



Area Sviluppo Territoriale
Servizio Reti-Infrastrutture, Mobilità

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia - RE

INTERVENTI PER LA
CICLOPEDONALITA' CONNESSI AL PUMS:

REALIZZAZIONE DI
BICILAB ALLA POLVERIERA

CODICE INTERVENTO: L00145920351202000033

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI
(ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera ggggg-quater D.lgs. n. 50/2016 s.m.i.)



Dirigente del Servizio e RUP
Ing. David Zilioli

Progettista
Arch. Laura Degl'Incerti Tocci



Reggio Emilia, febbraio 2020





Indice generale

PREMESSA.....	4
1.RELAZIONE STORICA DELL'AREA.....	5
Sintesi.....	5
2. AMBITO DI INTERVENTO.....	8
2.1 Inquadramento.....	8
2.2.Analisi Situazione insediativa del quartiere.....	10
2.2.1 Società e Demografia.....	11
2.2.2 Servizi e commercio.....	11
2.2.3 Mobilità.....	12
2.2.4 Analisi dell'Area Polveriera.....	12
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO, REGIME VINCOLISTICO,.....	14
STATO PATRIMONIALE.....	14
3.1 Inquadramento urbanistico.....	14
3.2 Regime vincolistico.....	15
3.4 Valutazioni in merito alla normativa antisismica.....	15
3.3 Stato Patrimoniale dell'immobile:.....	16
4.STATO FATTO immobile.....	17
4.1 Aree esterne:.....	28
5 FATTIBILITÀ TECNICA.....	33
5.1 Obiettivi dell'intervento.....	33
5.2 Individuazione delle alternative.....	34
5.3 Indicazioni di massima delle caratteristiche dell'intervento.....	35
6. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA.....	35
7 VERIFICA PROCEDURALE.....	36
Allegati:.....	37
1.Sintesi della disciplina Urbanistica sull'area di progetto: a cura del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune.....	37
2. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (2007).....	45



PREMESSA

Finalità del presente documento è progettare l'insediamento di una struttura denominata BiciLab che sorgerà in uno dei capannoni dell'area della Polveriera; sarà un luogo nel quale il passato il presente e il futuro della bicicletta del nostro territorio, si incontrano.

Questo progetto trova la sua formalizzazione per la prima volta nella Relazione del PUMS adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 79 dell'11.04.2019. Nel testo del documento all'art 7.4.4 si legge

*"[...]Nelle intenzioni dell'Amministrazione, e dell'Associazione Tuttinbici-Fiab che l'ha promosso, si tratta di **uno spazio multidisciplinare che oltre a prevedere il "museo della bicicletta" offra spazi per effettuare laboratori, officina bar e servizi**, diventi un luogo di incontro e di socializzazione per gli abitanti e un luogo di gioco e divertimento per bambini e ragazzi. Il Piano propone di localizzarlo in corrispondenza della ex-Polveriera nell'ambito dei progetti di riqualificazione dell'area; vista la vocazione sociale dei luoghi e la vicinanza con aree a vocazione sportiva e scolastica tale progetto potrà essere corredato **di una struttura per BMX**, che data la dimensione e la modularità, è collocabile in modo relativamente semplice a complemento di luoghi destinati a verde attrezzato"*





1.RELAZIONE STORICA DELL'AREA

Sintesi

Dopo la demolizione dei bastioni della cittadella di Reggio di Lombardia in seguito ai moti rivoluzionari del 1848 ed il conseguente recupero degli spazi creatisi, a partire dal 1859 (anno in cui al termine della Guerra di Indipendenza l'ex Ducato Estense è annesso al Regno Piemontese), si costruisce il Teatro Municipale, in seguito al rogo del nel 1851 del Politeama Ariosto e il Parco del Popolo, grazie al contributo economico del Senatore Levi, mecenate della città, che aveva dotato di acquedotto.

Questi interventi per le attività ricreative della borghesia locale, comportano ovviamente una redistribuzione dei depositi e degli alloggiamenti militari che si trovano nell'area della Cittadella

Alla fine del 1800 la Municipalità di Reggio avvia l'abbattimento della cinta muraria che nella zona della barriera di San Pietro avviene nel 1887. Sempre nel 1887 il Comune di Reggio Emilia cede al Regio Demanio i diritti relativi ad una serie di immobili fra i quali la Piazza d'Armi del Mirabello. Vari documenti del Genio Militare di Bologna e del Comune di Reggio Emilia datati 1888-92 testimoniano il trasferimento della Polveriera al Mirabello in concomitanza con la realizzazione del primo degli edifici ad uso polveriera dell'area (presumibilmente nel 1892 a seguito della dismissione della polveriera S. Marco).

Nel 1913 il Comune rientra in possesso della porzione a sud-ovest della piazza d'Armi della Piazza d'Armi per edificarvi un fabbricato per la disinfezione (dove ora si trova il Parco di Via Zucchi-Via Matteotti).

Nella prima metà degli anni 20 del Novecento il potestà di Reggio si attiva più volte per denunciare alle autorità Militari il pericolo rappresentato da una Piazza d'Armi posta a ridosso della città che per le sue dimensioni ne impedisce lo sviluppo urbanistico.

L'uso in qualità di Piazza d'Armi e di Polveriera perdura fino agli anni '40. Non si è riusciti a ricostruire con esattezza la data di costruzione dei fabbricati ausiliari alla Polveriera ma sembra ragionevole ipotizzarne la costruzione tra il 1936 e il 1940: ancora nelle planimetrie del Piano Regolatore dell'Ing. Artoni datate 1936 infatti i fabbricati sono assenti così come dai rilievi aerofotografici di metà anni '30.

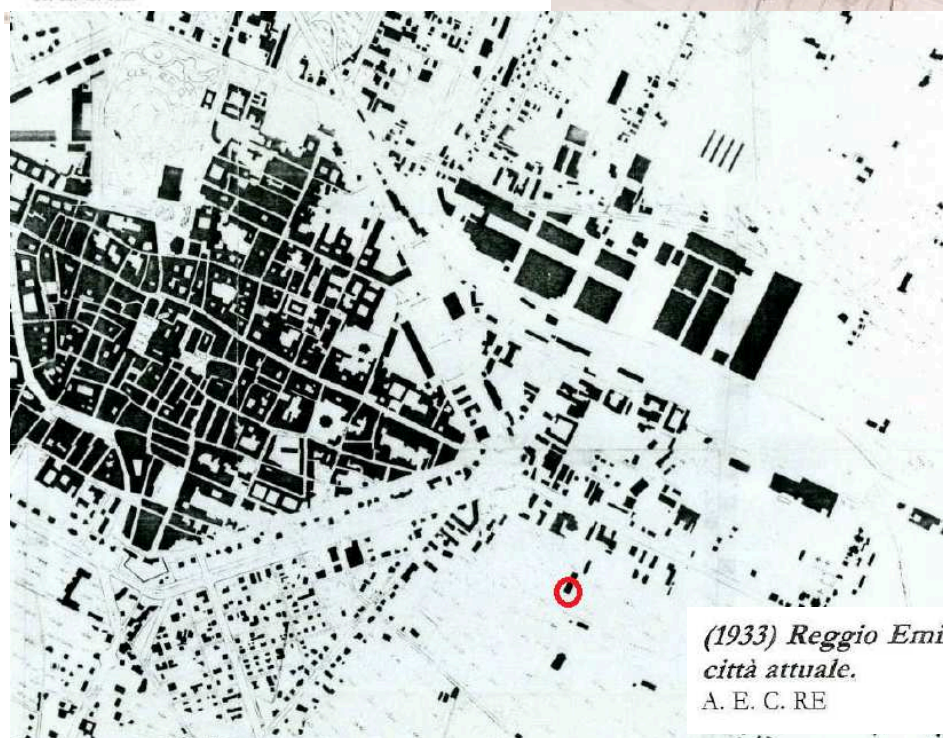
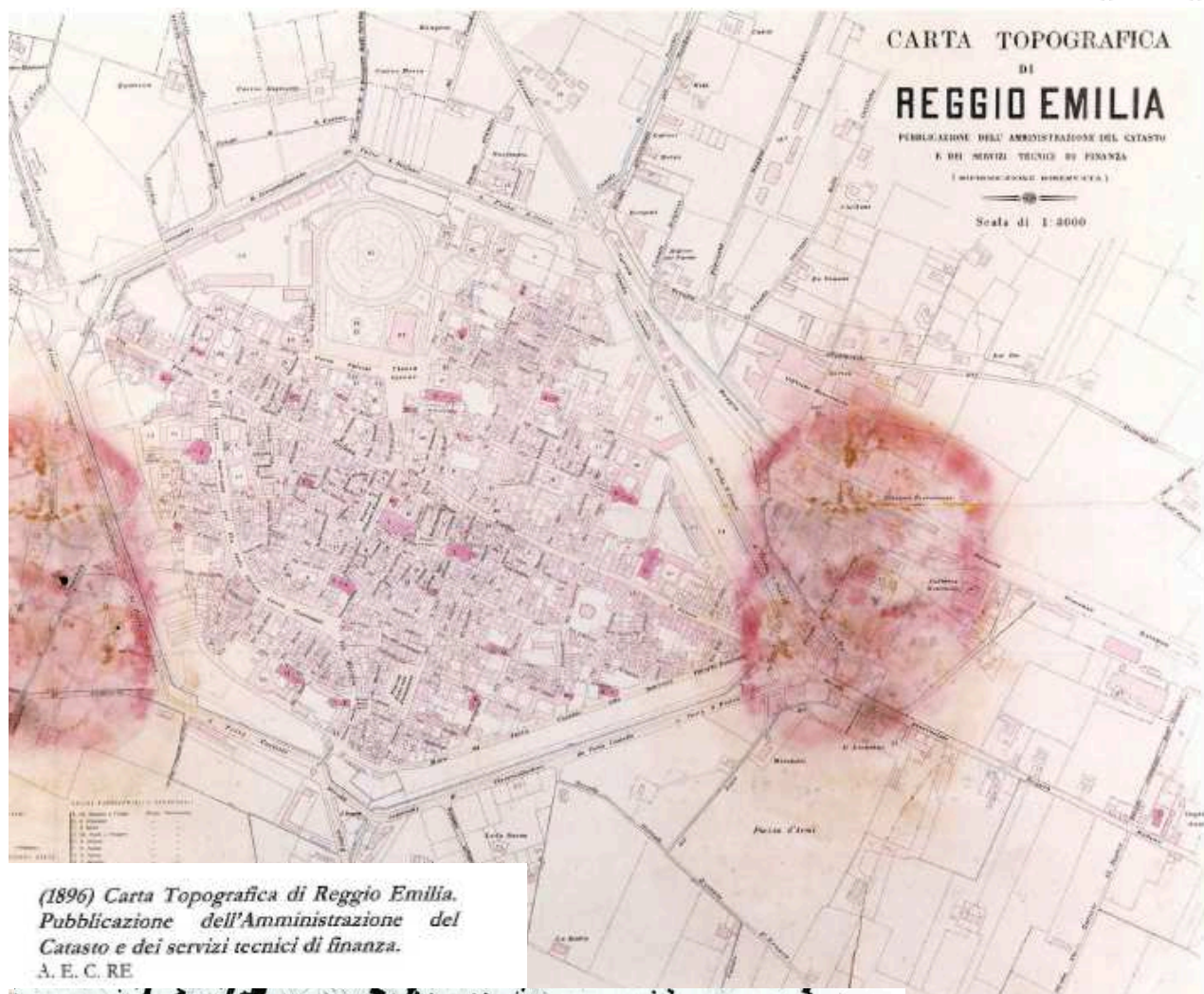
Nel 1934 all'interno di una operazione di permuta che interessa le aree attigue al cimitero suburbano di Reggio Emilia il Comune rinuncia al diritto su un'area della piazza trasferendone la piena proprietà al Demanio dello Stato.

I fabbricati risultano invece presenti nelle planimetrie del Piano Regolatore dell'Ing. Artoni approvato nel 1940 e nei coevi rilievi aerofotografici.

Nel corso degli anni '50 la Polveriera cessa la sua funzione militare e nel 1955 l'amministrazione comunale rientra in possesso di una parte dell'area destinata a Piazza d'Armi a fronte di una permuta di terreni.

Dal 1993 l'amministrazione ha in uso la restante parte della Piazza (destinandola a parcheggio) ma l'area rimane comunque di proprietà del Demanio Militare.

Solo a partire dai primi anni 2000 iniziano le procedure di acquisizione dei fabbricati da parte dell'amministrazione comunale. L'acquisto viene perfezionato nell'anno 2004.





(1940 ca.) Veduta aerea della città
F. B. P.



Veduta aerea
1944
RAF (Royal Air Force)

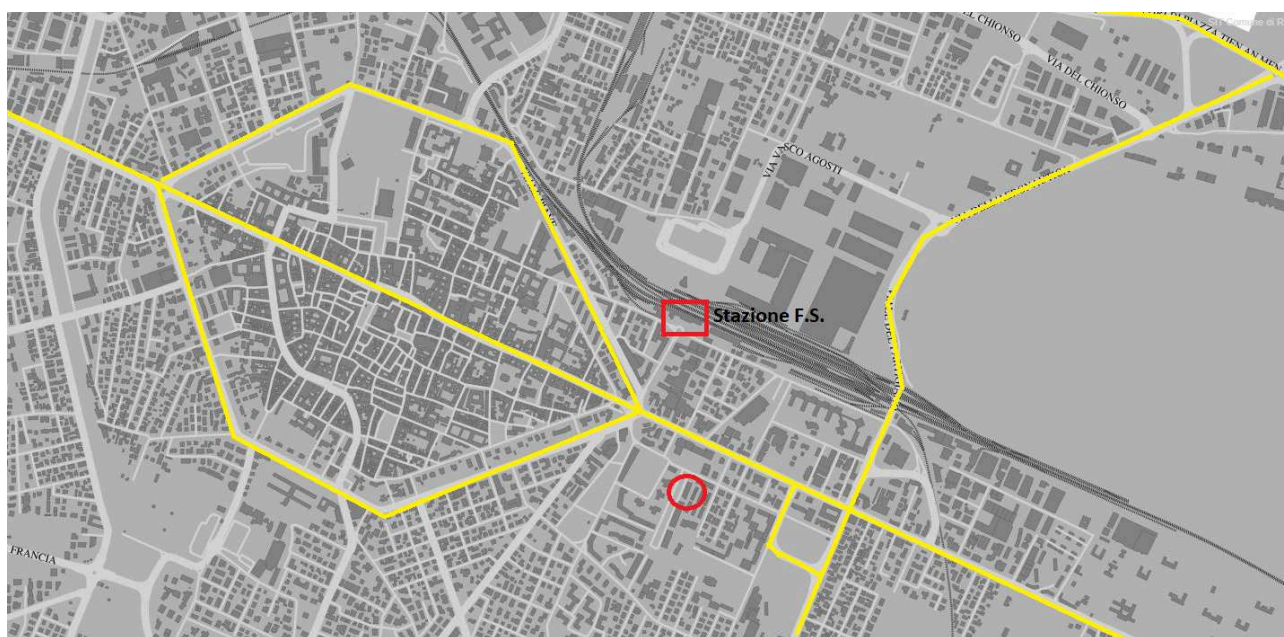


2. AMBITO DI INTERVENTO

2.1 Inquadramento

L'area dell'Ex Polveriera si inserisce nel cuore del Quartiere Mirabello, una porzione di città, a ridosso del centro storico, in posizione sud-est. È delimitata a nord da via Olimpia, a est da via Melato, o ovest dal parco di via Matteotti e a sud da via Terrachini.

La posizione della Polveriera risulta strategica nel tessuto cittadino perché a brevissima distanza dalla Stazione F.S., appena all'esterno dell'esagono della Città Storica, in prossimità della Via Emilia, ben servita sia dalla grande viabilità che dal Trasporto Pubblico.



In estrema sintesi: è un'area di città caratterizzata da una forte componente residenziale, da vari servizi legati allo sport quali la Piscina Comunale, il Campo di atletica "Camparada", alcuni campi da calcio fra cui lo storico Stadio Mirabello, ma connotato anche dalla scarsa dotazione di servizi per la comunità; le aree dell'Ex Polveriera rappresentano una occasione per mettere in atto le trasformazioni necessarie ad aumentare la qualità urbana e dare coesione ad un quartiere nel quale è in atto un forte cambiamento sociale.

Dopo l'acquisizione all'inizio degli anni 2000 dal Demanio Militare, per anni la porzione dell'Ex Polveriera affacciata a SUD su via Terrachini è stata chiusa alla città, ospitando magazzini comunali e in seguito anche un'isola ecologica, mentre la restante parte verso Nord si configurava dagli anni '80 prevalentemente come parcheggio scambiatore.

I tre edifici con funzione di magazzino posti sul lato est del Parcheggio, nel tempo, hanno ospitato soprattutto realtà associative o del 3° settore. L'edificio D, quello centrale, è attualmente occupato da Lipu, Associazione Nazionale Alpini, realtà missionaria, mentre gli altri due sono vuoti.



Inquadramento Area della Polveriera da foto aerea

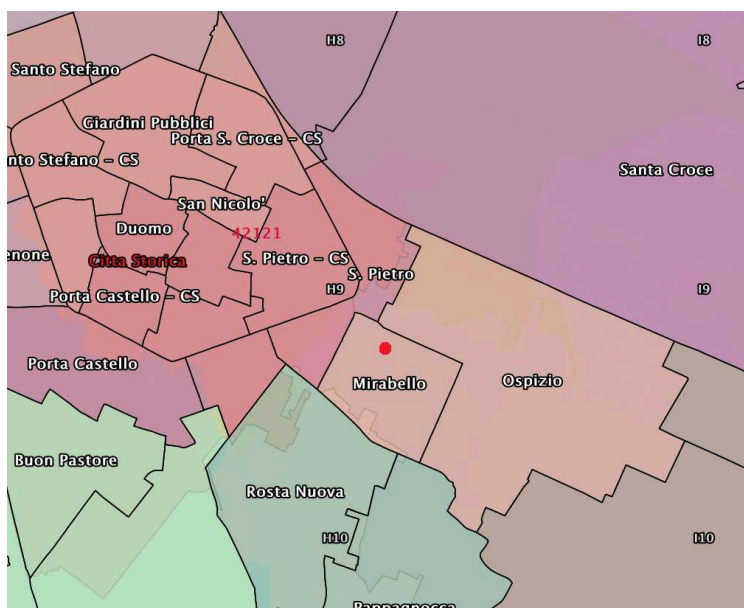


2.2. Analisi Situazione insediativa del quartiere

Il quartiere Mirabello fa parte storicamente della frazione (o “villa”) di Ospizio e inizia ad assumere una propria autonomia a partire dagli anni Sessanta, con la costruzione degli alti palazzi che circondano ancora oggi il vecchio stadio. E’ ormai assodato che il “Mirabello” appartenga al più ampio quartiere di Ospizio pur mantenendo ancora caratteristiche peculiari rispetto all’intorno.

Nel 1869 questa porzione di territorio fu acquistata dal Comune per realizzarvi la nuova piazza d’Armi e l’edificio della Polveriera.

Parte dell’area, posta fra le attuali via Matteotti e viale Olimpia, dal 1910 fu occupata dallo stadio comunale Mirabello: dapprima limitato a un semplice campo di calcio, successivamente dotato di tribune e successivi ampliamenti, di cui l’ultimo nel 1988. Rimase campo di gioco della Reggiana calcio sino al 1995 e attualmente è utilizzato dalla squadra cittadina di rugby.



Nel dopoguerra è stata realizzata la zona sportiva a est di via Melato, ospitante il campo di atletica, i campi da tennis e la piscina.

Dagli anni Cinquanta agli anni Ottanta la zona è stata caratterizzata da una forte espansione urbanistica ad alta densità abitativa.

Degli anni Sessanta è la costruzione della scuola primaria Dall’Aglione, e, un decennio più tardi, il nido d’infanzia comunale Arcobaleno.

Nel quartiere di Ospizio a partire dalla fine degli anni '70 e nei primi '80 l’area accanto allo scalo merci ferroviario che ospitava la Montecatini fu rasa al suolo e sostituita da grandi torri e palazzi residenziali che nelle intenzioni dovevano riqualificare l’area (nei fatti oggi la zona di via Turri -Via Paradisi risulta un’area di criticità sociale). Nel medesimo periodo furono realizzati l’asse e i viadotti di viale del Partigiano, la spina nord sud che ancora divide in due parti il quartiere.

Il polo religioso principale per la comunità cattolica del quartiere è la parrocchia di San Francesco da Paola, a Ospizio.

Non sono presenti aree agricole.



2.2.1 Società e Demografia¹

La popolazione del quartiere **Mirabello** è stazionaria, anche se in leggero calo.

Rispetto agli anni '80 è calata di circa 500 unità attestandosi a 2.400 abitanti. Vi è un indice di vecchiaia di molto superiore alla media comunale (quasi il doppio) e un tasso di natalità invece leggermente più basso del dato complessivo del comune. Il numero di componenti medi per famiglia è inferiore al dato generale del comune (1,9 contro 2,1). Gli stranieri sono il 21% (rispetto al 16% complessivo di tutto il comune) e arrivano per la maggior parte da Albania, Ucraina, Egitto. (

La popolazione di **Ospizio** negli ultimi 15 anni ha invece avuto un incremento del 14% circa anche se negli ultimi anni si è assestata, in leggera diminuzione, pari a 6.732 unità. Vi è un indice di vecchiaia leggermente inferiore alla media comunale e un tasso di natalità superiore.

Il numero di componenti medi per famiglia è inferiore al dato generale del comune (2 contro 2,1).

Gli stranieri sono il 44% (rispetto al 18% complessivo di tutto il comune) e arrivano per la maggior parte da Cina, Marocco ed Egitto.

2.2.2 Servizi e commercio

Il quartiere **Mirabello** ha un tessuto commerciale diffuso costituito, principalmente, da commercio al dettaglio.

Le due maggiori aree commerciali di **Ospizio** sono concentrate lungo la via Emilia e presso il supermercato di via Sani.

Il quartiere nella sua interezza comprende una molteplicità di servizi fra cui:

- il centro semiresidenziale per disabili adulti Busetti di via Emilia Ospizio,
- la biblioteca comunale decentrata di via Emilia Ospizio
- il centro d'incontro Reggio Est-Giuseppe Impastato e Centro Binario 49 nella zona di via Turri.

Sono inoltre presenti due farmacie e diversi medici di base.

Lungo l'asse di via Melato è presente una vasta zona sportiva che caratterizza l'area per lo sport a servizio di tutta la città. In cui sono collocati

- la piscina comunale,
- i campi da tennis,
- il campo di atletica.

Al centro del quartiere e luogo d'aggregazione fondamentale è situata la parrocchia di S. Francesco da Paola, che raggruppa diverse attrezzature sportive, un cinema-teatro, un circolo parrocchiale con bar.

Altre realtà associative significative presenti sono:

- Associazione Reggio Civitas, Associazione Nazionale Alpini, varie sedi di associazioni sportive

Le strutture scolastiche presenti sono:

- la scuola primaria Aldo Dall'Aglio di via Terrachini
- nido comunale Arcobaleno di via Patti.

Più a est, zona Ospizio si trovano

- la scuola dell'infanzia comunale La Villetta,
- la scuola d'infanzia parrocchiale Elisa Lari e
- la scuola primaria Marconi;

1. Dati dell'Ufficio Statistica del Comune di Reggio Emilia



Le principali aree verdi sono il

- Parco del Mirabello (Matteotti),
- Parco della Polveriera (Via Patti)
- Parco Gli Ippocastani (Campo di Marte),
- Parco Le Paulonie di Via Turri rde pubblico di viale Olimpia.
- Area verde pubblica di Viale Olimpia

Il quartiere è dotato di importanti attrezzature sportive:

- lo stadio Mirabello e l'omonima palestra, in via Matteotti
- la zona sportiva di via Melato
- campo di calcio comunale in viale Olimpia sede della Società Fides

2.2.3 Mobilità

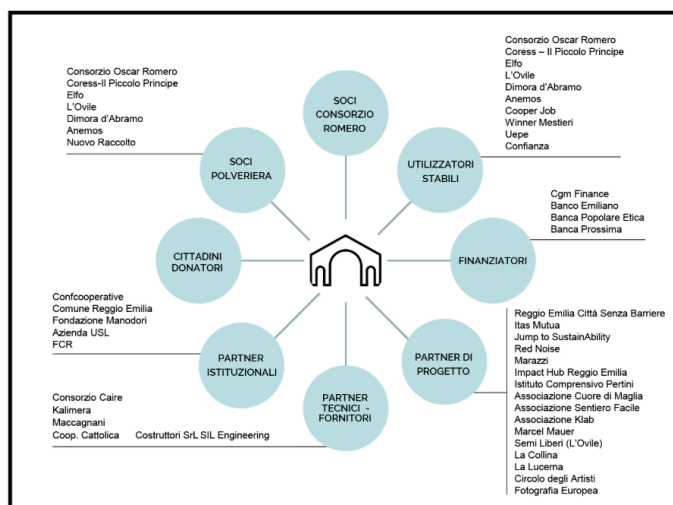
Il quartiere Mirabello-Ospizo è attraversato da diverse piste ciclabili (ciclovia 1 EST e ciclovia 2) del BiciPlan). Il trasporto pubblico è presente su tutto il territorio ma si localizza principalmente sulla Via Emilia e sul sistema Via Papa Giovanni-Terrachini.

E' servito da linee del trasporto pubblico urbano ad alta frequenza: la n.2 S.Illario-Ritiro-Rubiera, la n.4 Via Curie/Via Lambrakis-Coviolo e il minibus E. che staziona al parcheggio scambiatore della ex Polveriera.

La viabilità ciclabile secondaria è diffusa su tutto il quartiere e collega i vari poli attrattori quali Scuole e servizi.

2.2.4 Analisi dell'Area Polveriera

A partire dall'anno 2013 i due Magazzini denominati A e B, posti nella porzione sud del lotto, sono stati interessati da parte dell'affidatario Consorzio Oscar Romero da un'operazione di riqualificazione attuata mediante project financing della durata 30ennale (?) che ha portato in pochi anni alla rigenerazione degli spazi e all'insediamento di una pluralità di funzioni caratterizzate da una forte componente sociale e del 3° Settore. Attualmente le realtà insediate sono:





Edificio A

Centro Diurno della Cooperativa Sociale <u>Coress-II</u> Piccolo Principe
Spam13
<u>UEPE</u> - Ufficio Esecuzione Penale Esterna
Centro Residenziale II
<u>Coress</u> il Piccolo Principe
Sala Civica

Edificio B

Progetto Rifugiati Sprar- Comune di Reggio Emilia
Mediazione Culturale,
Società Confianza
Società Nessuno Escluso
Winner Mestieri- Agenzia per il lavoro
Associazione Sentiero facile
Cooperativa Cooperjob
SIL- Servizio di Integrazione Lavorativa
la Bottega K-lab
Laboratorio di cucito Sew Lab (Progetto Rosemary)
Cucire per Ricucire
Cuore di maglia
Bar Ristorante Chiacchiere&cucina





3. INQUADRAMENTO URBANISTICO, REGIME VINCOLISTICO, STATO PATRIMONIALE

3.1 Inquadramento urbanistico

Il PSC 2009 del Comune di Reggio Emilia conferma quanto previsto già nel PRG 99 con l'inserimento dell'Area Polveriera all'interno di un perimetro da assoggettare a PRU (Programmi di Recupero Urbano) poi individuato come Ambito di Riqualificazione dall'attuale Piano Strutturale Comunale.

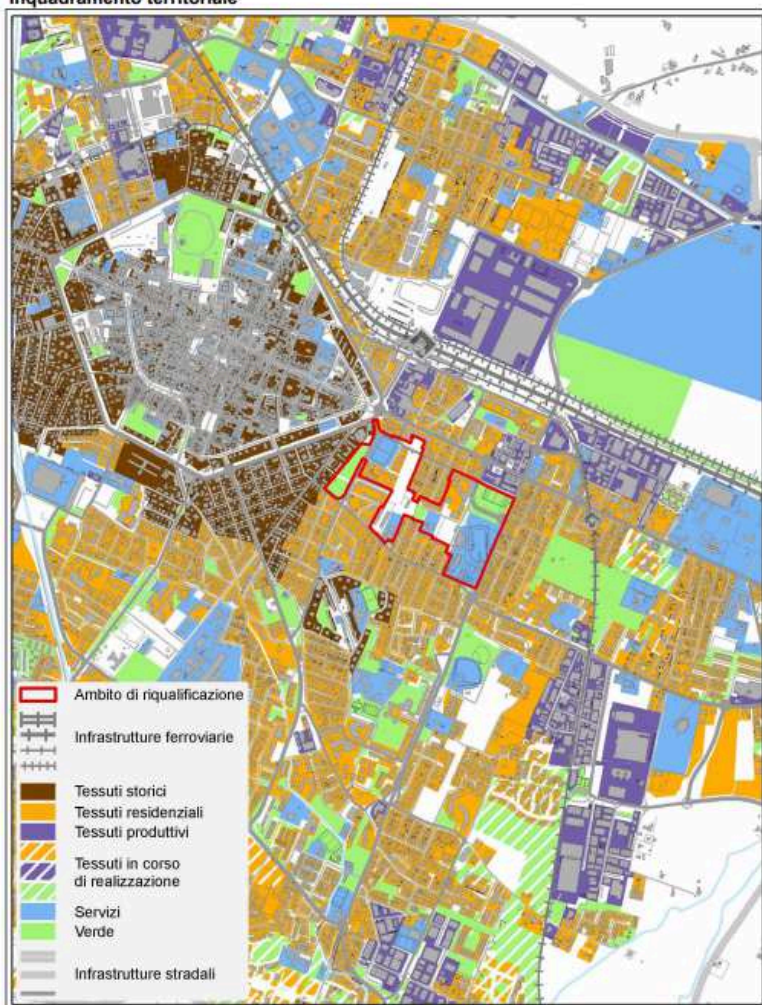
Si tratta di Ambito da riqualificare di rilevanza strategica "AR-8: Ambito Mirabello, ex Polveriera, Via Melato".

Occorre premettere che lo strumento pianificatorio è in fase di salvaguardia poiché è stata adottata variante allo strumento urbanistico con Delibera di CC 117 del 12.11.2018.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

AR8 - MIRABELLO, EX-POLVERIERA, VIA MELATO

Inquadramento territoriale





La sintesi di previsione a seguito dell'approvazione della variante in corso prevede che possano insediarsi nel capannone Nord dell'Area Polveriera i seguenti usi ²:

attività di giardinaggio, artigianato di servizio, attività culturali, musei e sale fino ad una capienza di 100 persone, terziario, attività sanitarie, palestra per max 100 persone, attrezzature per attività collettive. Resta escluso l'insediamento di residenza, residenza collettiva, funzioni ricettive.



3.2 Regime vincolistico

Il Ministero per i Beni e le attività culturali -Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna con Decreto 1016 del 24.01.2007³ ha decretato “[...] che gli edifici appartenenti al complesso Mirabello o ex Polveriera distinto al NCEUal Foglio 155 particelle **134**, 139 140[...] presentano interesse storico artistico ai sensi dell’articolo 10 comma 1 e art 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata”.

3.4 Valutazioni in merito alla normativa antisismica

La trasformazione prevista dell'immobile, da magazzino in disuso in contenitore multifunzioni, determina il ricorrere di una delle situazioni per cui deve essere effettuata la *valutazione della sicurezza* dell'edificio, secondo quanto disposto dal capitolo 8.3 delle NTC 2018.

Nella valutazione della sicurezza, il progettista dovrà esplicitare il livello di sicurezza, in un'apposita relazione, esprimendolo in termini di rapporto fra capacità e domanda

Nel caso in cui non siano soddisfatte le verifiche - prevalentemente ai carichi permanenti e alle altre azioni di servizio- ovvero si rilevino inadeguatezze nei confronti delle azioni non sismiche, sarà necessario adottare provvedimenti restrittivi all'uso della costruzione e/o procedere ad interventi di miglioramento o adeguamento, volti ad aumentarne la sicurezza.

² allegato 1 _ sintesi della disciplina normativa vigente ed adottata

³ Allegato 2_ Decreto Ministero per i Beni e le attività Culturali 1016 del 24.01.2007



Poichè all'interno del capannone, verrà previsto un uso afferente o assimilabile all'uso scolastico, quali laboratori per studenti, ecc.. sarà necessario prevedere obbligatoriamente l'adeguamento sismico della costruzione, ai sensi del capitolo 8.4.3 lettera e). Per i beni di interesse culturale, ricadenti in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi del comma 4 dell'art. 29 del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento.

In particolare, il valore del livello di sicurezza, a seguito dell'intervento di miglioramento, non prevede l'obbligo del raggiungimento del 60% in quanto bene di interesse culturale.

3.3 Stato Patrimoniale dell'immobile:

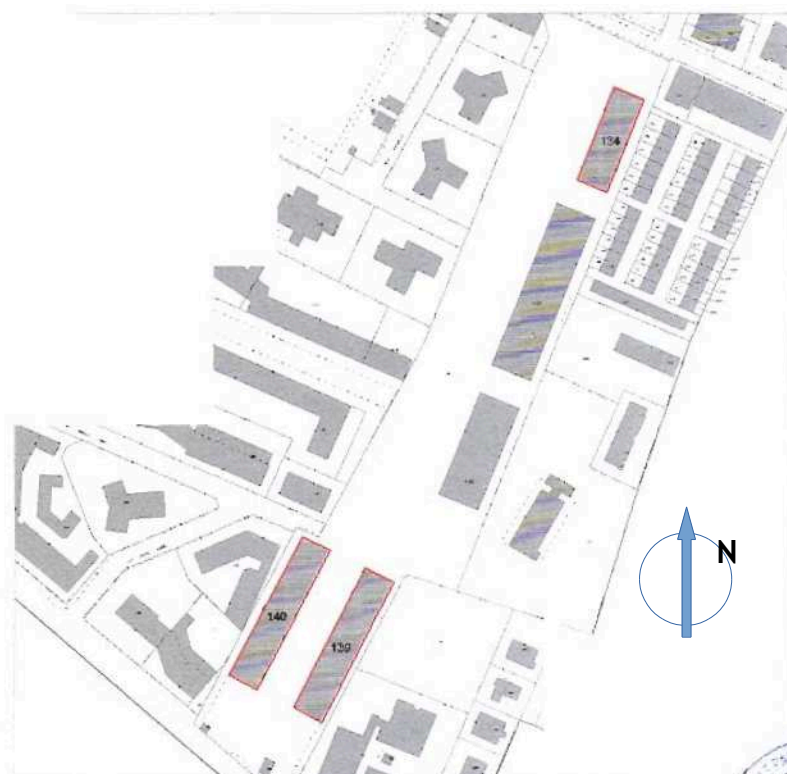
Il capannone E, oggetto della progettazione è identificato dai seguenti dati catastali

Foglio 155 mappale 134 del catasto fabbricati

Attualmente il fabbricato è libero, non è gravato da ipoteche né da vincoli di diverso genere.

In passato l'Amministrazione aveva inserito il Capannone nord in una lista di beni affidati a Invimit (*Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (Invimit Sgr)* è una società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi. La missione di Invimit Sgr è, dunque, sintetizzabile nella volontà di contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione, anche sul piano del risparmio energetico e della riduzione dell'impatto sull'ambiente. In tal senso, e affinché il proprio posizionamento risulti chiaro e ben identificabile, Invimit Sgr intende assumere un ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato.

Tale messa a reddito non ha sortito effetto e il capannone è rimasto di proprietà comunale.



Estratto di
mappa catastale Fg 155



4.STATO FATTO immobile

Lo stabile nord dell'area Polveriera è caratterizzato da una forma rettangolare di dimensioni di 16,4 x 50,6 mt., per una superficie totale di circa 830 mq. Non sono stati rintracciati in Comune rilievi o planimetrie dettagliate dell'edificio.



E' un edificio in muratura la cui struttura è costituita da pilastri della dimensione di cm 45x45, a interasse alternato di di 4.4 mt e 4.65 mt mentre le due campate terminali hanno una larghezza di mt 4.70.

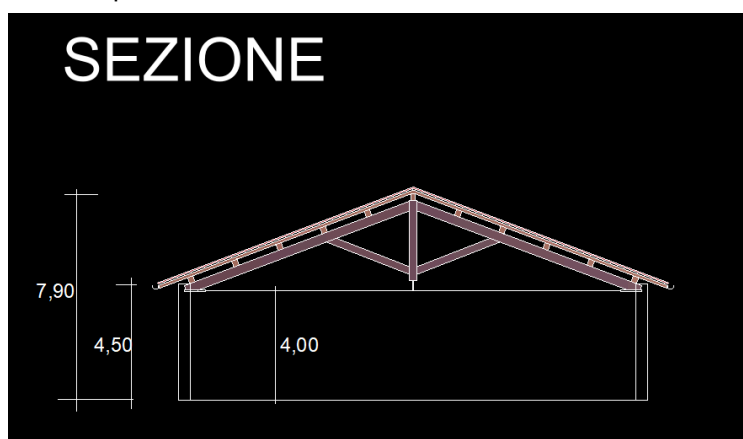
La pianta è ' costituita da 11 campate che generano una superficie interna costituita da un unico ambiente, a pianta libera, ad eccezione di due modeste aree sui fronti nord e sud. compartimentate con pareti di altezza di 4 mt, chiaramente superfetazioni successive.





La copertura del tetto è a due falde; la struttura principale, elemento connotante l'immobile, è costituita da capriate in legno e acciaio poste ad interasse di 4,4 mt. La luce è di 16 mt quindi superiore a quella tradizionalmente coperta con capriate lignee a un monaco (10/12 mt).

Per superare tale luce il disegno della struttura primaria segue un disegno non diffuso nei nostri territori: parti di tradizionale capriata lignea (monaco, puntone e saettoni) unite a incatenamento metallico di derivazione dalle capriate Polanceau. In colmo misura mt 7.5 e in imposta mt 4.5 disegnando un semplice tetto a due falde. La struttura di copertura è poi completata da orditura primaria di correnti, e travicelli a interasse regolare e manto di copertura.



Nel 2017 a seguito di eventi meteorologici avversi e al deterioramento fisiologico, parte della copertura è crollata e il Comune ha dato seguito a una manutenzione straordinaria con procedura di urgenza per la messa in sicurezza. Durante tale intervento sono state sostituite le ultime tre capriate sud, e la relativa struttura primaria e secondaria recuperando e riutilizzando tutta la carpenteria metallica presente. Si è inoltre sostituita la trave di colmo e l'orditura secondaria dove ammalorate, in modo particolare negli sporti di gronda. Una capriata che risultava puntualmente compromessa è stata consolidata mediante l'inserimento di piattabande metalliche e viti in acciaio. Durante tale intervento si è inoltre sostituito il manto di copertura in tegole con lastre in fibrocemento ecologico al fine di preservare l'immobile in attesa di un recupero complessivo e un posizionamento di un tetto coperto da tegole come da impianto originario.





Sulle 2^a, 4^a, 6^a, 8^a e 10^a campate ovest (verso l'area a parcheggio) sono presenti portoni a doppio battente alti 3.5 mt, metallici, a specchiatura cieca, su disegno, che occupano l'intera campata, terminanti a semicerchio ribassato che segue l'andamento dell'arcata in muratura sovrastante.





In posizione centrale sulle testate nord e sud, il segno delle arcate identiche con muratura arretrata di pochi cm rispetto al muro. Dall'uniformità dell'apparato murario come pezzatura e colore delle superficie probabilmente le testate nord e sud nascono senza aperture significative e l'arretramento della muratura risulta una connotazione architettonica.

Su questi fronti sono inoltre presenti nella sommità centrale due aperture circolari della dimensione di circa 1.00 mt contornati da muratura a raggiera.





Al centro delle campate lato est, intervallate ai portoni lato ovest, laterali sul lato nord e due sul lato sud sono presenti a circa 1 mt da terra semplici finestre rettangolari, a due battenti, strombate verso l'interno, di dimensioni 100 x 150 cm che riportano ancora nella maggioranza dei casi i serramenti riquadrati (4 riquadrature di base e 4 in altezza) e i vetri singoli originali. In alcune sono ancora presenti le inferriate.



4.1 Aree esterne:

il capannone E della Polveriera attualmente aggetta direttamente sul Parcheggio Scambiatore che dall'inizio degli anni 90 occupa buona parte dell'area Polveriera. Sul lato nord ha una sorta di area pertinenziale di circa 570 mq anche essa ora adibita a parcheggio che lo divide da Viale Olimpia. Sul lato sud un'analogha area pertinenziale che si stende fra il capannone E e D è stata chiusa mediante una cancellata e data in uso al capannone D che su di essa ha gli ingressi.

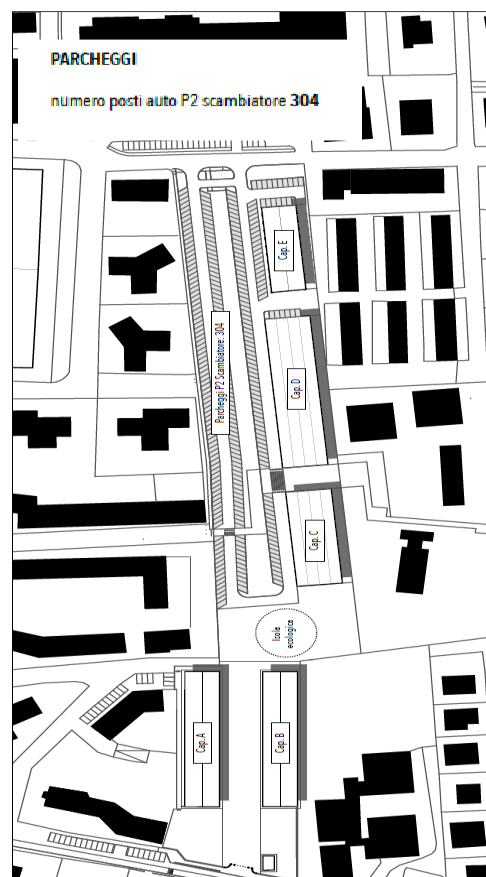
Il fabbricato E ha un corridoio verde largo circa 5.5 mt sul lato Est, verso Via Casali dove sono ubicate le casette un tempo in uso ai militari, che corre lungo i lati dei 3 magazzini E, D, C arrivando sino all'area verde dell'Edificio Polveriera. Attualmente tale area è compartimentata mediante una divisoria a paletti e rete sia in senso longitudinale, che ha creato di fatto due corridoi larghi circa 2.5 mt, sia fra capannone e capannone e toglie la continuità fra i fabbricati lungo questo lato.

A seguito di Delibera di Giunta Comunale 329 del 25.11.2009 a oggetto: APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DEL "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE MIRABELLO" AVENTE VALENZA DI DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA AI FINI DELL'ATTIVAZIONE DEL PERCORSO PROCEDIMENTALE E PARTECIPATIVO VOLTO ALLA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEL PRU "REGGIO EST" DI CUI ALL'ART.58 COMMA 58.04.05 DEL PRG 1999 AI SENSI DELL'ART.2 DELLA LEGGE REGIONALE 19/98. si è avviato l'iter affinché nell'Area Polveriera si insediassero nuovi usi, prevalentemente Servizi, con conseguente ridimensionamento e via via progressiva eliminazione del Parcheggio Scambiatore della Polveriera.

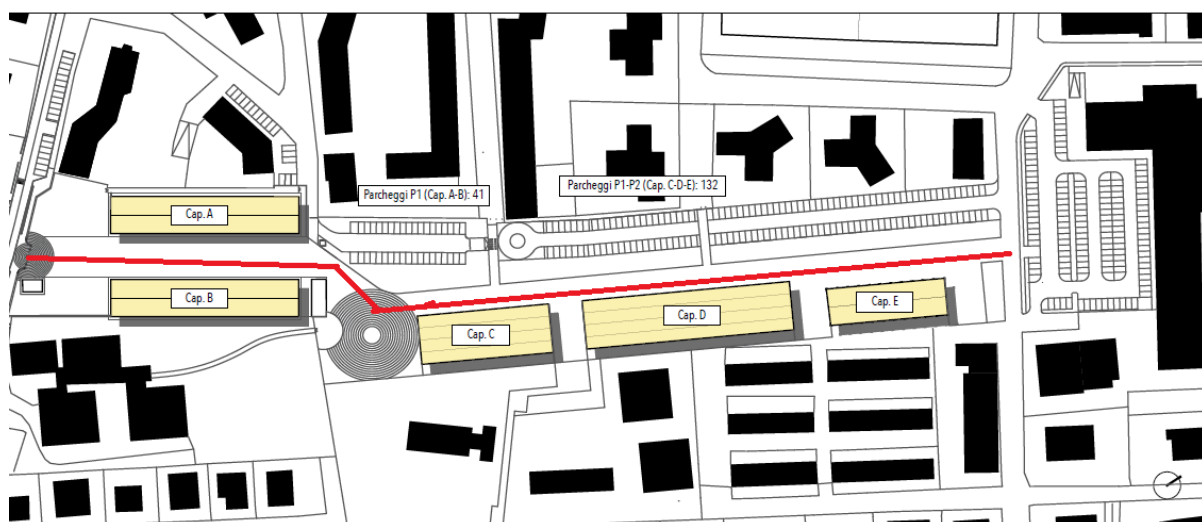


Il Comune in un proprio studio di fattibilità ha ipotizzato come la trasformazione prefigurata dalla delibera muterà la parte ora adibita a parcheggio pubblico man mano che gli interventi verranno attuati: dovrà essere recuperato come da indicazioni degli strumenti di pianificazione e PUMS un nuovo parcheggio scambiatore lungo la direttrice della Via Emilia verso est.

Questa la situazione di partenza pre-interventi di rigenerazione.



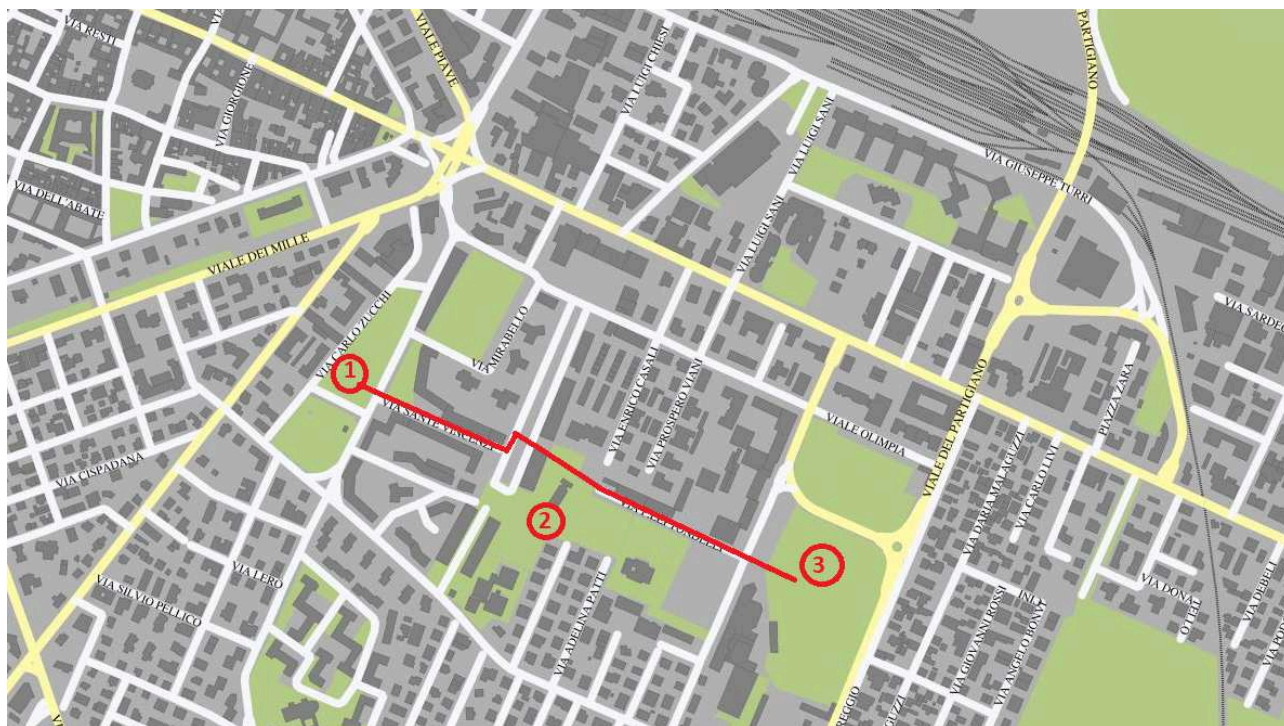
Questo l'assetto dell'area man mano che si realizzeranno gli interventi di riqualificazione dei capannoni e i posti di parcheggio rimanenti resteranno quelli di pertinenza delle attività insediate; lungo il lato est degli





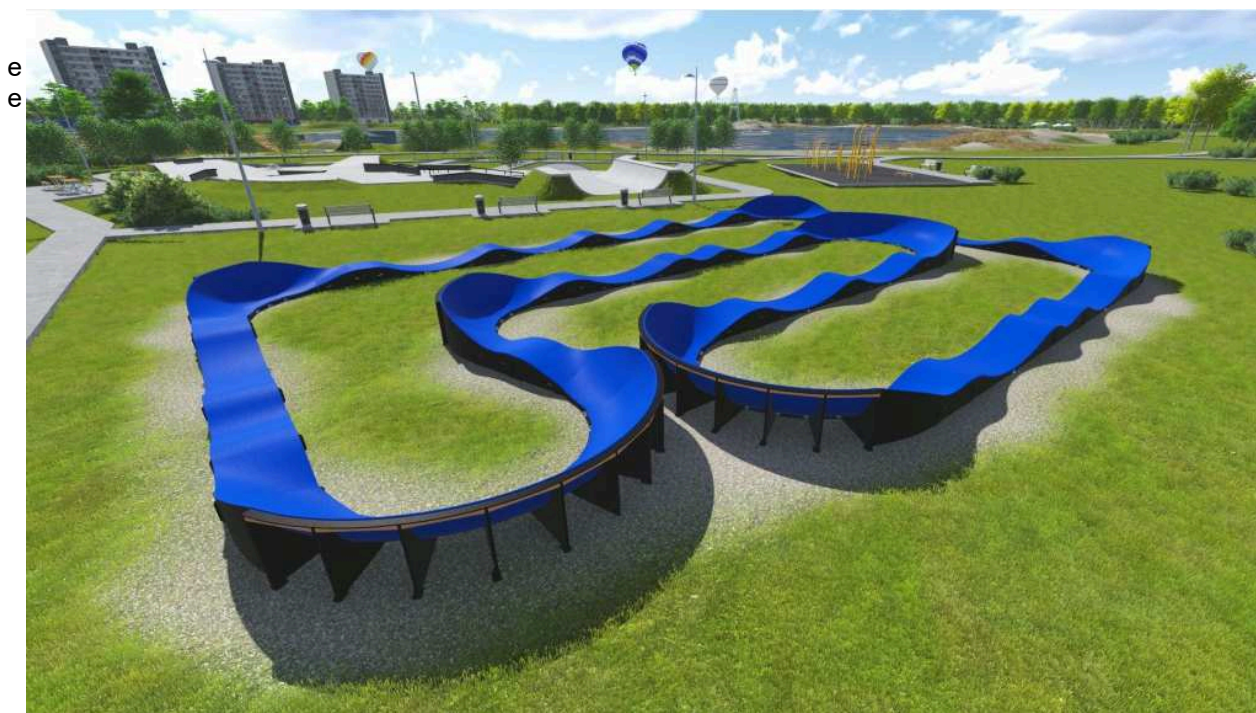
edifici C,D ed E si realizzerà un grande asso ciclopedonale che conetterà direttamente Via Olimpia e Via Terrachini. Ciò avviene già ora ma sarà enfatizzato dalla dll'utilizzo esclusivamente ciclopedonale con la progressiva eliminazione degli stalli di sosta.

Interessante nell'ottica di rigenerazione del quartiere l'asse trasversale ciclopedonale che interessa l'area e che collega Via Zucchi a Via Melato attraversando Via Sante Vincenzi, l'asse della Polveriera e Via F.lli Tondelli.





Il tracciato riconnette tre delle principali aree verdi del quartiere Mirabello: il Parco di Via Zucchi -Via Matteotti (1), l'area verde che circonda l'antico edificio della Polveriera e arriva a Via Tondelli (2) a ridosso degli edifici



B,
C
D

l'area sportiva del Campo Scuola "Camparada"(3) di Via Melato.

Questa ultima è l'unica area delle tre con una definizione di usi, poiché in essa si svolgono le attività legate all'atletica leggera dell'intera città. Sarebbe auspicabile, vocare anche le altre due aree verdi ad un uso ricreativo/sportivo tale da identificare questa parte di città densa, ricca di collegamenti ciclopeditoni, a servizi di tipo sportivo, non agonistici in senso stretto. L'area verde identificata con il nr (2) si presta alla creazione di un circuito di educazione stradale per i bambini della Scuola Primaria e può essere attrezzata con un percorso per il circuito sportivo

Un aspetto da considerare della fruizione di quest'area verde che non ha accesso diretto da direttrici stradali, restando un'area interna, compresa fra gli edifici della Polveriera, la Scuola Primaria Dall'Aglio e la residenza di Via Casali è la sua vocazione ad essere vissuto come parco di quartiere. Andrà pertanto valorizzata la sua fruizione che dovrà privilegiare la popolazione del quartiere Mirabello e i vicini più prossimi quali i frequentatori delle varie attività già insediate in Polveriera e la Scuola Primaria Aldo Dall'Aglio della quale costituisce un naturale prolungamento. L'aspetto dell'inclusività dovrà essere quindi particolarmente presidiato nello studio di questa area esterna

Si sottolinea che attualmente la proprietà di detta area (Fg 155 mappale 151) è dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero pertanto non potrà essere inserita nella progettazione esecutiva dell'intervento fino a quando non ne verrà acquisito almeno l'uso.

L'insediamento di attività adatte anche a un pubblico di ragazzi, convoglierebbe nell'area quella fascia di popolazione dagli 11 anni in su che, ricca di energie e competenze seppure spesso non correttamente incanalate, non trova ancora una sua espressione e visibilità nelle aree pubbliche.

La fascia d'età di preadolescenti e adolescenti che nelle città fatica a trovare collocazione porterebbe in questo quartiere l'energia di una parte di popolazione che in questa porzione di territorio scarseggia.

Esempi di attività e tecnologie da inserire nell'area di studio:







5 FATTIBILITÀ TECNICA

5.1 Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dello studio è valutare le principali invarianti della progettazione e la successiva realizzazione del Bicilab sul capannone E dell'area Polveriera.

Come da premesse, il BiciLab è un luogo che, inizialmente proposto dall'Associazione Tuttinbici Fiab, ha incontrato l'interesse del Comune di Reggio Emilia che ha ritenuto fosse in linea con le proprie priorità e linee di intervento per la promozione di una mobilità urbana attiva. Il PUMS -Piano Urbano della Mobilità Sostenibile ha colto questa istanza e ne ha fornito la cornice legislativa prevedendo un luogo di promozione della ciclabilità e arrivando ad individuare l'immobile in cui troverà attuazione.

La promozione della ciclabilità in tutte le sue accezioni è una delle politiche connotanti la città di Reggio Emilia che da molti anni risulta prima per il numero di km di infrastrutture dedicate. Il BiciPlan -Piano ciclistico del Comune di Reggio Emilia- approvato nella primavera 2008, uno dei primi BiciPlan sul territorio nazionale, è attualmente in fase di revisione. Prevede una revisione completa della prima versione in un'ottica di incremento di qualità delle realizzazioni e di riqualificazione delle esistenti; sono inoltre previsti e approfonditi nello studio una serie di servizi per incrementare la ciclabilità quali VeloStazioni, depositi diffusi, punti manutenzione.

A Reggio sono inoltre presenti

- la prima associazione italiana di cicloecologisti (presente a Reggio dal 1985);
- una delle più significative collezioni di biciclette d'Italia, che documenta le origini della bicicletta (collezione Cimurri);
- una serie di documenti della storia reggiana della bicicletta (attualmente presso la biblioteca Panizzi);
- una tradizione nella costruzione di biciclette. Sono nati qui i marchi Pecorari, Marastoni, Cicli Rauler, Cicli Corradini.

Nonostante questa felice concomitanza di eventi, Reggio non risulta prima per il numero di ciclisti e quindi per share modale, pur attestandosi a buoni livelli nel sistema nazionale.

Il BiciLab ha l'ambizione di mettere a sistema ciò che già oggi Reggio Emilia esprime sul tema della bicicletta e di rilanciare verso il futuro un mezzo che appare sempre più una delle soluzioni al problema della congestione delle città con le conseguenze ambientali, sanitarie, e sociologiche che da ciò derivano.

Si parla perciò di un luogo nel quale il passato, il presente e il futuro della bicicletta trovano casa e dove si attua e si promuove la cultura della bicicletta.

A fronte di queste premesse occorre valutare, negli spazi fisicamente a disposizione, cosa e con quali pesi dovranno insediarsi i vari usi previsti.

Per definire tale spettro di possibilità l'Amministrazione ha promosso una serie di incontri con la cittadinanza declinandoli verso target specifici:

- 1^ incontro 12/09/2019- Consulenti esterni (che hanno svolto un approfondimento su oggetti simili al BiciLab sia in Europa che in Emilia Romagna), Associazioni che si occupano di ciclismo urbano e sportivo, Servizi comunali interessati.
- 2^ incontro 30/10/2019 – Ordini professionali architetti e ingegneri, cittadini interessati, Servizi comunali
- 3° incontro- primi mesi anno 2020- coinvolgerà gli abitanti del Quartiere Mirabello e Ospizio, cittadini interessati, attività già insediate nella Polveriera, Servizi comunali interessati

Dagli incontri già svolti è uscita l'idea di un BiciLab legato alla promozione della cultura della bicicletta, declinata soprattutto verso un utilizzo urbano del mezzo, un luogo nel quale possano attuarsi sia momenti di



approfondimento dedicati al tema della ciclabilità e delle Scuole, quali i laboratori sulla ciclabilità promossi da anni dal Comune attraverso la collaborazione con Fiab, sia dove viene tramandato e insegnato il saper fare a tema bicicletta. Non potranno quindi mancare aule didattiche e officine.

Si tratterebbe della parte più viva dell'immobile perché oltre alla previsione di spazi per una officina o più spazi dedicati, potrebbe essere il luogo dove si fa esperienza con la meccanica, con la fisica, con le nuove tecnologie dedicate, con l'evoluzione della tecnica attraverso le start up; potrebbe ospitare spazi per l'ospitalità della Mobilità nuova, intesa come micromobilità elettrica e la sue evoluzione.

Potranno inoltre insediarsi attività di vendita legate al tema bicicletta, uno spazio ristoro, l'ospitalità e l'esposizione.

Altre funzioni che dovranno essere presenti sono: spazi per le associazioni, spazi confinati per stoccaggio attrezzature dedicate sia alla ciclabilità urbana – carrellini, seggiolini, biciclette particolari – sia dedicate al cicloturismo quale stoccaggio biciclette E bike. deposito biciclette; dovrà inoltre essere previsto uno spazio museale dove esporre circa 20/30 esemplari della collezione Cimurri che da molti anni si trovano presso i magazzini comunali e non hanno ancora trovato una collocazione espositiva definitiva.

5.2 Individuazione delle alternative

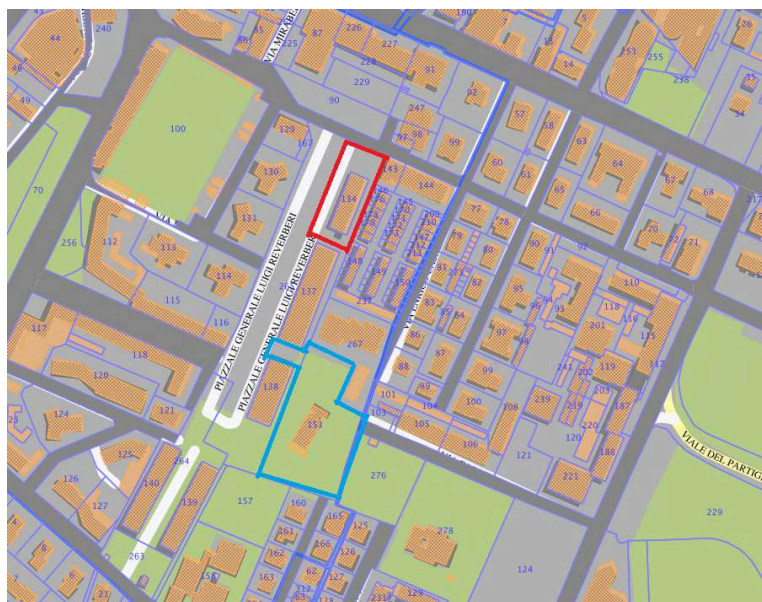
Il BiciLab nasce già con una sua identificazione geografica ed immobiliare, **costituita dal capannone nord (fabbricato E) dell'area Polveriera e dalle aree limitrofe circostanti**, pertanto non verranno in questa sede esaminate altre possibili collocazioni.

Lo Studio dovrà allargarsi a prevedere la fattibilità di una pista per City Track nell'area verde sul lato EST dell'immobile identificato, posta al contorno dell'edificio storico della Polveriera (attualmente di proprietà dell'Istituto Sostentamento del Clero), ed eventualmente un'area per educazione stradale simile a quella già presente presso il Parco del Carrozone nella zona ovest della città. Quest'ultima potrà essere studiata anche nelle aree in aderenza al fabbricato.

Fino alla completa riqualificazione degli immobili dell'area (capannoni C e D sui quali l'amministrazione sta formulando ipotesi progettuali) gli spazi esterni ad ovest del capannone E non potranno essere interessati da lavori per sistemazioni definitive perché occupati dalle aree di manovra del parcheggio di uso pubblico in attesa che vada ad esaurimento con il procedere delle progettazioni.

Dovrà inoltre essere affrontato il tema dei posti auto privati relativi alle attività che si insedieranno, dal momento che quelli più prossimi all'edificio, se riservati ad uso esclusivo del BiciLab, inficeranno la fruizione dell'intero Parcheggio Polveriera nelle fasi intermedie di riduzione dei posti auto.

Di seguito le aree oggetto di progetto e di studio:



Area di progetto

Area di Studio



La definizione delle alternative allo stato delle cose non può prescindere dall'idea forte di aggiudicazione dei lavori per la realizzazione del BiciLab e del successivo bando per la sua gestione.

L'Amministrazione Comunale durante gli incontri di approfondimento con i consulenti esterni, e nella disamina di casi studio regionali quali il BiciPark di Rimini e Dynamo di Bologna, ha preso atto che la progettazione sarà fortemente orientata dall'individuazione delle forme gestionali. Negli esempi studiati: BiciPark di Rimini nasce come servizio di promozione della ciclabilità urbana con la finalità di intercettare i flussi sia dei pendolari che del grande turismo estivo trovandosi in aderenza alla Stazione ferroviaria. Dynamo è nata invece come progetto di impresa costruita su un bando per start up promosso dal Comune di Bologna e aggiudicato ad una cooperativa di giovani.

L'AC si sta orientando a promuovere un concorso di progettazione al quale demandare gli aspetti progettuali definitivi e il successivo bando per aggiudicazione dei lavori. Pertanto nel presente studio ci si limita a valutare le principali invarianti che dovranno essere presenti nella progettazione.

Nella predisposizione del progetto andrà considerato che si sta operando su un bene tutelato ai sensi del D.Lgs.22 gennaio 2004 n. 42 *Codice dei Beni Culturali* pertanto ogni fase progettuale andrà sottoposta per il relativo assenso alla Sovrintendenza.

5.3 Indicazioni di massima delle caratteristiche dell'intervento

Si tratterà principalmente di un intervento di Restauro e Risanamento Conservativo teso alla fruizione dell'intero immobile. Al suo interno verranno inserite tramezzature e arredi. La categoria prevalente di opere sarà quindi OG2.

Le invarianti progettuali riguardano:

- verifiche strutturali con indagini relative a copertura, murature e fondazioni
- verifica congruità con normativa antisismica
- inserimento di nuovi impiantistica termo-idraulica ed elettrica
- inserimento di impianto antintrusione
- coibentazione della copertura e delle murature
- realizzazione di pavimentazioni
- inserimento di blocchi servizi
- opere di arredo interno ed esterno
- lavori esterni e finiture

Nella predisposizione del progetto andrà considerato che si sta operando su un bene tutelato ai sensi del D.Lgs.22 gennaio 2004 n. 42 pertanto ogni fase progettuale andrà sottoposta per il relativo assenso alla Sovrintendenza e nella progettazione andrà valorizzato l'aspetto di bene culturale

6. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

La verifica della sostenibilità finanziaria e la redazione del Quadro Economico di intervento si riferiscono all'intervento edilizio che coinvolgerà il capannone E;

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale reperire fondi per realizzare le sistemazioni esterne dell'area di studio comprese le attrezzature prefigurate nel capitolo 4.1.



Lavori per categorie	
Opere Civili	€ 600.000,00
Arredi	€ 200.000,00
Totale Lavori	€ 800.000,00
Somme a disposizione	
Iva al 10%	€ 80.000,00
Incarichi professionali progettazione (Concorso)	€ 50.000,00
Incarichi professionali esecuzione	€ 50.000,00
Imprevisti	€ 19.000,00
Oneri di gara	€ 1.000,00
Totale Somme a disposizione	€ 200.000,00
TOTALE INTERVENTO	€ 1.000.000,00

7 VERIFICA PROCEDURALE

L'AC intende avvalersi della facoltà prefigurata all'articolo 153 comma 5 del *Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50-Codice dei contratti pubblici* di indire un concorso di progettazione in due fasi.

[...] *Le stazioni appaltanti, previa adeguata motivazione, possono procedere all'esperimento di un concorso in due fasi,*

la prima *avente ad oggetto la presentazione di un progetto di fattibilità,*

la seconda *avente ad oggetto la presentazione di un progetto definitivo a livello architettonico e a livello di progetto di fattibilità per la parte strutturale ed impiantistica.*

Il bando può altresì prevedere l'affidamento diretto dell'incarico relativo alla progettazione esecutiva al soggetto che abbia presentato il migliore progetto definitivo.

Sinteticamente, si immagina la scansione temporale per la realizzazione dell'intervento con le seguenti fasi:

- 1) Concorso di progettazione – prima fase: autunno 2020
- 2) Concorso di progettazione – seconda fase: primavera 2021
- 3) Bando di Gara e Affidamento- estate 2021
- 4) Esecuzione delle opere- inverno 2021/ estate 2022
- 5) Collaudi - autunno 2022

Il Tecnico
Arch Laura Degl'Incerti Tocci



Allegati:

- 1) Sintesi della disciplina Urbanistica sull'area di progetto (a cura del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune)
- 2) Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (2007)

1. Sintesi della disciplina Urbanistica sull'area di progetto: a cura del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune

Relativamente alla destinazione urbanistica dell'immobile censito al Catasto con foglio **155** e particella con il seguente numero di mappa: **134**;

- Visto il PSC ed il RUE vigenti approvati con Delibera di Consiglio Comunale PG. N° 5167/70 del 05/04/2011 il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia- Romagna n° 77 (parte seconda) del 25/05/2011;
- Vista la variante specifica, grafica e normativa, al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) adottata con Delibera di Consiglio Comunale ID n° 115 del 12/11/2018, che comporta l'applicazione delle misure di SALVAGUARDIA come previsto dall'art. 1.6 delle norme del PSC e dall'art.1.1.11 delle norme del RUE, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni;

L'immobile citato in premessa ha la seguente destinazione urbanistica ed è disciplinato dai seguenti articoli degli **strumenti di pianificazione generale vigenti**:

FOGLIO 155, MAPPALE 134

PSC - Piano Strutturale Comunale

- AR art. 5.5 comma 6) Interventi negli ambiti da riqualificare (AR)
- P72-22 art. 2.2 Beni soggetti a vincolo paesaggistico (Mirabello ex-Polveriera)

RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio

C43 capo 4.3 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)

AR_8 art. 4.3.1 Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (AR-8: Ambito Mirabello, ex-Polveriera, via Melato)

C31 capo 3.1 - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI - DICC art. 3.1.2 comma 4.a) Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali - Zone per attrezzature collettive civili



Si riportano nel seguito alcuni elementi maggiormente significativi della disciplina normativa vigente ed adottata:

PSC Vigente

Ambito da riqualificare di rilevanza strategica: *“AR-8: Ambito Mirabello, ex-polveriera, via Melato”;*

Tutele storico-culturali: *Beni soggetti a vincolo paesaggistico – edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04;*

RUE Vigente

Ambiti urbani da riqualificare: *“AR-8: Ambito Mirabello, ex-polveriera, via Melato”;*

Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali - Zone per attrezzature collettive civili ASI

Art. 4.3.2 - Destinazioni d’uso e cambi d’uso al di fuori della programmazione del POC

Nelle porzioni individuate come “Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali” non sono contemplati cambi di destinazione d’uso al di fuori della programmazione del POC.

Art. 4.3.3 - Interventi edilizi diretti ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Le possibilità di intervento di cui ai commi seguenti sono applicabili agli edifici non individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del precedente Capo 4.1.

2. Negli ambiti AR sono ammessi in generale i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, D, RE;

- per gli edifici che ospitano attività produttive, ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività produttive in essere in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

[...]

Art. 3.1.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali

[...]

4. Usi ammissibili.

In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3, f6, f8, f11, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, l’uso b2 (pubblici esercizi) e l’uso b1 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).



Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi di carattere comunale e di quartiere o frazione:

- a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere a, b, c, d, g del precedente comma 2) (simbolo AS);
- b) zone per attrezzature religiose (simbolo AR);
- c) zone per verde pubblico (simbolo V);
- d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo VS);
- e) zone per parcheggi pubblici (simbolo P).

5. Interventi consentiti in assenza di specifiche disposizioni

[...]

9. Sia nelle aree per attrezzature e spazi collettivi che in quelle per servizi generali le destinazioni specifiche previste con apposita simbologia nelle tavole del RUE possono comunque essere modificate con l'approvazione di specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità. Nelle suddette aree sono inoltre ammessi tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme (16/04/2009), e relative varianti in corso d'opera.

[...]

Art. 4.1.3 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

[...]

8. Per gli immobili tutelati a norma del D.lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I possono essere ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli del presente Capo purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

[...]

Capo 1.6 - Definizione degli usi del territorio

B) Funzioni di servizio e terziarie

Funzioni private di servizio complementari alla residenza

b1 Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno, di cui alla tipologia 11 dell'art.18 NdA del PTCP. Sono compresi gli esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici insediabili salvo specifici divieti.

b2 Pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base. Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base



(sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base pubbliche e/o private comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. Le attività socio-assistenziali possono comprendere piccole attività produttive finalizzate al reinserimento sociale degli addetti.

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socioassistenziali integrate con le finalità religiose.

b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo. Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera

F) Funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio

f1 Mobilità. Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).

f3 Reti tecnologiche e relativi impianti. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f6 Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

f8 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti. Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

f11 Opere ambientali con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva; comprendono inoltre manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

RUE

Variante adottata id n° 115 del 12/11/2018



Ambiti urbani da riqualificare: “AR-8: Ambito Mirabello, ex-polveriera, via Melato”;

Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali - Zone per attrezzature collettive civili AS1

Art. 39.h - AR-8 Ambito Mirabello, ex-Polveriera, via Melato

1. Disciplina degli usi

Nei tessuti ricadenti nell’ambito di riqualificazione individuati come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi ricompresi nell’art.16.

Nei tessuti ricadenti nell’ambito di riqualificazione individuati come Auc3 e Auc5 si applicano rispettivamente le disposizioni relative agli usi di cui agli artt. 33, 35.

2. Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi di cui al presente comma non si applica agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RS, RE, D;
- CD in conformità al precedente comma 1;
- negli Auc3 e Auc5 si applicano rispettivamente le disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 33, 35;
- nelle dotazioni territoriali si applicano le disposizioni relative agli interventi di cui al Capo III.

3. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale in cui, a seguito di opera pubblica e/o progetto convenzionato di interesse pubblico, sono ammessi gli usi d11, d14, d15, previa verifica delle condizioni di ammissibilità specificate, in relazione alle destinazioni d’uso, di cui al comma 2 dell’art. 43.

Art. 16.a - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

[...]

3. Nelle tavole del RUE simboli grafici diversi contraddistinguono le zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale:

- zone per attrezzature collettive civili/sanitarie e per servizi scolastici di base (lettere a, b, c, d, g del precedente comma) (simboli AS1 e AS2);
- zone per attrezzature religiose (lettera e del precedente comma) (simbolo AR);
- zone per verde pubblico (lettere f, g del precedente comma) (simbolo V);
- zone pubbliche prevalentemente verdi attrezzate per lo sport (lettera f del precedente comma) (simbolo VS);
- zone per parcheggi pubblici (lettera h del precedente comma) (simbolo P).

4. Disciplina degli usi

Usi non ammessi



E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi di cui alla Parte Seconda, Sotto Capo D.c del REd:

- A) funzioni residenziali
- B) funzioni turistico-ricettive
- C) funzioni produttive e assimilabili
- d3, d5.2, d6
- d11, d12, d13, d15, d16
- d20
- e1 - funzioni commerciali
- f1, f2, f3, f4, f5, f7, f8 - funzioni rurali

Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento delle prescrizioni di seguito richiamate e/o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- d1, d2: ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d4: ammessi solo attraverso convenzionamento con l'Amministrazione comunale per la realizzazione/gestione delle aree, spazi e attrezzature;
- d5.1: ammessi limitatamente ai servizi alla persona e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale;
- d7: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- d18: non ammessi nelle zone per attrezzature sanitarie e nelle zone per servizi scolastici di base;
- d19: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
- f6: ammessi limitatamente ai servizi di giardinaggio e nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale.

[...]

Allegato A – REGOLAMENTO EDILIZIO

Sotto capo D.b) - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso. (definizioni uniformate, specifiche e glossario)

Per gli immobili tutelati a norma del D.lgs. 42/2004 - Parte seconda Titolo I - possono essere ammessi anche interventi in deroga ai criteri stabiliti dalle singole categorie d'intervento a cui gli stessi sono sottoposti, purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Sotto capo D.c) - Definizione degli usi del territorio

4) Funzione: "D direzionale"

d.1 (ex b1) Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno. Sono compresi gli esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori



automatici insediabili salvo specifici divieti. Comprensivi dei relativi spazi di deposito e magazzino. Alla vendita al dettaglio e consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali cio sia consentito dalla legge (circolare D.lgs. 59/2010 art. 35 e s.m.i.; L.R. 7 del 27/06/2014) e con le modalita stabilite dalla legge medesima.

d.2 (ex b2) Pubblici esercizi. Comprende le attivita di somministrazione di alimenti e/o bevande. Comprensivi dei relativi spazi di deposito e magazzino.

d.4 (ex b4) Attivita culturali, attivita ricreative, (compresi i circoli con attivita di somministrazione di alimenti e/o bevande) sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attivita culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, corsi, mostre d'arte. Altre attivita equiparabili sono compatibili in caso di capienza di pubblico fino a 100 persone.

d.5 (ex b5) Comprende gli usi d.5.1, d.5.2 e d.5.3.

- **d.5.1** (ex b5.1) Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonche agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli. Comprende altresì l'artigianato di produzione nel settore alimentare limitatamente ad attivita di panificazione e prodotti da forno, gelaterie, pasticcerie, nonche attivita di produzione e vendita di prodotti tipici locali.

- **d.5.3** Sale del commiato (servizio alle persone).

d.7 (ex b10.1) Attivita di interesse collettivo di tipo civile e attivita pre-scolastiche, istruzione primaria, secondaria di I grado. Le attivita di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attivita scolastiche pubbliche e/o private comprendono asili nido, scuole materne e scuole primarie e secondarie di I° grado e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. Le attivita socio-assistenziali possono comprendere piccole attivita produttive finalizzate al reinserimento sociale degli addetti.

d.8 (ex b10.2) Attivita di interesse collettivo di tipo religioso. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonche per attivita formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalita religiose.

d.9 (ex b10.3) Parcheggi pubblici in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

d.10 (b10.4) Attivita di svago, riposo, esercizio sportivo. Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

d.11 (ex b12) Attivita terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico. Attivita terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attivita bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attivita terziarie di servizio alle imprese con servizi di



sportello, poliambulatori e attività assimilabili. Queste attività sono tuttavia considerate nell'uso d.3 se rientrano nei limiti dimensionali ivi descritti.

d.14 (ex b15) Attività sanitarie ed assistenziali. Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere; ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

d.15 (ex b16) Attività di istruzione secondaria di secondo grado e superiore, di formazione e/o di ricerca. Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

d.17 (ex f1) Mobilità. Stazioni per il trasporto collettivo (pubblico o privato) e relativi servizi (uffici, bar, mensa, ecc.) e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (sono compresi in tale uso impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, stazione di rifornimento, attrezzature per controlli e varchi doganali, bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale);

d.18 (ex f5) Impianti di trasmissione (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

d.19 (ex f6) Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

d.21 (ex f10) Attrezzature per la Difesa Nazionale. Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

5) Funzione: “E commerciale”

e.2 (ex f8) Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti. Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

6) Funzione: “F rurale”

f.6 (ex d6) Servizi di giardinaggio, attività di manutenzione del verde pubblico e privato, servizi di fornitura (per commessa o per noleggio), rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.



2. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (2007)



N. 1016

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato ed integrato dal Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005;

VISTO il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";

VISTO il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del 5 agosto 2004 conferito alla Dott.ssa Maddalena Ragni;

VISTO il D. D. G. 5 agosto 2004 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata in via continuativa ai Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

VISTO il protocollo d'intesa sottoscritto tra la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna e la Regione Emilia Romagna, l'UPI Emilia Romagna e l'ANCI Emilia Romagna con il quale sono stati definiti i tempi e le modalità per la verifica di un numero chiuso di beni di proprietà di enti pubblici;

VISTA la nota del 01.03.2006 ricevuta il 07.03.2006 con la quale il Comune di Reggio Emilia ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" per l'immobile appreso descritto;

1 di 5



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Identificazione del Bene

Denominazione	Edifici appartenenti al complesso Mirabello o ex Polveriera
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	REGGIO NELL'EMILIA
Comune	REGGIO NELL'EMILIA
Cap	42100
Nome strada	area compresa fra via Pier Giacinto Terrachini e Viale Olimpia
N.C.E.U.	folio 155 particelle 134, 139 e 140

RELAZIONE STORICO-ARTISTICA

L'intera area dell'Ex Polveriera del Mirabello costituisce la porzione superstite della vecchia Piazza d'Armi di Reggio Emilia. Dopo le demolizioni dei bastioni della cittadella, in seguito ai moti rivoluzionari del 1848, ed il conseguente recupero degli spazi creatisi, a partire dal 1859 (anno in cui, al termine della Seconda Guerra d'indipendenza, l'ex Ducato estense è annesso al Regno piemontese), si costruisce il Teatro Municipale (dopo l'incendio, nel 1851, del *Politeama Ariosto*) e, grazie al contributo economico del Senatore Levi, il Parco del Popolo. Questi interventi, per le attività ricreative della borghesia locale, comportano, ovviamente, una redistribuzione dei depositi e degli alloggiamenti militari che si trovavano in quell'area.

Nel 1887, il Comune di Reggio Emilia cede al Regio Demanio i diritti relativi ad una serie di immobili, fra i quali la Piazza d'Armi del Mirabello. Nel 1913 il Comune rientra in possesso della porzione a sud-ovest della piazza d'armi, per edificarvi un fabbricato per la disinfezione (ora, al suo posto, si trova il parco di Via Zucchi -Via Matteotti).

Nella prima metà degli anni Venti del Novecento, il potere di Reggio Emilia si attiva più volte per denunciare alle Autorità Militari il pericolo rappresentato da una piazza d'armi posta a ridosso della città che, per le sue dimensioni, ne impedisce lo sviluppo urbanistico. Nel 1934, all'interno di una operazione di permuta che interessa le aree attigue al cimitero suburbano di Reggio Emilia, il Comune rinuncia al diritto relativamente ad un'area della piazza trasferendone la piena proprietà al Demanio dello Stato.



3 di 5



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

VISTA la documentazione integrativa trasmessa dalla proprietà in data 21 dicembre 2006 e pervenuta in data 2 gennaio 2007 nostro prot. n. 064;

VISTO il parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio espresso con nota prot. n. 5875 del 14.04.06 pervenuta in data 18.04.06;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	Edifici appartenenti al complesso Mirabello o ex Polveriera
provincia di	REGGIO NELL'EMILIA
comune di	REGGIO NELL'EMILIA
sito in	area compresa fra via Pier Giacinto Terrachini e Viale Olimpia

distinto al N.C.E.U. al foglio 155 particelle 134, 139, 140 come dalla allegata planimetria catastale di proprietà del Comune di Reggio Emilia presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

che il bene denominato **Edifici appartenenti al complesso Mirabello o ex Polveriera**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bologna, 24.01.07

IB

2 di 5

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott.ssa Maddalena Ragni



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Il piano regolatore generale elaborato dall'ing. Artoni, approvato nel 1940, definisce le linee di sviluppo della città individuando nella zona a sud della Via Emilia, l'area soggetta all'espansione residenziale della città e riservando, alla parte nord, la zona industriale. L'area della piazza d'armi risulta fortemente ridimensionata: solo una piccola zona rimane destinata alle attività militari, mentre la restante area della Polveriera deve costituire parte di un grande parco pubblico.

Nel compendio vi sono sei massicci ed ampi capannoni in muratura ad un piano con copertura a falde con tegole e capriate in legno o in ferro. L'area scoperta che forma un lungo corridoio tra Via Olimpia e Via Terrachini è per un primo tratto destinata a parcheggio pubblico. Nella parte centrale del corridoio così come lungo la testata sud di via Terrachini è presente una fitta vegetazione composta di alberature di particolare pregio.

Sui sei edifici dell'Ex Polveriera, il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali ha già espresso parere con note della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Bologna prot. n° 2824 del 17 maggio 1996 e prot. n° 1610 del 25 maggio 1999 ai sensi della legge 1089/1939. Ritenendo meritevole di tutela gli edifici corrispondenti alle particelle 151, 134, 139, 140 "perché rappresentativi di modi costruttivi e tipologia afferenti all'archeologia industriale della fine del XIX e gli inizi del XX secolo". Degli edifici citati l'edificio corrispondente alla particella 151 è già sottoposto alle disposizioni del D.Lgs.42/2004 a seguito di D.D.R. del 10 ottobre 2005.

Confermando qui il parere già espresso: si ritiene che possiedano interesse storico artistico i capannoni corrispondenti alle particelle 134, 139 e 140.

Redatta da:
Dott.ssa Daniela Sinigalliesi

VISTO il DIRETTORE REGIONALE
(Dott.ssa Maddalena Ragni)



4 di 5



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Denominazione	Edifici appartenenti al complesso Mirabello o ex Polveriera
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	REGGIO NELL'EMILIA
Comune	REGGIO NELL'EMILIA
Cap	42100
Nome strada	area compresa fra via Pier Giacinto Terrachini e Viale Olimpia
N.C.E.U.	foglio 155 particelle 134, 139, 140

PLANIMETRIA CATASTALE



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott.ssa Maddalena Ragni)

M. Ragni

