



Quartiere MIRABELLO

Programmi di rigenerazione urbana del Comune di Reggio Emilia

1. ASSETTO PROPRIETARIO

L'area in oggetto, individuata dal Piano Strutturale Comunale (PSC 2011) come Ambito di Riqualificazione Urbana AR8, costituisce sia quantitativamente che funzionalmente la struttura urbana su cui è impostato e nel tempo si è sviluppato il Quartiere Mirabello. Per la maggior parte di proprietà del Comune di Reggio Emilia, e solo in minima parte di proprietà privata, l'area è suddivisa in 4 comparti: Parco Matteotti, Stadio Mirabello, ex Polveriera (pubblica e privata) e Centro Sportivo Comunale.

2. DIMENSIONI E CONSISTENZA AREE

Parco Matteotti ca. 16.715 mq
Stadio Mirabello ca. 16.749 mq
Ex Polveriera ca. 25.721 mq
Ex Polveriera proprietà privata (Curia Vescovile di Reggio e Guastalla) ca. 6.875 mq
Polo Sportivo Comunale ca. 71.170 mq
Superficie complessiva dell'ambito AR8: ca. 236.962 mq
Superficie complessiva dell'area pubblica ricompresa nell'ambito AR8 ca. 128.355 mq equivalente al 54% (escluse le strade)

3. INQUADRAMENTO

Il Quartiere Mirabello, ubicato nella parte sud-ovest del territorio comunale di Reggio Emilia, è un ambito urbano da sempre caratterizzato per servizi allo sport e al tempo libero. Qui, infatti, a partire dagli anni 60 del novecento, è sorta intorno allo stadio di calcio "Mirabello" l'area sportiva pubblica più importante della città, ad oggi ancora fortemente operativa, costituita dall'impianto natatorio, dal campo di atletica e dal centro sportivo polifunzionale tricolore.

Nel quartiere si trovano altre aree e dotazioni pubbliche tra cui: l'ex Polveriera, un consistente complesso edilizio costruito per scopi militari oggi utilizzato come magazzini e depositi comunali, e ingenti disponibilità di verde destinato a parco. L'area si situa in una posizione strategica per quanto concerne l'accessibilità pubblica e privata, in quanto dista poche centinaia di metri dal centro storico e al contempo è facilmente accessibile dai principali assi viari e ferroviari di scorrimento (autostrada, tangenziali, ferrovia FFSS, ferrovia Alta Velocità).

4. REGIME URBANISTICO

L'area in oggetto coincide con l'Ambito di Riqualificazione AR8 del PSC vigente dal 2011 (cfr. elaborato P4.1.b. Ambiti di riqualificazione). L'intervento in progetto scaturisce dall'adesione di operatori privati alla manifestazione d'interesse bandita dal Comune di RE per verificare l'interesse alla partecipazione al Programma di Rigenerazione Urbana "Quartiere Mirabello" tramite la progettazione, la attuazione e la gestione di interventi di riqualificazione territoriale, economica e sociale. Lo sviluppo attuativo del progetto prevede l'articolarsi, in parallelo, di differenti percorsi procedurali atti a regolare eventuali esigenze urbanistiche e ad attivare forme di partenariato pubblico privato o interventi privati diretti sul patrimonio pubblico.

5. PROGETTO

L'obiettivo prefigurato attraverso l'avvio del Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere Mirabello è quello di creare una specializzazione d'eccellenza del territorio capace non solo di produrre nuova qualità urbana e nuova qualità della vita ma anche di promuovere l'economia investendo sul "buon vivere" come componente fondante della società contemporanea legato alla dimensione del tempo libero, con particolare riferimento allo sport, alla salute, al benessere intesi nelle loro valenze relazionali.

Linee guida della progettazione

A _ riqualificazione, riutilizzo e riqualificazione del patrimonio, storico, architettonico, paesaggistico e ambientale pubblico dell'ambito, recupero della fruibilità dell'intera area, incentivazione della presenza di nuove polarità urbane, riabilitazione delle attrezzature e delle strutture esistenti, ridefinizione, adeguamento e implementazione dell'assetto dotazionale e dei servizi a rete in coerenza con gli usi da insediare.

B _ riorganizzazione dell'accessibilità, della mobilità e della sosta introducendo permessi e connessioni oggi negate. L'area centrale della Polveriera interamente ciclo-pedonale dovrà fungere da nodo accentratore e snodo relazionale dei percorsi. Il parcheggio scambiatore esistente viene conservato e riqualificato e vengono posizionate nuove aree destinate a parcheggio in diversi punti nevralgici della nuova definizione viaria.

C _ promozione di una mixité funzionale in grado di rivitalizzare l'intero comparto attraverso la proposta di attività tra loro sinergiche e/o complementari che garantiscano un uso diurno degli spazi disponibili e non ne prevedano una eccessiva frammentazione fisica che potrebbe risultare in contrasto con le caratteristiche del comparto.

Usi

Parco Matteotti: piazza verde con l'introduzione di nuove attività ludico-ricreative;
Stadio Mirabello: area verde polifunzionale per attività sportive, commerciali e terziarie;
Ex Polveriera: centro civico, nuova polarità sociale, culturale e commerciale;
Polo Sportivo Comunale: nuovo centro sportivo integrato con gestione coordinata e complementare delle varie attività e attrezzature sportive, ricreative, del benessere, per il fitness, il relax e il tempo libero in grado di rispondere a targets generazionali e fruitivi differenti.

Superfici di progetto

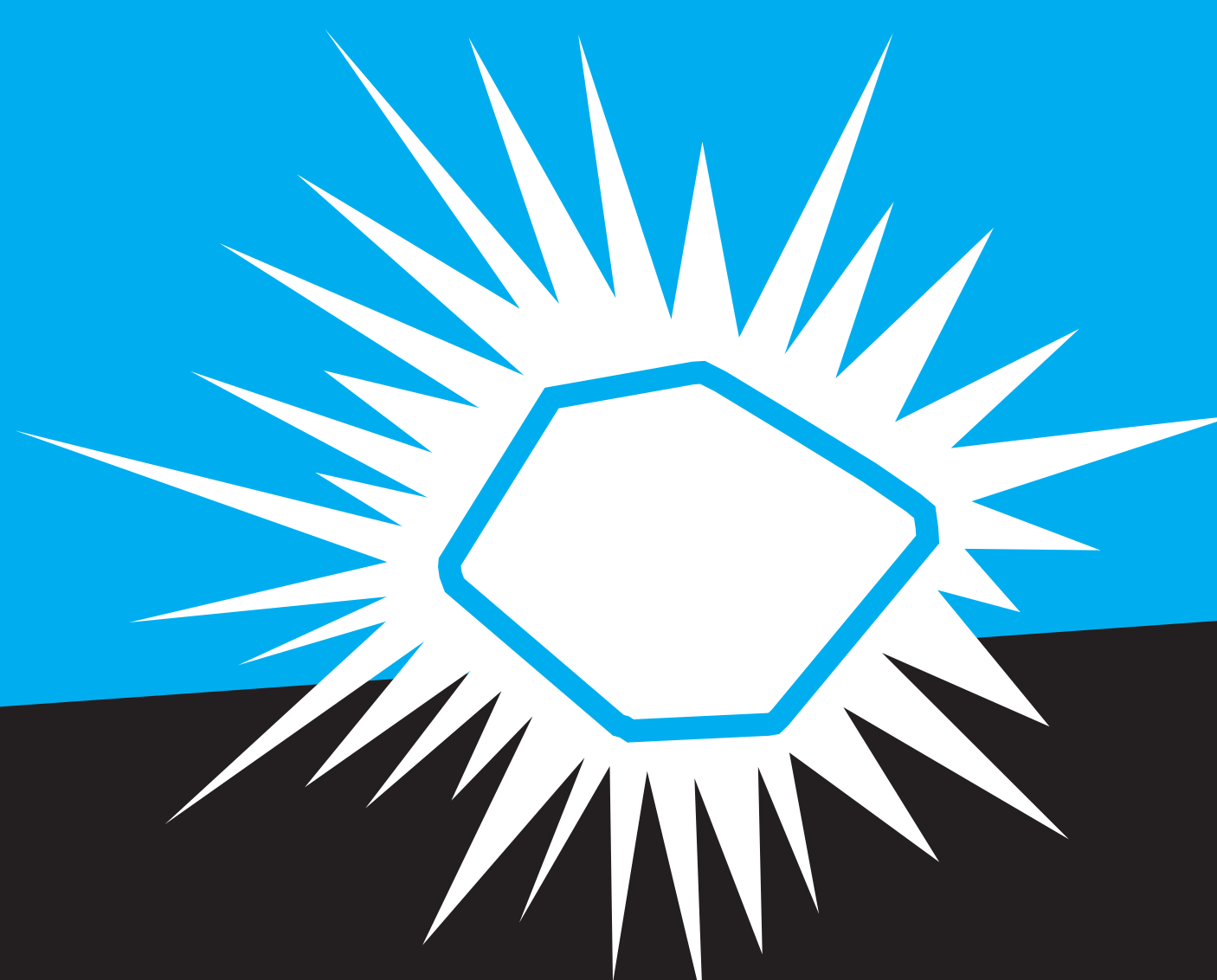
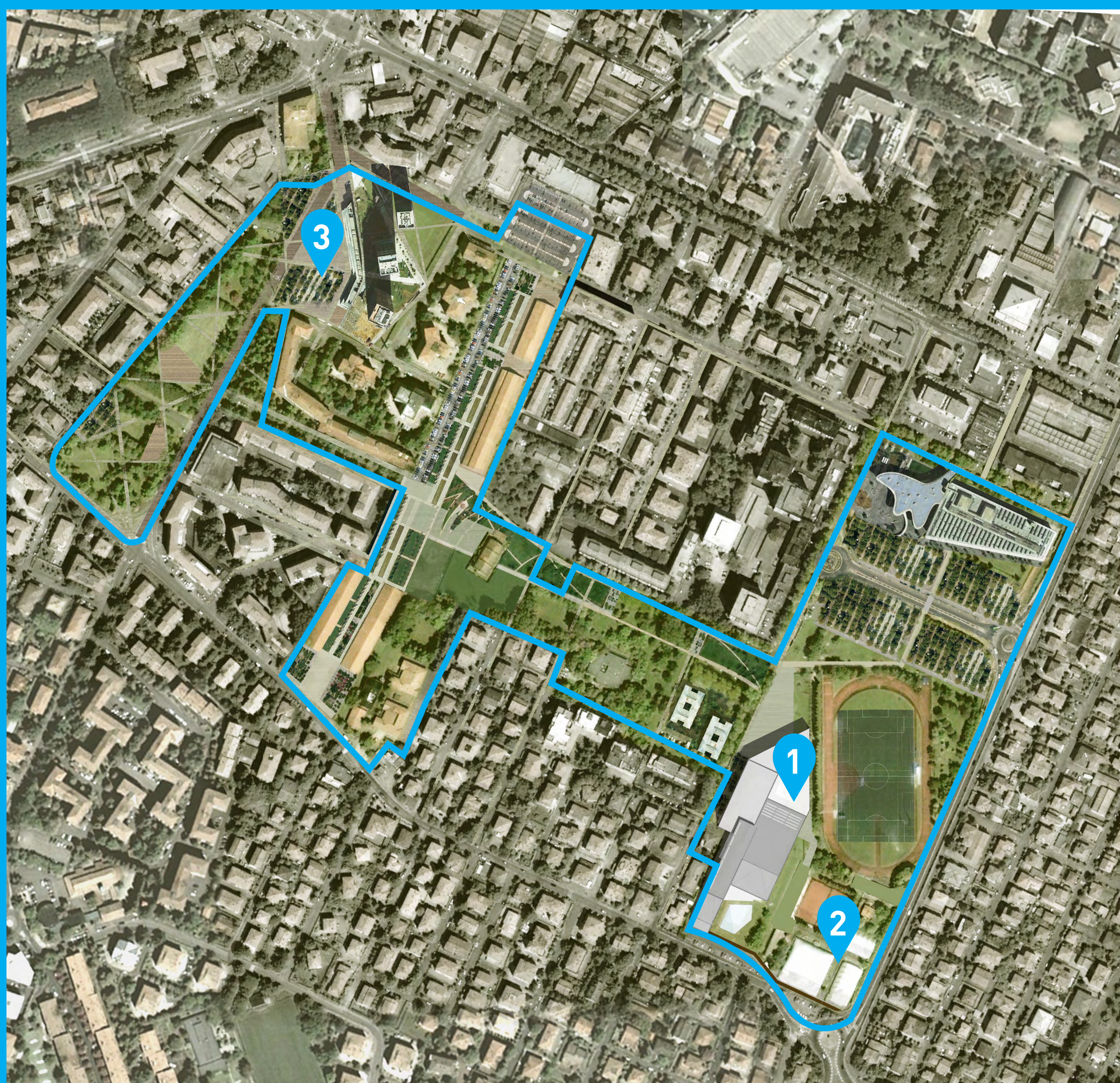
Superficie Complessiva (Sc) di progetto (calcolata come da indicazioni strumenti urbanistici vigenti) ca. mq. 18.200.

Costi indicativi dell'intervento

ca. 35 MLN €.

Attraverso manifestazione di interesse bandita dal comune di RE diversi operatori locali (soggetti privati, cooperative sociali, società di gestione sportiva e imprese di costruzione) hanno aderito al processo di trasformazione dell'area.

L'intervento si può realizzare per stralci funzionali e funzionanti. Alcuni immobili sono già stati assegnati nel comparto ex Polveriera per un primo investimento in atto di 4,5 MLN.



Più sportiva. Più sana. Più Reggio

Comune di Reggio Emilia_Area Pianificazione Strategica

monitor

Area REGGIANE

Programmi di rigenerazione urbana del Comune di Reggio Emilia

1. ASSETTO PROPRIETARIO

L'area in oggetto, individuata dal Piano Strutturale Comunale (PSC 2011) come Ambito di Riqualificazione Urbana AR 10 e Polo Funzionale PF 4, è suddivisa in 4 comparti: ex Officine Meccaniche Reggiane di proprietà privata (Immobiliare Fantuzzi spa), ex Officine Meccaniche Gallinari di proprietà privata (società La Stazione srl), Centro Intermodale Mobilità (Piazzale Europa) di proprietà pubblica (Comune di RE) e Centro Internazionale Loris Malaguzzi (compreso Centro Musicale) di proprietà pubblica (Comune di RE).

2. DIMENSIONI E CONSISTENZA AREE E FABBRICATI ESISTENTI

Ex Officine Meccaniche Reggiane superficie ca. 251.480 mq
fabbricati attualmente presenti superficie lorda ca. 107.670 mq
Ex Officine Meccaniche Gallinari superficie ca. 15.990 mq
attualmente priva di fabbricati
Centro Intermodale Mobilità (Piazzale Europa) superficie ca. 55.858 mq
Centro Internazionale Loris Malaguzzi (compreso centro musicale) superficie ca. 31.400 mq
Superficie complessiva del comparto di Rigenerazione Urbana denominato Area Reggiane: ca. 409.336 mq

3. INQUADRAMENTO

L'Area Reggiane, localizzata a nord del centro storico all'interno del Quartiere Santa Croce, è di fatto la prima area industriale della città sorta all'inizio del XX secolo e ancora oggi si contraddistingue per la presenza di zone produttive (molte delle quali dismesse) lungo la ferrovia e importanti infrastrutture della mobilità su ferro e su gomma. L'area, oggi connessa con due attraversamenti ciclo-pedonali alla stazione FFSS, si situa in una posizione strategica per quanto concerne l'accessibilità pubblica e privata, in quanto dista solo poche centinaia di metri dal centro storico e al contempo è facilmente accessibile dai principali assi viari e ferroviari di scorrimento (autostrada, tangenziali, ferrovia FFSS, ferrovia Alta Velocità).

4. REGIME URBANISTICO

L'area in oggetto è ricompresa in parte nel Polo Funzionale PF4 e in parte nell'Ambito di Riqualificazione AR 10 del PSC vigente dal 2011 (cfr. elaborato P4.1.a Poli Funzionali e P4.1.b. Ambiti di riqualificazione). L'intervento di rigenerazione urbana in oggetto è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e pertanto può entrare immediatamente nella fase di progettazione attuativa. Per l'area ex Officine Meccaniche Gallinari è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) mentre per l'Ex Officine Meccaniche Reggiane è in corso di redazione un Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) sulla base di un Accordo con il Comune di Reggio Emilia.

5. PROGETTO

Il progetto, basato su scenari d'area vasta e politiche integrate, punta allo sviluppo del Parco Conoscenza, Innovazione, Creatività quale volano del nuovo sviluppo competitivo del territorio attraverso la crescita delle competenze strategiche distintive della città (educazione, Meccatronica ed energia/edilizia sostenibile), l'attrazione di talenti, la ricerca, l'innovazione e lo scambio internazionale di esperienze e relazioni. Il parco diventerà il motore di un nuovo modello di sviluppo orientato verso l'economia della conoscenza con l'obiettivo di generare e implementare nuove idee, nuove imprese e nuovi talenti, per aumentare l'attrattività e la competitività nazionale e internazionale di Reggio Emilia. Il primo nucleo del parco è costituito da centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi sede di Reggio Children e il Tecnopolo della Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia Romagna sede di laboratori universitari e centri di ricerca industriale e per il trasferimento tecnologico. La crescita e la sinergia di queste strutture incentiverà altre aziende a collocarsi in quest'area per sviluppare filiere innovative e nuove imprese.

Linee guida della progettazione

Le linee guida alla progettazione sono state articolate in 4 indirizzi operativi:
A. Insediamento e sviluppo delle principali competenze strategiche distintive della città. In termini operativi, questo significa: potenziare i servizi e le strutture offerte dal Centro Internazionale Loris Malaguzzi; valorizzare il Tecnopolo di Reggio Emilia quale sede dei laboratori di ricerca industriale dell'Università di Modena e Reggio per le piattaforme Ambiente, Energia, Agroalimentare e Meccatronica; favorire, attraverso leve infrastrutturali e finanziarie, le aziende che intendono investire sull'innovazione e insediare nel Parco i loro centri di ricerca e/o le loro filiere di prodotto più avanzate.
B. Collegamento alla città e al centro storico attraverso la riqualificazione del braccio esistente (viale Ramazzini), l'implementazione del sistema del trasporto pubblico, la realizzazione del nuovo percorso ciclabile previsto lungo l'asse ferroviario e realizzazione di sottopasso in corrispondenza di via Lama Golese.
C. creazione di una polarità urbana a servizio della città e del quartiere di Santa Croce mediante la riqualificazione e valorizzazione della "città pubblica". In questa direzione risulta determinante la riqualificazione e implementazione funzionale di piazzale Europa, la creazione di un nuovo fronte urbano della stazione FFSS verso nord e l'attribuzione al braccio storico di Ramazzini del ruolo di nuova direttrice urbana con il compito di ricucire le relazioni tra i singoli comparti che la costituiscono e che in seguito la ridisegnano.
D. salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del bene architettonico e storico-culturale rappresentato dall'Area Reggiane nel suo insieme e dalle sue singole e specifiche componenti, attraverso da un lato la conservazione dell'impianto industriale originario della sua struttura urbana, dei suoi edifici e manufatti di interesse storico, dall'altro la trasformazione morfologica e riorganizzazione funzionale legate al futuro dell'area.

Usi

Gli usi verso cui è orientata la riqualificazione dell'Area Reggiane sono, oltre alle citate funzioni nel campo dell'innovazione della ricerca e della produzione industriale, la residenza, il commercio di vicinato, le medio piccole strutture di vendita, il terziario e i servizi.

Superficie di progetto (aree private)

L'area ex Officine Meccaniche Gallinari (comprensiva di una porzione di piazzale Europa) prevede lo sviluppo di una Superficie Complessiva (calcolata come da indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti) di ca. 25.000 mq.

L'area ex Officine Meccaniche Reggiane prevede lo sviluppo di una Superficie Complessiva (calcolata come da indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti) di ca. mq.150.000.

Costi indicativi dell'investimento

L'area del Centro Internazionale Loris Malaguzzi è stata riqualificata per un costo indicativo di € 15 MLN.

L'area del Centro Intermodale Mobilità (Piazzale Europa) è oggetto di un finanziamento pubblico pari a € 3,5 MLN di cui € 2 MLN (Regione Emilia Romagna) e € 1,5 MLN ("Piano Nazionale delle Città").

L'area ex Officine Meccaniche Gallinari ha un costo d'investimento pari a ca. € 40 MLN.

L'area ex Officine Meccaniche Reggiane prevede investimenti pubblici per una somma complessiva di € 15 MLN di cui € 5,5 (Comune di RE e Regione Emilia Romagna) e € 9,5 MLN ("Piano Nazionale delle Città").

Il costo di investimento per la riqualificazione complessiva dell'Area Reggiane è stimato indicativamente intorno a € 150 MLN.

Gli interventi sulle due aree private possono avvenire per stralci funzionali e funzionali.



Più conoscenza. Più creatività. Più Reggio

Comune di Reggio Emilia_Area Pianificazione Strategica



Area CAP e MAPRE

Programmi di rigenerazione urbana del Comune di Reggio Emilia

1. ASSETTO PROPRIETARIO

L'area in oggetto, individuata dal Piano Strutturale Comunale (PSC 2011) come Ambito di Riqualificazione Urbana AR 4, è suddivisa in 3 comparti: il Mercato Agricolo Provinciale di Reggio Emilia (MAPRE) di proprietà pubblica (Comune di RE), il Conad di proprietà privata (Soc. Coop. Resp. Lim. Conad Centro Nord) e il Consorzio Agrario Provinciale (CAP) di proprietà privata (Spa ABF leasing).

2. DIMENSIONI E CONSISTENZA AREE E FABBRICATI ESISTENTI

CAP palazzina uffici sup. lorda ca. 2.595 mq, edifici produttivi e magazzini principali sup. lorda ca. 16.709 mq
MAPRE edifici principali sup. lorda ca. 14.351 mq
CONAD Edifici principali sup. lorda ca. 3.300 mq
Area CAP_MAPRE superficie complessiva ca. 65.000 mq

3. INQUADRAMENTO

L'area CAP-MAPRE, ubicata nella parte nord-ovest del territorio comunale di Reggio Emilia, è un'importante porzione del Quartiere Gardena storicamente legato a una forte tradizione produttiva. Il Consorzio Agrario Provinciale inizia la realizzazione della propria sede nei primi anni '50 e rimane in funzione fino a pochi anni or sono. Il Mercato Agricolo Provinciale di Reggio Emilia si insedia nel quartiere all'inizio degli anni '70 e ad oggi è ancora in attività.

L'area si situa in una posizione strategica per quanto concerne l'accessibilità pubblica e privata, in quanto dista poche centinaia di metri dal centro storico e al contempo è facilmente accessibile dai principali assi viari e ferroviari di scorrimento (autostrada, tangenziali, ferrovia FFSS, ferrovia Alta Velocità).

4. REGIME URBANISTICO

L'area in oggetto coincide con l'Ambito di Riqualificazione AR 4 del PSC vigente dal 2011 (cfr. elaborato P4.1_Ambiti di riqualificazione). L'intervento di rigenerazione urbana in oggetto è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e pertanto può entrare immediatamente nella fase di progettazione attuativa. Il CAP ha aderito alla manifestazione d'interesse bandita dal Comune di Reggio Emilia per inserire la propria area all'interno del Piano Operativo Comunale (POC) di prossima adozione.

5. PROGETTO

Con la rigenerazione urbana dell'area CAP-MAPRE si intende riqualificare e rivitalizzare una porzione della città di Reggio Emilia a ridosso del centro storico, attualmente sottoutilizzata ma dal notevole potenziale di trasformazione grazie all'ingente disponibilità di immobili e spazi e all'ottima accessibilità. Il progetto intende valorizzare la vocazione allo "scambio" e in particolare la specifica competenza agroalimentare dell'area attraverso due strategie differenti ma funzionali l'una all'altra: la prima, volta a rendere l'area immediatamente operativa attraverso il riutilizzo temporaneo dei suoi spazi per mercati, fiere, eventi, logistica a servizio delle attività del centro storico; la seconda, finalizzata a una rifunzionalizzazione definitiva grazie all'insediamento di attività terziarie specializzate nel campo dell'alimentazione (educazione alimentare, benessere, accessori, prodotti biologici e a km 0,....).

Linee guida della progettazione

A. recupero di alcuni fabbricati, intesi come espressione del valore storico-testimoniale dell'area, da destinarsi a funzioni commerciali, espositive e di supporto logistico al centro storico e la realizzazione di alcune volumetrie ex novo per l'insediamento di funzioni terziarie e residenziali.

B. distribuzione attorno a uno spazio centrale principale, interamente ciclo-pedonale, di tre macro-aree funzionali: commercio-uffici a ovest (lato CAP), esposizione-vendita e logistica a est (lato MAPRE), residenza a sud (lato ferrovia-CONAD).

C. accessibilità e parcheggi

Il progetto intende agire sulla chiusura e sulla separazione delle aree rispetto al tessuto urbano circostante, introducendo permeabilità e connessioni oggi negate da alcuni edifici e dai recinti esistenti attraverso il ridisegno degli spazi aperti, la dotazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali e la realizzazione di ampie aree di parcheggio interrato e a raso.

Usi

MAPRE: attività espositive/commerciali, logistica, servizi collettivi di supporto
CAP: attività commerciali, ristorazione, terziario.

CONAD: residenza

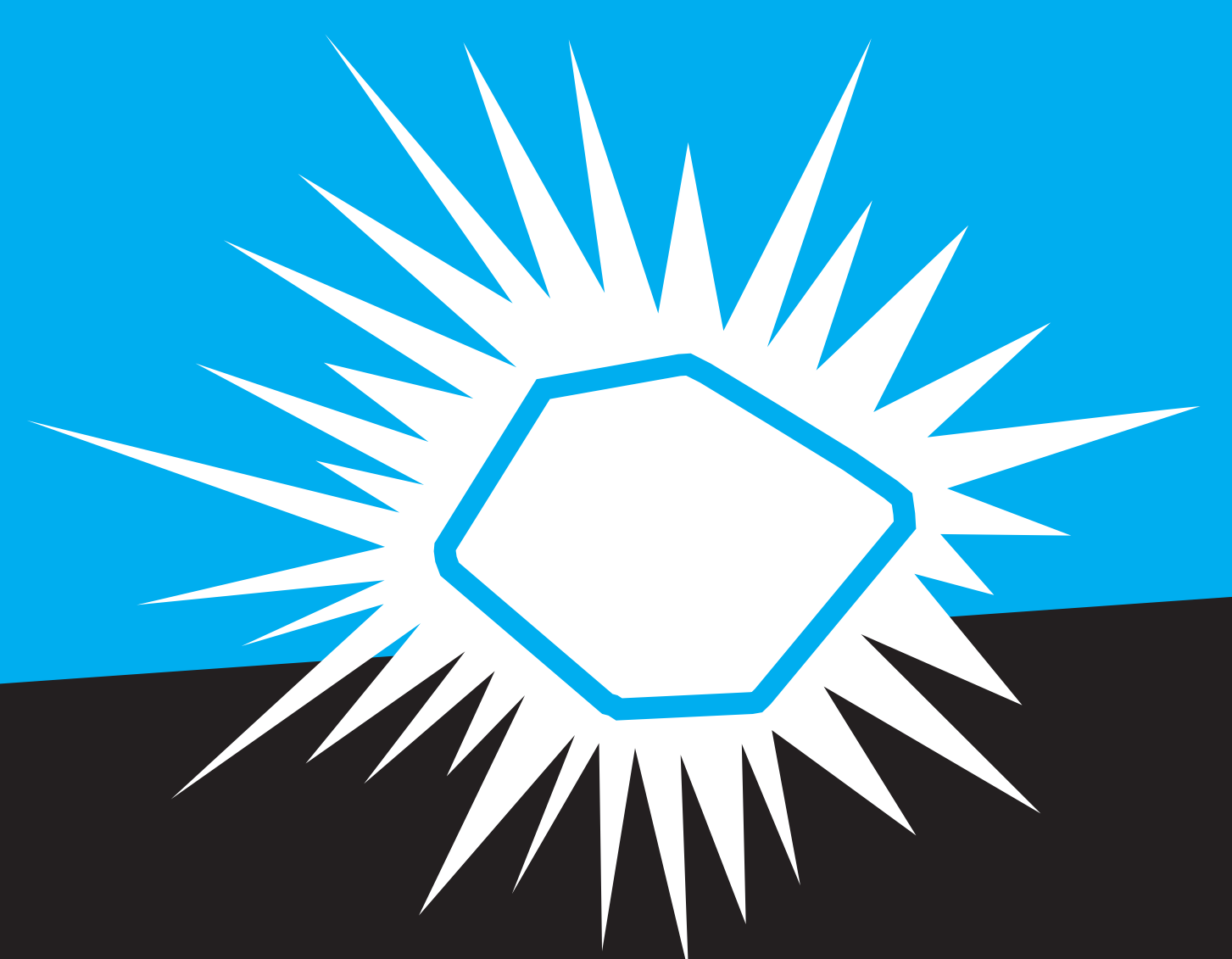
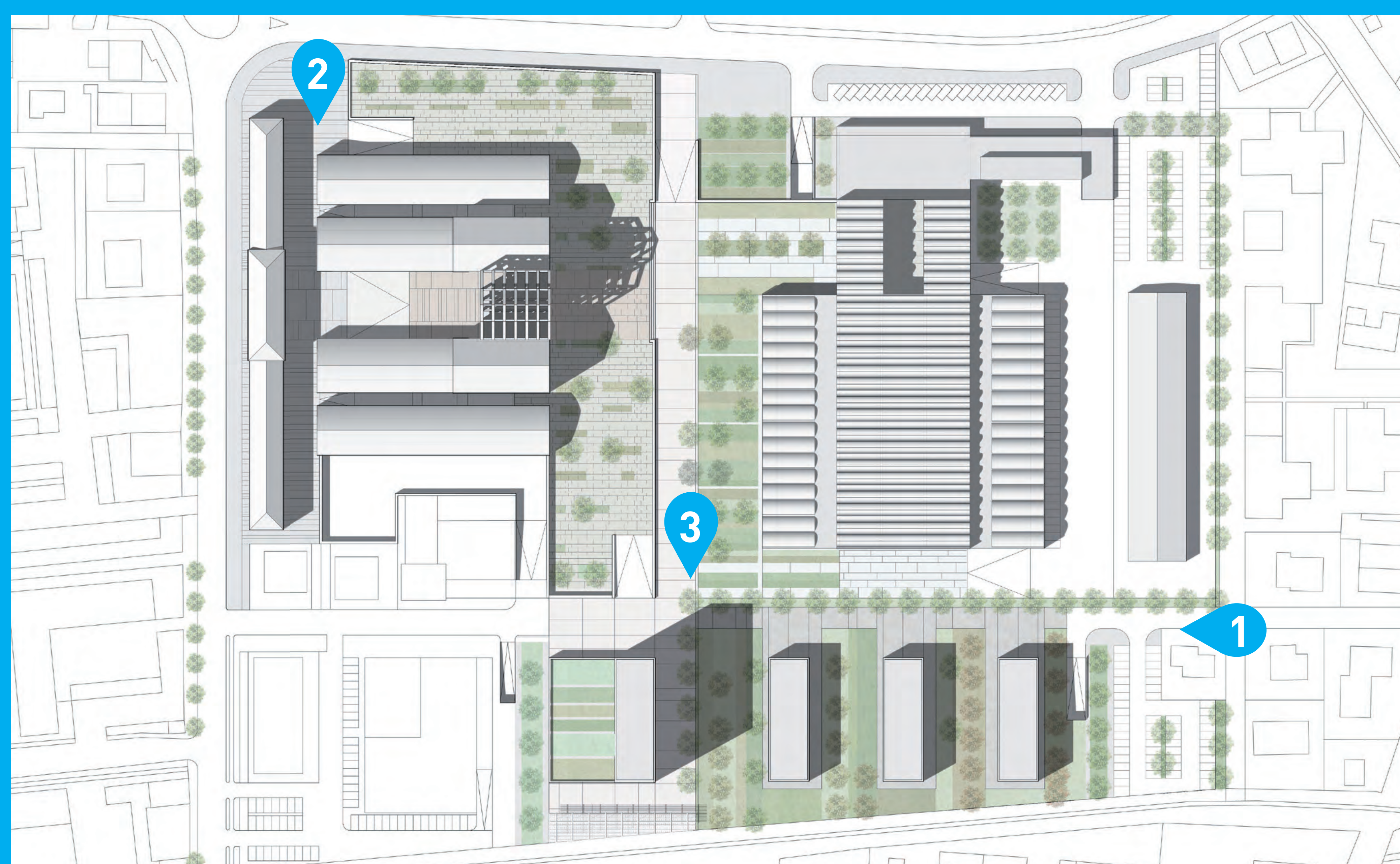
Superfici di progetto

Superficie Complessiva (Sc) di progetto (calcolata come da indicazioni strumenti urbanistici vigenti): ca. mq. 36.000 di cui mq. 22.000 equivalente agli edifici esistenti da riqualificare e mq. 14.000 corrispondente agli edifici ex novo

Costi indicativi dell'intervento

ca. 50 MLN €.

L'intervento si può realizzare per stralci funzionali e funzionali. Le proprietà MAPRE e CAP hanno manifestato interesse a partecipare al processo di trasformazione dell'area. Entrambe gestiscono già attività presenti nell'area pienamente coerenti con l'intervento in oggetto e sono disponibili a partecipare attivamente allo sviluppo del programma di rigenerazione urbana.



Più scambi. Più contatti. Più Reggio

Comune di Reggio Emilia_Area Pianificazione Strategica