



COMUNE DI REGGIO EMILIA



Programma di Riqualficazione Urbana QUARTIERE COMPAGNONI FENULLI II - III - IV Stralcio Legge Regionale 19/98

**ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE CONSILIARE
N° 5854/50 DEL 02/04/2004**

**APPROVATO CON
DELIBERAZIONE CONSILIARE**

COMUNE DI REGGIO EMILIA

COORDINAMENTO GENERALE AMMINISTRATIVO E PROGETTAZIONE

RESPONSABILE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Direttore Area Programmazione Territoriale e Investimenti Ing. Carlo Chiesa

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio

Dirigente dell'Unità di Progetto Progettazione Urbana Arch. Domenico Vizzari

COORDINAMENTO AMMINISTRATIVO

Dirigente del Servizio Edilizia Dott.sa Angela Calzolari

Funzionario Amministrativo Dott.sa Giovanna Vellani

COORDINAMENTO DELLA PROGETTAZIONE

Arch. Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Francesco Rosi

Arch. Marco Valenti

Arch. Francesca Bosonetto

ACER Azienda Casa Emilia Romagna

PROGETTAZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Guido Ligabue

COORDINAMENTO DELLA PROGETTAZIONE

Arch. Vittorio Gimigliano

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Pier Giorgio Croxatto

Arch. Vittorio Gimigliano

Arch. Annalia Immovilli

COLLABORATORI

Arch. Carmelo Tommaselli

Geom. Ruggero Franceschi

Geom. Elena Panciroli

Pl. Davide Mallusardi

Geom. Elena Quadri

COMMISSIONE PER LA QUALITÀ
ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO
ESAMINATO NELLA SEDUTA

31 DEL 11 OTT. 2005

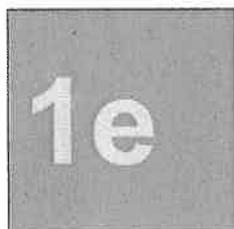
Allegato al N° 5088/05 di P.G.
IL SEGRETARIO

TAVOLE DI PROGETTO

Tav. n.

Oggetto

Scala



Relazione tecnica

Data

Settembre 05

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E EDILIZIA

Ugo Ferrari

IL SINDACO

Graziano Del Rio

INDICE DELLA RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

PREMESSA

1. OBIETTIVI E PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

- 1.1 Legge 19/98 "Norme in materia di riqualificazione urbana"
- 1.2 Stato di fatto della pianificazione del PRU
- 1.3 Piano Regolatore Generale
- 1.4 Contratti di Quartiere- Delibera di giunta Regionale 21 luglio 2003 n. 1425

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO-AMBIENTALE DELL'AREA

- 2.1 Individuazione catastale
- 2.2 Il sistema delle Infrastrutture
- 2.3 Il sistema insediativo
- 2.4 Relazione geologica- sintesi

3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO

- 3.1 Il miglioramento delle condizioni di sicurezza
- 3.2 L'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle infrastrutture
- 3.3 La riduzione della congestione urbana
- 3.4 Il risparmio energetico e delle risorse disponibili
- 3.5 Il miglioramento della qualità sociale

4. CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 4.1 La zonizzazione di Piano
- 4.2 Gli standard di Parcheggio
- 4.3 Gli standard relativi all'indice di permeabilità

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

- 5.1 Le caratteristiche progettuali del Piano
- 5.2 Morfologia dell'intervento
- 5.3 Dati del Piano Particolareggiato

6. PREVISIONE DELLE SPESE OCCORRENTI PER LE SISTEMAZIONI GENERALI

7. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

PREMESSA

Il Comune di Reggio Emilia, da tempo, opera costantemente per affermare una politica di assetto del territorio che, per quanto riguarda l'importante capitolo della gestione e trasformazione degli insediamenti, è basata sul recupero e la riqualificazione dei centri urbani e delle aree dismesse.

I punti nodali sui quali si impernia lo sviluppo futuro dell'intera città sono IL RECUPERO ED IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED AMBIENTALE ESISTENTE.

Nel clima di generale innovazione disciplinare e normativa, si è affermato il nuovo progetto per la città che vede nella riqualificazione una delle scelte strategiche su cui impostare lo sviluppo futuro. Uno sviluppo attento a capitalizzare l'esistente riconvertendolo in una logica di perseguimento di "qualità totale", capace di attrarre risorse e investimenti pubblici e privati, oltre che di fornire identità specifica ai luoghi d'intervento.

Il tema della riqualificazione non è nuovo nella prassi urbanistica reggiana: da almeno due decenni il dibattito sulle strategie di recupero e di riqualificazione ha aumentato la sensibilità politica e disciplinare e ad esso ha fatto seguito una sempre crescente produzione di strumenti a ciò preposti, che hanno rappresentato opportunità nel dare risposte ad episodi urbani fortemente degradati.

Recentemente, il significato della riqualificazione si approfondisce con i progetti che riguardano l'intero quadrante nord della città, si libera dell'esclusiva logica del recupero edilizio-urbanistico e coinvolge riflessioni sul sistema economico, sociale, culturale ed ambientale.

Riqualificazione è, oggi, ammodernamento strutturale, inteso come ricerca di sinergie e condizioni di omogeneità per l'innalzamento del livello di competitività dell'intera rete della città. Un processo di ammodernamento che supera la logica "dell'occasione", affidandosi all'interattività di azioni che affrontano in modo innovativo le problematiche dell'urbanistica residenziale, dell'ambiente, del traffico, del trasporto collettivo, del centro storico, dei supporti ad un'ulteriore diffusione e qualificazione del sistema educativo e formativo.

L'area oggetto dell'intervento è individuata all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana "Quartiere Compagnoni Fenulli", negli stralci a,b,e della tavola 5sf degli elaborati allegati all'accordo di programma firmato in data 06/06/2003 dai rappresentanti di Comune, Regione Emilia Romagna e ACER della Provincia di Reggio Emilia.

1. OBIETTIVI E PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

1.1 LEGGE 19/98 "NORME IN MATERIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA"

La legge regionale del 3 luglio 1998 n. 19 "Norme in materia di riqualificazione urbana" promuove e disciplina la predisposizione e il finanziamento dei Programmi di Riqualificazione Urbana:

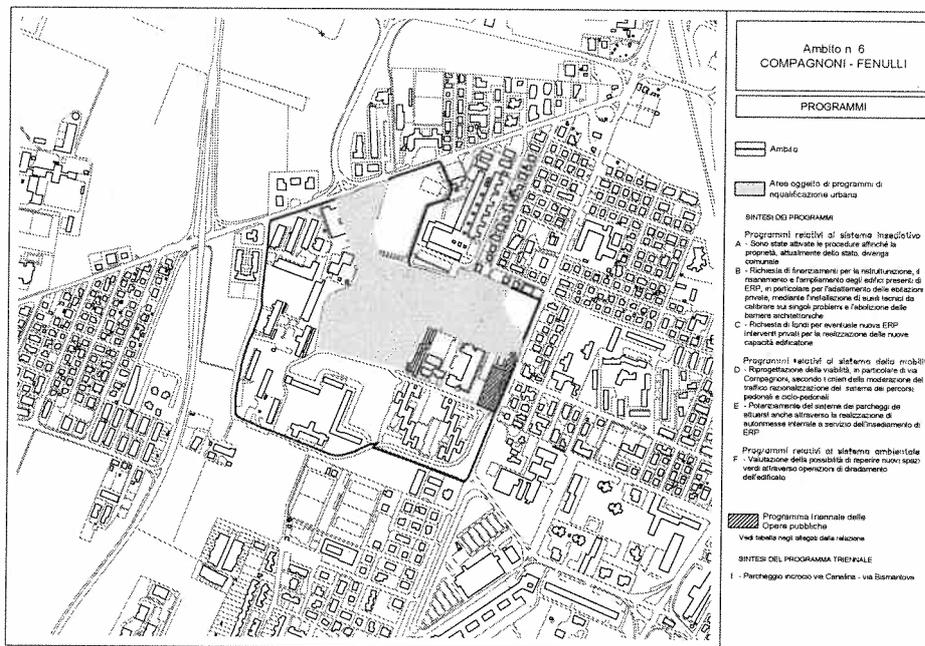
- disciplina il procedimento per la predisposizione e approvazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana;
- definisce i criteri e le modalità di assegnazione dei contributi;
- detta norme per la definizione del programma di riqualificazione urbana;
- individua le modalità di partecipazione di operatori pubblici e privati nella predisposizione e attuazione dei programmi di riqualificazione urbana;

Il Consiglio Comunale con delibera n. 30831/87 del 15.12.99 "Individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana" ha individuato gli ambiti del territorio comunale urbanizzato, anche non caratterizzati da continuità spaziale, da assoggettare a riqualificazione urbana definendo i temi e i tempi di azione e gli obiettivi di qualità ambientale, sociale ed architettonica che si intendono realizzare.

I dodici ambiti urbani individuati rappresentano progetti urbani complessi, che non sono semplice concezione di un diverso uso dello spazio fisico, ma ideazione e organizzazione di una molteplicità di azioni, finalizzate ad attrarre e coinvolgere l'individuo verso un uso più intenso e diversificato degli spazi della città.

1.2 STATO DI FATTO DELLA PIANIFICAZIONE DEL P.R.U

L'ambito n. 6 "Quartiere Compagnoni Fenulli" comprende il quartiere INA Casa di via Compagnoni, le aree circostanti con le quali si relaziona, l'insediamento di via Fenulli e di via F.lli Rosselli e si estende su una superficie di circa ha 24. All'interno dell'ambito è stato individuato il Programma di Riqualificazione Urbana che identifica nel quartiere Compagnoni l'area oggetto d'intervento.



L'obiettivo di riqualificazione sarà perseguito attraverso interventi di diradamento urbanistico, di recupero degli edifici (anche attraverso la demolizione e ricostruzione), di razionalizzazione delle aree pubbliche e del sistema viario, ciclo-pedonale e dei parcheggi.

Per perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, edilizio e sociale di cui sopra, è stato studiato un progetto urbanistico, *articolato per stralci funzionali*, che evidenzia le soluzioni progettuali da adottare in relazione al sistema insediativo, al sistema della mobilità e al sistema ambientale.

Ogni stralcio prevede interventi mirati al risanamento del quartiere, focalizzando l'attenzione su problematiche e azioni specifiche quali la nuova edificazione, il riassetto viario di via Compagnoni, la rifunzionalizzazione delle aree verdi, la ristrutturazione edilizia degli edifici.

Ad oggi è stato approvato il progetto del primo stralcio funzionale che prevede la riorganizzazione urbanistica ed edilizia di un'area sulla quale insistono 8 edifici per un totale di 160 alloggi, attraverso i seguenti interventi:

- diradamento urbanistico tramite la demolizione di due edifici per un totale di 32 alloggi, e conseguente realizzazione di una nuova piazza a servizio del quartiere;
- ristrutturazione di 6 edifici (per un totale di 128 alloggi) intervenendo mediante una demolizione/ricostruzione del fabbricato;
- opere di urbanizzazione primaria al servizio del quartiere e degli edifici residenziali esistenti, oltre alla riqualificazione del verde pubblico e dell'arredo urbano.

I soggetti interessati sono il Comune di Reggio Emilia, ACER della Provincia di Reggio Emilia, in qualità di soggetto attuatore e la Regione Emilia Romagna.

Atti amministrativi adottati

1. DCC n. 6589/55 del 16/03/99 redazione dello studio di fattibilità per analizzare le modalità di intervento finanziato con riferimento alla deliberazione della Giunta regionale n. 5039 del 05/10/1994;
2. DGC 173656 del 01/08/2001: approvazione convenzione Comune di RE e ACER per attuazione del PRU Compagnoni Fenulli";
3. DGC 6201 del 25/03/2002: approvazione della bozza di accordo di programma del PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli";
4. DCC 24024/132 del 29/11/2002: approvazione dell'accordo di programma del PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli" a seguito dell'esito positivo dell'istruttoria regionale di cui alla lettera prot. 14074 del 4/07/2002
5. Delibera di Giunta Regionale 2672 del 23/12/2002: approvazione dell'accordo di programma del PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli";
6. Firma dell'accordo di programma del Programma di Riqualificazione Urbana "Quartiere Compagnoni Fenulli- I stralcio d'attuazione" con P.G. n. 11174 del 06/06/2003 da parte del Sindaco di Reggio Emilia, dall'Assessore Regionale alle Programmazione Territoriale, Politiche Abitative e Riqualificazione Urbana, e dal presidente di ACER ;
7. DGC n. 22372/319 del 17/11/2003: approvazione del progetto preliminare e della Convenzione per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Quartiere Compagnoni Fenulli I stralcio";

La presente trattazione concerne il **Piano Particolareggiato (PP)** dell'area denominata PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli II-III-IV stralcio d'attuazione". L'ambito è confinante a nord con l'edificato dell'"ex Castellani" di Betulla, ad ovest con il primo stralcio del PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli", a sud con il primo stralcio del PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli" e con l'edificato del Fenulli, infine ad est in parte con la pertinenza delle autorimesse interrate di proprietà privata e in parte con lo stralcio C del PRU.

L'area d'intervento insiste su di un territorio sostanzialmente pianeggiante, senza depressioni o altimetrie apprezzabili. Lungo via Compagnoni sono riconoscibili filari di alberi e siepi prevalentemente localizzati in prossimità del tessuto edilizio.

Si rileva che la perimetrazione del II-III stralcio del PP in oggetto si sovrappone parzialmente a quella già individuata per il I stralcio d'attuazione per quanto concerne la demolizione degli edifici esistenti sul mappale 40-41 che rientra anche nella ristrutturazione urbanistica del presente PP.

1.3 PIANO REGOLATORE GENERALE

Il PRG di Reggio Emilia, approvato nel 2001, è stato disegnato secondo un approccio di tipo processuale: rappresenta un esito di sperimentazioni in diversi campi, dalla perequazione alle politiche e norme in tema di sostenibilità ambientale delle trasformazioni, fino alla questione della qualificazione/riqualificazione urbana e del contesto fisico-ecologico.

L'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia ha inserito, nel nuovo PRG del Comune, gli ambiti di riqualificazione urbana individuati ai sensi della L.R. 19/98.

Per la città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.



In particolare l'Art. 58 del PRG prevede:

.. "ai fini della pianificazione di parti di tessuti urbani degradati dal punto di vista urbanistico e ambientale, sotto utilizzate e/o irrisolte funzionalmente, nelle tavole P2 sono individuati con specifico perimetro gli "Ambiti di Riqualificazione Urbana".

Tali ambiti sono sottoposti alla formazione di "Programmi di Riqualificazione Urbana" ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia, e in particolare, della L.R. 19/98 che definisce obiettivi e contenuti degli stessi programmi.

Il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà definire direttamente la normativa funzionale e gli indici urbanistico-ecologici da utilizzare negli "Ambiti di riqualificazione Urbana". Fino alla predisposizione degli specifici "Programmi di Riqualificazione Urbana", in tali ambiti valgono le regole del tessuto esistente di appartenenza".

1.4 CONTRATTI DI QUARTIERE- DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 21 LUGLIO 2003 N. 1425

Al fine della redazione del piano particolareggiato propedeutico alle successive fasi di progettazione necessarie per la richiesta di finanziamento dei contratti di quartiere, giusta deliberazione della Giunta Regionale 21 luglio 2003 n.1425, si richiamano gli articoli di riferimento.

- Art.1: i programmi comunali contengono *interventi a carattere sperimentale*, finalizzati agli obiettivi di ecosostenibilità, qualità fruitiva e riduzione del rischio sismico, e devono assicurare anche tramite *soggetti pubblici e privati* la copertura del costo degli interventi;
- Art.2: i programmi innovativi in ambito urbano sono individuati dai Comuni in quartieri caratterizzati da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano; carenze di servizi, verde pubblico o infrastrutture; situazioni di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo. I suddetti Quartieri sono *localizzati all'interno di "ambiti di riqualificazione urbana" individuati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/98;*
- Art.3: Il contratto di quartiere si compone di:
Relazione descrittiva degli elementi costitutivi, delle finalità, delle modalità di attuazione e delle forme assunte per assicurare la partecipazione degli abitanti alla definizione degli obiettivi; *Piano urbanistico attuativo (vigente od adottato)*; Atti unilaterali d'obbligo dei soggetti titolari delle trasformazioni; Progetto preliminare delle opere per le quali si richiede il finanziamento; Quantificazione dei costi dell'intervento; Piano finanziario complessivo del Programma; Cronoprogramma attuativo; Programma

di sperimentazione (costo interventi sperimentali/attività di progettazione/verifica/monitoraggio e rendicontazione)

Art.4: I programmi comunali sono caratterizzati dalla compresenza di finanziamenti "finalizzati sia alla riqualificazione edilizia, al miglioramento delle condizioni ambientali, all'adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi, sia all'integrazione sociale ed all'incentivazione dell'offerta occupazionale". In particolare:

- interventi per rinnovare i caratteri edilizi e incrementare la funzionalità del quartiere, assicurando il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili;
- accrescere la dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali, ricomporre il tessuto insediativo per migliorare l'integrazione all'interno del quartiere e del quartiere con il contesto urbano;
- migliorare la qualità abitativa e del complesso insediativo attraverso il perseguimento di più elevati standard, anche di tipo ambientale e di sicurezza.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO- AMBIENTALE DELL'AREA

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area del II-III-IV stralcio del PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli" è censita al N.C.E.U nel foglio 166, in particolare, come si evince dalla tavola 2sa - Planimetria catastale:

- gli edifici del II-III stralcio sono censiti al foglio 166, mappali 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 35, 36, 37, 38, 42, 43;
- lo stralcio IV è censito al foglio 166, mappale 53,117.

Il Quartiere Compagnoni Fenulli, inizialmente realizzato da I.A.C.P., per lotti successivi, nel lasso di tempo tra il 1957 ed il 1964 creando un quartiere di 538 alloggi, è stato oggetto di recente acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale (con rogito notarile del 10/12/2001, in esecuzione delle deliberazioni consiliari n. 16640/159 del 03/10/2000 e n. 24772/162 del 28.11.2001), come previsto dall'art. 2 della Legge 27/12/1997 n. 449, per un totale di 493 alloggi sui 538 complessivi del quartiere, distribuiti su 35 fabbricati.

Le unità immobiliari acquisite, considerata la loro destinazione ad edilizia residenziale pubblica, appartengono al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione.

2.2 IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Il Quartiere Compagnoni Fenulli si trova nel quadrante sud ovest della prima periferia urbanizzata: il comparto individuato si articola nella zona centrale dell'intero quartiere attestandosi sul tracciato di via Compagnoni a nord e a sud. Il comparto è oggetto di considerevoli flussi di attraversamento veicolare lungo la direttrice est-ovest, in quanto il sistema infrastrutturale di via Compagnoni svolge funzione di raccordo tra l'area ovest (via filii. Rosselli e tangenziale) e l'asse urbano di attraversamento nord-sud di via della Canalina. Il quartiere si trova quindi ad essere letteralmente tagliato in due parti dal flusso viario che è agevolato dal tracciato ampio e regolare di via Compagnoni.

A sud del quartiere, via Bergonzi si caratterizza come strada a servizio del parco pubblico "I Platani" e delle residenze del quartiere Compagnoni prospicienti la strada.

Per quanto riguarda la viabilità secondaria di servizio all'edificato, è presente un'articolata rete di infrastrutturazione che disimpegna le aree abitate circostanti l'area del quartiere Compagnoni.

A scala urbana risultano condizionanti la presenza del polo direzionale di via Gandhi e del parco del Crostolo collegato da percorsi ciclo-pedonali: entrambe le presenze si connettono a scala urbanistica con il centro storico.

La commistione dei flussi veicolari e ciclo-pedonali è diffusa sull'intera area residenziale del quartiere, in particolare: i percorsi ciclo-pedonali non sono strutturati e individuati e gli spostamenti ciclo-pedonali sono principalmente direzionati sull'asse di via Compagnoni, con direttrice la zona della Canalina, caratterizzata dalla presenza diffusa di attività commerciali e servizi di quartiere. Sono quasi totalmente assenti elementi connettivi tra le aree residenziali attestate a nord e a sud del tracciato viario di via Compagnoni.

La carenza poi di aree destinate alla sosta veicolare, genera ulteriori condizioni di disordine nell'assetto infrastrutturale del quartiere.

2.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il tessuto urbano del comparto si caratterizza per l'evidente contrapposizione dei fronti stradali e delle aree residenziali e pertinenziali adiacenti all'asse viario di via Compagnoni.

L'area dell'edificato situata nel settore nord del comparto risulta inclusa in un recinto confinante a sud con il sistema infrastrutturale di via Compagnoni, a nord con il tessuto residenziale realizzato dalla Coop. Betulla nei primi anni '80, ad ovest da un'ampia area verde con attrezzature sportive attestata su via filii. Rosselli e ad est con il tessuto residenziale attestato su via della Canalina.

Per quanto riguarda l'edificato situato nel settore sud del comparto, esso risulta delimitato a nord dal sistema infrastrutturale di via Compagnoni, ad est dalle autorimesse interrate di unità residenziali private, a sud dal sistema insediativo del primo stralcio del PRU "Quartiere Compagnoni Fenulli", ed a ovest dal parco urbano "I Platani".

Il tessuto edilizio si struttura in quattordici edifici per un totale di 216 alloggi, di cui 195 pubblici, e 21 privati. L'impianto tipologico è impostato sullo schema degli edifici in linea, con 1,2,3 corpi scala. Il numero degli alloggi per singolo edificio varia tra 8,16,24 unità. L'altezza massima è di 4 piani; le superfici degli alloggi sono comprese tra i 40 e i 72 mq. In tutti gli edifici non sono presenti sistemi di meccanizzazione verticale. La distribuzione degli alloggi al piano è strutturata secondo due unità per corpo scala. In molti casi la superficie non è adeguata agli odierni standard di edilizia residenziale pubblica; i servizi igienici risultano frazionati e di ridotte dimensioni, le zone giorno sono sottodimensionate e non adeguate alla superficie dell'alloggio.

2.4 RELAZIONE GEOLOGICA - SINTESI

L'area del comparto in oggetto è pianeggiante con leggera pendenza da sud verso nord ed è compresa tra le quote di circa 64 ml slm e di circa 62 ml slm a nord. Geologicamente il sottosuolo, per almeno una decina di metri e comunque per spessori di gran lunga superiori a quelli che possono essere interessati da qualsiasi intervento edilizio, è costituito da depositi alluvionali attribuibili al torrente Crostolo, il cui alveo attuale è situato a circa 500-600 ml di distanza in direzione est. Tali depositi sono costituiti, al di sotto dello strato superficiale, da materiali fini / finissimi cui si intercalano depositi di materiali più grossolani costituiti da ghiaie, eterogenee ed eterometriche, con matrice sabbiosa e sabbiosa-limosa a luoghi molto abbondante; i depositi ghiaioso-sabbiosi sono marcatamente lenticolari, costituendo orizzonti fra loro non sempre comunicanti; la prima lente ghiaiosa realmente continua si rinviene a profondità superiori ai 20-30 ml dal p.c.; le lenti ghiaiose nella zona si rinvengono anche a modeste profondità dal piano di campagna (inferiore ai 10 m). I terreni limo-argillosi sovrastanti sono ben consolidati e dotati di una buona capacità portante, ed essendo caratterizzati da bassi valori di permeabilità costituiscono una buona protezione per le falde acquifere contenute nei depositi grossolani. La falda idrica nella zona presenta soggiacenze minime superiori ad almeno 5 m, per cui non verrà interessata nemmeno nel caso di costruzioni di edifici interrati.

3 FINALITA' DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto morfologico dell'abitato, della dotazione dei servizi, del sistema di accessibilità e, infine, particolare importanza avrà la valorizzazione delle radici storico – culturali e della struttura sociale.

Il Programma di Riqualificazione Urbana è lo strumento che definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private. E' di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione delle città e persegue:

3.1 Il miglioramento delle condizioni di sicurezza

Il patrimonio del quartiere è oggi caratterizzato da una forte presenza di cittadini extracomunitari (circa l'8% della popolazione residente) e di immigrati (circa il 20% dei residenti). La presenza, poi, di forti problematiche di disagio e disagio minorile rende la struttura sociale estremamente debole e vulnerabile. Uno degli obiettivi che ci si pone è quello di trovare il modo con il quale i "gruppi sociali" portatori di molteplicità di problematicità, possano iniziare un percorso di integrazione da promuovere attraverso la creazione di "occasioni" e strutture.

3.2 L'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle infrastrutture

L'insediamento oggetto di studio si presenta con una tipologia di tessuto urbano non a norma rispetto agli standard urbanistici definiti dalla legge 765 del 1996 e dal D.M 1444 del 1967: in particolare mancano aree destinate a parcheggio, non esiste una separazione chiara tra percorsi pedonali e carrabili, il verde presenta un carattere disomogeneo e poco strutturato. Obiettivo dell'intervento è la dotazione di standard urbani all'interno del quartiere in modo da consentire un vivere di qualità (parcheggi a raso, realizzazione autorimesse interrate; realizzazione di opportuna viabilità ciclopedonale, "sistema connettivo urbano" tra le diverse aree intercluse nel costruito, sistema di corti attrezzate a verde che accolgano spazi per l'aggregazione, la comunicazione, lo scambio).

3.3 La riduzione della congestione urbana

Fonte di degrado e di disagio per l'intero quartiere è il traffico veicolare su via della Canalina e su via Compagnoni. In particolare quest'ultima, nata come strada di servizio all'insediamento, viene attualmente attraversata dal traffico di scorrimento che dalla zona est della città si sposta nella zona ovest e nord.

L'intervento si propone quindi dal punto di vista urbanistico le seguenti finalità:

- individuare uno schema di mobilità del quartiere (accessibilità, distribuzione interna) a priorità pedonale che migliori le condizioni di vivibilità degli spazi ad uso pubblico;
- riorganizzare il tessuto urbano dal punto di vista morfologico al fine di individuare un nuovo rapporto tra gli spazi aperti, esistenti e di progetto, e il "costruito";
- caratterizzare gli interventi con un maggiore "tasso di naturalità" volto ad aumentare la quantità e la qualità del sistema ecologico e quindi il potere di rigenerazione ambientale.

3.4 Il risparmio energetico e delle risorse disponibili - La realizzazione dell'offerta abitativa

Gli edifici, e in generale l'intera struttura del quartiere, non risultano adeguati agli standard urbanistici previsti per il risparmio energetico. Le murature sono in laterizio senza coibenti termici, i telai delle finestre non sono dotati di vetro camera, le coperture non sono realizzate con opportuno isolante, e il teleriscaldamento serve solo un numero limitato di edifici.

L'intervento si propone quindi dal punto di vista edilizio le seguenti finalità:

- promuovere il recupero urbanistico del quartiere, favorendo il raggiungimento di una più elevata qualità edilizia;
- focalizzare l'attenzione sui requisiti delle nuove utenze cui sono indirizzati i servizi, per facilitare l'accessibilità, ma anche la flessibilità; nonché tenere conto di criteri di biocompatibilità ed ecosostenibilità;
- realizzare interventi immobiliari appetibili a soggetti attuatori di edilizia a mercato libero ed anche ai futuri utenti, al fine di convogliare nuove energie finanziarie da potere impiegare nel progetto di riqualificazione stesso.

3.5 **Il miglioramento della qualità sociale**

Per quanto riguarda gli obiettivi di carattere sociale, importante sarà l'integrazione tra i diversi gruppi sociali portatori di molteplicità di problemi. Gli anziani come gli immigrati dovranno fruire di nuovi e più appropriati luoghi d'incontro dove poter organizzare e svolgere attività ricreative, formative, manifestazioni culturali ecc.

L'intervento si propone quindi dal punto di vista sociale le seguenti finalità:

- identificare e caratterizzare i luoghi dell'incontro e dell'integrazione, dei rapporti tra persone e gruppi diversi;
- migliorare la qualità dei servizi pubblici e privati relativi al sociale;
- riconoscere e sviluppare le nuove "centralità del quartiere".

Gli obiettivi strategici della programmazione regionale, e in particolare per la Legge Regionale "Norme in materia di Riqualificazione Urbana", sono riconducibili alle caratteristiche e finalità proprie dei programmi innovativi in ambito urbano denominati "**CONTRATTI DI QUARTIERE II**" che all'art. 4 della D.G.R. 1425/03 prevede interventi per:

- rinnovare i caratteri edilizi e **incrementare le funzionalità del quartiere** assicurando, nel contempo, il **risparmio dell'uso delle risorse naturali** disponibili ed in particolare il **contenimento del consumo delle risorse energetiche**;
- **accrescere la dotazione dei servizi**, del **verde pubblico**, e delle **opere infrastrutturali** occorrenti, ricomporre il tessuto insediativo per migliorare l'integrazione all'interno del quartiere e del quartiere con il contesto urbano, anche con interventi sul sistema della mobilità;
- **migliorare la qualità abitativa** e del complesso insediativo attraverso il perseguimento di più elevati standard, anche di tipo ambientale e di sicurezza.

4. CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

4.1 LA ZONIZZAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

La zonizzazione di Piano imposta e disciplina l'impianto urbanistico del lotto in seguito ai nuovi insediamenti previsti.

Il Piano regola l'organizzazione planivolumetrica dei nuovi fabbricati specificando superfici utili e numero di piani per ognuno di essi, la viabilità interna del comparto con gli accessi pedonali, carrabili e i percorsi ciclo-pedonali, i parcheggi richiesti dagli standard di PRG, dividendoli tra parcheggi a raso e autorimesse interrato. Richiamando a questo proposito le indicazioni di PRG in merito alla suddivisione della Superficie territoriale del comparto in esame, si conferiscono all'area le seguenti caratteristiche:

Superficie territoriale (**St**) = 42.619 mq

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevedono all'art.

Art.40 – Tessuto a impianto unitario libero

Tessuto a prevalente destinazione residenziale e/o direzionale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte densità fondiarie.

Tipologia urbanistica prevalente : edificio in linea pluripiano (5 piani), isolato, su spazio verde attrezzato di connessione.

Interventi edilizi

ampliamento e integrazione degli edifici esistenti: 10% della Su esistente, da realizzarsi sulla base di specifici progetti unitari (sistemazione del suolo pubblico, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc..), anche in attuazione della normativa nazionale e regionale in materia.

demolizione e ricostruzione: $U_f = S_u$ esistente, sulla base di specifici progetti unitari.

Intervento edilizio diretto per gli interventi su aree a destinazione pubblica.

Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7,

Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5.1, U2/7 = max 20% S_u

U2/4 = max 40% S_u

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

$I_p = 30\%$

$A = 2$ alberi/100mq; $A_r = 4$ arbusti/100mq

$H = H$ esistente

Lo stralcio è costituito da 14 edifici a quattro piani per un totale di 216 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Superficie utile (S_u) esistente = 14.193 mq

L'ipotesi progettuale di ristrutturazione urbanistica prevede la realizzazione di :

residenze di Edilizia Residenziale Pubblica

mq 5444 (pari al 38% della S_u esistente) per un totale di circa 80 alloggi;

residenze a mercato libero

mq 6.228,26 (pari al 43% della S_u esistente) per un totale di circa 88 alloggi;

terziario

mq 1160 (pari al 8% della S_u esistente) circa 495 mq per uffici e 665 per funzioni commerciali;

Viene utilizzato in fase di progetto circa il 90% della S_u esistente (12.832,26 mq)

Attrezzature generali di interesse pubblico e Servizi di quartiere

Oltre alle suddette superfici è prevista la realizzazione di circa 600 mq di S_u , che si configurano quale centro polifunzionale di proprietà pubblica.

In considerazione dell'importanza strategica dell'attrezzatura all'interno dell'ambito del quartiere e dell'intera città, essa viene localizzata in prossimità della nuova viabilità di via Compagnoni, nel centro del quartiere, in modo da consentire una rapida e agevole accessibilità dagli utenti.

4.2 GLI STANDARD DI PARCHEGGIO (ART.23 DELLE NTA DI PRG)

Le norme di attuazione del Piano prevedono quanto segue:

- le unità ad uso residenziale destinate ad alloggi pubblici dovranno essere dotate di uno posto auto privato (P1) e un posto auto pubblico (P2) per ogni alloggio;
- per le unità residenziali di nuova costruzione dell'intervento privato si prevedono 2P1 e 1P2 ad alloggio
- le funzioni terziarie e per il centro polifunzionale ricomprese all'interno della funzione prevista dal piano (U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7) necessitano di 1 mq / 3.5 mq Su di P1 e 1 mq / 2.5 mq Su di P2.

La seguente tabella fornisce i dati in merito alla richiesta di parcheggi prevista per l'intervento in oggetto

Destinazione d'uso	P1 (privati)	P2 (pubblici)	Totale parcheggi
Funzioni abitative U1/1	256	168	424
Funzioni terziarie U2/1, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1	21	29	50
Totale parziale	277	197	474

Le N.T.A del PRU del I stralcio d'attuazione prevedono all'art.6 "per quanto riguarda la realizzazione di P1 si prevede la costruzione di autorimesse per un numero non inferiore a 79 posti auto (standard di dotazione minima di parcheggi privati stabiliti dal presente piano). Ciò con la precisazione che la eventuale costruzione di un numero superiore di autorimesse andrà a soddisfare il fabbisogno di standard dei successivi stralci di attuazione del Programma". Anche in questo secondo stralcio è prevista una dotazione di standard (P1 e P2) che non rispecchia il fabbisogno specifico dello stralcio ma che segue una logica più complessiva di soddisfacimento di standard del piano generale.

La seguente tabella è esplicativa della suddivisione di massima tra parcheggi posizionati a raso e autorimesse interrato. Come criterio progettuale si è scelto di posizionare al livello interrato i parcheggi privati sia delle residenze e che del terziario:

Destinazione d'uso	Parcheggi interrati	Parcheggi a raso
Funzioni abitative U1/1	256 P1	168 P2
Funzioni terziarie U2/1, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1	21 P1	29 P2
Totale	277 P1	197

4.3 GLI STANDARD RELATIVI ALL'INDICE DI PERMEABILITÀ (IP)

Vengono riportati nella seguente tabella i dati del comparto riferiti alla Superficie permeabile:

Superficie	Indice di permeabilità (Ip)	Superficie permeabile (Sp) minima richiesta	Superficie permeabile (Sp) effettiva
42.619	Ip > 30%	12.786	14.872,26
Totale Superficie permeabile (Sp)		12.786	14.872,26

Come per gli standard di P1 e P2 il verde pubblico non è considerato ad uso del singolo stralcio attuativo ma rientra in un più ampio progetto di riqualificazione del quartiere.

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

5.1 LA CARATTERISTICHE PROGETTUALI DEL PIANO

In generale gli obiettivi sono, dal punto di vista urbanistico, la creazione di migliori condizioni di vita nel senso dell'accessibilità e della sicurezza, dal punto di vista edilizio, il perseguimento di una migliore qualità, secondo quelli che sono i parametri fissati dalle N.T.R. per l'edilizia residenziale pubblica.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Diradamento edilizio secondo criteri di riqualificazione urbana

La demolizione di alcuni edifici permetterà di accorpere e concentrare le volumetrie (senza ripristinare per intero la superficie utile attuale) e di riorganizzare lo spazio esterno con un sistema di corti attrezzate a verde, luoghi per la comunicazione, lo scambio e l'aggregazione.

Nuove connessioni urbane e sistemi integrati di spazi aperti

La ricucitura del tessuto urbano e il ritrovamento dei valori di continuità tipologica e morfologica del quartiere all'interno dei tessuti e degli allineamenti esistenti sono i due strumenti metodologici individuati per la riqualificazione del quartiere. Il progetto mira a riconnettere le diverse parti del quartiere proiettandosi attraverso il sistema degli spazi aperti nella scala urbana.

Gli spazi aperti, trattati prevalentemente a verde e solcati da percorsi pedonali, diventano uno spazio di relazione fluido e dinamico, caratterizzato da continuità, permeabilità fisica e visiva, molteplicità di rapporti spaziali e di percorrenze.

Nuove polarità e mix funzionale

L'individuazione di ambiti diversi (privati, semi-pubblici e pubblici) e la definizione di elementi nodali danno luogo a una rete policentrica di relazioni e instaurano processi centripeti finalizzati all'individuazione di una nuova centralità nel tessuto urbano: un nuovo polo aggregativo, strutturato attorno a una piazza urbana, riconoscibile come cuore dell'intero insediamento e capace di fungere da cerniera tra le sue diverse parti.

Per rivitalizzare il quartiere, saranno introdotte destinazioni d'uso diverse da quella residenziale. L'intervento, che sarà attuato da privati, prevederà accanto alla funzione residenziale destinazioni d'uso commerciali e terziarie, andando così ad arricchire e ad integrare il tessuto urbano anche dal punto di vista tipologico, sociale e funzionale.

ACCESSIBILITÀ E VIABILITÀ INTERNA

Razionalizzazione del sistema della viabilità

L'intera zona oggetto del Piano di Riqualificazione Urbana viene ridefinita come "zona a traffico moderato" ("zona 30"). La viabilità interna al quartiere viene classificata come "viabilità secondaria a servizio dell'insediamento", con limite di velocità di 30 km/h.

La riduzione della velocità sarà ottenuta con tutti quegli accorgimenti volti al rallentamento del traffico previsti dal Nuovo Codice della Strada, quali cambi di direzione e attraversamenti pedonali protetti. Particolarmente incisivo l'intervento previsto su via Compagnoni, il cui tracciato subisce una decisa modifica nel tratto centrale, mentre la sezione stradale viene ridisegnata prevedendo il restringimento della carreggiata.

Il progetto ricerca una razionalizzazione della viabilità interna, volta a suddividere i flussi di traffico e a minimizzare l'estensione degli spazi carrabili. Gli accessi carrabili che attualmente insistono su strade perimetrali al quartiere (via Bergonzi) verranno mantenuti invariati. Un accesso carrabile esterno al quartiere verrà dato anche agli edifici della zona centrale a nord di via Compagnoni, dal ramo della strada che separa il quartiere dal complesso "Betulla 21"; questa soluzione consentirà di diminuire ulteriormente il traffico sul tratto centrale di via Compagnoni e di trattare a verde gli spazi aperti sul fronte sud degli edifici.

Accessibilità e Sicurezza

Il progetto prevede la realizzazione di una rete diffusa e continua di percorsi ciclopedonali integrati con la sistemazione degli spazi aperti, in grado di garantire una fruibilità "a misura d'uomo" di tali spazi, con particolare riferimento alla sicurezza delle fasce d'utenza più deboli (anziani, bambini, portatori di handicap).

Elemento strutturante della rete dei percorsi ciclopedonali è il percorso lineare che attraversa il quartiere in direzione nord-sud, mettendo in comunicazione i diversi spazi, dal parco di via Rosselli al Parco dei Platani di via Bergonzi, passando per la nuova piazza urbana centrale.

Il ridisegno della sezione stradale di via Compagnoni prevede la realizzazione, su entrambi i lati, di ampi percorsi ciclopedonali, separati dalla carreggiata stradale tramite elementi verdi.

Standard di parcheggi pubblici e privati

Sempre con l'obiettivo di contenere la quantità di spazi non permeabili, si è scelto di realizzare a raso i soli parcheggi pubblici (P2), mentre gli standard previsti per i parcheggi privati (P1) saranno soddisfatti da autorimesse interrate, accessibili tramite rampe a due sensi di marcia e collocate al di sotto degli edifici, in modo da consentire un collegamento il più possibile diretto e funzionale con le unità servite.

PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

Il verde come sistema connettivo urbano

Un ruolo fondamentale nella riqualificazione del quartiere è affidato alla progettazione degli spazi aperti.

L'operazione di diradamento prevista consente di ricavare spazi aperti piuttosto estesi comunicanti tra loro, in modo da creare un "continuum" in grado di svolgere la funzione di sistema connettivo per il quartiere e di allacciarsi al sistema degli spazi aperti di scala urbana presenti nell'intorno.

Al fine di una maggiore integrazione tra il quartiere e il suo intorno, il Programma di Riqualificazione Urbana si estende anche all'area verde, denominata "Parco dei Platani", compresa tra il quartiere Compagnoni e il quartiere Fenulli (IV stralcio).

Il sistema del verde

La riorganizzazione degli spazi verdi permetterà la loro qualificazione, con definizione della struttura e della composizione del sistema del verde, anche in relazione alle diverse funzioni cui deve assolvere.

La sistemazione delle corti prevede una netta prevalenza degli elementi verdi, con funzione ornamentale, ricreativa e di rigenerazione microclimatica. Il verde si configura quindi come un sistema, in grado di offrire una molteplicità di situazioni che soddisfano le più svariate esigenze del vivere.

Spazi attrezzati per attività ricreative, culturali, formative ed informative

Sono previsti ambiti attrezzati per la sosta e l'incontro, la cui progettazione dovrà essere ulteriormente approfondita. A questo proposito sono stati avviati percorsi partecipativi che hanno visto il coinvolgimento degli abitanti, chiamati ad esprimere desideri e preferenze. Particolarmente accurata dovrà essere la progettazione della piazza urbana in funzione del suo ruolo di vero e proprio fulcro della vita sociale del quartiere e dell'intera area, luogo privilegiato di incontro, di dialogo e di scambio culturale.

Nel quadro di una maggiore dotazione di servizi al quartiere, l'individuazione del luogo destinato ad ospitare il "centro sociale del quartiere" assume un ruolo strategico. L'edificio, posizionato nel cuore del quartiere, al centro di via Compagnoni, ospiterà funzioni di servizio e aggregazione.

Al fine di individuare e valutare le soluzioni tecnologiche più appropriate agli obiettivi ecosostenibili del bando dei Contratti di Quartiere II e realizzare uno studio di fattibilità tecnico economica delle soluzioni proposte, è stata istituita una COMMISSIONE TECNICA ENERGIA di cui fanno parte tecnici di ACER, del Comune di Reggio Emilia, progettista automazioni, esperto in fotovoltaico e impianti solari attivi; esperto impianti di riscaldamento e raffrescamento. Fanno parte integrante degli obiettivi di questa commissione la proposta di soluzioni di domotica applicata alle abitazioni collettive e la valutazione della fattibilità tecnico economica delle soluzioni proposte. In particolare si intende perseguire:

QUALITÀ MORFOLOGICA, ECOSISTEMICA, FRUITIVA

Nell'ambito di un approccio progettuale eco-compatibile, l'intervento si sviluppa tramite l'uso diffuso di materiali e metodologie progettuali eco-bio-compatibili.

Qualità morfologica

La presente proposta progettuale si pone come obiettivo il raggiungimento di un soddisfacente livello qualitativo dal punto di vista degli spazi urbani e degli elementi architettonici.

L'impianto urbano e i caratteri architettonici definiti per gli edifici mirano a creare relazioni di qualità tra gli spazi, stabilire richiami visivi, conferire all'organismo insediativo nel suo insieme e alle sue singole parti coerenza e riconoscibilità.

Qualità ecosistemica

Il diradamento urbanistico e la scelta della demolizione e ricostruzione consentono il raggiungimento di una serie di obiettivi di carattere ambientale: nella disposizione e nell'orientamento degli edifici si è infatti tenuto conto di fattori ambientali, quali la corretta esposizione all'irraggiamento solare e la possibilità di un'efficace ventilazione naturale. Tali accorgimenti, insieme all'applicazione di tecnologie per il risparmio energetico e per il contenimento del consumo delle risorse idriche e all'utilizzo diffuso di materiali costruttivi biocompatibili ed

ecosostenibili, garantiranno il comfort abitativo interno agli organismi edilizi e, insieme, il rispetto e la salvaguardia dell'ecosistema circostante.

Qualità fruitiva

La qualità fruitiva verrà perseguita attraverso interventi sperimentali, per la quantità e la qualità delle azioni messe in atto, coordinate tra loro e mirate ad assicurare le condizioni per una facile, sicura e corretta fruizione degli organismi edilizi e degli spazi aperti, soprattutto da parte delle utenze sociali deboli (anziani, bambini, portatori di handicap).

In particolare, sono state approfondite le questioni inerenti la sicurezza, la flessibilità e la funzionalità degli spazi, l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche, le esigenze legate a nuovi modi di vita.

Tutti i fabbricati saranno forniti di autorimesse interrate e serviti da ascensori. Gli alloggi, caratterizzati da un'organizzazione razionale e funzionale degli spazi, saranno forniti di impianti tecnici moderni quali il riscaldamento a pavimento; per alcuni alloggi si prevede la predisposizione per dispositivi di domotica a supporto delle utenze più svantaggiate (anziani, portatori di handicap).

5.2 MORFOLOGIA DELL'INTERVENTO

L'intervento si inserisce compositivamente all'interno di un impianto articolato, strutturato sulla maglia geometrica regolare del nuovo tessuto edificatorio del primo stralcio d'attuazione.

Articolazione planimetrica

L'articolazione planimetrica si è strutturata sul recinto ortogonale costituito dagli edifici prospicienti via Bergonzi e da quelli affacciati sulla parte nord del Parco dei Platani.

In questo schema planimetrico il nuovo intervento si inserisce strutturando un secondo recinto, caratterizzato da un diverso orientamento degli edifici. Disposti parallelamente al confine est dello stralcio, i nuovi fabbricati risultano inclinati di circa 13° rispetto a quelli del primo stralcio, riprendendo e accentuando il tema, presente in modo poco percepibile nell'impianto originale della parte sud del quartiere, dell'orientamento dei corpi di fabbrica secondo due coppie di direzioni ortogonali ruotate tra loro.

Il grande spazio così creato viene ulteriormente suddiviso da un fabbricato orientato secondo la direzione del recinto più esterno e disposto lungo la direttrice del principale percorso di attraversamento in senso nord-sud, dando luogo a due spazi distinti: una corte verde di quartiere e la grande piazza urbana, separati ma comunicanti tra loro attraverso gli spazi aperti circostanti e la fruizione degli spazi commerciali presenti al piano terra degli edifici. Chiude la piazza urbana verso nord il centro polifunzionale.

Il gioco dei recinti concentrici e delle diverse inclinazioni dà luogo a una successione di spazi aperti e dinamici e arricchisce di molteplici scenari visivi il percorso di via Compagnoni.

Articolazione volumetrica

Lo schema planimetrico si articola volumetricamente attraverso una diversificazione in altezza dei singoli corpi di fabbrica che sottolinea i rapporti spaziali tra le corti e chiarisce la gerarchia degli spazi. All'altezza uniforme (cinque piani, uno in più rispetto agli edifici del primo stralcio) degli edifici di edilizia residenziale pubblica si contrappone l'articolazione volumetrica del centro residenziale-direzionale di iniziativa privata: i corpi di fabbrica a sviluppo prevalentemente orizzontale hanno altezze variabili dai quattro ai cinque piani; un corpo volumetricamente più consistente (9 piani utili), posto a rafforzare la testata a nord-est del complesso verso via Compagnoni, costituisce per chi percorre la strada un importante richiamo visivo; sul lato opposto del complesso, nel cuore dell'insediamento, gli fa da contrappunto un elemento simile e più basso (7 piani), cerniera tra la dimensione pubblica della grande piazza e quella degli spazi verdi semipubblici interni al quartiere. L'edificio del centro polifunzionale è un volume basso e in parte porticato, il cui andamento planimetrico asseconda la curva della strada.

5.3 DATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Dati derivanti dal PRG		Dati di progetto - Piano Particolareggiato	
Ripartizione funzionale dell'area			
St - Superficie territoriale	42.619 mq	St - Superficie territoriale	42.619 mq
Su - Superficie utile	14.193 mq	Su - Superficie utile	12.832,26 mq
Impianto Unitario Libero a prevalenza destinazione residenziale	20.971 mq	ERP Funzione residenziale pubblica	5444 mq
		PRV - Funzione residenziale privata	6.228,26 mq
		PRV- Funzione terziaria	1160 mq
		PLF- Funzione polifunzionale	600 mq
Verde pubblico	15.213 mq	Verde permeabile (vd tav. 6sf Zonizzazione funzionale)	21.122,77 mq
		Verde pavimentato (vd tav. 6sf Zonizzazione funzionale)	5.958,39
Infrastrutture e viabilità	6.435 mq	Viabilità e parcheggi	10.921,84mq
Indici urbanistico-ecologici e altezze			
Uf- Indice di utilizzazione territoriale	14.193 mq/ha		
Su - Superficie utile	14.193 mq	Su - Superficie utile	12.832,26 mq
Ip - Indice di permeabilità (Vp) > 30%	Sup. permeabile (Sp) > 12.786 mq		14.872
Numero max di piani (compreso il piano terra)	5 piani	Numero max di piani (compreso il piano terra)	9 piani utili

Dati derivanti dal PRG		Dati di progetto - Piano Particolareggiato	
Dotazione minima di parcheggi (funzione residenziale)			
Parcheggi privati (P1)	1 P1 / alloggio < 50 mq Su	ERP 1 P1 /alloggio	P1 256
	2 P1 / alloggio > 50 mq Su	PRV- residenziale 2P1 /alloggio	
Parcheggi pubblici (P2)	1 P2 / alloggio		168 P2
Dotazione minima di parcheggi (funzione terziaria/ centro polifunzionale)			
Parcheggi privati (P1)	1 mq / 3.5 mq Su (42 p.a.)		21P1
Parcheggi pubblici (P2)	1 mq / 2.5 mq Su (59 p.a.)		29 P2

6. RELAZIONE SULLA PREVISIONE DELLE SPESE OCCORRENTI PER LE SISTEMAZIONI GENERALI

Il bando "Contratti di Quartiere II" giusta deliberazione della Giunta Regionale 21 luglio 2003 n.1425, prevede l'individuazione e valutazione di soluzioni tecnologiche appropriate agli obiettivi di ecosostenibilità, fruibilità e riduzione del rischio sismico dell'intervento.

La COMMISSIONE TECNICA ENERGIA ha come finalità la proposizione e valutazione delle soluzioni tecnologiche più appropriate agli obiettivi ecosostenibili del bando e realizzare uno studio di fattibilità tecnico economica delle soluzioni proposte. Le valutazioni particolareggiata di elementi sperimentali sarà demandata alla fase di progettazione preliminare. Quella che segue è di conseguenza una prima stima sommaria degli interventi previsti per le sistemazioni generali.

1 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.1 Viabilità e parcheggi

- 1.1.1 Demolizione del fabbricato esistente;
a edificio 25.000,00 euro
350.000,00 euro
- 1.1.2 Realizzazione della nuova viabilità
Scavi di sbancamento, stabilizzazione del rilevato e del conglomerato bituminoso, marciapiedi, ecc.
Superficie 5996 mq.
5996mq X 70,00 euro
419.720,00 euro
- 1.1.3 Realizzazione di circa 197 parcheggi a raso in adiacenza alla nuova viabilità interna.
Scavi di sbancamento, stabilizzazione e posa del rilevato, posa di grigliato, ecc.
Superficie mq. 4925
4925 mq X 80,00 euro
394.000,00euro

1.2 Rete fognaria

- 1.2.1 Acque reflue. Costruzione di fognatura ad acque reflue con condotti a sez. circolare del diametro medio di Ø250 completa di allacciamento alla rete mista esistente, pozzetti e diramazioni.
319ml X 80,00 euro
25.520,00euro
- 1.2.2 Acque piovane. Costruzione di fognatura ad acque piovane con condotti a sez. circolare del diametro medio di Ø400 completa di allacciamento alla rete mista esistente, pozzetti e diramazioni.
1583 ml X 100,00 euro
158.300,00euro
- 1.2.3 Acque bianche. Impianto per il recupero delle acque piovane a servizio del comparto
350 mc X 400,00 euro
140.000,00euro

1.3 Rete Enel

- 1.3.1 Realizzazione di nuovi tratti di rete, compresi di pozzetti di ispezione e diramazione ed eventuali allacciamenti ai lotti e cabine.
823 ml X 90,00 euro
82.300,00euro

1.4 Pubblica illuminazione

- 1.4.1 Realizzazione di impianto con allacciamento alla vicina rete esistente, costituito da corpi illuminanti completi di pali, condotti, cavi e quanto altro occorre.
2147 ml X 71.50 euro

153.510,00 euro

1.5 Acquedotto e gas di rete

- 1.5.1 Realizzazione degli allacciamenti alle reti esistenti comprensivi di scavi e condotti Ø 110 per rete acqua e Ø 150 per rete gas.
805 ml X 50 euro

40.250,00 euro

1.6 Teleriscaldamento

- Realizzazione degli allacciamenti alle reti di teleriscaldamento
550 euro ad alloggio

118.800,00 euro

1.7 Telecom

- 1.7.1 Realizzazione di nuovi tratti di rete predisposti anche per il cablaggio, compresi pozzetti di ispezione e diramazione.
837 ml x 60.00 euro

50.220,00 euro

2 VERDE

Si premette che la sistemazione e le funzioni del verde sono oggetto di percorsi partecipativi tuttora in corso e che quindi le stime di seguito riportate sono puramente indicative.

- 2.1 Sistemazione del Verde Pubblico compreso di scavi, semine e piantumazioni, nonché percorsi pedonali, impianti di illuminazione, irrigazione ed elementi di arredo.
21.122mq x 25,00 euro

528.050,00 euro

- 2.2 Realizzazione del percorsi ciclo-pedonali
3904 mq x 66,00 euro

257.664,00euro

TOTALE

2.718.334,00 euro

**7. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
di iniziativa pubblica
"QUARTIERE COMPAGNONI FENULLI II-III-IV stralcio"**

Elaborati:

- 1e Relazione tecnica
- 2e Norme di attuazione
- 3e Schema di convenzione

Allegati:

- 1a Documentazione fotografica
- 2a Relazione geologica
- 3a Classificazione delle essenze, stato vegetativo e interventi 1: 500

Stato attuale

- 1 sa Localizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana 1: 5000
- 2 sa Planimetria catastale 1: 2000
- 2 sa bis Sovrapposizione catastale –planimetria di progetto 1: 2000
- 3 sa Analisi stato abitativo 1: 1000
- 4 sa Planimetria della rete fognaria 1: 2000
- 5 sa Planimetria reti AGAC 1: 2000
- 6 sa Planimetria reti ENEL, TELECOM, pubblica illuminazione 1: 2000
- 7 sa Rilievo planoaltimetrico 1: 1000

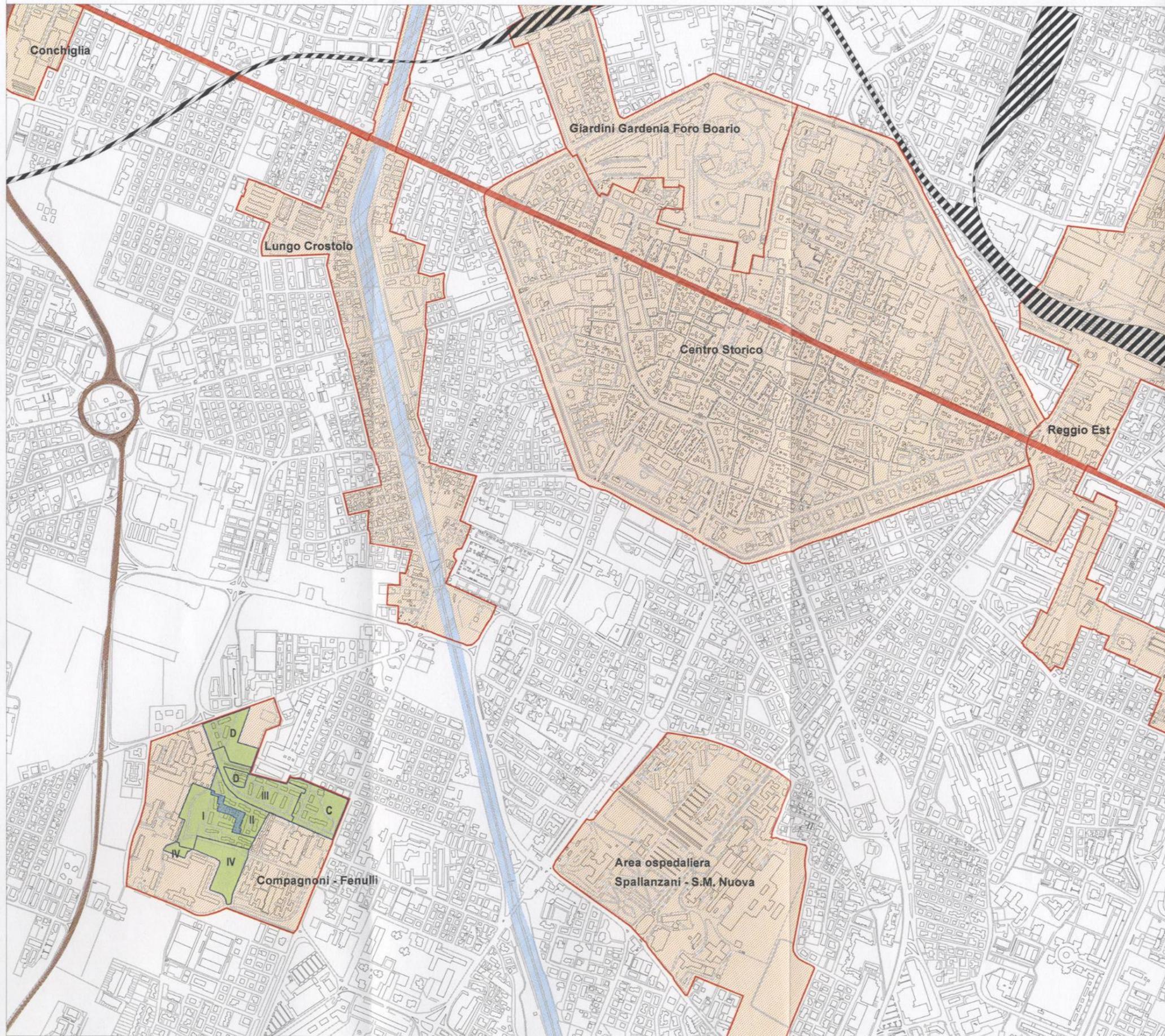
Stato Finale:

Progetto Generale

- 1 sf Metaprogetto 1: 2000
- 2 sf Planivolumetrico 1: 1000
- 3a sf Planimetria reti tecnologiche AGAC gas acqua riscaldamento 1: 1000
- 3b sf Planimetria reti tecnologiche AGAC fognature 1: 1000
- 4 sf Planimetria reti tecnologiche ENEL, pubblica illuminazione, TELECOM, antenna centralizzata 1: 1000

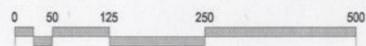
Progetto 2° 3° 4° Stralcio

- 5 sf Interventi di trasformazione – demolizioni e ricostruzioni, modifiche del tracciato stradale 1: 1000
- 6 sf Zonizzazione funzionale 1: 1000
- 7 sf Planimetria quotata 1: 1000
- 8 sf Caratteri dell'edificazione- Morfologia degli spazi aperti e tipologie edilizie 1: 1000/500/200
- 9 sf Profili e sezioni 1: 500



LEGENDA

	Ambiti di Riqualificazione Urbana (ex LR 19/98)
	P.R.U. Compagnoni Fenulli
	Individuazione degli stralci funzionali
	Area compresa nel I stralcio con la demolizione degli edifici esistenti sui mappali 40 e 41 e compresa altresì nel II stralcio con interventi di ristrutturazione urbanistica
	Ferrovie
	Via Emilia
	Asse attrezzato
	Torrente Crostolo



Podere
Cascina Rossi

Via Fratelli Rosselli

Via Fenulli

Via Compagnoni

Via Mantegni

Via Tirabos

Via Muratori

Via Malagoli

Via Fiorini

Via Guerrini

Via della Canalina

Via Compagnoni

Via Robbena

Via Magallano

Via Bergonzi

Via Bergonzi

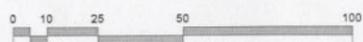
Via Barchi

Via Vespucci

Via Cecchi

Computo del numero di alloggi pubblici e privati

Progetto Generale	Stato di Fatto	
	Primo Stralcio	II III VI stralcio
34 edifici 538 alloggi, di cui: • 490 pubblici, di cui 105 vuoti • 48 privati	8 edifici 160 alloggi, di cui: • 158 pubblici, di cui 35 vuoti • 2 privati	13 edifici 200 alloggi, di cui: • 177 pubblici, di cui 37 vuoti • 23 privati
385 occupati	123 occupati	140 occupati



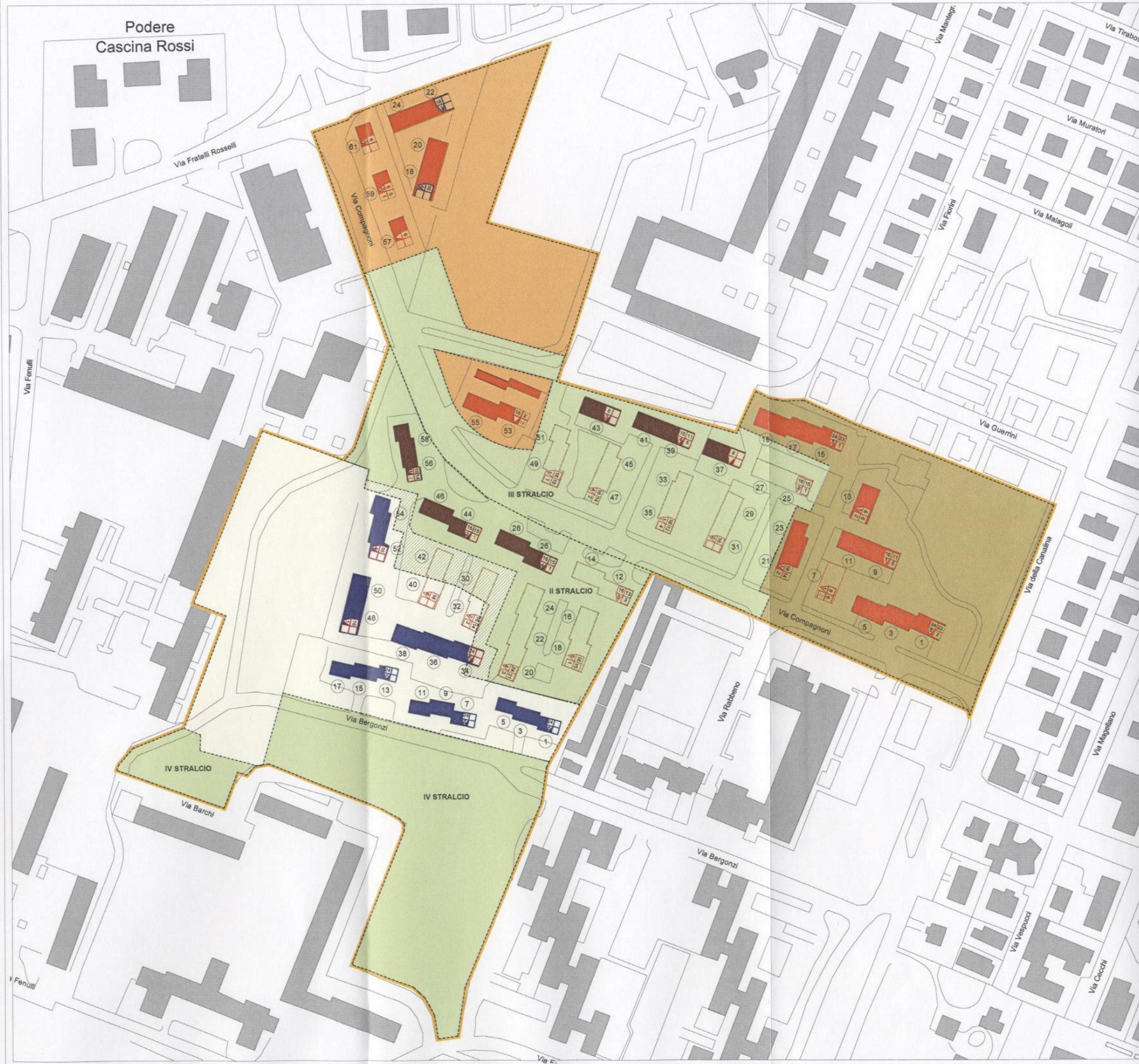
Tav. n.

Oggetto

TAVOLE DI ANALISI

3sa

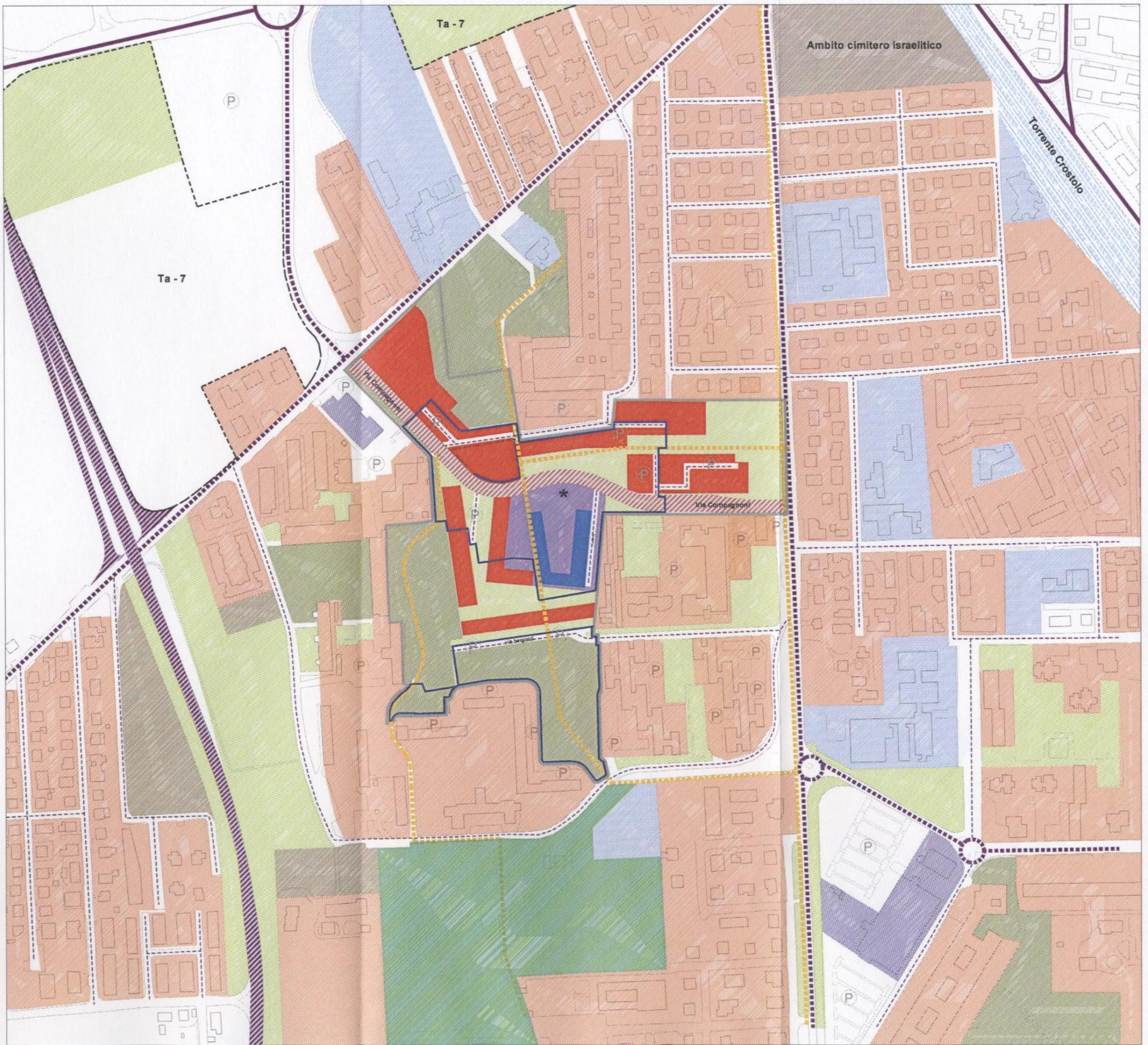
Analisi dello stato abitativo

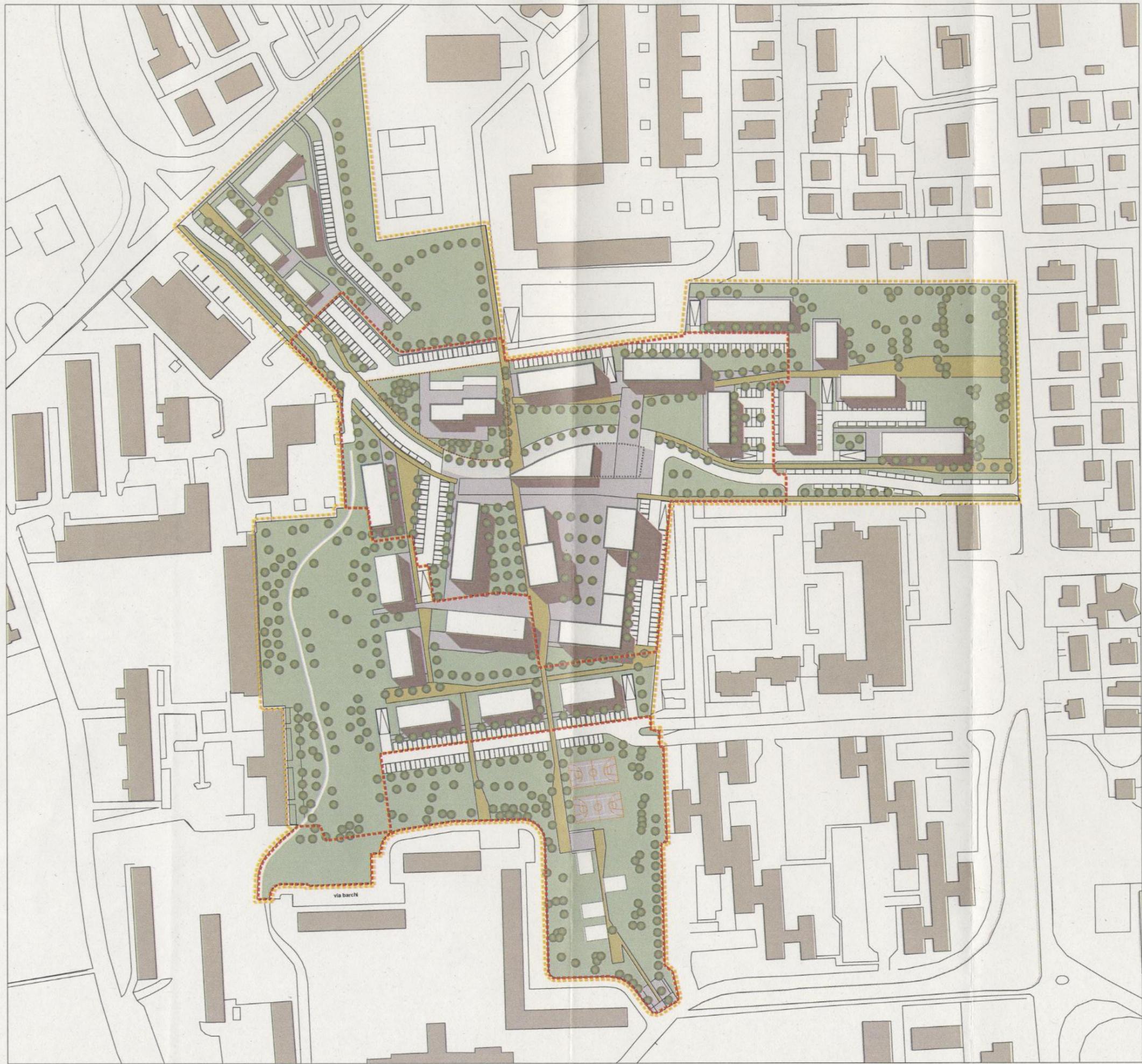


SISTEMA FUNZIONALE	
Area di intervento	
Perimetro di P.R.U.	
Perimetro di P.U.A.	
Sistema urbano consolidato	
Attrezzature di quartiere	
Area commerciali e terziarie	
Sistema abitativo	
Area di Trasformazione Ambientale (Ta-7)	
Sistema funzionale di progetto	
Funzione abitativa	
Mix di funzioni commerciali residenziali terziarie	
Spazi urbani di quartiere	
Attrezzature di quartiere	

SISTEMA DELLA VIABILITA'	
Asse attrezzato	
Accessi alla grande viabilità	
Strade di quartiere	
Viabilità di servizio delle residenze	
Sistema infrastrutturale zona 30 km/h	
Percorsi ciclopedonali	
Parcheggi	

SISTEMA DEL VERDE	
Verde pubblico generico	
Parchi di quartiere	
Verde attrezzato per lo sport	
Verde privato attrezzato	

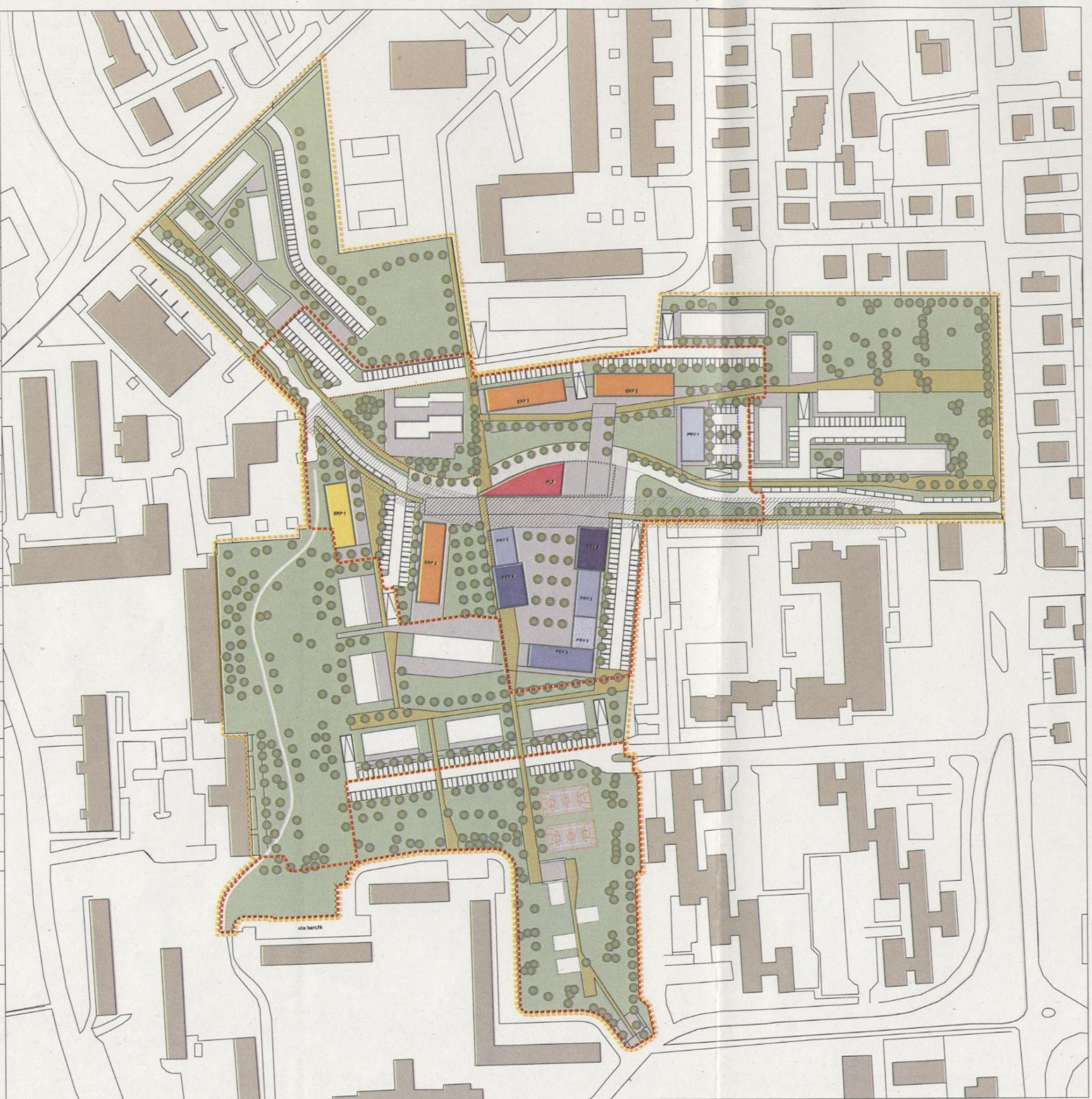






AREE
E FUNZIONI
DI PROGETTO

- VERDE PERMEABILE
- VERDE PAVIMENTATO
- VELOCITÀ E PARCHeggi PUBBLICI
- VELOCITÀ CON ELEVATO GRADO DI MODERAZIONE DEL TRAFFICO
- PISTE CICLOPEDONALI
- ERP 1
FUNZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PUBBLICA 4 PIANI
- ERP 2
FUNZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PUBBLICA 3 PIANI
- PLF
CENTRO POLIFUNZIONALE 3 PIANI
- PRV 0
FUNZIONE TERZIARIO 2 PIANI
- PRV 1
FUNZIONE RESIDENZIALE DI PRV 4 PIANI
- PRV 2
MIX FUNZIONALE: RESIDENZA I PRV - 3 PIANI TERZIARIO - 1 PIANO
- PRV 3
MIX FUNZIONALE: RESIDENZA I PRV - 5 PIANI TERZIARIO - 1 PIANO
- PRV 4
MIX FUNZIONALE: RESIDENZA I PRV - 6 PIANI TERZIARIO - 1 PIANO
- PRV 5
MIX FUNZIONALE: RESIDENZA I PRV - 8 P. TERZIARIO - 48 P. PIANI UTILI 9
- SEGNARE EDIFICI STRALCI 1°-2°-3°



FUNZIONI
DI PROGETTO

ERP 1 ERP 1

FUNZIONE RESIDENZIALE
DI INIZIATIVA PUBBLICA
4 PIANI

ERP 2 ERP 2

FUNZIONE RESIDENZIALE
DI INIZIATIVA PUBBLICA
8 PIANI

PLF PLF

CENTRO POLIFUNZIONALE
8 PIANI

PRV 0 PRV 0

FUNZIONE TERZIARIO
2 PIANI

PRV 1 PRV 1

FUNZIONE RESIDENZIALE DI PRV
8 PIANI

PRV 2 PRV 2

MIX FUNZIONALE
RESIDENZA 1 PRV - 8 PIANI
TERZIARIO - 1 PIANO

PRV 3 PRV 3

MIX FUNZIONALE
RESIDENZA 1 PRV - 8 PIANI
TERZIARIO - 1 PIANO

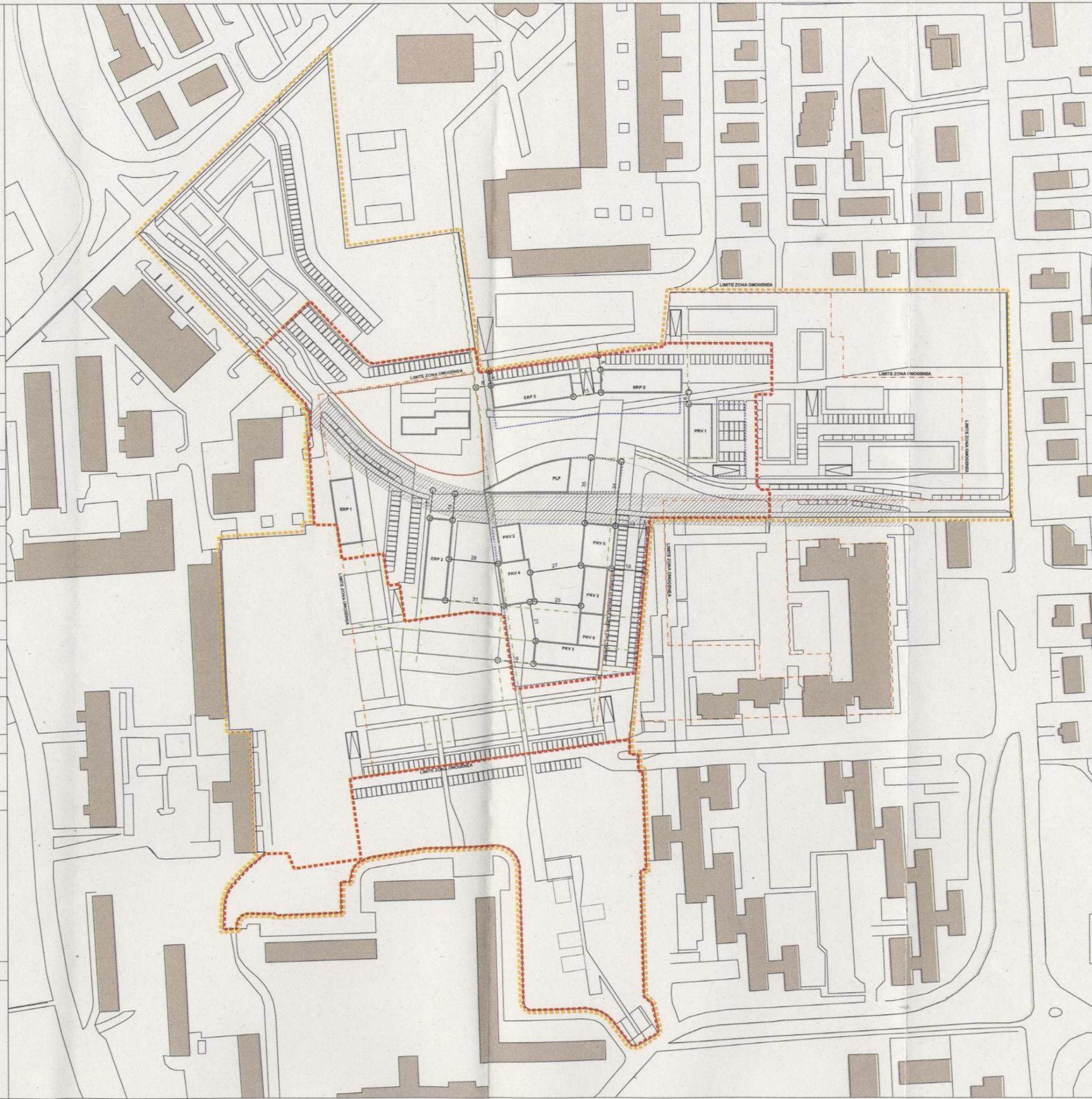
PRV 4 PRV 4

MIX FUNZIONALE
RESIDENZA 1 PRV - 8 PIANI
TERZIARIO - 1 PIANO

PRV 5 PRV 5

MIX FUNZIONALE
RESIDENZA 1 PRV - 86 P.
TERZIARIO - 48 P.
PIANI UTILI 8

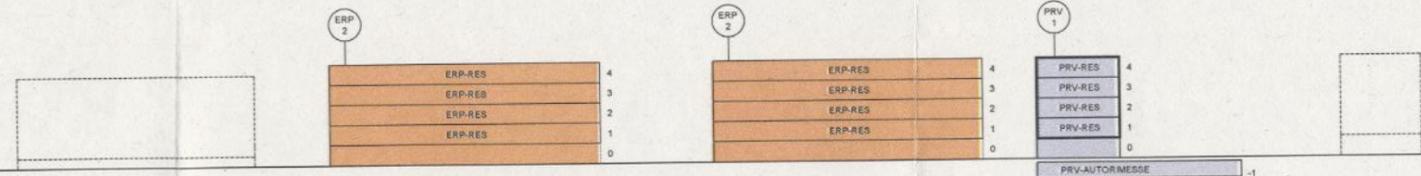
SEDIME EDIFICI STRALCI 1°-P°



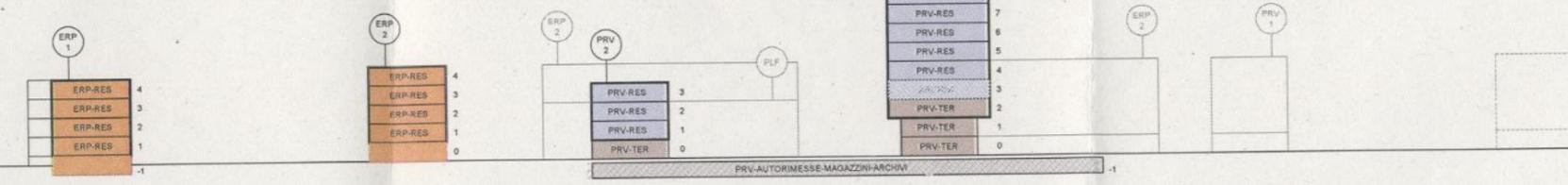
FUNZIONI DI PROGETTO

ERP-RES	FUNZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PUBBLICA / SERVIZI FUNZIONE RESIDENZIALE
PRV-RES	FUNZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA / SERVIZI FUNZIONE RESIDENZIALE
PRV-TER	FUNZIONE TERZIARIA DI INIZIATIVA PRIVATA / SERVIZI FUNZIONE TERZIARIA
PLF	CENTRO POLIFUNZIONALE

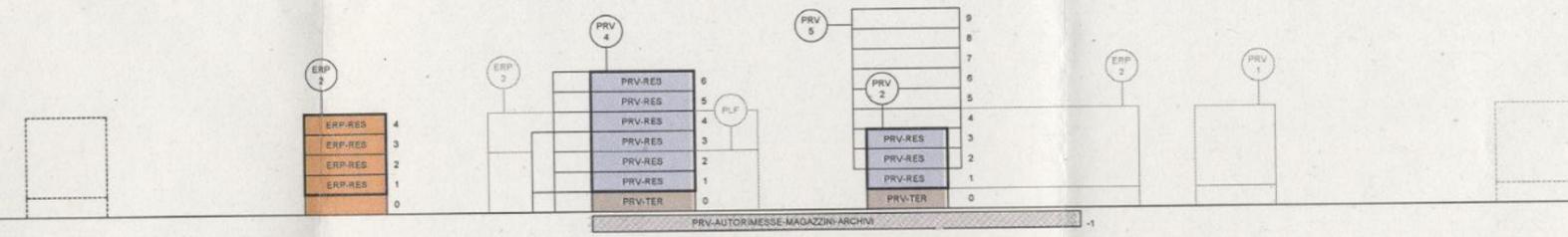
1



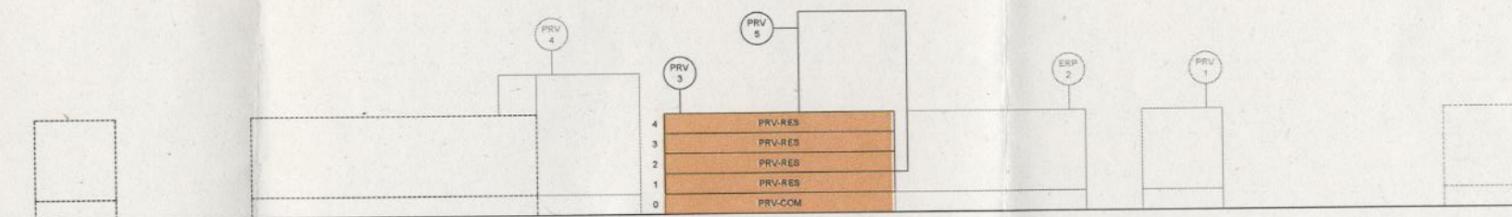
2



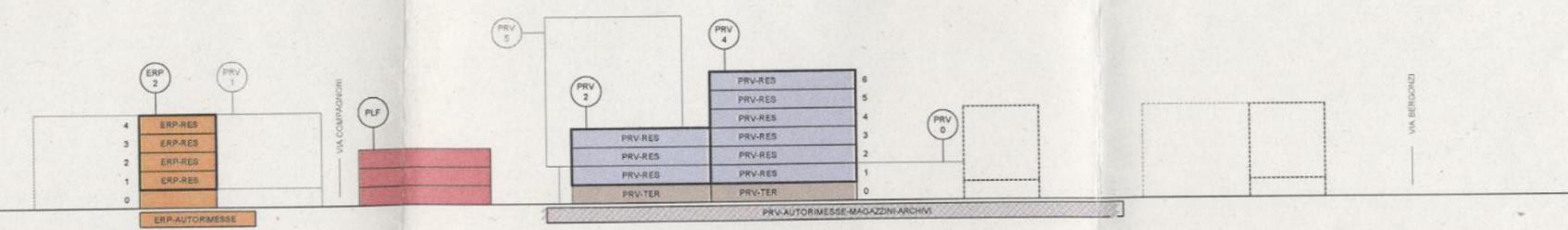
3



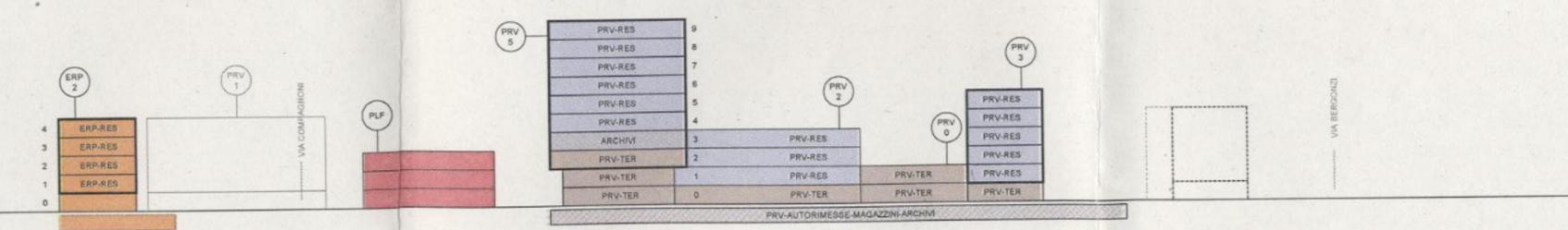
4



5



6



PLANIMETRIA GENERALE DI RIFERIMENTO

SCALA 1:2000

