

Sintesi delle previsioni per l'attuazione del PRU

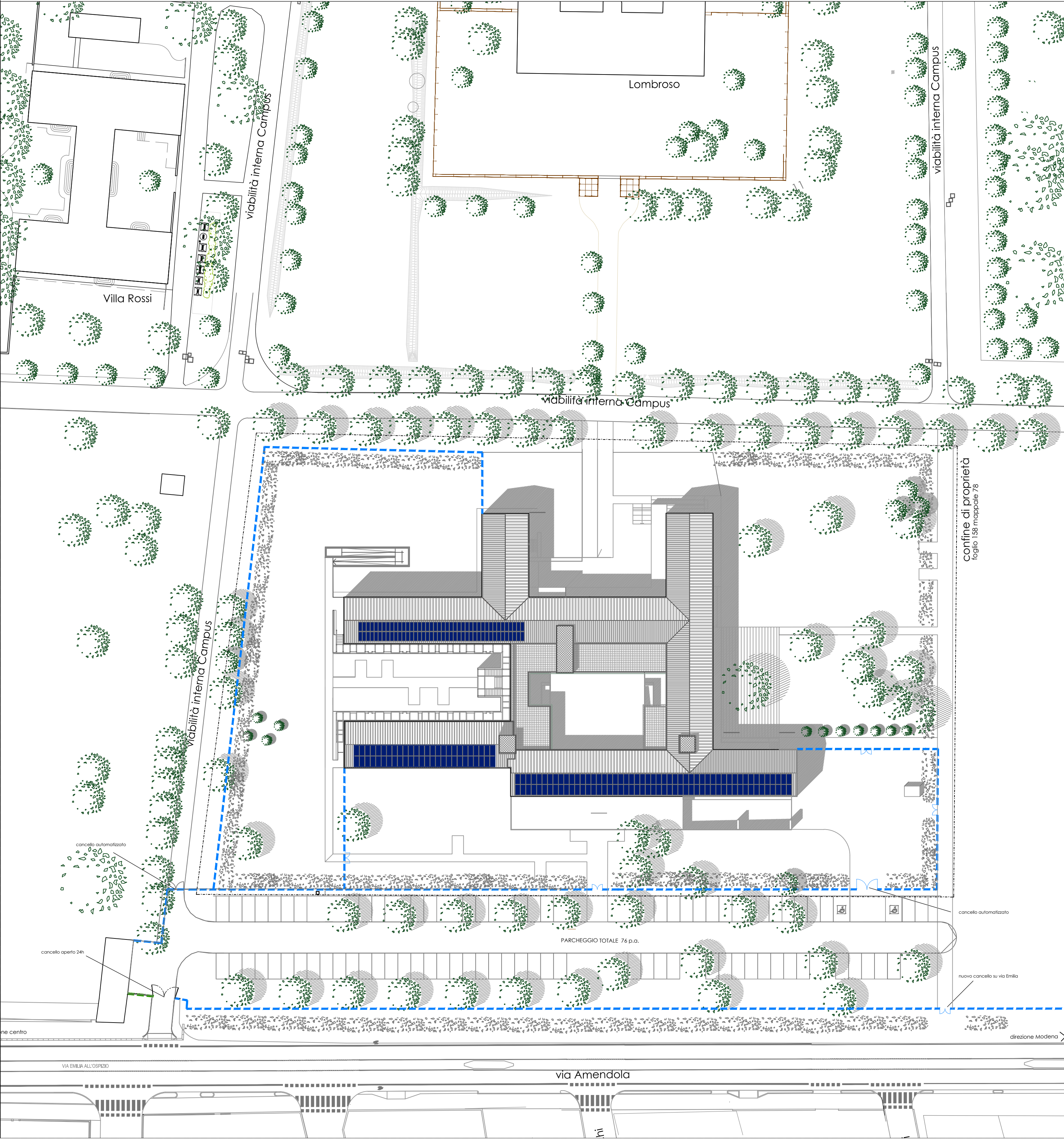
L'ambito del PRU San Lazzaro è stato suddiviso in comparti, che individuano aree funzionalmente indipendenti ed a destinazione d'uso prevalente, separate fisicamente da recinzioni e con accesso generalmente autonomo le une dalle altre. I comparti funzionali sono i seguenti:

- comparto 1 "Campus Universitario, dell'istruzione e della ricerca/parco storico" che comprende tutte le attività collegate direttamente e funzionalmente all'università (didattica, ricerca, sport, ecc.), il Museo della Psichiatria e il parco storico al cui interno sono inserite le strutture predette;
- comparto 2 "Studentato e servizi connessi al campus", che comprende il padiglione Vittorio Marchi e relativa area periferica;
- comparto 3 "Area Polifunzionale" comprendente edifici esistenti e relative aree periferiche da destinare ad attrezzature ovvero a funzioni terziarie - commerciali a servizio sia delle attività del Campus che del quartiere limitrofo;
- comparto 4 "Attrezzature Sanitarie" che comprende edifici esistenti attualmente in uso, e relative aree periferiche, di cui vengano conservate le destinazioni a funzioni sanitarie;
- comparto 5 "Dotazioni ambientate" a diretto servizio dell'intervento, che comprende le dotazioni integrate con il parco storico

L'area su cui è stato individuato il comparto 2 "Studentato e servizi connessi al Campus" comprendente l'edificio esistente Vittorio Marchi e pertinenze, si trova nella porzione a sud-ovest dell'ambito di intervento ed è caratterizzato dalla presenza di un parcheggio antistante la Via Emilia che costituisce una delle dotazioni ambientali di ambito. E' delimitato a Nord ed a Est dal Parco Pubblico e relative connessioni ciclopedonali, ad ovest confina con il comparto 3 "Area Polifunzionale" ed è destinato a residenze per studenti, foresteria e relativi servizi. La variante 2017 prevede una implementazione della superficie coperta di progetto, allo scopo di realizzare, tramite la copertura della corte interna, un auditorium/aula con capienza minima di 200 posti. Il comparto viene suddiviso dal PRU in due stralci funzionali, correlati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generale afferenti l'intero ambito, comprensivo delle sistemazioni inerenti gli edifici di proprietà della Provincia.

Sintesi degli elaborati tecnici del PRU

Nel comparto 2 "Studentato e servizi connessi al campus" è quindi previsto il recupero del fabbricato esistente assoggettato a ristrutturazione edilizia e l'ampliamento della superficie coperta, intervento riconducibile alla nuova costruzione; il progetto definitivo, comprendente il completamento delle dotazioni territoriali in termini di parcheggio e dotazioni ambientate, sarà considerato come pre - progetto unitario afferente l'intervento.



Proposta progettuale

Il Padiglione Vittorio Marchi: la procedura avviata

Così come gli altri fabbricati del complesso, anche il padiglione denominato "Vittorio Marchi" è stato oggetto di riflessioni finalizzate a conseguire un'ottimale ipotesi di riutilizzo alla luce della riqualificazione generale dell'area. Il PRU prevede infatti, tra le altre cose, il recupero del padiglione a funzione prevalente di studentato e foresteria ed eventualmente ad altre attività di formazione e ricerca ed uffici sempre compatibili con gli usi presenti in zona.

Il fabbricato è localizzato nella parte ovest del comparto e confina a sud con la via Emilia in questo tratto denominata via Amendola, a nord e ad ovest con i viali interni al parco, ad est con un terreno agricolo. Essendo l'immobile localizzato all'interno di una grande area verde e molto distanziato dagli altri padiglioni, si segnala **abbondante disponibilità di luce naturale e di fonti energetiche rinnovabili** legate all'irraggiamento solare.

L'area del Campus Universitario San Lazzaro è una realtà consolidata e sempre più caratterizzata dalla **presenza universitaria**. Si sottolinea infatti che la sede reggiana dell'ateneo ha visto un incremento degli iscritti per l'anno accademico 2014 del 16,9% (contro il 2% della sede modenese) totalizzando un numero pari a 6.656 iscritti nelle varie facoltà di cui 2.392 fuori sede.

La posizione del padiglione è **strategica per il raggiungimento delle sedi universitarie** insediatesi al San Lazzaro raggiungibili a piedi o in bicicletta attraverso percorsi inferiori al chilometro all'interno del parco. Le altre sedi universitarie, dislocate a Palazzo Dossetti (ex alla caserma Zucchi) e ai Chioschi di San Pietro all'interno della città storica, sono raggiungibili con i mezzi pubblici (due fermate dell'autobus sono presenti sulla via Emilia a sud del comparto) oppure tramite percorsi ciclabili con distanze inferiori a 3 chilometri. Facilmente accessibile con i mezzi pubblici è anche il futuro tecnopolo collocato alle Reggiane, sede di una rete di laboratori e centri della rete Alta Tecnologia (DISMI).

Schemi metaprogettuali

Il progetto prevede la realizzazione di varie tipologie di alloggi che si differenziano nella tipologia e nella dimensione. A seguito di confronto con il possibile gestore si sono definite le seguenti tipologie:

- **tipologia ad albergo:** camere, singole o doppie dotate di servizio igienico di pertinenza attestata su corridoio comune di distribuzione;
- **tipologia a minialloggio:** piccoli appartamenti raggruppati intorno a zone di distribuzione destinati ad uno/due utenti, dotati di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno;
- **tipologia a nuclei integrati:** alloggi di maggiori dimensioni per 4/5 studenti ospitati in camere preferibilmente singole in analogia con quelli già realizzati nel primo stralcio dotati di ambiti spaziali per le funzioni collettive (preparazione pasti, pranzo e soggiorno).

Agli alloggi verranno quindi affiancati alcuni locali destinati in parte agli studenti ospitati nella struttura residenziale e in parte agli utenti generici del Campus universitario:

- **locali destinati a servizi culturali e didattici** per studio, ricerca, lettura, riunioni (sale studio, sale riunioni);
- **locali destinati a servizi ricreativi** per svago, cultura fisica, socializzazione (emeroteca, sala video/musica, spazio internet, sala giochi, palestra fitness);
- **servizi di supporto gestionali e amministrativi** (lavanderia, depositi per prodotti pulizia, magazzini, guardaroba, uffici per la conduzione gestionale, spazi di consumazione e preparazione pasti);
- Lo schema funzionale comprende anche:
 - **uno spazio reception presidato** con una piccola **emeroteca annessa**, spazi per l'attesa, il relax, la socializzazione;
 - **percorsi di collegamento** in modo da garantire l'accessibilità a tutte le funzioni ospitate garantendo al contempo al futuro gestore un controllo sugli accessi;
 - **servizi igienici generali**;

Nell'area esterna sono inoltre previsti **spazi di parcheggio auto e moto e aree verdi attrezzate** da destinare alla socialità.

Gli **accessi principali alla struttura** saranno due, lato sud collegato al parcheggio e lato nord collegato al campus e aperto solo nelle ore diurne

Dai due ingressi si potranno raggiungere:

- una sala congressi/auditorium per massimo 214 posti;
- una palestra dotata di due sale corsi oltre che degli spazi di servizio (spogliatoi/servizi igienici);
- una sala studio caratterizzata da accessibilità anche in orari serali con servizi igienici annessi;
- una smart bar con una piccola zona di preparazione pasti e relativi servizi;
- I restanti accessi localizzati sul perimetro dell'immobile sono soltanto di servizio o di sicurezza.

La scelta di localizzare **il punto ristoro e la sala studio** nella parte nord del fabbricato, è strategica in quanto tale ubicazione rende particolarmente **visibili e raggiungibili dal campus** le sopracitate attività. L'utenza che gravita nell'area può infatti raggiungere direttamente dal percorso ciclo-pedonale del campus, tramite una rampa già esistente da ripristinare, uno spazio aperto rialzato da cui potere accedere a tali attività.

Al **primo livello** sono state localizzate diverse tipologie di alloggi:

- n. 4 minialloggi dotati di camera, bagno e angolo cottura
- n. 11 camere con bagno a tipologia alberghiera
- spazi comuni quali due cucine collettive, una sala video/musica/giochi, una sala studio e sala riunioni utilizzabili eventualmente dal gestore come uffici sul territorio e altri locali di servizio

Al **secondo livello** sono previste:

- n. 6 minialloggi dotati di camera, bagno e angolo cottura
- n. 12 camere con bagno a tipologia alberghiera
- n. 3 alloggi a nuclei integrati con 4-5 camere, due bagni, una cucina e una zona soggiorno
- spazi comuni quali due cucine collettive, una sala studio e una sala riunioni e altri locali di servizio.

Al **piano seminterrato** sono previsti:

- locali ad uso studentato raggiungibili anche da ascensore: lavanderia/stireria, depositi per biancheria e prodotti pulizia, magazzino, guardaroba per deposito bagagli, spazi per attività di recupero e riuso
- locali tecnici

Oltre a questi è presente un deposito biciclette interrato realizzato nel primo stralcio.

La soluzione proposta **garantisce la copertura di 75 posti letto** distribuiti come segue:

- n. 23 camere a tipologia alberghiera (584 mq); 44 posti letto di cui 42 in camera doppia e 2 in camera singola
- n. 10 minialloggi (493 mq); 16 posti letto di cui 12 in alloggio per due persone e 4 in alloggio per una persona
- n. 3 alloggi a nuclei integrati (373 mq); 15 posti letto

Quattro residenze saranno attrezzate per ospitare utenti con disabilità fisiche o sensoriali: **l'offerta abitativa per i disabili** è differenziata (1 posto letto in alloggio a nuclei integrati insieme ad altri studenti, 3 posti letto in minialloggio singolo).

Le funzioni individuate all'interno del fabbricato in progetto sono:

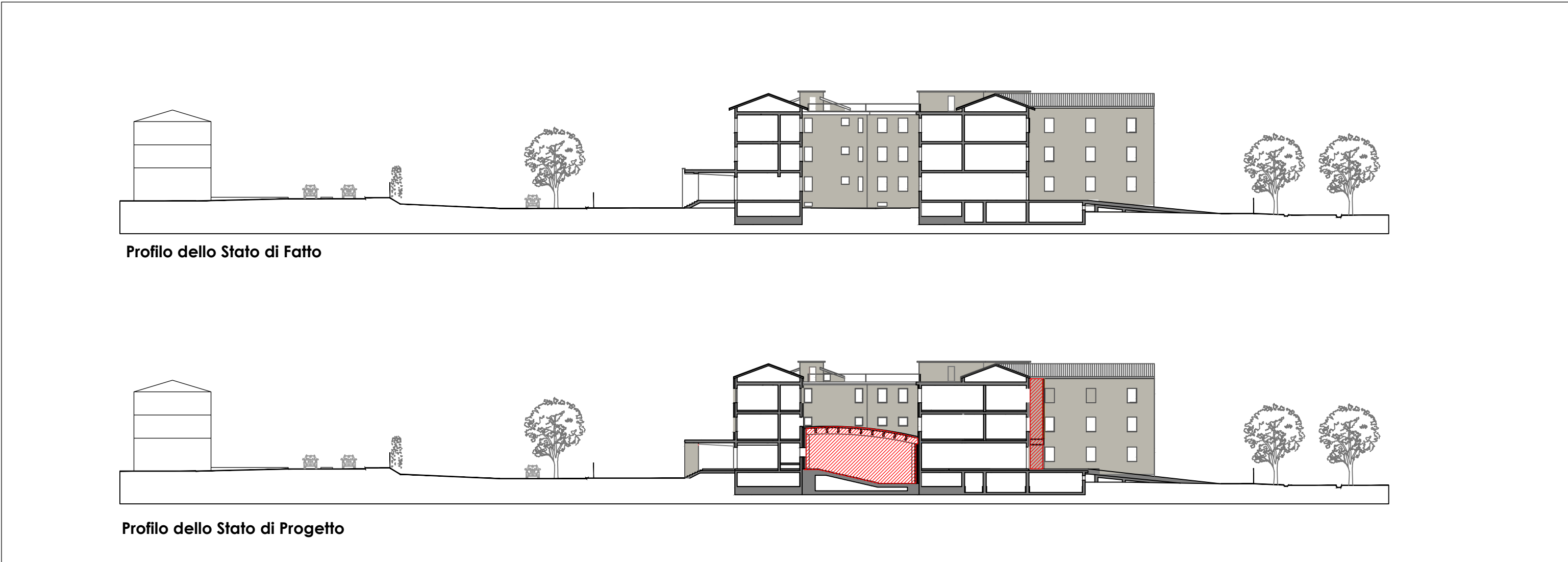
Residenza studentesca (camere, minialloggi, alloggi), Distributivo/locali tecnici, Sala congressi/auditorium, Punto ristoro/Smart bar, Sala studio, Palestra, Spazi comuni studentato, per un massimo di **mq 6000** di superficie utile.

Il **parcheggio** esistente che ospita attualmente 46 posti auto verrà implementato fino al raggiungimento dei **76 posti definiti dal Programma di Riqualificazione Urbana**.

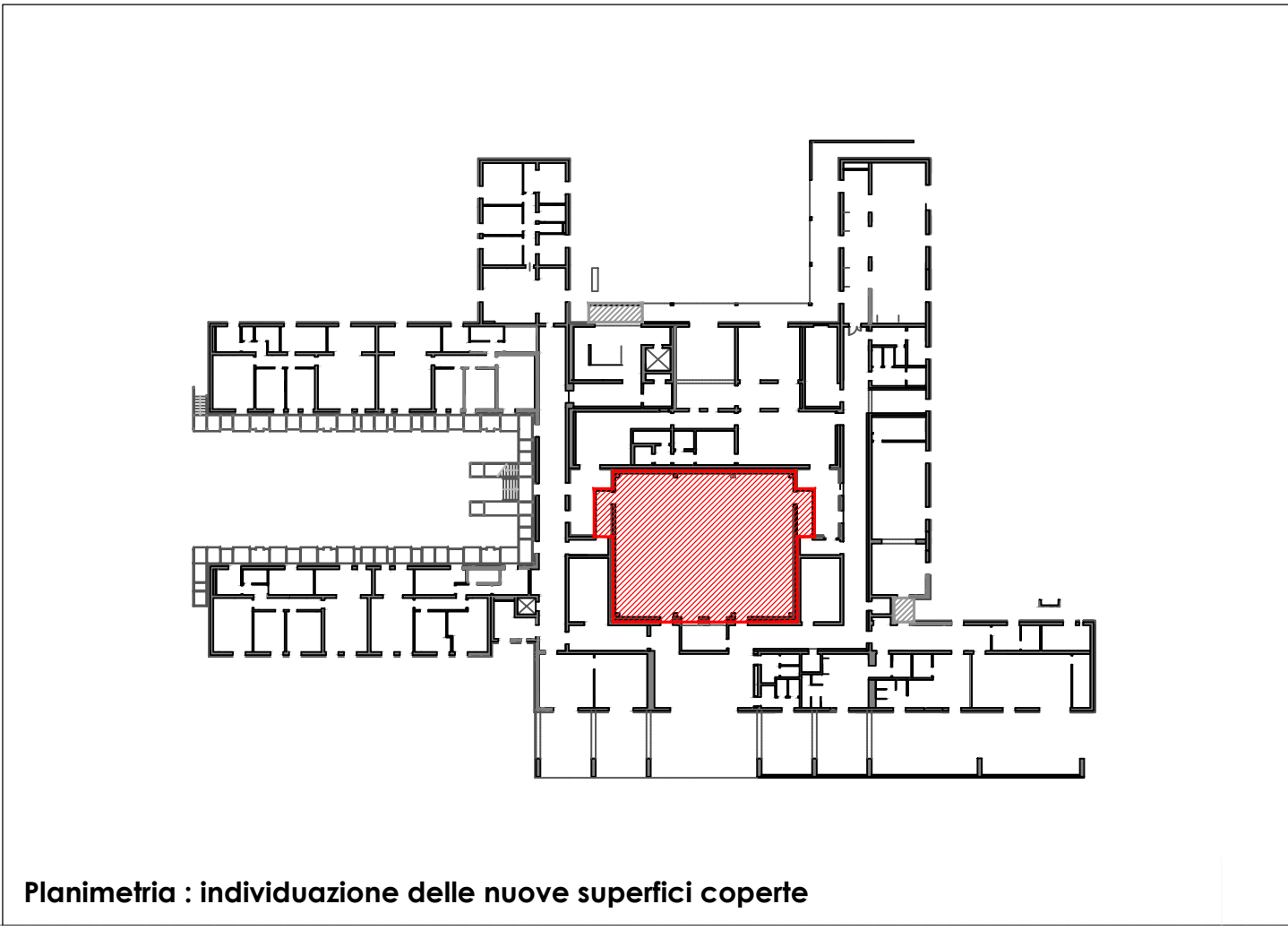
L'**area esterna di pertinenza del fabbricato** sarà suddivisa in **tre parti**:

- area di sola pertinenza della residenza universitaria localizzata ad ovest, compartimentata e già recuperata nell'ambito del primo stralcio progettuale;
- area a sud recintata prospiciente l'accesso lato via Emilia dalla quale sarà possibile accedere alla reception (aperta 24h) e all'area esterna di pertinenza dello studentato;
- area esterna non compartimentata localizzata a nord lato Campus attrezzata con sedute, percorso vita e platea per attività estive.

Un **nuovo percorso pedonale nord-sud** in continuità con il tracciato esistente localizzato fra il padiglione Lombroso e il De Sanctis, collegherà il vialetto sud del complesso San Lazzaro al nuovo parcheggio e alla via Emilia lambendo l'area esterna del padiglione.



Vista prospettica con individuazione nuove volumetrie



Planimetria : individuazione delle nuove superfici coperte

COMUNE DI REGGIO EMILIA
Area ingegneria e gestione delle infrastrutture

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DEL SAN LAZZARO

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE
APPROFONDIMENTI ANALITICI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI RELATIVI ALLE NUOVE COSTRUZIONI, GLI SPAZI APERTI, IL VERDE, L'ARREDO URBANO E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini
Ing. Enrico Morosini
Arch. Antonio Aracri

A.3.2.3

Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ampliamenti VITTORIO MARCHI

Responsabile del procedimento:
Arch. Massimo Magnani

aprile 2017