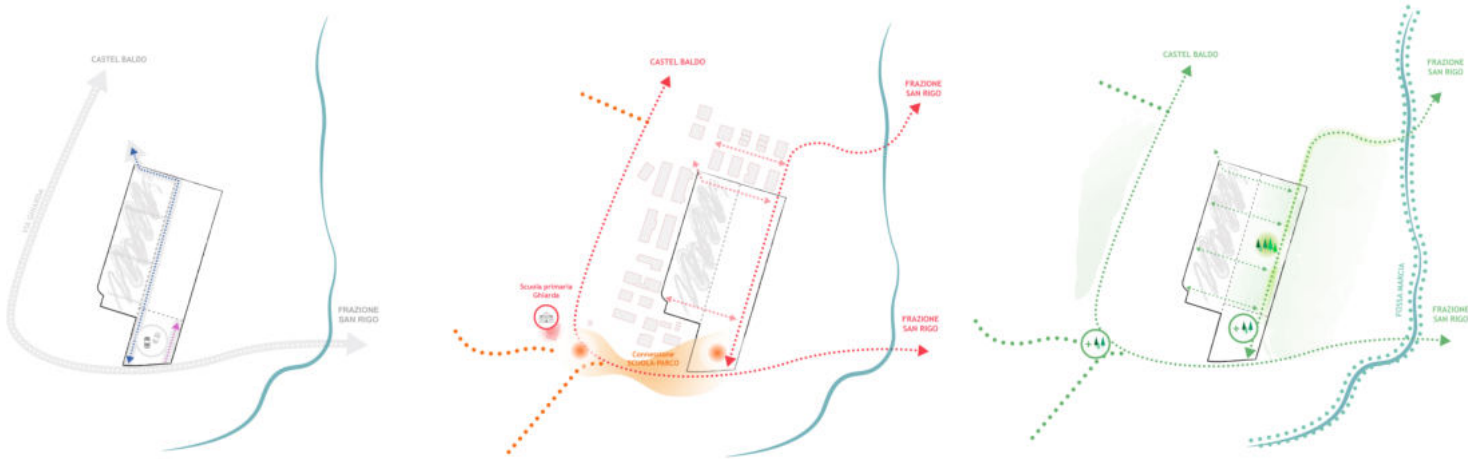
- Sfide: 1 - 2
- Obiettivi: 1 - 2 - 3 - 4 - 7 - 8
- Azioni: 1 - 2 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 17 - 97 - 107 - 145 - 220 - 242 - 248



ACCESSIBILITA' CARRABILE E FLUSSI

SERVIZI E CONNESSIONI CICLABILI

VERDE E CONNESSIONI ECOLOGICHE



Valutazione  
della proposta e  
Contributo alla  
città pubblica

La possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).

SOSTENIBILITA' INTERNA

Base QU QSP QS QUEA QP QE Ottimale

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Relazionata all'incidenza sul Costo Complessivo dell'Investimento

AMBITO DA RIFUNZIONALIZZARE - VIA GHIARDA, S.RIGO

DATI DI BASE

STER  
26.256  
MQ

SF  
12.584  
MQ

VT  
13.176  
MC

ALLOGGI  
Ca.30  
N°

ERS  
20%  
VT

STANDARD

SVP  
40%  
STER

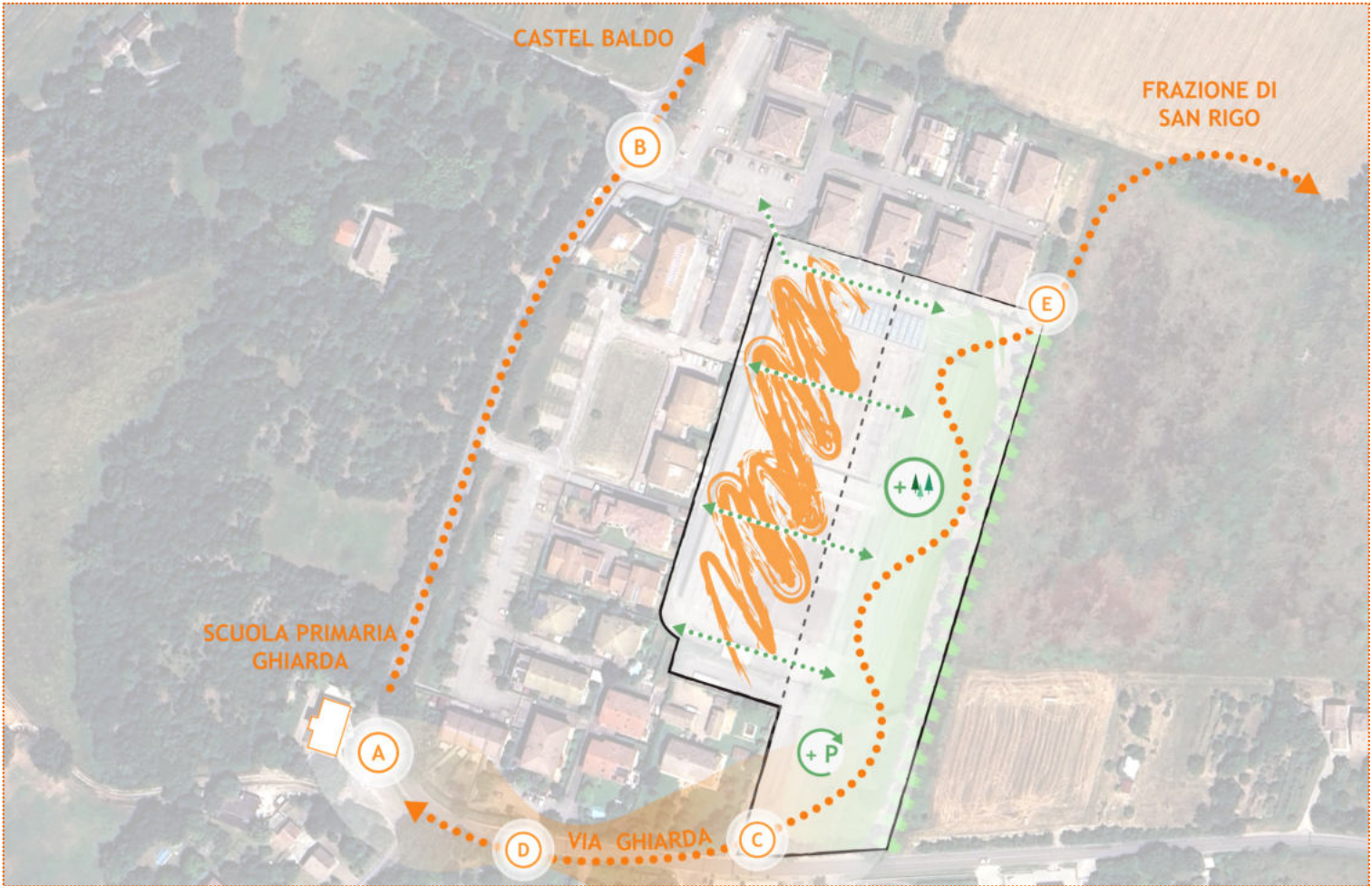
P2  
25/100  
MQ SU

P1  
40/100  
MQ SU

NOTA: L'area destinata a parcheggio dovrà essere progettata in coordinamento all'AR costituendo parte dello Spazio pubblico.

RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE



STATO DI FATTO



SUGGERIZIONE PROGETTUALE



CITTA' PUBBLICA

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di AO come contributo alla Città Pubblica.

- A +350 MQ  
RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE SCOLASTICO
- B +1 KM  
POTENZIAMENTO CICLOPEDONALE SCUOLA - SAN RIGO - CASTEL BALDO
- C +550 MQ  
VALORIZZAZIONE DELLA CONNESSIONE SCUOLA - PARCO
- D CONNESSIONE CON LE RETI ECOLOGICHE RURALI ESISTENTI
- E

AMBITO MI

SOSTENIBILITA' INTERNA

Identificazione dei principali elementi di sostenibilità apportati dalla proposta all'interno dell'ambito di riferimento e da approfondire in fase di AO.

- +250 ML  
POTENZIAMENTO DELLE CONNESSIONI ECOLOGICHE
- +4300 MQ  
IMPLEMENTAZIONE PIANTUMAZIONI E DESEALING
- +8700 MQ  
POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI

INVARIANTI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER AO

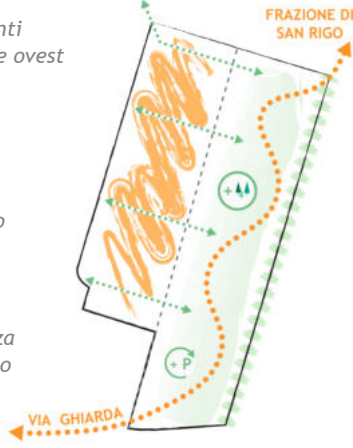
Sintesi delle *Invarianti fisiche, sociali e relazionali* di prossimità, nonché degli *Indirizzi procedurali* da considerare nella fase di affinamento della proposta di AO.

- Collocazione di un'area verde pubblica attrezzata sull'estremo margine orientale del comparto;
- Valorizzazione dei collegamenti tra la scuola e la frazione di San Rigo tramite il nuovo parco;
- Attivazione di un concorso di progettazione o di idee ai sensi dell'art.2.3 del PUG e implementazione di un processo di co-progettazione per lo sviluppo del nuovo parco;
- Contributo alla Città Pubblica mediante la realizzazione di opere esterne al comparto, selezionate tra quelle identificate sopra (Città Pubblica) come prioritarie.

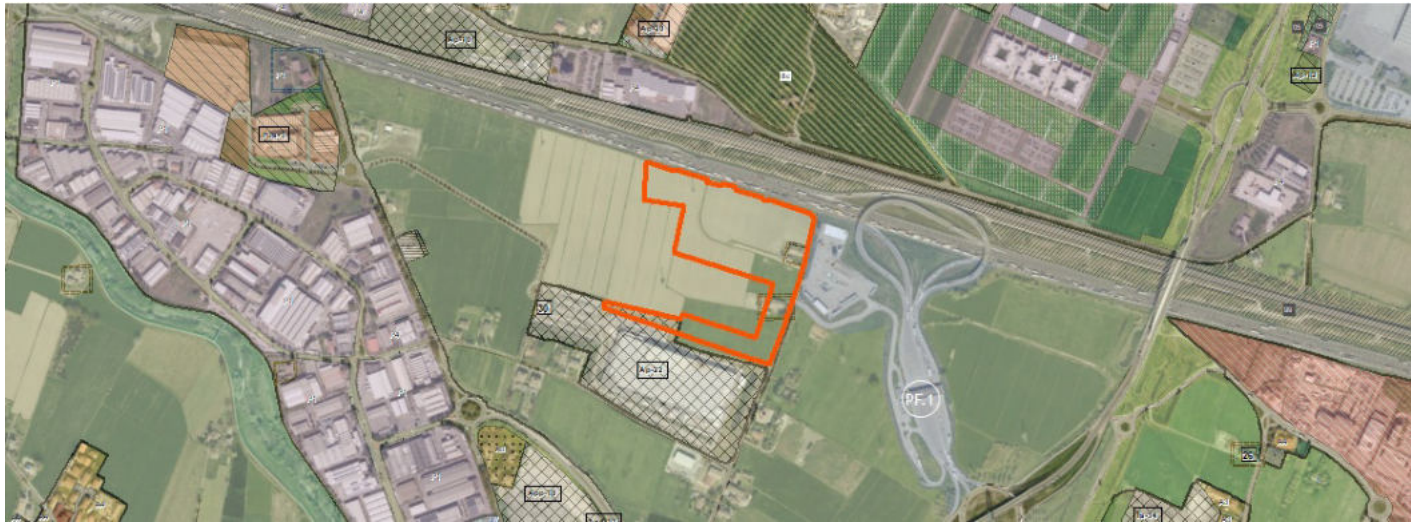
Possibilità di collegamenti ciclopeditoni con la porzione ovest della frazione

Densificazione dell'edificato in analogia al contesto esistente

Connessione in sicurezza con il piazzale scolastico



Accessibilità ciclopeditona nord-sud integrata alle connessioni ecologiche da potenziare sul versante est e al sistema degli itinerari individuati da PUG



|            |                             |                        |                                                                               |
|------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prot. P.G. | 226683/2024 del 06/09/20244 | Territorio Urbanizzato | NO                                                                            |
| Proponente | LITOKOL SPA                 | Consumo di suolo       | SI                                                                            |
| Foglio     | 46                          | Mappali                | 102, 118, 119, 121, 125(p), 126, 184(p), 186, 311, 380, 440, 441, 444(p), 461 |

**Sintesi proposta**

La proposta si pone l'obiettivo di insediare all'interno dell'Ambito agricolo periurbano, incuneato all'interno del territorio urbanizzato tra Via Gramsci e il Villaggio Crostolo, il nuovo headquarter produttivo della Litokol spa, azienda specializzata in prodotti sostenibili per la decarbonizzazione dell'edilizia.

L'area si localizza all'interno dell'Area Nord, risorsa strategica in cui si collocano le maggiori competenze distintive della Città, tra cui un sistema di imprese caratterizzato da una dimensione economico-finanziaria nazionale e i principali Poli funzionali del territorio comunale, tra cui Stazione AV Mediopadana e Casello dell'Autostrada A1, infrastrutture che ne fanno il luogo ideale per accrescere le competenze distintive del territorio.

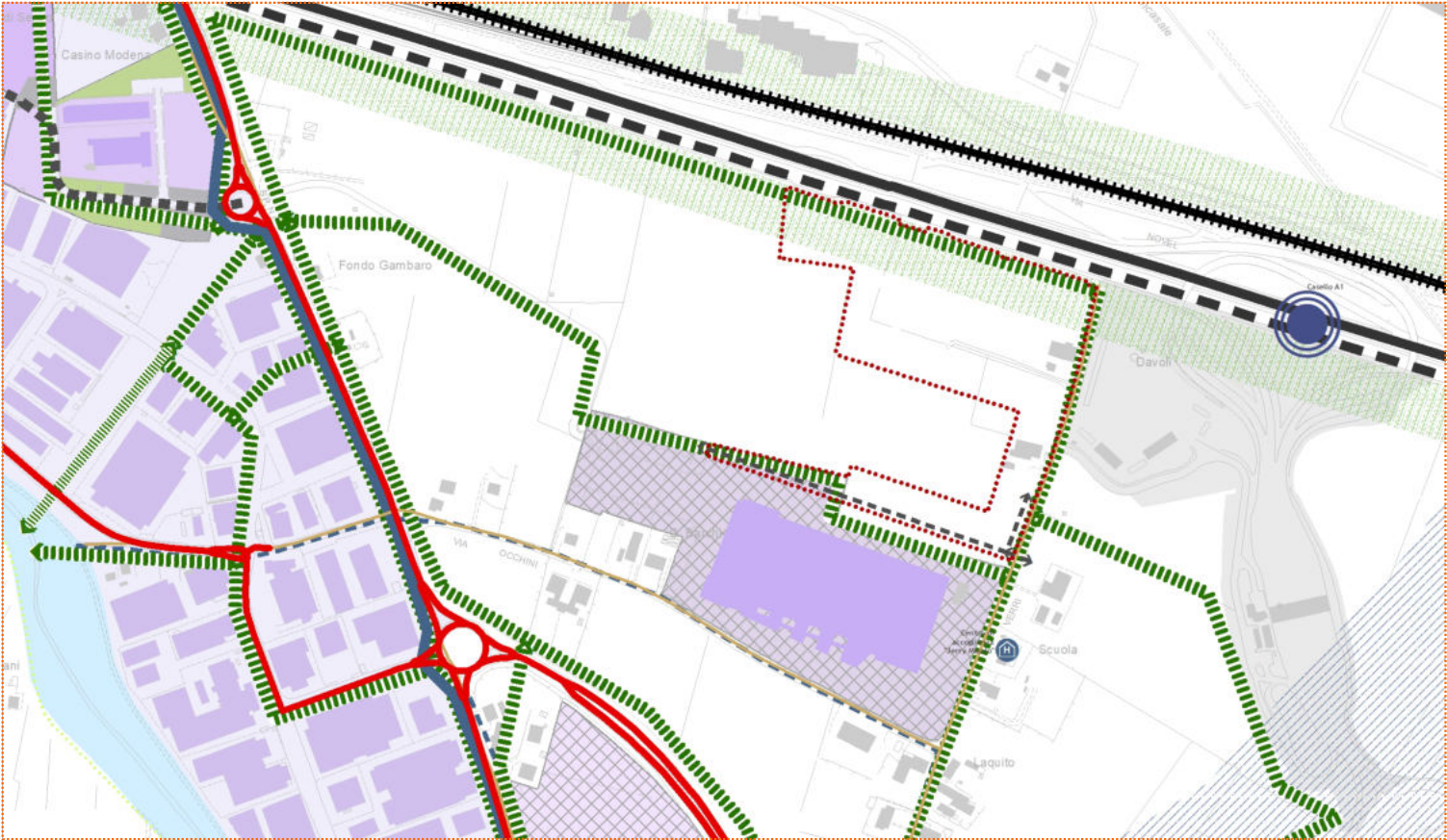
L'edificio produttivo sarà caratterizzato da alte prestazioni. Al contempo i processi produttivi, attraverso sistemi intelligenti, favoriranno eco-sostenibilità.

La qualità architettonica e paesaggistica dell'intervento e dello spazio pubblico sarà garantita dall'esito del Concorso di progettazione o di idee, ai sensi dell'art.2.3 degli Indirizzi Disciplinari del PUG già in corso di espletamento

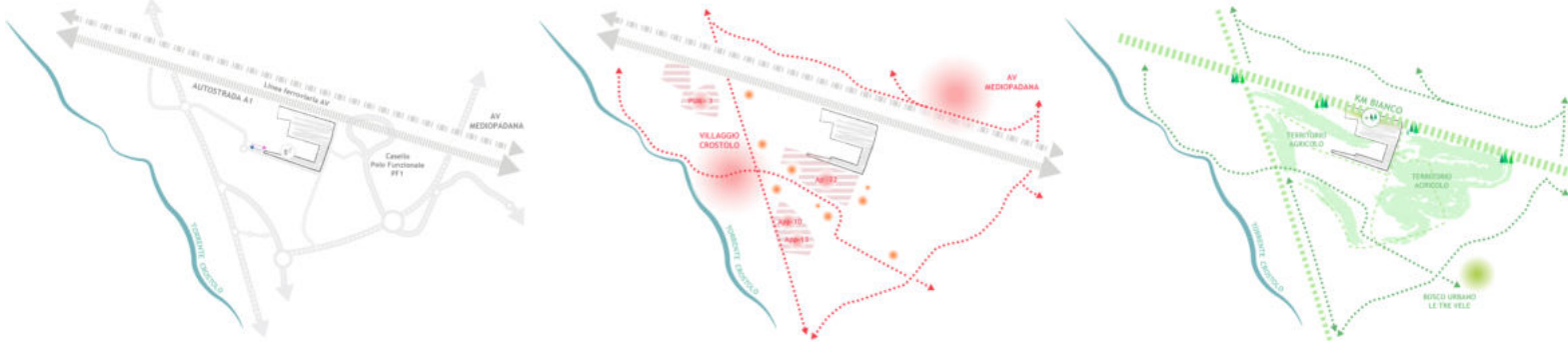
Il progetto prevede la realizzazione di una parte del *km bianco*, una fascia boscata a cintura dell'Autostrada A1 per la compensazione delle emissioni di CO2, nonché il completamento di corridoi ecologici in direzione est-ovest e nord-sud. Al fine di riqualificare la maglia urbana all'interno della quale si inserisce l'intervento e la sua valenza ecologica, si prevede il potenziamento della rete ciclabile urbana e il potenziamento ecologico/funzionale di aree verdi esterne al comparto.

|               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conformità a: | • Documento di Indirizzi | La proposta risulta conforme al Documento di Indirizzi (DCC ID n.93/2023) e all'Avviso Pubblico (DGC ID n.37/2024) per obiettivo strategico, classificazione dell'Ambito territoriale e classificazione funzionale, nonché alla Disciplina di PUG per gli obiettivi di trasformazione a carattere produttivo nel contesto dell'Area Nord e per la disciplina del Consumo di suolo (3% destinato ad imprese e terziario avanzato).<br>SI: SQ_D.1 Art.2.7 Consumo di suolo massimo<br>SI: SQ_D.1 Art.5.1 Area Nord<br>SI: SQ_D.1 Art.13.1 Tessuti in corso di formazione sulla base di PUA vigenti<br>Intervento subordinato al rispetto degli Standard (art.3.5 SQ_D.1) e dei Requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED.<br>SI: TV.1 - TV.6. La distribuzione dei volumi dovrà conformarsi alla fascia di rispetto autostradale e alle fasce di rispetto delle linee AT.<br>SI: Classe IV - Aree di intensa attività umana   Classe V - Aree prevalentemente industriali |
|               | • Avviso Pubblico        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|               | • Disciplina del PUG     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|               | • Tavola dei Vincoli     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|               | • ZAC (CC.n.127/2014)    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                             |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coerenza alla SQUEA del PUG | SI: La proposta risulta coerente alla Vision del PUG sul consumo di suolo e risponde a:                                                            |
|                             | • Sfide: 1 - 3                                                                                                                                     |
|                             | • Obiettivi: 1 - 2 - 3 - 5 - 11                                                                                                                    |
|                             | • Azioni: 2 - 4 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 16 - 23 - 24 - 29 - 30 - 32 - 33 - 34 - 83 - 89 - 97 - 110 - 117 - 175 - 215 - 217 - 220 - 222 - 228 - 246 |

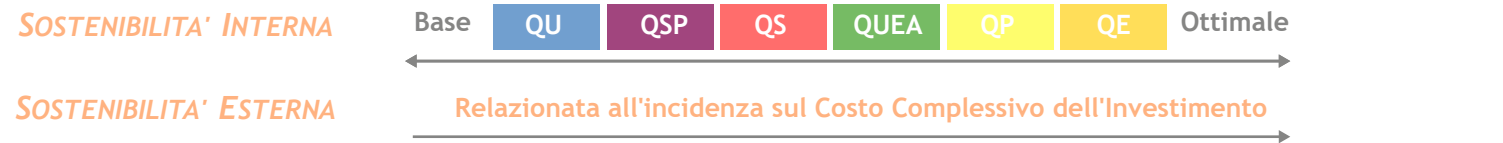


ACCESSIBILITA' CARRABILE E FLUSSI      SERVIZI E CONNESSIONI CICLABILI      VERDE E CONNESSIONI ECOLOGICHE



**Valutazione della proposta e Contributo alla città pubblica**

La possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).



AAP\_P-1A  
AMBITO AGRICOLO PERIURBANO - VIA BREVINI

DATI DI BASE

STER  
64.990  
MQ

SF  
31.935  
MQ

VT  
180.000  
MC

ADDETTI  
100  
N°

FER  
+20  
%

STANDARD

SVP+P2  
15%  
STER

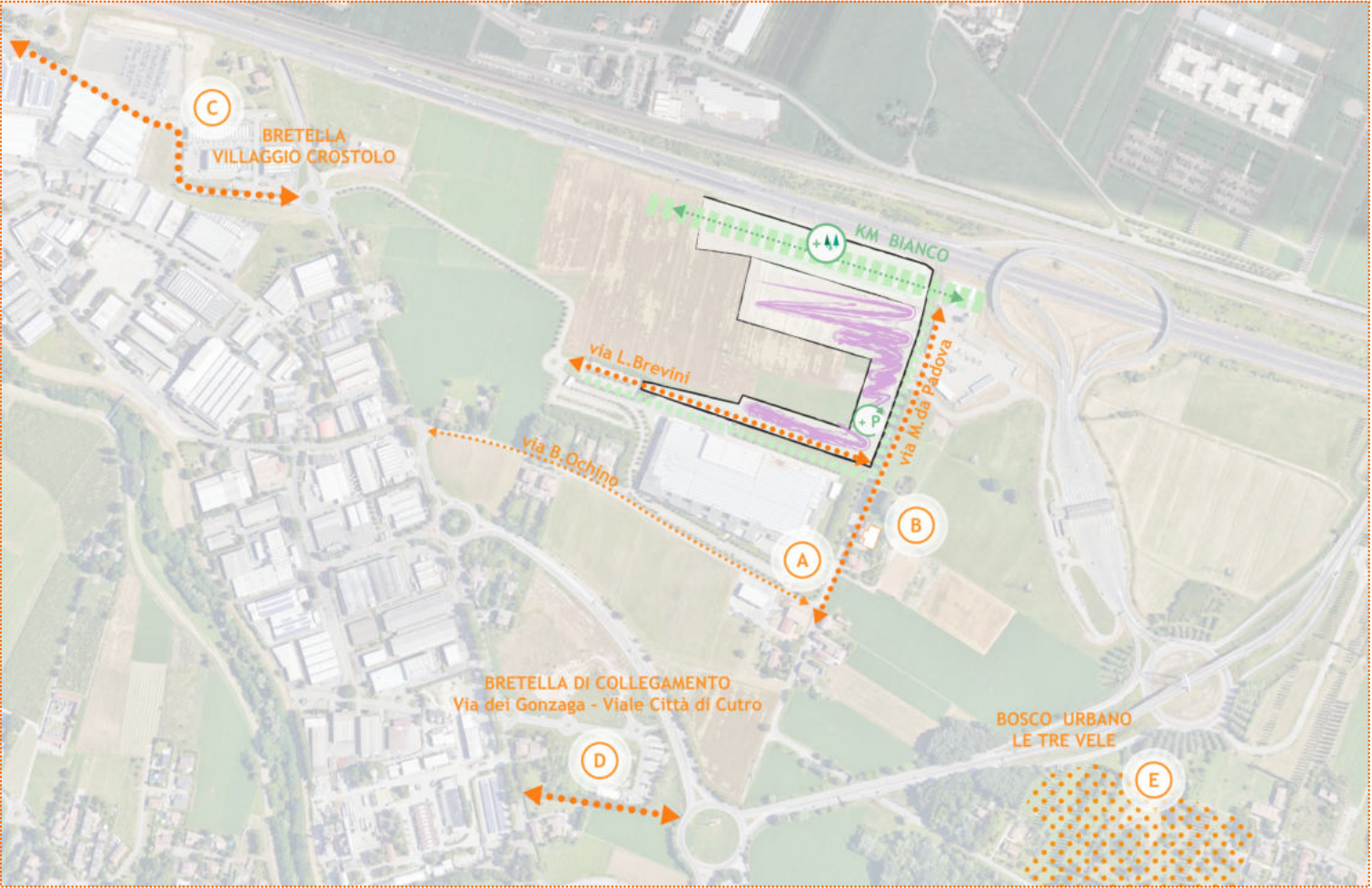
P2  
10/100  
MQ SU

P1  
25/100  
MQ SU

NOTE: Monetizzazione  
della quota SVP da  
convertire in verde privato  
100% permeabile.

RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO



STATO DI FATTO



SUGGERIZIONE PROGETTUALE



CITTA' PUBBLICA

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Identificazione preliminare delle possibili  
opere fuori comparto da valutare come  
prioritarie e concordare in fase di AO  
come contributo alla Città Pubblica.

A +1,2 KM  
RIQUALIFICAZIONE  
via M. da Padova e via B. Ochino

B +250 MQ  
RIQUALIFICAZIONE SPAZI  
Centro di Accoglienza J. Masslo

C +1 KM  
D BRETELLE DI COLLEGAMENTO  
Villaggio Crostolo e Via dei Gonzaga

E POTENZIAMENTO ECOLOGICO  
Bosco Urbano le Tre Vele

AMBITO MI

SOSTENIBILITA' INTERNA

Identificazione dei principali elementi di  
sostenibilità apportati dalla proposta  
all'interno dell'ambito di riferimento e da  
approfondire in fase di AO.

+340 ML  
POTENZIAMENTO ECOLOGICO  
KM BIANCO

+ 1MWp  
UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI  
(impianto fotovoltaico)

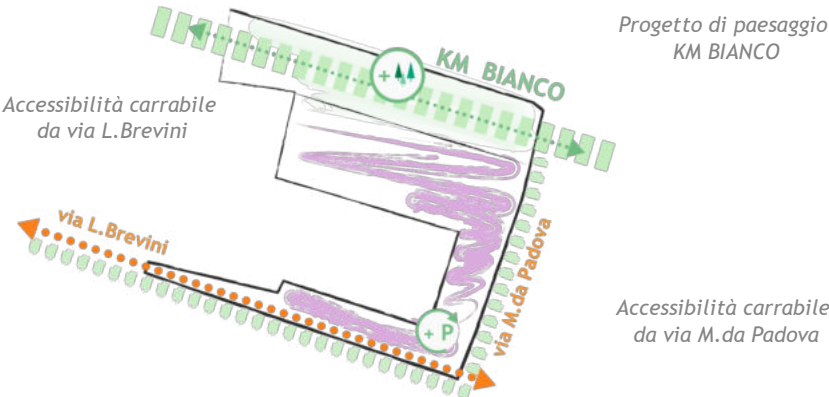
+500 ML  
POTENZIAMENTO CONNESSIONI  
ECOLOGICHE URBANE

POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI  
PARCHEGGI PUBBLICI

INVARIANTI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER AO

Sintesi delle *Invarianti fisiche, sociali e relazionali* di prossimità, nonché degli *Indirizzi procedurali* da considerare nella fase di affinamento della proposta di AO.

- Accessibilità carrabile di collegamento tra via L. Brevini e via M. da Padova;
- Contributo alla realizzazione del tratto del KM BIANCO che interessa l'ambito;
- Reperimento delle dotazioni territoriali (parcheggi) e delle dotazioni ecologiche relative alle funzioni esistenti insediate limitrofe all'ambito di intervento;
- Contributo alla Città Pubblica mediante la realizzazione di opere esterne al comparto, selezionate tra quelle identificate sopra (*Città Pubblica*) come prioritarie.



AREA AGRICOLA URBANA - VIA GRAMSCI - VIALE MORANDI



Prot. P.G. 227106/2024 e segg.4 del 06/09/20244

Proponente TTM SPA

Foglio 83

Territorio Urbanizzato NO

Consumo di suolo SI

Mappali 335, 336, 337, 338, 339 e altri

**Sintesi proposta**

La proposta si pone l'obiettivo di insediare all'interno dell'Area Agricola Urbana di Viale Morandi un hub di terziario avanzato, dedicato ad aziende, enti e associazioni, per lo sviluppo di servizi innovativi destinati alle imprese e al territorio. La posizione strategica dell'area, che si colloca all'interno dell'Area Nord in un contesto produttivo, polifunzionale e terziario nel quale sono presenti i principali Poli funzionali del territorio comunale (Stazione AV Mediopadana, Casello dell'Autostrada A1, Mapei Stadium - Città del Tricolore) ne fanno infatti il luogo ideale per accrescere le competenze distintive del territorio reggiano. La qualità architettonica e paesaggistica dell'intervento e dello spazio pubblico sarà garantita dall'esito del Concorso di progettazione o di idee, ai sensi dell'art. 2.3 degli indirizzi disciplinari del PUG già in corso di espletamento.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo collegamento infrastrutturale est-ovest Viale Morandi-Via Gramsci, dal quale si prevede l'accessibilità al comparto, oltre allo sviluppo di un nuovo spazio pubblico a servizio dell'intera area, a valenza ecologica e funzionale, in diretto collegamento con l'asse di via Gramsci, nonché la realizzazione e il completamento di corridoi ecologici in direzione est-ovest e nord-sud, realizzando zone verdi di filtro per la regolazione del microclima e il sostegno alla biodiversità.

Al fine di riqualificare la maglia urbana all'interno della quale si inserisce l'intervento e la sua valenza ecologica, si prevede la riqualificazione di Via Gramsci come boulevard urbano di collegamento sicuro e protetto per pedoni e ciclisti fra la Stazione AV Mediopadana e il Centro Storico, nonché opere di de-sealing su spazi pubblici urbani e il potenziamento ecologico/funzionale di aree verdi esterne al comparto.

**Conformità a:**

- Documento di Indirizzi
- Avviso Pubblico
- Disciplina del PUG
- Tavola dei Vincoli
- ZAC (CC.n.127/2014)

La proposta risulta conforme al Documento di Indirizzi (DCC ID n.93/2023) e all'Avviso Pubblico (DGC ID n.37/2024) per obiettivo strategico, classificazione dell'Ambito territoriale e classificazione funzionale, nonché alla Disciplina di PUG per gli obiettivi di trasformazione a carattere produttivo-polifunzionale nel contesto dell'Area Nord e per la disciplina del Consumo di suolo (3% destinato ad imprese e terziario avanzato).

SI: SQ\_D.1 Art.2.7 Consumo di suolo massimo

SI: SQ\_D.1 Art.5.1 Area Nord e SQ\_D.1 Art. 14 Aree agricole urbane

SI: SQ\_D.1 Art.9.3 Ambiti da rinnovare (via Gramsci) e Art.11.4 (P4).

Intervento subordinato al rispetto degli Standard (art.3.5 SQ\_D.1) e dei Requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED.

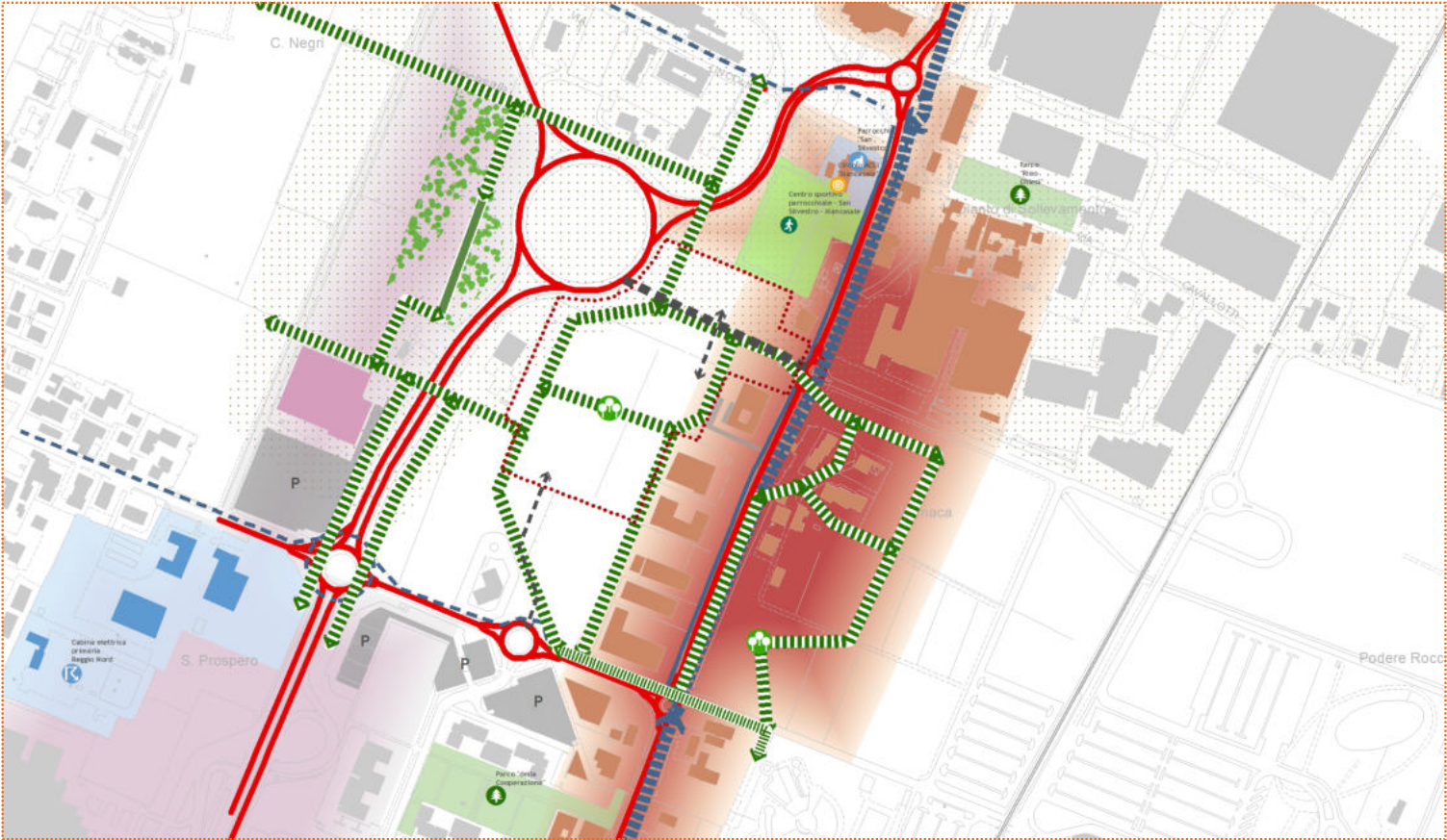
SI: TV.1 - TV.6. La proposta è conforme al sistema di rispetti, tutele e vincoli del PUG. La distribuzione dei volumi dovrà conformarsi alle fasce di rispetto della linea MT e del collettore fognario.

SI: Classe III - Aree di tipo misto | Classe IV - Aree di intensa attività umana

**Coerenza alla SQUEA del PUG**

SI: La proposta risulta coerente alla Vision del PUG sul consumo di suolo e risponde a:

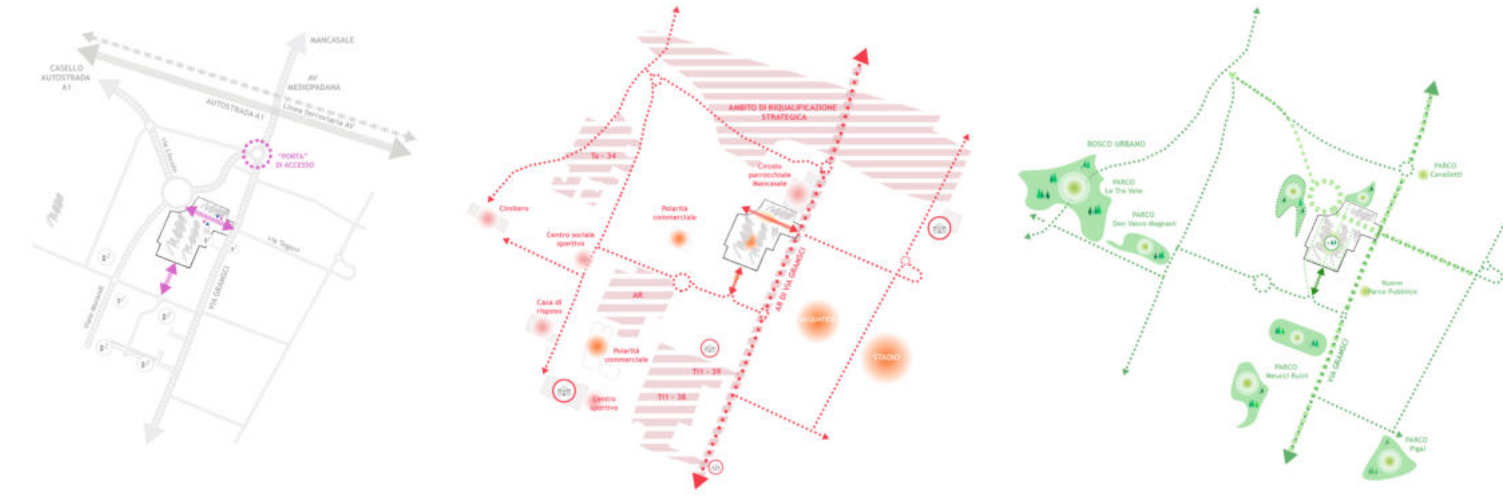
- Sfide: 1 - 3
- Obiettivi: 1 - 2 - 3 - 5 - 11
- Azioni: 1 - 2 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 23 - 24 - 29 - 30 - 32 - 33 - 34 - 50 - 83 - 89 - 97 - 98 - 100 - 109 - 110 - 117 - 175 - 215 - 216 - 217 - 220 - 228 - 229 - 245b - 300



ACCESSIBILITA' CARRABILE E FLUSSI

SERVIZI E CONNESSIONI CICLABILI

VERDE E CONNESSIONI ECOLOGICHE



**Valutazione della proposta e Contributo alla città pubblica**

La possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).

SOSTENIBILITA' INTERNA



SOSTENIBILITA' ESTERNA



AREA AGRICOLA URBANA - VIA GRAMSCI - VIALE MORANDI

DATI DI BASE



STANDARD



NOTE: Monetizzazione della quota SVP da convertire in verde privato 100% permeabile a uso pubblico (manutenzione a carico del privato).

RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

NUOVO INSEDIAMENTO TERZIARIO AVANZATO



STATO DI FATTO



SUGGERIZIONE PROGETTUALE



CITTA' PUBBLICA

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di AO come contributo alla Città Pubblica.



AMBITO MI

SOSTENIBILITA' INTERNA

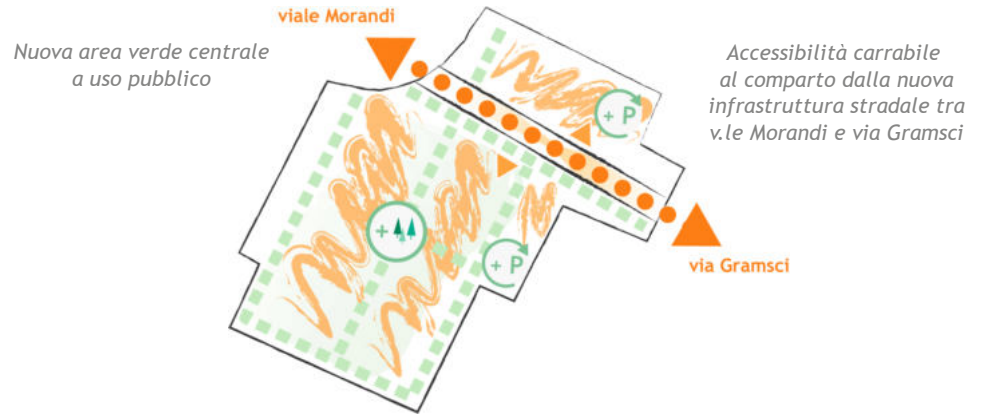
Identificazione dei principali elementi di sostenibilità apportati dalla proposta all'interno dell'ambito di riferimento e da approfondire in fase di AO.



INVARIANTI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER AO

Sintesi delle *Invarianti fisiche, sociali e relazionali* di prossimità, nonché degli *Indirizzi procedurali* da considerare nella fase di affinamento della proposta di AO.

- Realizzazione del collegamento infrastrutturale via Gramsci - via Morandi;
- Previsione dell'accessibilità carrabile dal nuovo collegamento infrastrutturale;
- Nuova area verde centrale ad uso pubblico, in posizione centrale rispetto alla SF;
- Contributo alla Città Pubblica mediante la realizzazione di opere esterne al comparto, selezionate tra quelle identificate sopra (Città Pubblica) come prioritarie.



PUA AO 8A-A  
PUA DA DEMANDARE AD AO - PARCO OTTAVI



Prot. P.G. 227129/2024, 227130/2024 del 06/09/2024  
Territorio Urbanizzato SI  
Proponente CCFS IMMOBILIARE SPA e altri  
Consumo di suolo NO  
Foglio 121  
Mappali VARI

**Sintesi proposta** La proposta si pone l'obiettivo di potenziare la polarità costituita dal Parco Nilde Iotti, consentendo il completamento delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, l'estensione della rete di piste ciclo pedonali all'interno e a perimetro del comparto, integrandolo con i quartieri residenziali e i servizi esistenti ad est e ad ovest, all'interno di un Ambito classificato dal PUG come area assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo da demandare ad Accordo Operativo. In relazione alla operatività della Manifestazione di Interesse la proposta mira al completamento della porzione dell'edificato posta a sud dell'Ambito, attestata in prossimità di via Gorizia e in contiguità con i sub-comparti ad intervento diretto, con una implementazione delle superfici e del numero di alloggi destinati ad ERS. L'elaborato SQ\_L.2 della Disciplina del PUG declina gli obiettivi e le azioni da perseguire nella presentazione dell'accordo operativo che dovrà definire il progetto urbano degli interventi e la disciplina di dettaglio in termini di percentuale di usi terziari e di ERS, i requisiti prestazionali da ottemperare, l'individuazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o da riqualificare, allo scopo di completare il disegno della Città 15 minuti.

**Conformità a:**

- Documento di Indirizzi
- Avviso Pubblico
- Disciplina del PUG
- Tavola dei Vincoli
- ZAC (CC.n.127/2014)

La proposta rientra tra le categorie di intervento ammesse dall'Avviso Pubblico, ovvero risulta conforme al Documento di Indirizzi (DCC ID n. 93/2023), in particolare per l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi demandati ad AO.

SI: SQ\_D.1 Art. 13.3 Piani Urbanistici Attuativi da demandare ad AO Interventi subordinati al rispetto degli Standard (art.3.5 SQ\_D.1) e dei Requisiti prestazionali di cui all'elaborato SQ\_L.2 - Ambito Strategico da demandare ad Accordo Operativo\_ex Ti2-7 Ti2-8.

SI: TV.1 - TV.6.

La proposta è conforme al sistema di rispetti, tutele e vincoli del PUG. Si evidenzia la presenza di un elemento del reticolo di Bonifica.

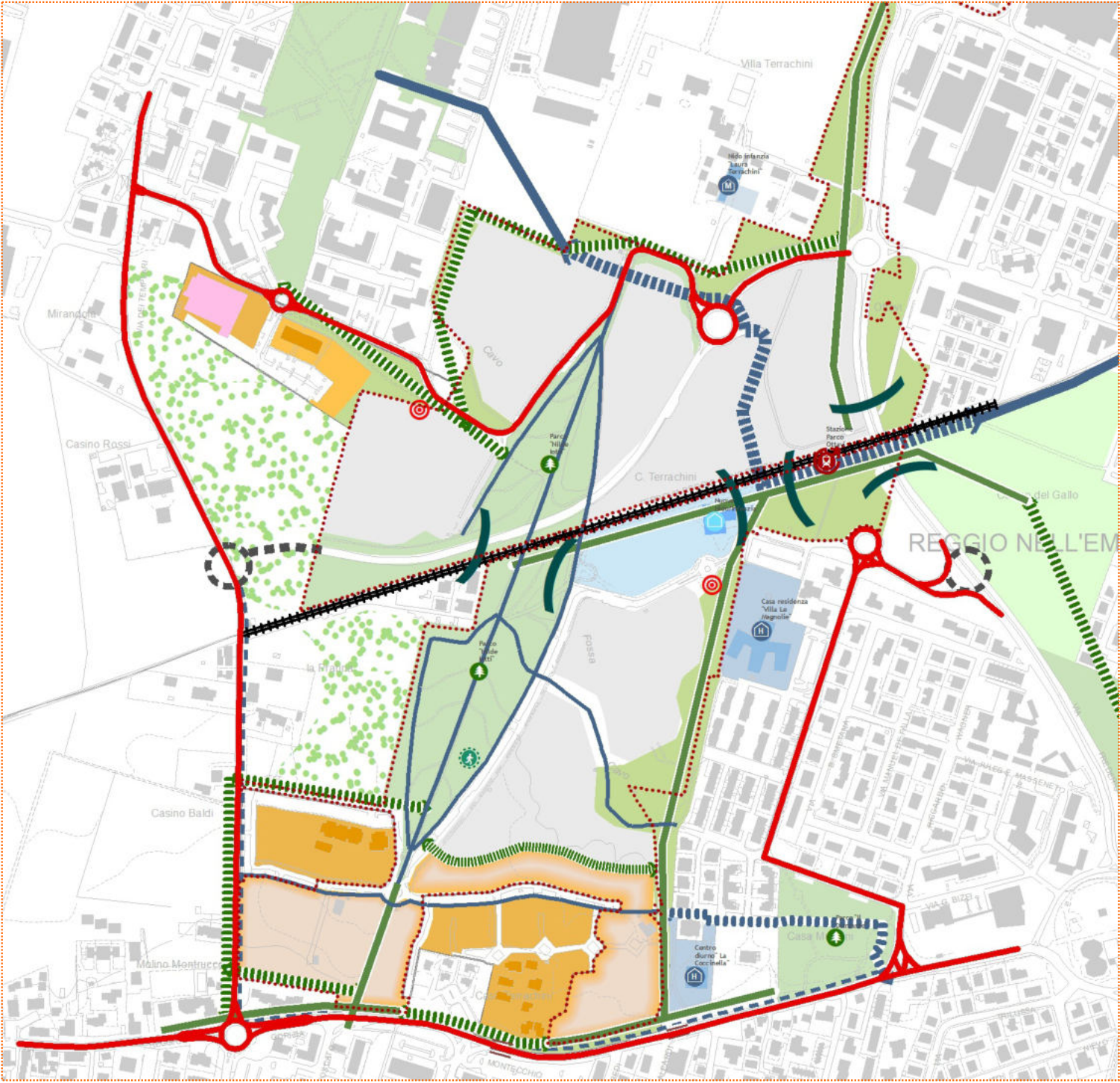
SI: Classe III (a sud) - Classe IV (a nord) con innesto di Classe I

**Coerenza alla SQUEA del PUG**

SI: La proposta risulta coerente alla Vision del PUG sul consumo di suolo e risponde a:

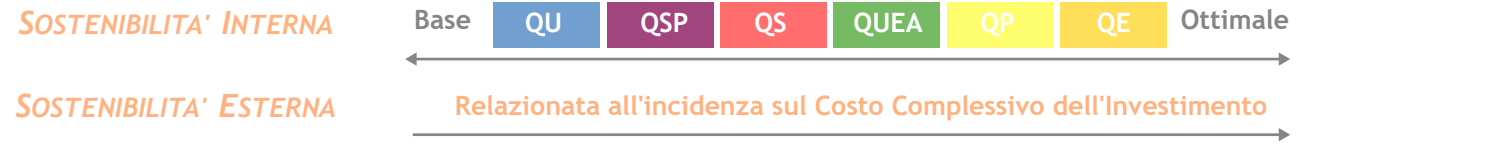
- Sfide: 1 - 2
- Obiettivi: 1 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8
- Azioni: 2 - 4 - 9 - 10 - 11 - 19 - 51 - 59 - 73 - 86 - 88 - 98 - 107 - 116 - 140 - 163 - 175 - 210 - 249 - 297

Riferimento approfondimento e monitoraggio secondo la scheda contenuta nell'elaborato di Valsat VS.4.2.



**Valutazione della proposta e Contributo alla città pubblica**

La possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).



PUA AO 8A-A  
PUA DA DEMANDARE AD AO - PARCO OTTAVI

DATI DI BASE

STER

57.250\*  
MQ

SF

57.250\*  
MQ

VT

72.468\*  
MC

ALLOGGI

122  
N°

ERS

30%  
SF

STANDARD

SVP

44% STER  
da PUA

P2

25/100  
MQ SU

P1

40/100  
MQ SU

\* NOTE: La SF sarà definita sulla base delle dotazioni territoriali individuate all'interno dei singoli sub-comparti. Il VT è ipotizzato sulla base della SU prefigurata da PUA (per la porzione in attuazione).

RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE



STATO DI FATTO



SUGGERIZIONE PROGETTUALE



CITTA' PUBBLICA

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di AO come contributo alla Città Pubblica.

A

B

C

+ 1,2 KM

VALORIZZAZIONE CICLOPEDONALE  
via Gorizia, via M.L.Tibet, via dei Templari

D

+ 250 ML

CONNESSIONE CICLOPEDONALE  
all'altezza di via Danimarca

E

MANUTENZIONE ARREDI PARCO  
Parco Nilde Iotti

F

+ 150 ML

BRETELLA DI COLLEGAMENTO  
via Teggi

AMBITO MI

SOSTENIBILITA' INTERNA

Identificazione dei principali elementi di sostenibilità apportati dalla proposta all'interno dell'ambito di riferimento e da approfondire in fase di AO.

COMPLETAMENTO DEI PERCORSI  
interni viabilistici e ciclopedonali

IMPLEMENTAZIONE DELL'OFFERTA  
di Edilizia Residenziale Sociale

DIFFERENZIAZIONE E INTEGRAZIONE  
di diverse tipologie insediative

INTEGRAZIONE SISTEMA DEL VERDE  
con il sistema di spazi verdi privati

INVARIANTI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER AO

Sintesi delle *Invarianti fisiche, sociali e relazionali* di prossimità, nonché degli *Indirizzi procedurali* da considerare nella fase di affinamento della proposta di AO.

- Completamento della rete infrastrutturale e viabilistica interna ai sub-comparti in un'ottica di integrazione con la rete viaria principale e privilegiando un sistema insediativo car free;
- Differenziazione dell'urbanizzazione tra i macro-lotti di intervento, mirata all'addensamento delle tipologie edilizie e a favorire il più possibile la permeabilità del sito;
- Implementazione delle connessioni ecologiche tra nuovi insediamenti e aree verdi pubbliche;
- Contributo alla Città Pubblica mediante la realizzazione di opere esterne al comparto, selezionate tra quelle identificate sopra (Città Pubblica) come prioritarie.



AMBITO DA RIFUNZIONALIZZARE - VIA D. DA TORRICELLA



Prot. P.G. 228014/2024 del 09/09/2024

Territorio Urbanizzato SI

Proponente SA IMMOBILIARE SRL

Consumo di suolo NO

Foglio 214

Mappali 540, 299, 485, 469

**Sintesi proposta** L'intervento proposto riguarda un'area che attualmente si configura come vuoto urbano intercluso all'interno di una più ampia zona a prevalente destinazione produttiva. La proposta prevede:

- La realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo polifunzionale, con superficie utile (SU) pari a 1.000 mq distribuiti su due livelli, destinato a funzioni di tipo C.3 (magazzino);
- Il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente, con passaggio da funzione C.3 alle seguenti:
  - D.13 (spettacolo), con capienza prevista di 350 posti
  - D.1 (vendita merci ingombranti)
  - D.3 (uffici per noleggio autoveicoli)
- La realizzazione di parcheggi di pertinenza e di dotazioni urbanistiche a servizio delle attività insediate nell'edificio esistente.

L'intervento pone particolare attenzione alla riqualificazione del fronte su via D. da Torricella, con l'obiettivo di assicurare coerenza formale e funzionale con il ridisegno complessivo degli spazi pubblici e delle aree di sosta. È inoltre prevista la realizzazione di una fascia verde continua lungo il margine nord-est dell'area, quale elemento qualificante del progetto e funzionale alla fruizione pubblica ciclopeditonale.

**Conformità a:**

- Documento di Indirizzi
- Avviso Pubblico
- Disciplina del PUG
- Tavola dei Vincoli
- ZAC (CC.n.127/2014)

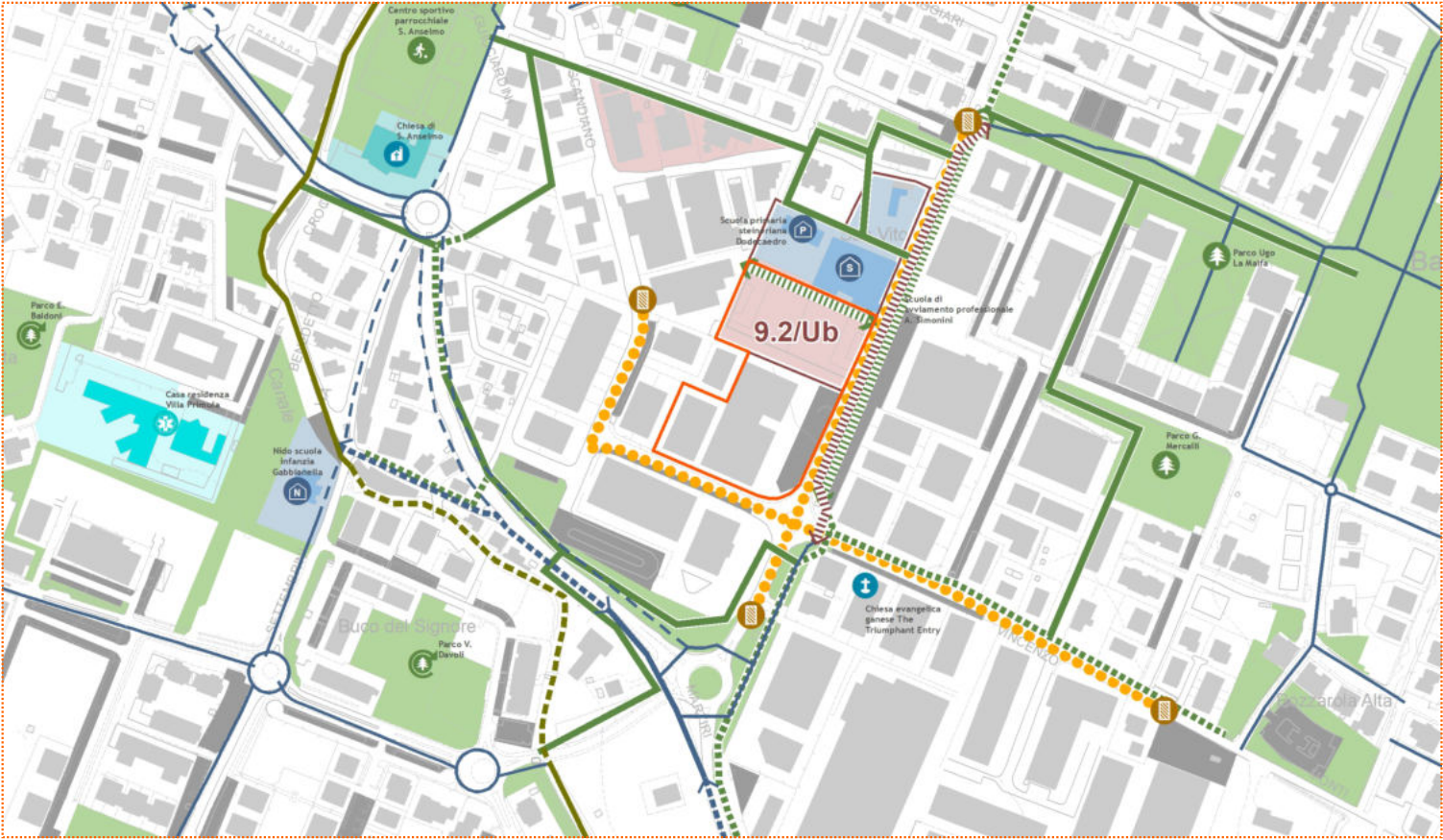
La proposta rientra tra le categorie di intervento ammesse dall'Avviso Pubblico, ovvero risulta conforme al Documento di Indirizzi (DCC ID n. 93/2023), in particolare per gli obiettivi di rigenerazione urbana nel TU e di potenziamento e nuovo insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto e occupabilità.

SI: SQ\_D.1 Art. 9.2 Ambiti da Rifunionalizzare  
SI: SQ\_L.2 Art. 9.2 Ub Ambito da Rifunionalizzare-via D.da Torricella  
Interventi subordinati al rispetto degli Standard (art.3.5 SQ\_D.1) e dei Requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED.  
SI: TV.1 - TV.6  
La proposta è conforme al sistema di rispetti, tutele e vincoli del PUG.  
SI: Classe II (residenziali) e Classe III (tipo misto).

**Coerenza alla SQUEA del PUG**

SI: La proposta risulta coerente alla Vision del PUG sul consumo di suolo e risponde a:

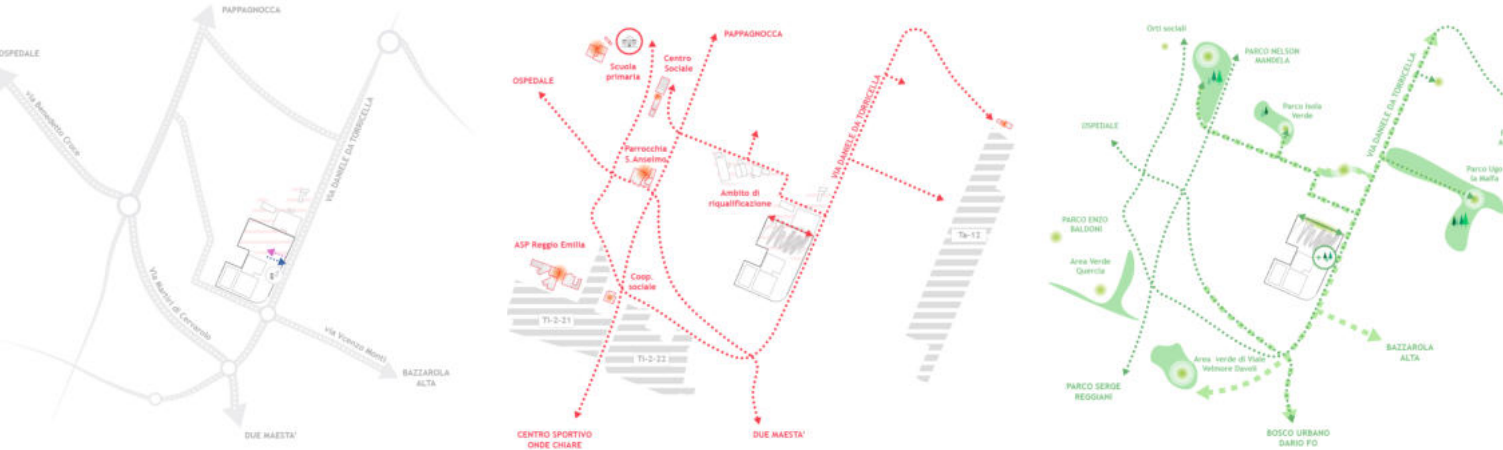
- Sfide: 1 - 2 - 3
- Obiettivi: 1 - 5 - 7 - 8 - 11
- Azioni: 1 - 2 - 4 - 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 83 - 84 - 89 - 97 - 130 - 213 - 217 - 218 - 219 - 242



ACCESSIBILITA' CARRABILE E FLUSSI

SERVIZI E CONNESSIONI CICLABILI

VERDE E CONNESSIONI ECOLOGICHE



**Valutazione della proposta e Contributo alla città pubblica**

La possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).

SOSTENIBILITA' INTERNA

Base QU QSP QS QUEA QP QE Ottimale

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Relazionata all'incidenza sul Costo Complessivo dell'Investimento

AMBITO DA RIFUNZIONALIZZARE - VIA D. DA TORRICELLA

DATI DI BASE

STER  
6.300  
MQ

SF  
4.213  
MQ

VT  
6.000  
MC

ADDETTI  
1/2  
N°

FER  
+20%

STANDARD

SVP+P2  
15%  
STER

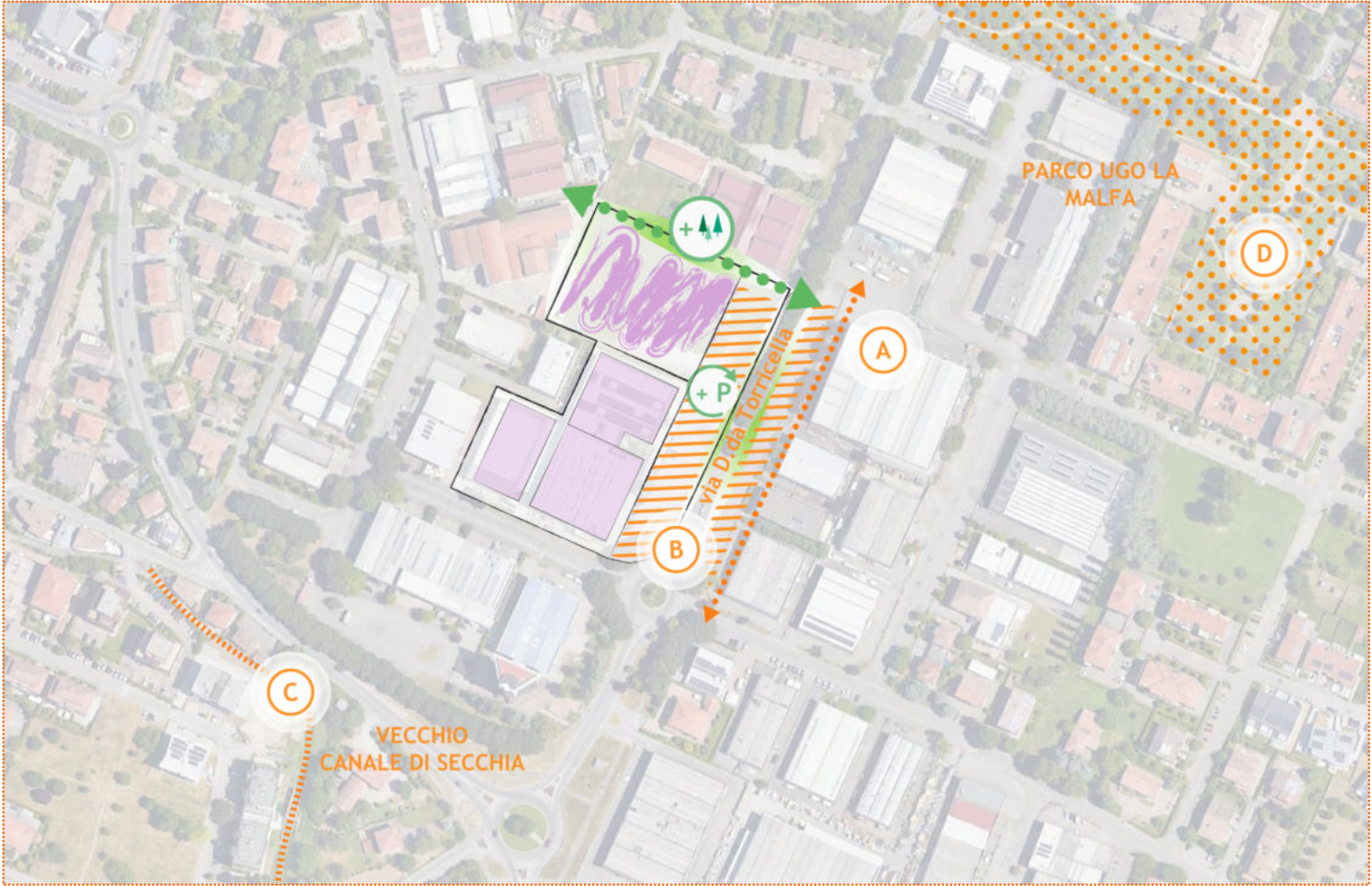
P2  
10/100  
MQ SU

P1  
25/100  
MQ SU

NOTE: Monetizzazione della quota SVP da convertire in verde privato 100% permeabile, ad eccezione della fascia verde a nord-est del comparto da destinare a verde pubblico.

RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO



STATO DI FATTO



SUGGERIZIONE PROGETTUALE



CITTA' PUBBLICA

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di AO come contributo alla Città Pubblica.

A + 200 MQ  
ESTENSIONE CICLOPEDONALE  
Via Daniele da Torricella (lato est)

B + 250 ML  
RIQUALIFICAZIONE  
Via Daniele da Torricella

C + 200 ML  
RIQUALIFICAZIONE  
Vecchio Canale di Secchia

D VALORIZZAZIONE SISTEMA DEI PARCHI  
(Acque Chiare, Ugo La Malfa, Isola Verde, N. Mandela)

AMBITO MI

SOSTENIBILITA' INTERNA

Identificazione dei principali elementi di sostenibilità apportati dalla proposta all'interno dell'ambito di riferimento e da approfondire in fase di AO.

+ 150 ML  
POTENZIAMENTO ECOLOGICO  
del sistema del verde esistente

+ 1000 MQ  
INSEDIAMENTO POLO FUNZIONALE  
ad alta attrattività

+ 100 ML  
POTENZIAMENTO CONNETTIVITA'  
lungo il margine nord-est

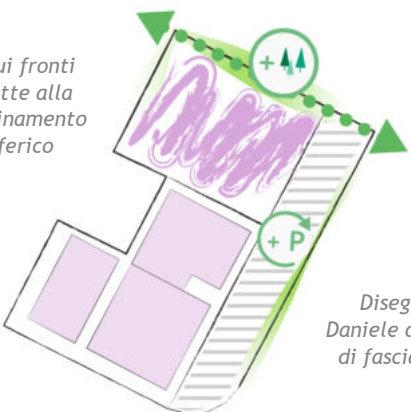
RICONVERSIONE DI UN'AREA  
interclusa in contesto produttivo

INVARIANTI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER AO

Sintesi delle *Invarianti fisiche, sociali e relazionali* di prossimità, nonché degli *Indirizzi procedurali* da considerare nella fase di affinamento della proposta di AO.

- Attivazione di un concorso di progettazione o di idee ai sensi dell'art.2.3 del PUG;
- Realizzazione di fasce verdi dense, continue e variegate a carattere mitigativo;
- Garantire la possibilità di un collegamento ciclopeditonale tra via C. Cattaneo e via D. da Torricella;
- Ridisegno del fronte su via D. da Torricella attraverso la riorganizzazione degli spazi di sosta e potenziamento arboreo-arbustivo;
- Contributo alla Città Pubblica mediante la realizzazione di opere esterne al comparto, selezionate tra quelle identificate sopra (Città Pubblica) come prioritarie.

Fasce verdi fitte sui fronti nord-sud e ovest atte alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico



Fascia verde pubblica di potenziale connessione ciclopeditonale con la porzione di AR non oggetto di intervento

Disegno unitario del fronte su via Daniele da Torricella con potenziamento di fascia arbustiva sul lato ovest di via D. da Torricella

AAP\_P-2A

AMBITO AGRICOLO PERIURBANO - VIA COVENTRY



Prot. P.G.228370/2024 del 09/09/2024Territorio UrbanizzatoNO

ProponenteMSG SPAConsumo di suoloSI

Foglio77Mappali1033 p, 1035, 1040, 1041 p, 1137

Sintesi proposta

La proposta progettuale si pone l'obiettivo di insediare all'interno dell'Ambito Agricolo periurbano, incuneato tra la Zona Annonaria e la Tangenziale Nord, il nuovo complesso produttivo della MSG SPA, azienda specializzata in soluzioni ad alta automazione per la realizzazione e gestione dei magazzini di maturazione dei formaggi.

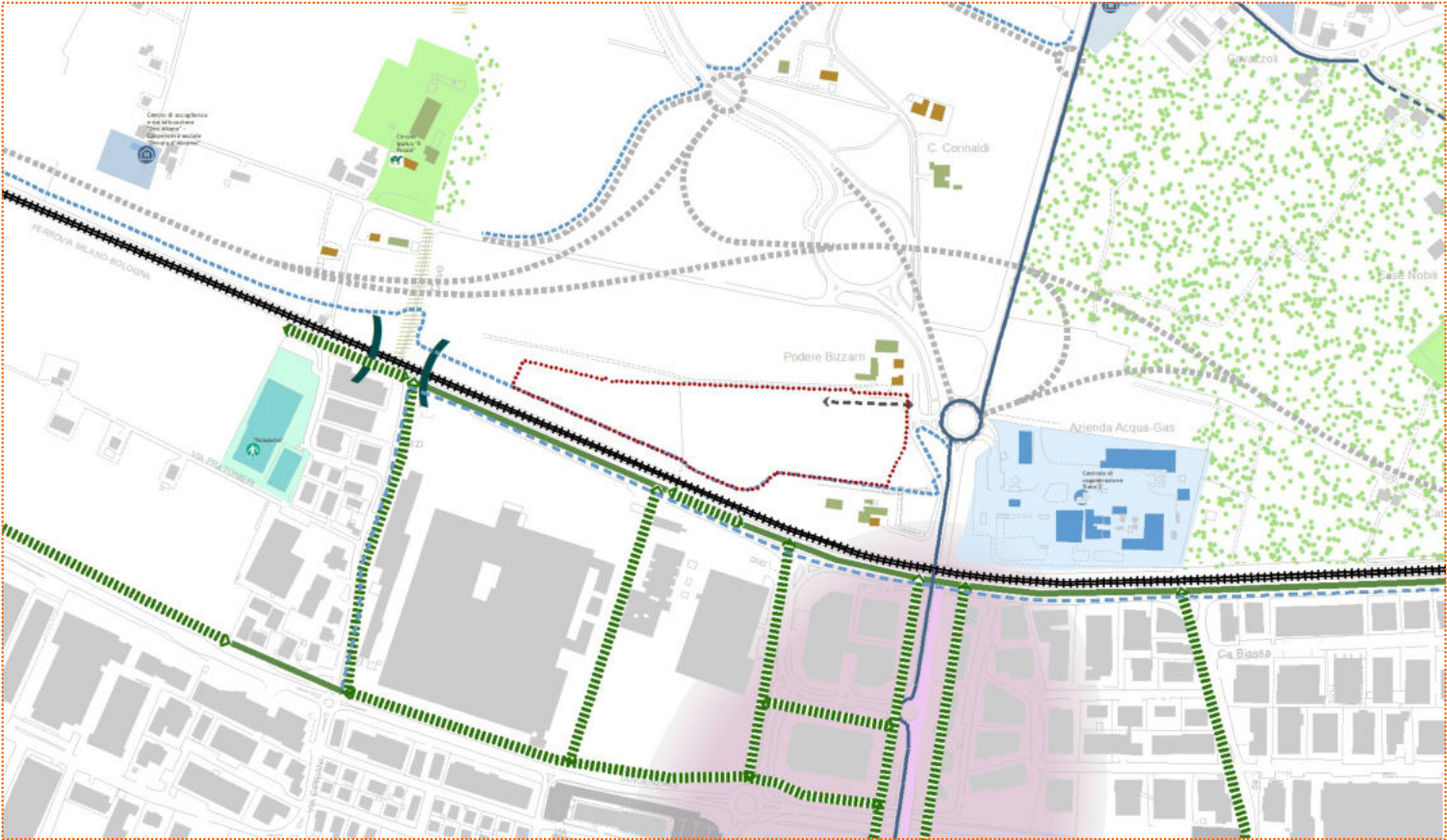
L'intervento proposto si configura come un'iniziativa di rilievo strategico, finalizzata alla razionalizzazione e al potenziamento della filiera produttiva del Parmigiano Reggiano. In particolare, è previsto l'insediamento, nel territorio comunale, di un polo tecnologico avanzato, destinato a diventare il principale centro di riferimento a livello nazionale per il settore lattiero-caseario.

A tale proposito è stata costituita DAIRYTECH srl, una holding di partecipazioni creata nel 2023 a supporto del progetto di investimento strategico di Autodop srl, che è un'azienda che crea soluzioni ad alta automazione per la gestione dei magazzini di maturazione dei formaggi.

Il nuovo insediamento produttivo sarà alimentato prioritariamente da impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ad alta efficienza, destinati a garantire l'approvvigionamento energetico del complesso e l'alimentazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, con particolare riferimento ai sistemi fast charge. La qualità architettonica e paesaggistica dell'intervento sarà garantita dall'esito del Concorso di progettazione o di idee ai sensi dell'art. 2.3 degli indirizzi disciplinari del PUG.

|               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conformità a: | • Documento di Indirizzi | La proposta risulta conforme al Documento di Indirizzi (DCC ID n.93/2023) e all'Avviso Pubblico (DGC ID n.37/2024) per obiettivo strategico, classificazione dell'Ambito territoriale e classificazione funzionale, nonché alla Disciplina di PUG per gli obiettivi di trasformazione a carattere produttivo nel contesto dell'Area Nord e per la disciplina del Consumo di suolo (3% destinato ad imprese e terziario avanzato).<br>SI: SQ_D.1 Art. 2.7 Consumo di suolo massimo<br>SI: SQ_D.1 Art. 5.1 Area Nord<br>Intervento subordinato al rispetto degli Standard (art.3.5 SQ_D.1) e dei Requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED.<br>SI: TV.1 - TV.6<br>La proposta è conforme al sistema di rispetti, tutele e vincoli del PUG.<br>SI: Classe V - Aree prevalentemente industriali |
|               | • Avviso Pubblico        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | • Disciplina del PUG     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | • Tavola dei Vincoli     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | • ZAC (CC.n.127/2014)    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

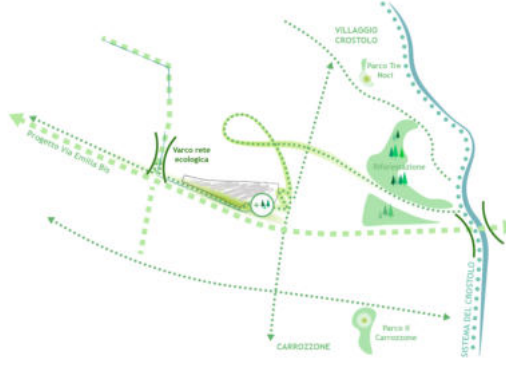
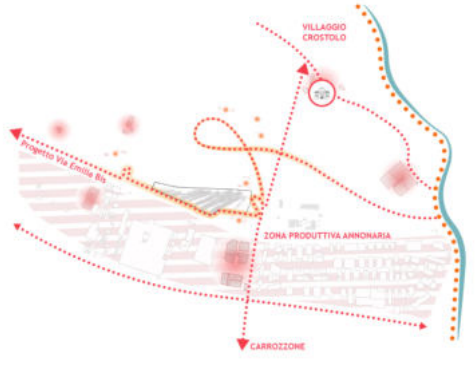
|                             |                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coerenza alla SQUEA del PUG | SI: La proposta risulta coerente alla Vision del PUG sul consumo di suolo e risponde a:                                                          |
|                             | • Sfide: 1 - 3                                                                                                                                   |
|                             | • Obiettivi: 27 - 30 - 175                                                                                                                       |
|                             | • Azioni: 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 15 - 23 - 29 - 30 - 32 - 33 - 34 - 83 - 89 - 97 - 110 - 213 - 215 - 217 - 219 - 245a - 246 - 247 |



ACCESSIBILITA' CARRABILE E FLUSSI

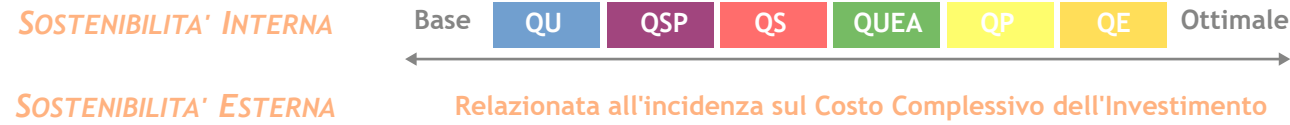
SERVIZI E CONNESSIONI CICLABILI

VERDE E CONNESSIONI ECOLOGICHE



Valutazione della proposta e Contributo alla città pubblica

La possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).



AAP\_P-2A  
AMBITO AGRICOLO PERIURBANO - VIA COVENTRY

DATI DI BASE

STER  
39.000  
MQ

SF  
21.200  
MQ

VT  
156.000  
MC

ADDETTI  
100  
N°

FER  
+20%

STANDARD

SVP+P2  
15%  
STER

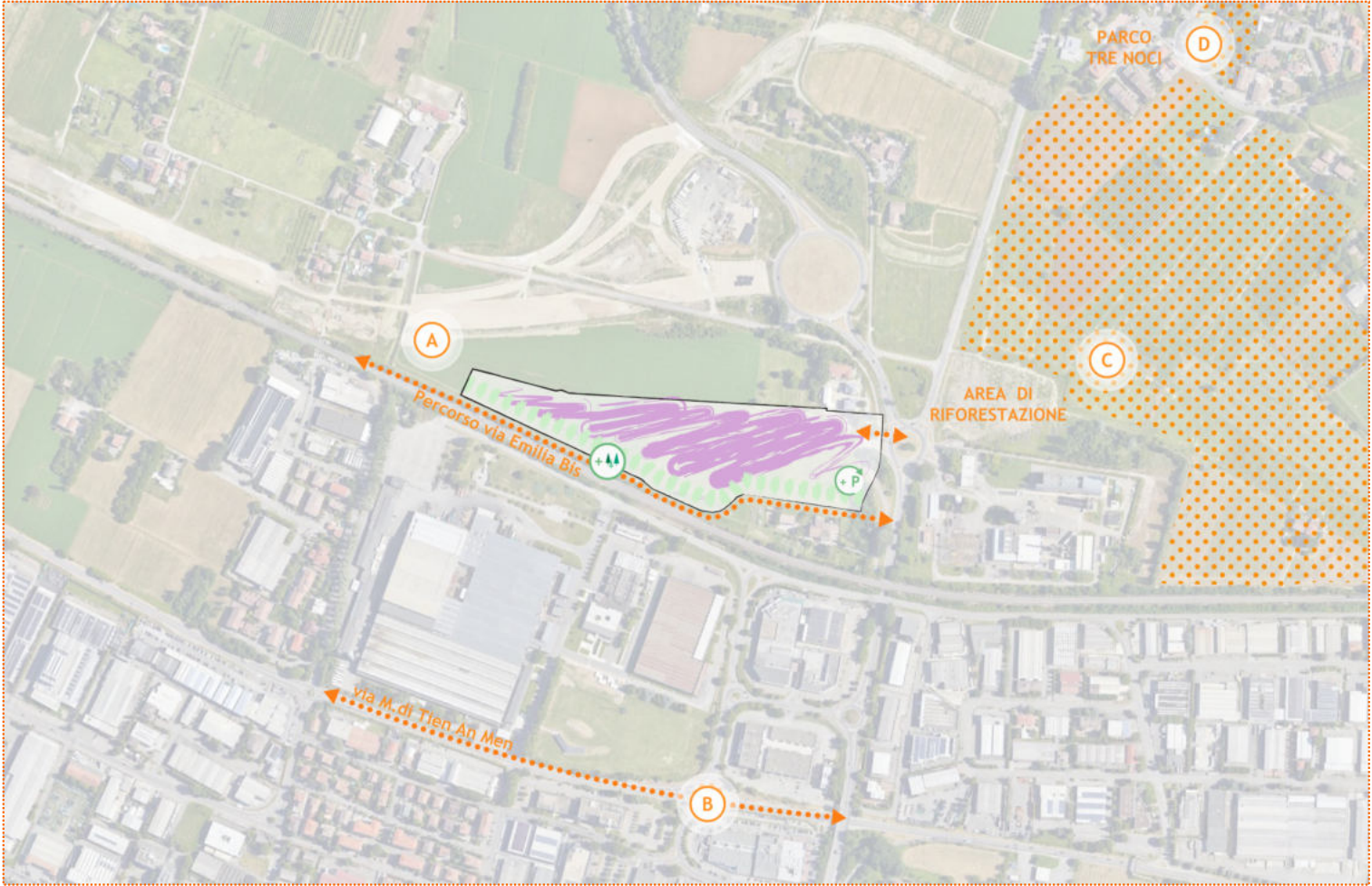
P2  
10/100  
MQ SU

P1  
25/100  
MQ SU

NOTE: Monetizzazione della quota SVP da convertire in verde privato 100% permeabile.

RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO



STATO DI FATTO



SUGGERIZIONE PROGETTUALE



CITTA' PUBBLICA

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di AO come contributo alla Città Pubblica.

A + 650 ML  
IMPLEMENTAZIONE PIANTUMAZIONI e  
COMPLETAMENTO PERCORSI CICLOPEDONALI  
Percorso Via Emilia Bis

B + 650 ML  
COMPLETAMENTO CICLOPEDONALE  
Viale Martiri di P.zza Tien An Men

C RIFORESTAZIONE AREA PRIORITARIA  
(da PUG) a est dell'ambito

D VALORIZZAZIONE ECO/ FUNZIONALE  
Parco Tre Noci

AMBITO MI

SOSTENIBILITA' INTERNA

Identificazione dei principali elementi di sostenibilità apportati dalla proposta all'interno dell'ambito di riferimento e da approfondire in fase di AO.

+ 4MWp  
UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI  
(impianto fotovoltaico)

+6700 MQ  
RINATURALIZZAZIONE E  
POTENZIAMENTO ECOLOGICO

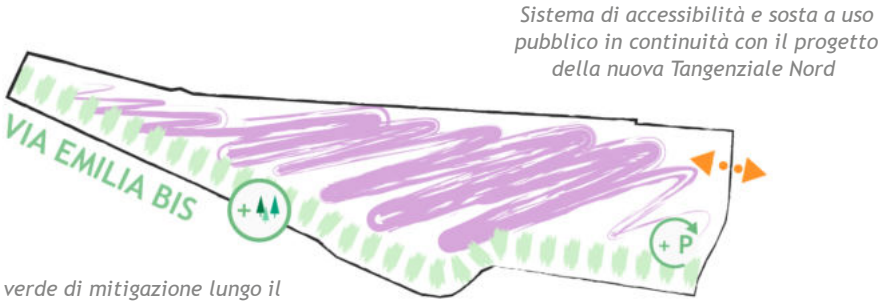
STAZIONE DI RICARICA ELETTRICA  
a servizio della Zona Annonaria

RICONVERSIONE DI UN'AREA  
interclusa in contesto produttivo

INVARIANTI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER AO

Sintesi delle Invarianti fisiche, sociali e relazionali di prossimità, nonché degli Indirizzi procedurali da considerare nella fase di affinamento della proposta di AO.

- Attivazione di un concorso di progettazione o di idee ai sensi dell'art.2.3 del PUG;
- Garantire l'accessibilità dalla Tangenziale Nord e la compatibilità con la futura fascia di rispetto;
- Mitigazione ambientale e paesaggistica attraverso una fascia verde a sud del comparto;
- Contributo alla Città Pubblica mediante la realizzazione di opere esterne al comparto, selezionate tra quelle identificate sopra (Città Pubblica) come prioritarie.



Fascia verde di mitigazione lungo il confine sud del comparto, in continuità con la connessione ecologica lungo la fascia ferroviaria

AR\_9.1B-A

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - VIA F.FILZI



Prot. P.G. 229239/2024 del 10/09/2024

Territorio Urbanizzato SI

Proponente FRANZINI ANNIBALE SPA

Consumo di suolo NO

Foglio 124

Mappale 22

**Sintesi proposta**

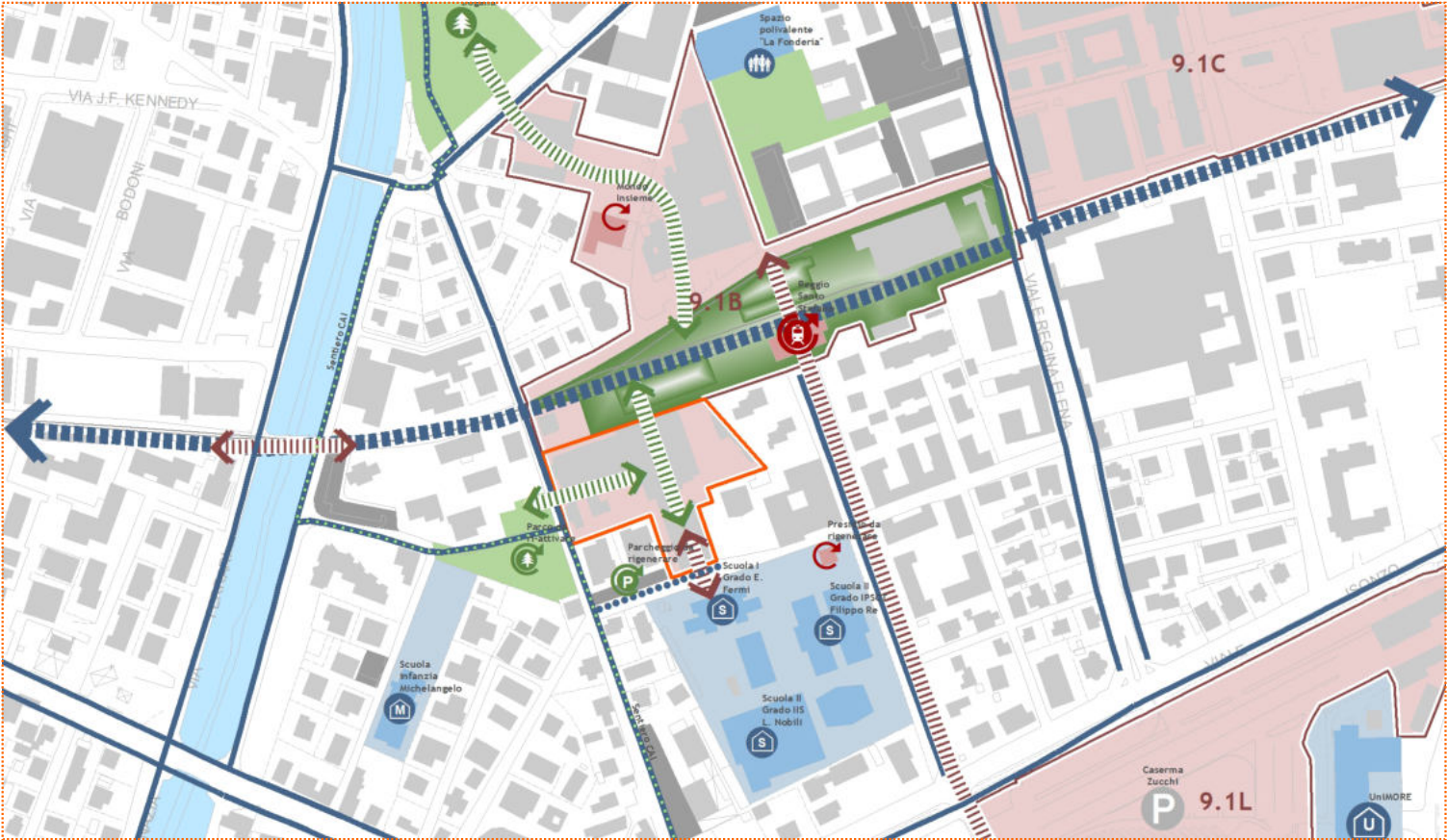
La proposta mira a riconfigurare l'assetto fisico e funzionale di una porzione dell' Ambito di Riqualificazione Urbana (9.1B), attraverso un intervento di riordino urbanistico-edilizio che prevede la demolizione delle volumetrie industriali esistenti per la realizzazione di nuove unità abitative. Tali soluzioni contribuiscono a diversificare l'offerta abitativa e si integrano con il tessuto residenziale limitrofo esistente consentendo il recupero di ampi spazi permeabili a terra in una zona della città caratterizzata da una vulnerabilità alle ondate di calore medio-alta e soggetta a vulnerabilità sociale-demografica-economica. Il progetto include lo sviluppo di nuovi spazi pubblici, in particolare di un nuovo parco pubblico attrezzato, contribuendo ad incrementare le dotazioni territoriali e a qualificare e potenziare la rete ecologica urbana esistente (da mantenere su via Filzi, da creare su via Bolognesi e da potenziare a nord dell'area di intervento). L'intervento pone particolare attenzione alla connessione con i servizi scolastici e alla continuità del sistema del verde, privilegiando una rete di percorsi ciclabili e pedonali integrata con quella esistente (greenway di via Filzi) e di progetto (superciclabile di progetto in prossimità del fascio ferroviario). Questi elementi arricchiscono la maglia urbana, rafforzando le relazioni con le attrezzature collettive limitrofe e migliorando complessivamente la funzionalità e la qualità ambientale complessiva dell'area inserendosi coerentemente in un più ampio disegno unitario di rigenerazione urbana dell'intero ambito.

|               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conformità a: | • Documento di Indirizzi | La proposta rientra tra le categorie di intervento ammesse dall'Avviso Pubblico, ovvero risulta conforme al Documento di Indirizzi (DCC ID n. 93/2023), in particolare per gli obiettivi di rigenerazione urbana nel TU e di potenziamento della Città Pubblica.<br>SI: SQ_D.1 Art. 9.1 Ambiti di Riqualificazione Strategica<br>SI: SQ_L.2 Ambito 9.1B - AR via Filzi via Galliano Stazione S.Stefano<br>Intervento subordinato al rispetto degli Standard (art.3.5 SQ_D.1) e dei Requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED.<br>SI: TV.1 - TV.6<br>La proposta è conforme al sistema di rispetti, tutele e vincoli del PUG.<br>SI: Classe IV - Area di intensa attività umana. |
|               | • Avviso Pubblco         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | • Disciplina del PUG     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | • Tavola dei Vincoli     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | • ZAC (CC.n.127/2014)    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Coerenza alla SQUEA del PUG**

SI: La proposta risulta coerente alla Vision del PUG sul consumo di suolo e risponde a:

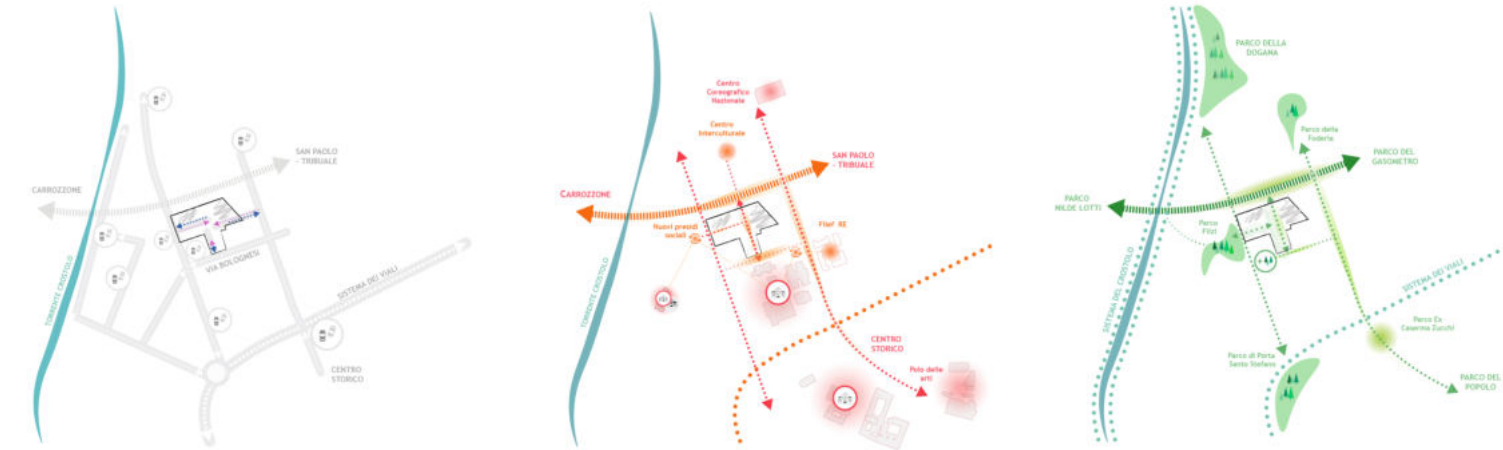
- Sfide: 1 - 2
- Obiettivi: 1 - 3 - 4 - 5 - 7 - 8
- Azioni: 1 - 2 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 17 - 21 - 97 - 223



ACCESSIBILITA' CARRABILE E FLUSSI

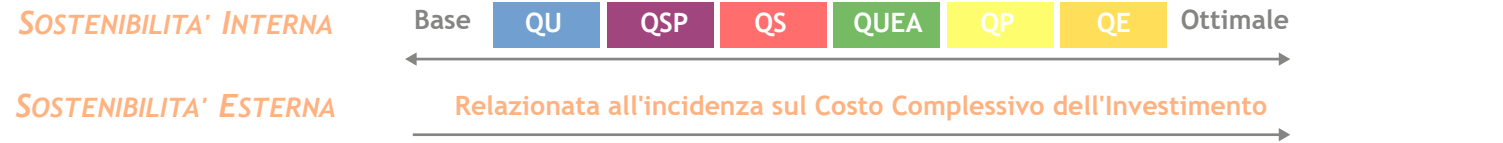
SERVIZI E CONNESSIONI CICLABILI

VERDE E CONNESSIONI ECOLOGICHE



**Valutazione della proposta e Contributo alla città pubblica**

La possibilità di accedere a una premialità trasformativa incrementale per le proposte di AO sarà subordinata alla capacità della proposta di garantire una migliore sostenibilità interna/esterna dell'ambito di riferimento (ai sensi dell'art.2.6 del PUG). Tale sostenibilità potrà essere raggiunta, qualora necessario, attraverso un'opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici capace di contribuire a produrre un'equilibrata e duratura crescita del contesto di riferimento, a partire da un'incidenza minima delle opere pubbliche sul costo complessivo dell'investimento parametrata al 10% (inclusi oneri e monetizzazioni).



AR\_9.1B-A  
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - VIA F.FILZI

DATI DI BASE

STER  
9.639  
MQ

SF  
5.415  
MQ

VT  
24.800  
MC

ALLOGGI  
62  
N°

ERS  
23%  
VT

STANDARD

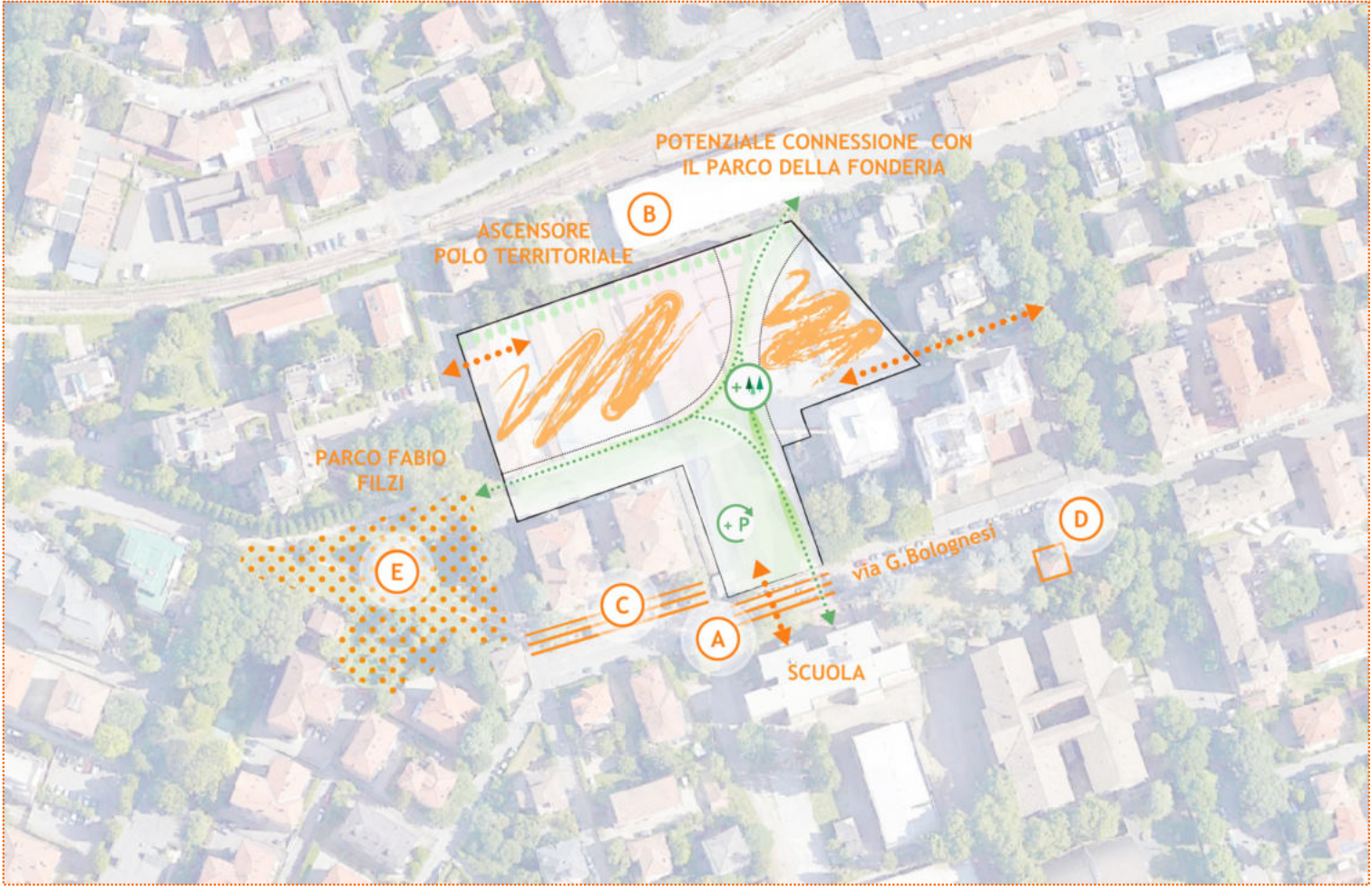
SVP  
40%  
STER

P2  
25/100  
MQ SU

P1  
40/100  
MQ SU

NOTA: Da valutare in sede di AO la possibilità di diminuire la percentuale di SVP a seguito di opportuna valutazione di aumento dei P2.

RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE  
NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE



STATO DI FATTO



SUGGERIZIONE PROGETTUALE



CITTA' PUBBLICA

SOSTENIBILITA' ESTERNA

Identificazione preliminare delle possibili opere fuori comparto da valutare come prioritarie e concordare in fase di AO come contributo alla Città Pubblica.

A +350 MQ



B NUOVA "PIAZZA SCOLASTICA" E ASCENSORE POLO TERRITORIALE

C +550 MQ



D RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO ESISTENTE DI VIA BOLOGNESI

D +300 MQ



E RECUPERO EDIFICIO PUBBLICO PER NUOVI SERVIZI DI QUARTIERE

E



POTENZIAMENTO ECO/FUNZIONALE Parco Fabio Filzi

AMBITO MI

SOSTENIBILITA' INTERNA

Identificazione dei principali elementi di sostenibilità apportati dalla proposta all'interno dell'ambito di riferimento e da approfondire in fase di AO.

+4600 MQ



DESIGILLAZIONE DI AMPIE SUPERFICI IMPERMEABILI

+2685 MQ



POTENZIAMENTO ECOLOGICO E DEL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

+500 ML



RICUCITURA CON IL CONTESTO E POTENZIAMENTO CICLOPEDONALE

P



POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI

INVARIANTI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER AO

Sintesi delle *Invarianti fisiche, sociali e relazionali* di prossimità, nonché degli *Indirizzi procedurali* da considerare nella fase di affinamento della proposta di AO.

- Previsione di una doppia accessibilità carrabile privata al comparto di ingresso ai P1;
- Valorizzazione della connessione pedonale con l'istituto scolastico su via Bolognesi;
- Creazione di un parco pubblico di potenziale connessione tra le polarità verdi esistenti;
- Attivazione di un concorso di progettazione o di idee ai sensi dell'art.2.3 del PUG e implementazione di un processo di co-progettazione per lo sviluppo del nuovo parco;
- Contributo alla Città Pubblica mediante la realizzazione di opere esterne al comparto, selezionate tra quelle identificate sopra (Città Pubblica) come prioritarie.

