



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L.R. 03-07-98 n° 19

COMPLESSO DEL PARCO DEL SAN LAZZARO VARIANTE 2017

**ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE e
QUALITA' URBANA
arch. E.IORI

IL DIRETTORE DELL'AREA
COMPETITIVITA' e
INNOVAZIONE SOCIALE
arch. M. MAGNANI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

dott. Marco Bertani
arch. Elena Confortini
m.a. Carlotta Morini
arch. Marina Parmiggiani
arch. Anna Scuteri
arch. Valeria Spinato

AMMINISTRATIVO

Dott.ssa G. Vellani

L'ASSESSORE
ALEX PRATISSOLI

IL SINDACO
LUCA VECCHI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

data
marzo 2017

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.) “COMPLESSO DEL SAN LAZZARO”

Rapporto di sostenibilità ambientale:

*All. 4 : Relazione Paesaggistica
Redatta ai sensi del D.Lgs. 42/2004
DPCM 12/12/2005*

COMUNE DI REGGIO EMILIA
*Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana*



OGGETTO:

Allegato 4 al Rapporto di sostenibilità ambientale per la Variante 2017 al Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) del complesso denominato "San Lazzaro", Comune di Reggio Emilia.

Relazione Paesaggistica

Ing. Lucio Leoni

Responsabile del Settore Fisico di Studio Alfa



Presupposti tecnico amministrativi

La presente Relazione viene redatta ai sensi del combinato disposto dagli art. 146 e art. 159 (così come modificato dall'art. 26 Dlgs 157/2006), del Dlgs 42/2004, D.P.C.M. 12 dicembre 2005

Tipologia dell'intervento

Variante alla realizzazione di un Programma di Riqualficazione Urbana denominato "Complesso del San Lazzaro" (Comune di Reggio Emilia)

Carattere dell'intervento

Permanente

Destinazione d'uso

Riqualficazione urbana del Complesso del San Lazzaro destinandolo ad uso pubblico

Ubicazione

Complesso del San Lazzaro, Via Emilia verso Modena (Via Amendola)

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di analizzare il contesto paesaggistico relativo al progetto di variante e raccogliere il parere preliminare della Soprintendenza.

Il Comune di Reggio Emilia opera costantemente per affermare una politica di rigenerazione dei tessuti esistenti, basata sul recupero e la riqualficazione della Città Storica e delle aree dismesse, considerandola " una delle scelte strategiche su cui impostare lo sviluppo futuro delle città. Uno sviluppo attento a capitalizzare l'esistente riconvertendolo in una logica di perseguimento di "qualità totale", in grado di attrarre risorse e investimenti sia pubblici che privati oltre che di fornire identità specifica ai luoghi d'intervento" .

"Riqualficazione 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 riqualficazione del sistema educativo e formativo, a cominciare dall'Università".

INDICE

- 1 FINALITA' E STRATEGIE DEL PROGETTO
- 2 DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO
- 3 INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA
- 4 RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE
- 5 PRINCIPI ISPIRATORI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO
 - 5.1 RELAZIONE DI PROGETTO
 - 5.2 RAPPRESENTAZIONE FOTOREALISTICA DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO
NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO
- 6 ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
- 7 CONCLUSIONI: VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1 FINALITA' E STRATEGIE DEL PROGETTO

Le strategie di intervento individuate e perseguite nell'attuazione del PRU sono ancora perfettamente condivisibili e se ne riportano di conseguenza le tematiche fondamentali:

"I fattori di successo per il decollo del polo universitario richiedono di intervenire progettualmente sia sul patrimonio edilizio esistente, ai fini di una corretta rifunzionalizzazione, sia sul sistema di accessibilità e mobilità pubblica e privata, sia sul sistema storico ambientale degli spazi aperti interni all'area.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono essere realizzati con modalità tali da non snaturare l'indubbia identità storica del complesso in conseguenza della nuova destinazione individuata.

Occorre particolare attenzione nel definire la destinazione dei singoli padiglioni considerando, da un lato gli elementi prestazionali e le vocazioni in qualche modo già esistenti e/o potenziali dei singoli edifici, in modo da minimizzare le opere fisiche di adeguamento (contenendo quindi i costi di recupero), dall'altro prevedendo, quando possibile, l'accorpamento degli istituti in plessi integrati, evitando le eccessive frammentazioni e le diseconomie di sedi distanti. Alcune strutture, quali l'aula magna, le biblioteche o i servizi di accesso ai cataloghi informatizzati, la mensa, altre grandi aule o laboratori, possono essere vantaggiosamente collocati in modo da servire più istituti.



Alcune attività collaterali di servizi si prevede possano essere gestite o intraprese direttamente dai privati previo accordo o convenzionamento. Le foresterie, gli esercizi di ristorazione o la caffetteria, i pubblici esercizi, la mensa, costituiscono un esempio in questo senso, ma il concetto è estensibile ad altre attività.

Seconda strategia fondamentale è quella di ricercare l'integrazione dei servizi di trasporti pubblici e privati per garantire un'adeguata accessibilità dell'area. La realizzazione di un sistema di trasporti alternativi di accesso al complesso si può individuare nella ridefinizione della viabilità di accesso e di distribuzione interna del complesso

e nella realizzazione di un tracciato di metropolitana leggera che dalla stazione FS conduce al cuore di San Lazzaro.

La riqualificazione ambientale dell'area pone infine in primo piano il recupero del parco storico, elemento imprescindibile per preservare quell'unità di immagine spaziale che, storicamente, nell'area del San Lazzaro ha assunto una connotazione di stretta relazione tra patrimonio architettonico e verde diffuso. Pertanto, un intervento progettuale sul verde si muove, innanzi tutto, nella direzione della conservazione del patrimonio esistente. Ulteriore attenzione deve essere posta alla integrazione dell'esistente con un progetto che ridisegna i limiti esterni dell'ambito, in modo da identificare una quinta visiva (oltre che una barriera al rumore), sia sul versante nord (linea ferroviaria), che su quello meridionale (via Emilia).

Esito del processo di riconversione dell'area sarà un polo con funzioni qualificate e con ampio raggio di fruizione, all'interno del quale (elemento di memoria storica del passato) si colloca il Museo della Psichiatria, concepito come struttura attiva, da collegarsi agli altri elementi fondamentali del polo universitario".

2 Descrizione del contesto paesaggistico dell'intervento

Il complesso del San Lazzaro si trova sulla via Emilia verso Modena nella fascia urbana compresa fra la via Emilia stessa, nel tratto specifico denominata Via Amendola, e la ferrovia Mi-BO. A nord la ferrovia separa l'ambito da aree di proprietà comunale destinate a verde, oltre le quali si trova la vasta distesa dell'Aeroporto. A sud l'area è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità eminentemente residenziale, con qualche servizio di quartiere costituito da Scuole primarie e servizi sanitari. Tra questi ultimi è stato dismesso il comparto corrispondente al PRU Ospizio, sede della Casa di riposo per anziani e destinato a residenza, terziario e servizi.

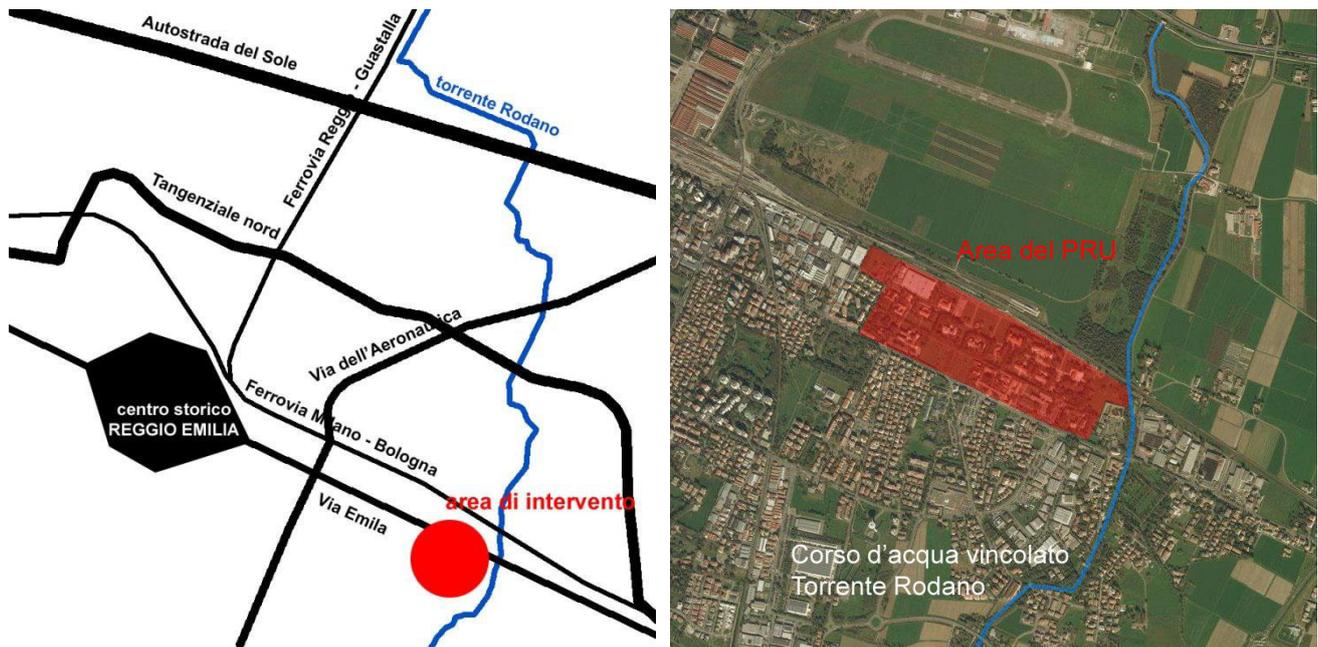


Fig. 1 – Localizzazione area di intervento e vista ravvicinata su ripresa fotografica satellitare

Nell'ambito del PRU Ospizio, attualmente oggetto di studio di variante sostanziale in conformità al POC approvato, su un'ampia area di cessione acquisita dal Comune a seguito della stipula della relativa convenzione a scopo edificatorio, l'Amministrazione Comunale ha nel frattempo realizzato una struttura residenziale per anziani; lo stesso PRU deve essere modificato nelle sue destinazioni d'uso e funzioni a seguito dell'approvazione della prima variante al POC 2014, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13/04/2015. All'interno del comparto, normato da apposita scheda, sono previste importanti funzioni pubbliche, in particolare una biblioteca e un polo territoriale sanitarioassistenziale.

A ovest e est sono collocati insediamenti industriali e commerciali: a ovest il comparto è separato da essi da via Doberdò, a est dal torrente Rodano. Su questo fronte è presente inoltre il complesso cimiteriale di San Maurizio comprensivo della Chiesa Parrocchiale.

3 Indicazione e analisi dei livelli di tutela

In questa sezione verranno indicati e analizzati i livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; con l'indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi, della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42

L'ambito in oggetto risulta sviluppato all'interno di un'area tutelata per legge: articolo 142, comma c, "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n°1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

L'intervento di riferimento interessa la fascia di tutela dei 150 metri del "Torrente Rodano", inserito al numero progressivo 63 (Provincia di Reggio Emilia), dell'elenco dei Corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (art. 142 comma "c" D.Lgs. 42/04), e pertanto risulta assoggettato per legge a vincolo paesaggistico.

Indicazioni dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP – Provincia di Reggio Emilia)

Il contesto territoriale in oggetto risulta ubicato in un ambito della pianura reggiana e si presenta come un agroecosistema parcellizzato pianiziale, la natura e la distribuzione degli ecomosaici suggerisce quali siano le principali direttrici di connessione ecologica.

Lo sviluppo insediativo, addensatosi prevalentemente lungo le infrastrutture, e l'agricoltura intensiva hanno inciso profondamente sull'ecosistema della pianura, causando squilibri rilevanti e accentuate criticità ambientali (compromissione della disponibilità e della qualità delle acque, contaminazione dei suoli da fonti diffuse e localizzate, impermeabilizzazione del suolo), creando sul territorio un problematico effetto di frammentazione.

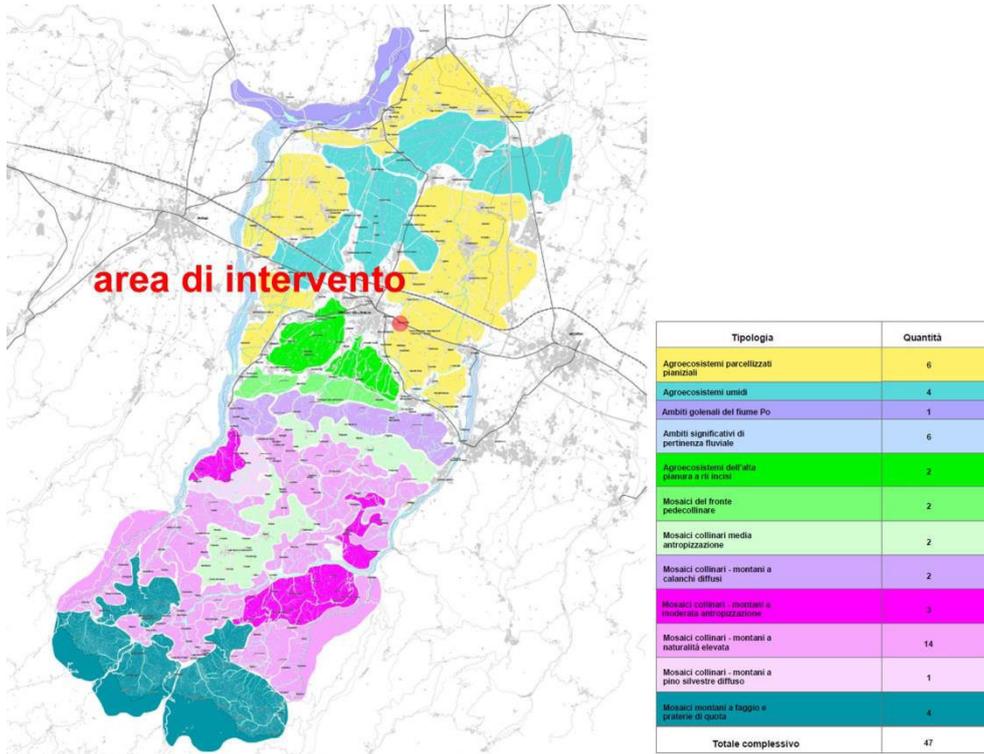


Fig. 4 – PTCP, Provincia di Reggio Emilia, Carta degli ecosmosaici

Il PTCP della Provincia di Reggio Emilia definisce l'area oggetto del presente studio come compreso all'interno dell'Ambito di paesaggio 5 – Ambito centrale, definendone i caratteri, le strategie d'ambito e gli obiettivi di qualità paesaggistica.

L'ambito si colloca nella pianura occidentale e comprende i comuni di Reggio Emilia, Cadelbosco di Sopra, Bagnolo, Castelnovo di Sotto, Novellara, Cavriago, Albinea, Vezzano sul Crostolo e Quattro Castella. I caratteri dominanti che direttamente interessano l'area in oggetto sono rappresentati dal paesaggio agrario delle bonifiche benedettine con le Corti di Casaloffia e Barisella, del Guaitirolo e del Traghetino.

La strategia per tale contesto è incentrata sulla necessità di attivare politiche territoriali coordinate a scala sovralocale nell'ottica della competitività internazionale del sistema mediopadano. La città di Reggio Emilia viene considerata come elemento centrale sul quale attivare le diverse politiche per valorizzare l'efficienza dell'ambito. A tal fine occorrerà incrementare la vocazione direzionale, culturale e commerciale della città di Reggio Emilia, integrando, nel contempo, paesaggio e territorio nelle diverse azioni previste. Tra le principali si riportano quelle volte all'attivazione di azioni di tutela e di potenziamento delle continuità ecologiche residue, il ripristino delle interruzioni critiche delle connessioni ecologiche considerate strategiche, il potenziamento della funzionalità ecologica delle zone umide (risorgive, sistema idrografico), la corretta gestione del territorio periurbano al fine di costituire aree tampone per la fornitura di servizi ambientali e la mitigazione delle pressioni reciproche città/campagna.

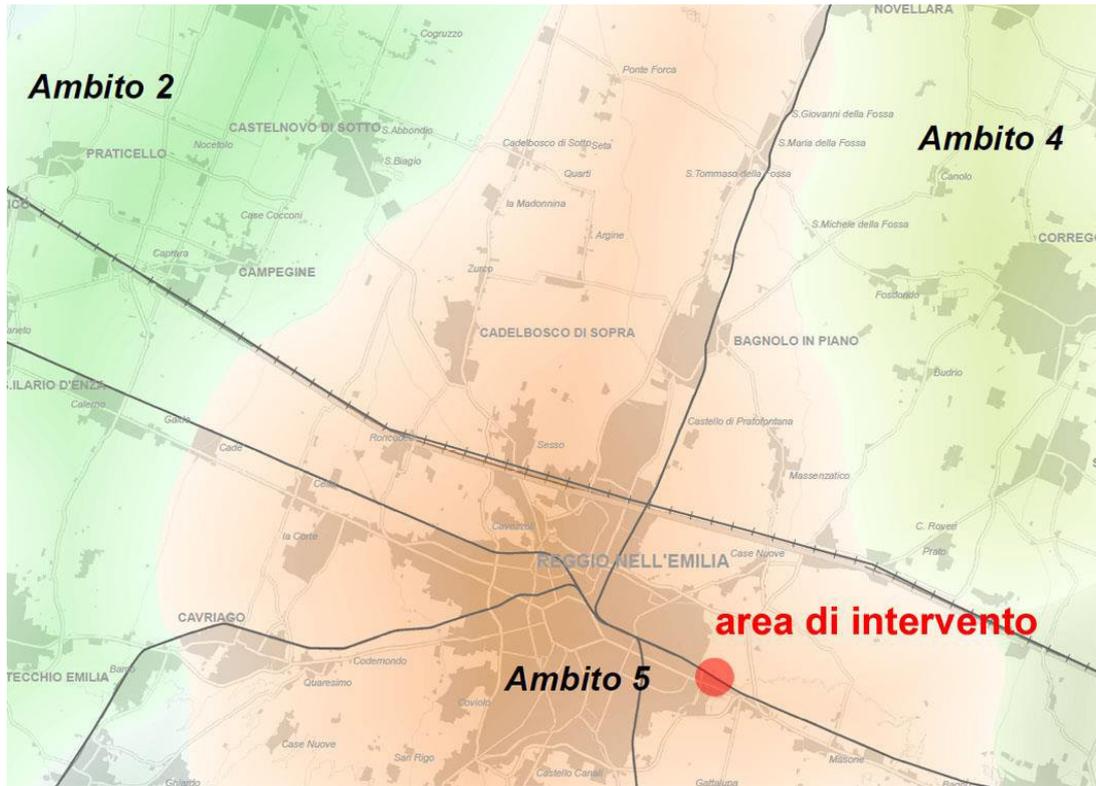


Fig. 5 – PTCP, Provincia di Reggio Emilia, Tav. P01 – Ambiti di paesaggio

Il PTCP della Provincia di Reggio Emilia ha affrontato, in modo esaustivo e con particolare attenzione, il tema dell'interpretazione dei segni storici, sottolineando come l'interpretazione strutturale del sistema storico sia riferita a componenti e relazioni ancora oggi leggibili sul territorio.

Risulta pertanto importante riportare la tavola riferita all'interpretazione dei fattori caratterizzanti il sistema storico, dove si evince come l'ambito studiato sia limitrofo ad un areale territoriale fortemente segnato dalle tracce lasciate dalla centuriazione.

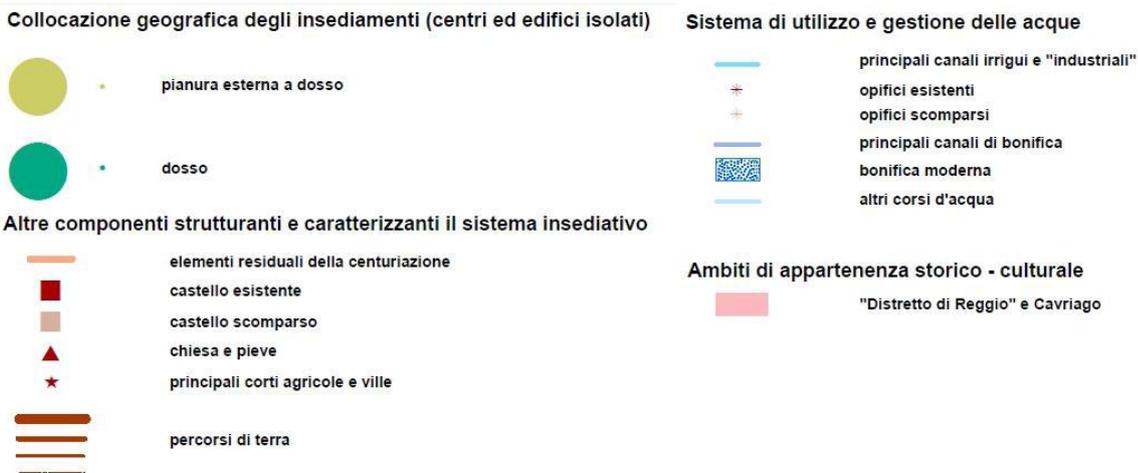


Fig. 6 – PTCP, Provincia di Reggio Emilia, Tav. 10 QC – Interpretazione dei fattori caratterizzanti il sistema storico. In arancione sono evidenziati gli elementi residui della centuriazione

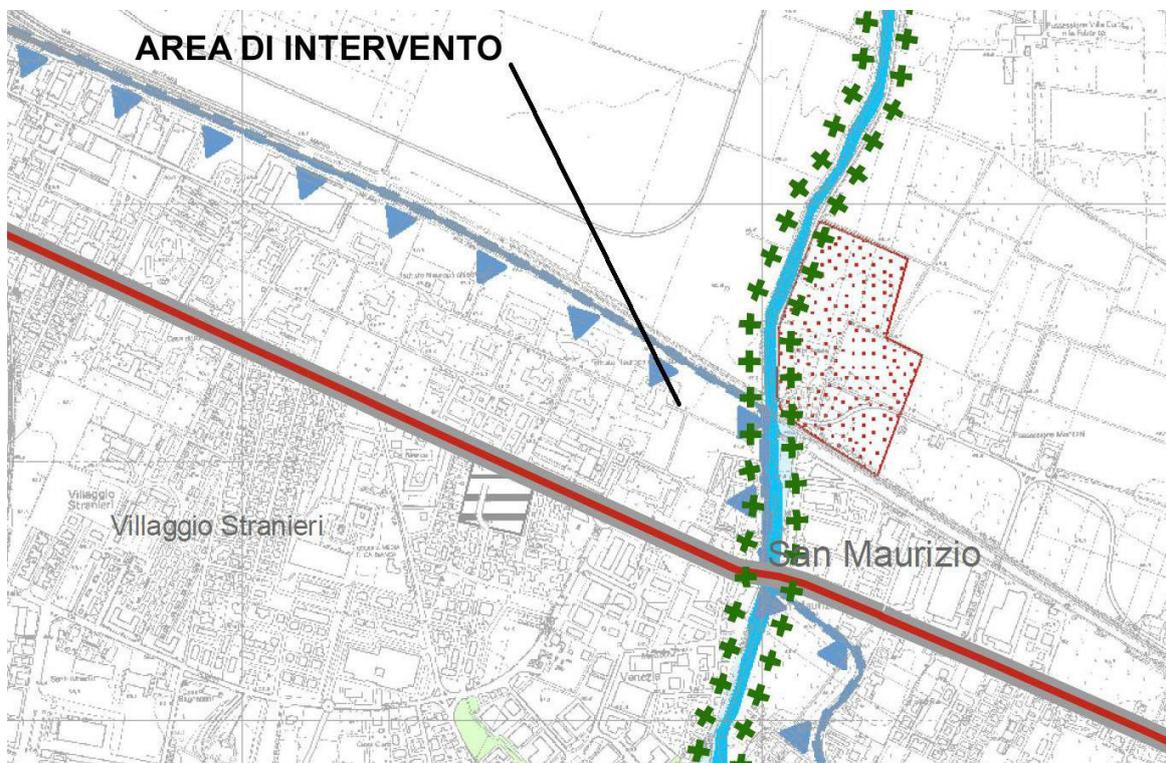
Il sito in oggetto risulta inserito in un ambito di appartenenza storico – culturale chiamato "Distretto di Reggio e Cavriago".

La viabilità storica risulta normata dall'articolo 51 del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, nello specifico il Piano provinciale attribuisce agli elementi di viabilità storica l'interesse storico – testimoniale e ne persegue la tutela e valorizzazione, da attuarsi attraverso:

il mantenimento e il ripristino dei tracciati e delle relazioni con le altre componenti storiche e/o paesaggistiche; l'utilizzo dei percorsi per la fruizione dei luoghi, anche storico – culturale; la conservazione degli elementi di pertinenza e di arredo.

La viabilità storica deve essere sottoposta a specifica disciplina in conformità alle seguenti prescrizioni: per la viabilità d'impianto storico deve essere tutelata la riconoscibilità dell'assetto storico attraverso il mantenimento percettivo del tracciato e degli elementi di pertinenza; ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico – culturale del territorio rurale, nonché ne va salvaguardata e valorizzata la dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi). In particolare sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale.

Per quanto concerne il tema delle tutele paesistiche è possibile sottolineare che l'area oggetto dell'intervento risulta inserita in una "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua" nello specifico in una "Zona di tutela ordinaria" del "Torrente Rodano – Canalazzo Tassone" per il quale si rende necessaria la stesura della presente relazione paesaggistica volta alla richiesta dell'"Autorizzazione".



SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua (art. 40)

- a. Zone di tutela assoluta
- b. Zona di tutela ordinaria

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 41)

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42)

Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi (art. 43)

dossi di pianura

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetti e Programmi integrati di valorizzazione del paesaggio (art. 101)

◆◆◆◆◆

TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 47)

— Via Emilia e strade romane oblique

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 48)

— Elementi della centuriazione

Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50)

◆◆◆◆◆

Viabilità storica (art. 51)

Sistema delle bonifiche storiche (art. 53)

◆◆◆◆◆

Fig. 7 – PTCP, Provincia di Reggio Emilia, Tav. P5a_201SO – Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica.

Nello specifico, per l'area in oggetto, si riportano le principali prescrizioni normative:

Articolo 40. Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

[...] In tali zone il presente Piano persegue l'obiettivo di tutelare i caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriale che si sono consolidati ed affermati attorno ai laghi, bacini e corsi d'acqua.

Nello specifico, l'ambito di intervento, si sviluppa interamente in un ambito di tutela ordinaria per il quale il Piano specifica quanto segue:

[...] 8.P sono comunque consentiti:

[...] d) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiori a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione delle aziende agricole ed alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti di imprenditore agricolo professionale;

[...].

Articolo 41. Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Il Piano provinciale tutela gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale riveste valore di carattere regionale e provinciale. [...].

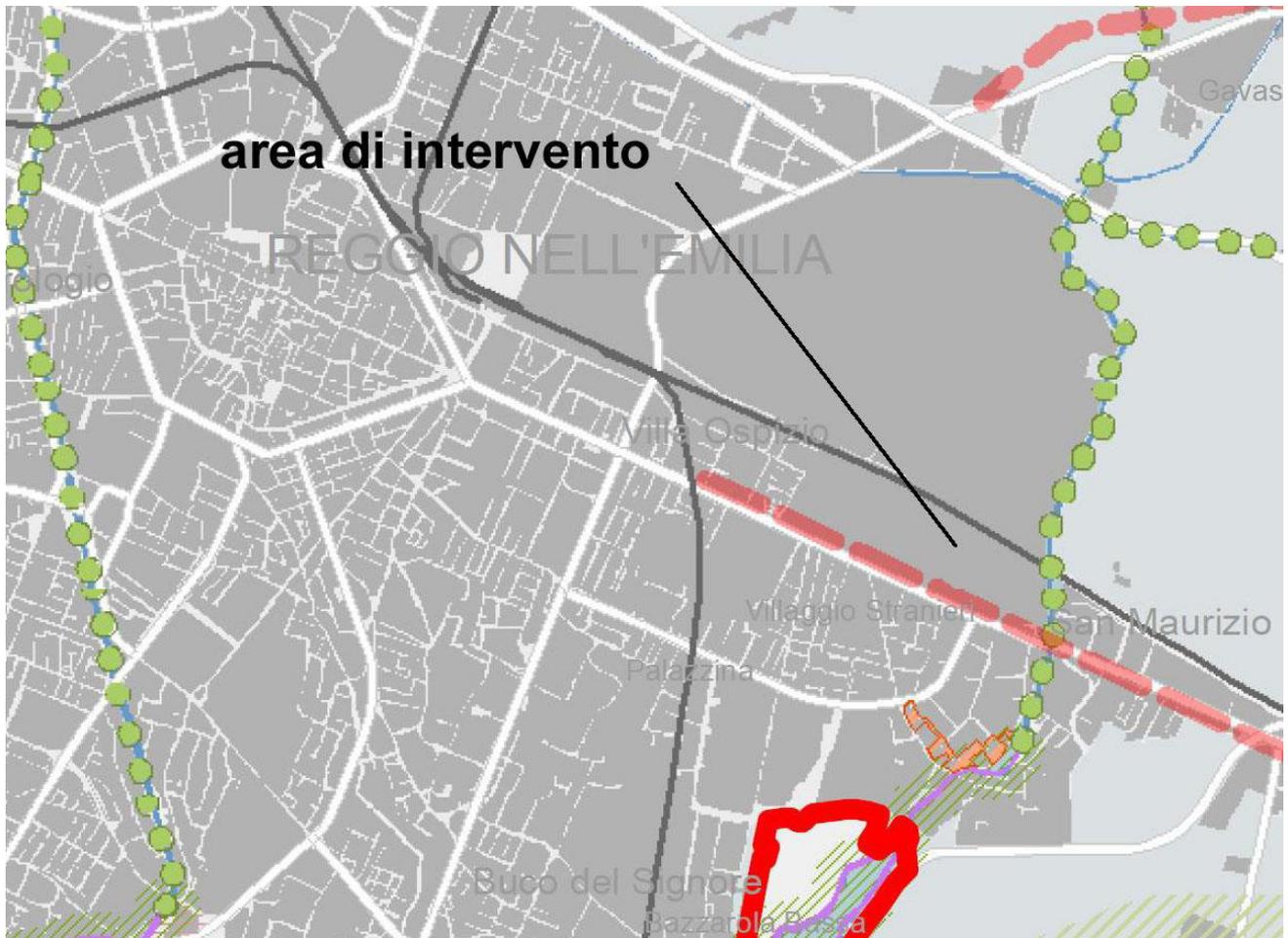
Articolo 42. Zone di particolare interesse paesaggistico

Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate graficamente nella tav. P5a, sono definite in relazione a caratterizzazioni paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. L'interesse paesaggistico-ambientale delle aree individuate è determinato dalla compresenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc.) che presentano particolare riconoscibilità.

[...].

Non si segnalano prescrizioni in contrasto con il tipo di intervento oggetto della presente relazione.

Dalla lettura della tavola "P2 Rete Ecologica Polivalente", si evidenzia che l'area in oggetto si sviluppa in prossimità di un "Corridoio secondari in ambito planiziale (E4)".



D) Corridoi ecologici fluviali

— Corridoi fluviali secondari (D2) (art. 41)

E) Gangli e connessioni ecologiche planiziali da consolidare e/o potenziare (art. 5)

■ Gangli ecologici planiziali (E1)

●●●● Corridoi primari planiziali (E2)

●●●● Corridoi secondari in ambito planiziale (E4)

G) Principali elementi di conflitto e di contenimento degli impatti (art. 5)

— Principali elementi di frammentazione (G1)

* Principali punti di conflitto (G2)

Fig. 8 – PTCP, Provincia di Reggio Emilia, Tav. P2 Rete Ecologica Polivalente

La Rete Ecologica polivalente di livello Provinciale è un sistema di elementi spaziali che disegna uno scenario di riequilibrio dell'ecosistema a livello provinciale.

La motivazione fondamentale della REP si configura come la volontà di riconoscere il progressivo degrado del patrimonio naturale e degli scompensi degli ecosistemi su cui si poggia il governo del territorio a tutte le scale spaziali, compresa quella locale, che impone politiche ed azioni di riequilibrio qualora si voglia mantenere la prospettiva di uno sviluppo sostenibile.

Gli elementi della REC con ruolo spaziale di rilevanza sovracomunale verranno tradotti in sede di PSC in una carta di maggior dettaglio, precisandone il ruolo per il livello comunale e indicando gli strumenti e le modalità di trattazione tecnica.

La tavola P4 "Carta dei beni paesaggistici del territorio provinciale" del Piano provinciale evidenzia che il "Torrente Tassone – Canalazzo – Rodano" risulta tutelato ai sensi del D. Lgs 42/2004.



AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142)



"FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE" (lett. C)

63 Torrente Tassone-Canalazzo-Rodano

Fig. 9 – PTCP, Provincia di Reggio Emilia, Tav. P4 – Carta dei beni paesaggistici del territorio provinciale

Indicazioni dallo strumento urbanistico vigente a livello comunale

In seguito alla lettura del Piano Strutturale Comunale, il quale delinea e specifica le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e le tutele volte a mantenere l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso (Approvato con delibera P.G.n° 5167/70 del 05-04-2011), è possibile riportare quanto segue.

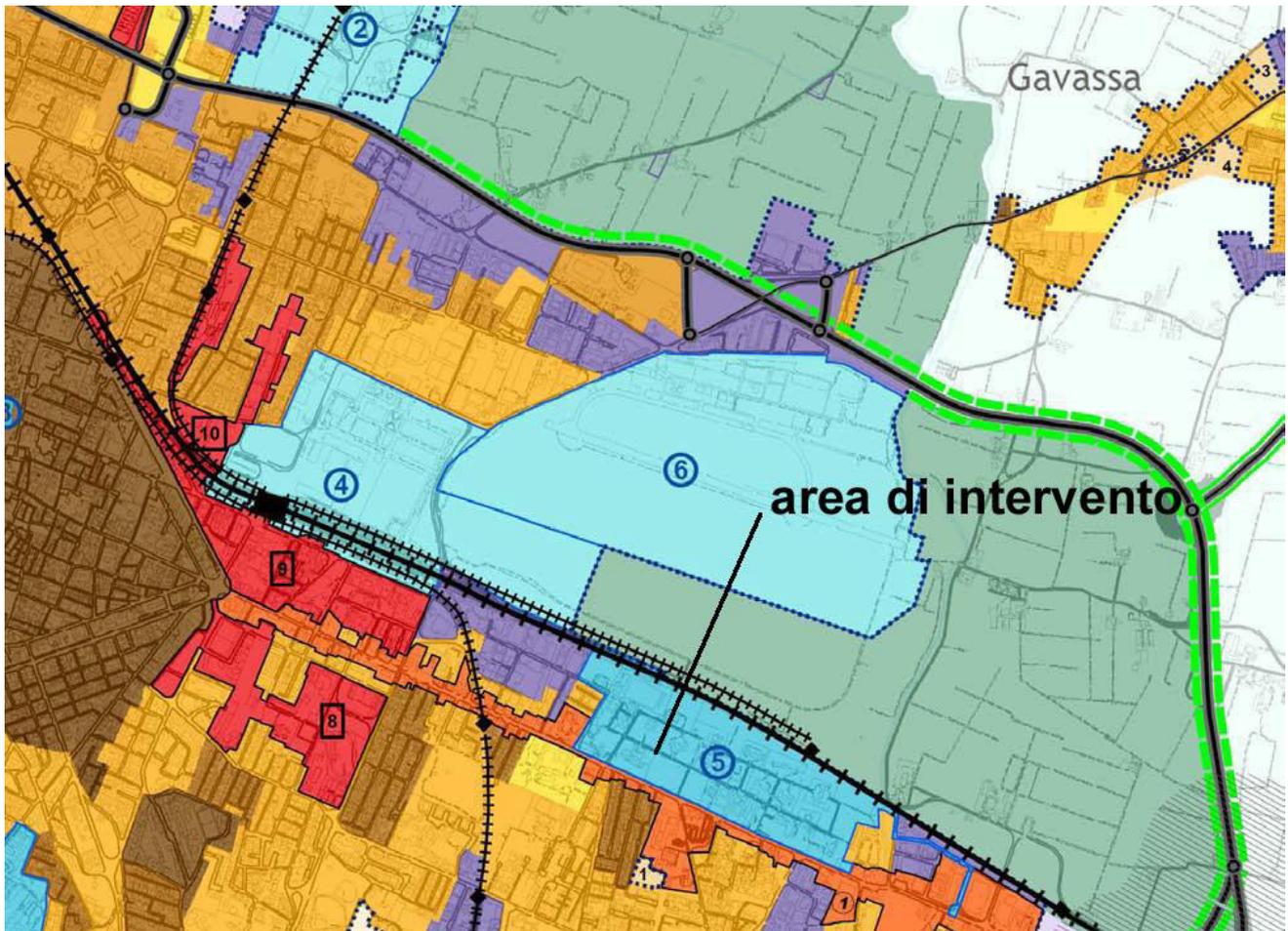


Fig. 10 – PSC, Comune di Reggio Emilia, Tav. P6 Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC

Il PSC vigente identifica l'area come "Polo Funzionale" ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000 quale "parte di territorio ad elevata specializzazione funzionale nella quale sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale."

In conformità al PTCP 2010, il PSC individua 7 poli funzionali

- PF-1: "Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello - Fiera", ossia il complesso di strutture e aree comprendenti la stazione medio-padana, la Fiera e le aree ad essa correlate a nord dell'autostrada A1, nonché il nuovo casello autostradale e le aree inedificate o in corso di attuazione ad esso circostanti;
- PF-2: "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio";

- PF-3: "Polo della cultura e del sapere", ossia il sistema dei teatri e delle sedi universitarie nel centro storico;
- PF-4: "Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex-Officine Reggiane";
- PF-5: "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro";
- PF-6: "Aeroporto città del Tricolore";
- PF-7: "Polo ospedaliero del Santa Maria Nuova".

L'area dunque ricade all'interno del Polo Funzionale PF-5 "Complesso universitario dell'ex-San Lazzaro" ed è normata dall'art. 5.8 delle NA del PSC; inoltre, gli elaborati grafici denominati "P4.1.a Poli Funzionali" ne illustrano gli specifici obiettivi e prestazioni da perseguire, i carichi urbanistici massimi sostenibili, le possibili destinazioni d'uso, gli standard di qualità urbana ed ambientale da rispettare, le regole di perequazione urbanistica da applicare in relazione ai tipi di condizioni di fatto e di diritto dei suoli.

Il Polo funzionale è inserito ai margini del territorio urbanizzato in stretta relazione con il contesto agricolo circostante, nella tavola P7.1 - Tutele paesaggistico ambientali sono da rilevare alcuni elementi di interesse derivanti principalmente dalla presenza del Torrente Rodano ed alcune aree boscate sul margine orientale. Tale corso d'acqua è un bene soggetto a vincolo paesaggistico con fascia indicativa di valenza del vincolo "Galasso" di cui alle NTA di PSC art. 2.2 (comma 1 lettera b). L'ambito del Rodano è inoltre una zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (PSC art. 2.6), ad integrazione delle zone già individuate dal PTCP.

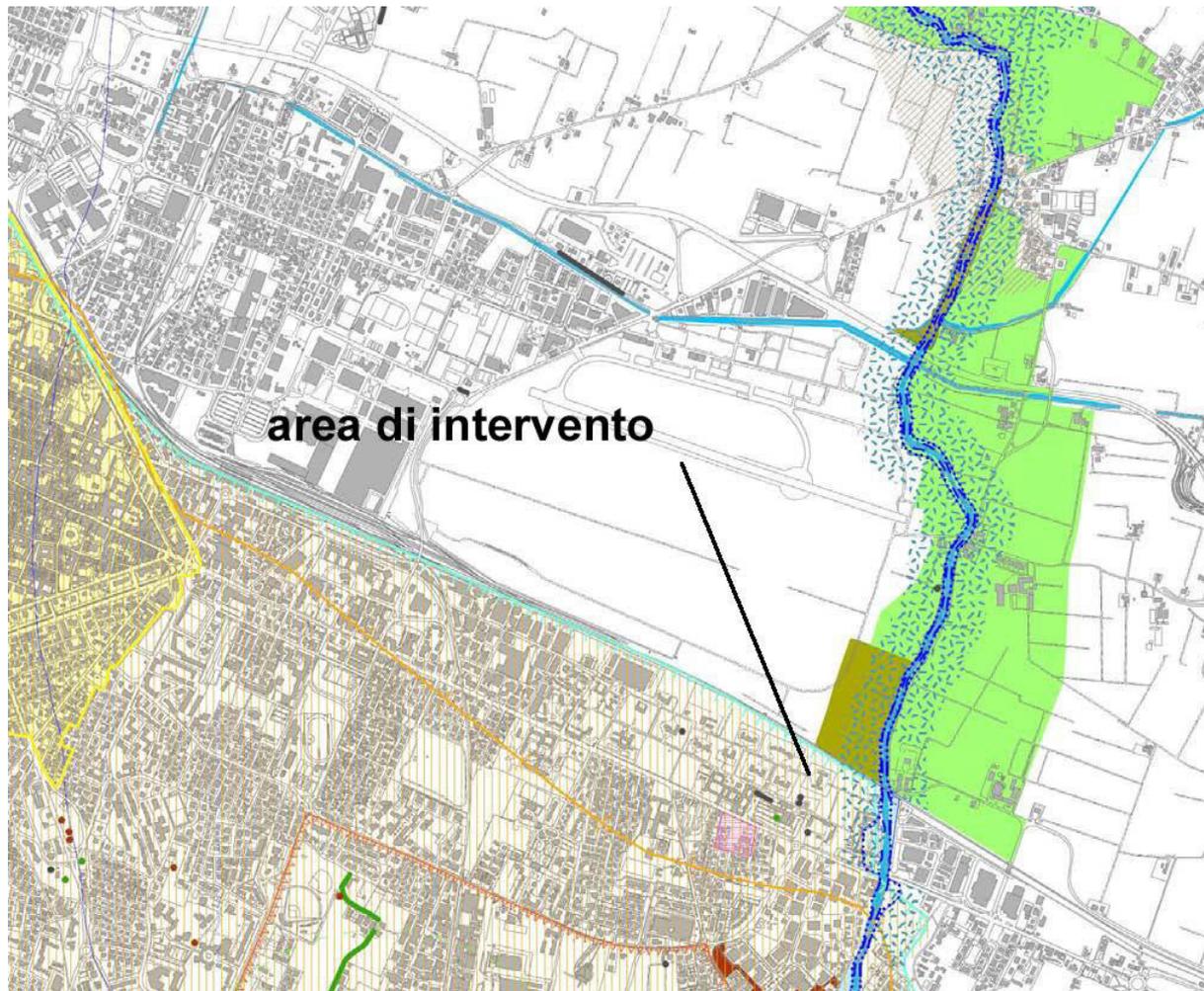


Fig. 11 – PSC, Comune di Reggio Emilia, Tav. P7.1 Tutele paesaggistico – ambientali

A nord dell'area del San Lazzaro, si rileva la presenza della Ferrovia Milano-Bologna e la zona del Campovolo di Reggio Emilia. A sud la via Emilia e la città consolidata.

Sull'area oggetto di intervento insistono vincoli formalizzati di tipo architettonico, e l'intera area risulta una struttura insediativa storica (PSC art. 2.16).

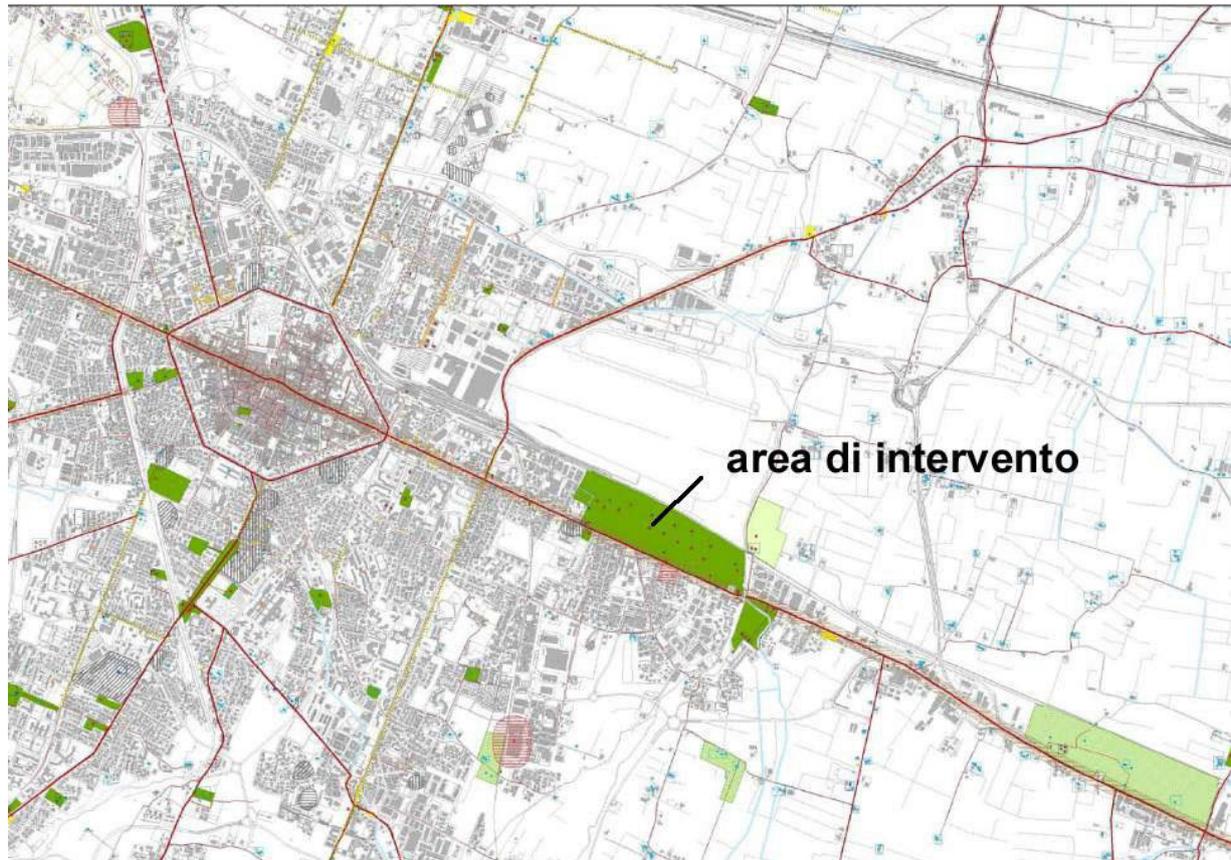


Fig. 12 – PSC, Comune di Reggio Emilia, Tav. P7.2 Tutele storico – culturali

Per quanto riguarda le viabilità, la via Emilia appartiene alla viabilità storica (PSC art. 2.17) strade romane antiche, segno orditore dell'assetto storico: essa è dunque tutelata da una fascia di 25 metri per lato di rispetto archeologico.

Dalla lettura della tavola P8 Opportunità di paesaggio si evidenzia come l'ambito in oggetto risulta posto in prossimità dell'ambito strategico di paesaggio definito "Ambito della Cintura verde".



Ambiti strategici di paesaggio (art. 3.6)

Ambiti fluviali strategici e Cintura verde

01 Crostolo, 02 Rodeno, 03 Medola

Ambiti di progetto

1a, 1b, 1c/2a, 2b, 2c/3a, 3b, 3c

Sub-ambiti fluviali di progetto

12

Ambiti di cintura (Cunei verdi)

Ambiti strategici del paesaggio rurale

11

Ambito delle Corti e delle Bonifiche Benedettine

La percezione

Viabilità principale

Varchi percettivi da viabilità principale (art. 2.17 bis)

Areali di percezione degli edifici di valore storico testimoniale

Areali di percezione dei caposaldi paesaggistici

Fig. 13 – PSC, Comune di Reggio Emilia, Tav P8 Opportunità di paesaggio

Non si registrano prescrizioni in contrasto con il tipo di intervento in oggetto.
 Infine si riporta la tavola della rete ecologica del comune di Reggio Emilia la "Tav P9 Sviluppo della rete ecologica".

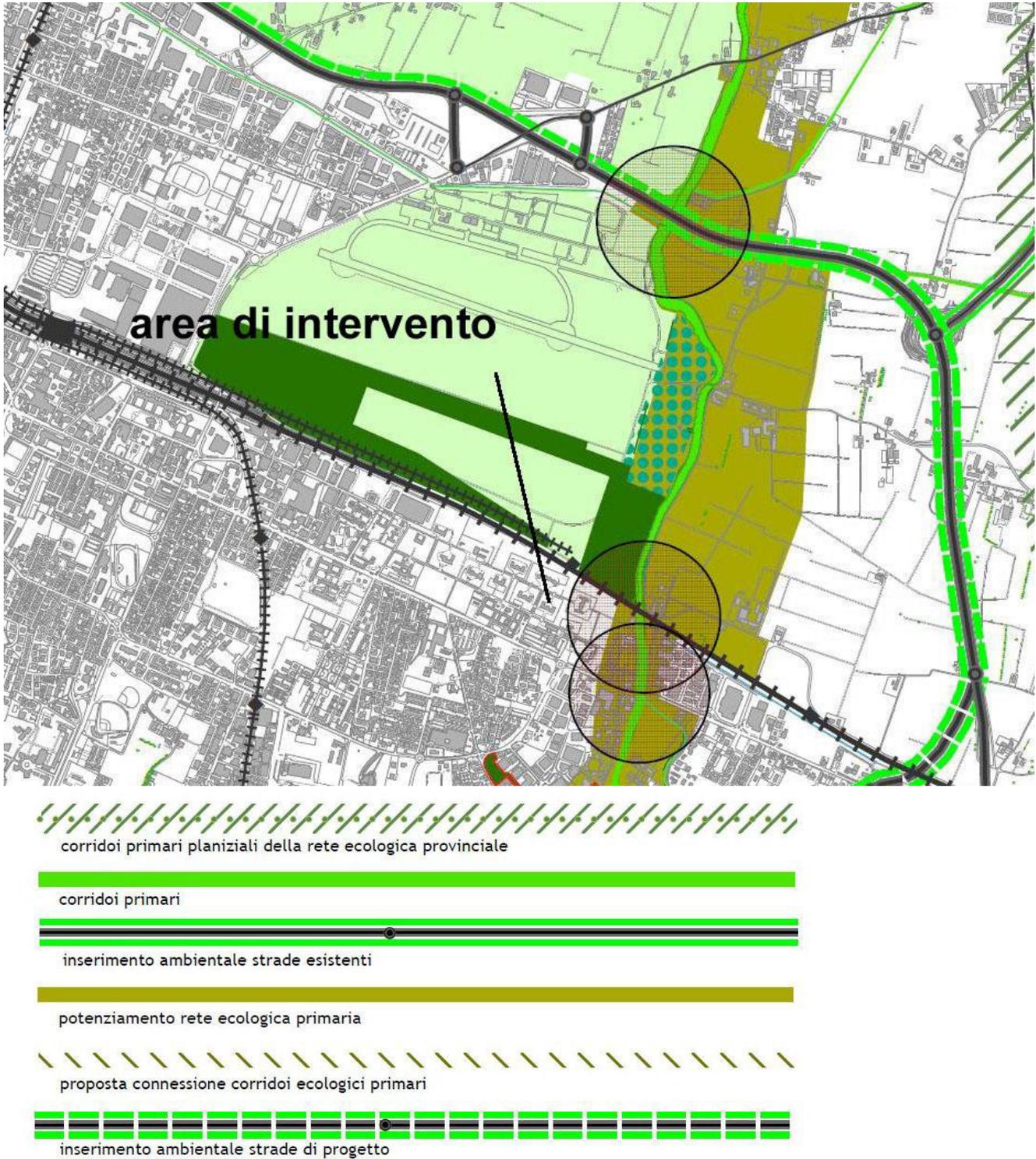


Fig. 14 – PSC, Comune di Reggio Emilia, Tav P9 Sviluppo della rete ecologica

Non si registrano prescrizioni in contrasto con il tipo di intervento in oggetto.

4 Rappresentazione fotografica dello stato attuale

Le riprese fotografiche consentono la vista di dettaglio dell'area di intervento e nel contempo la percezione del suo rapporto con l'intorno paesaggistico. I punti di ripresa sono stati scelti per rendere possibile la percezione delle fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico e delle aree di intervisibilità del sito.

Ai fini di una corretta valutazione dei rapporti percettivi tra il sito e l'intorno, la valutazione viene effettuata rispetto ad alcuni punti particolarmente significativi (visuali principali), che in parte coincidono con le percorrenze principali, che costituiscono luoghi privilegiati da cui percepire i caratteri del paesaggio, ed in parte sono punti da cui è possibile cogliere in modo ampio e immediato il rapporto tra il paesaggio e l'area di intervento.

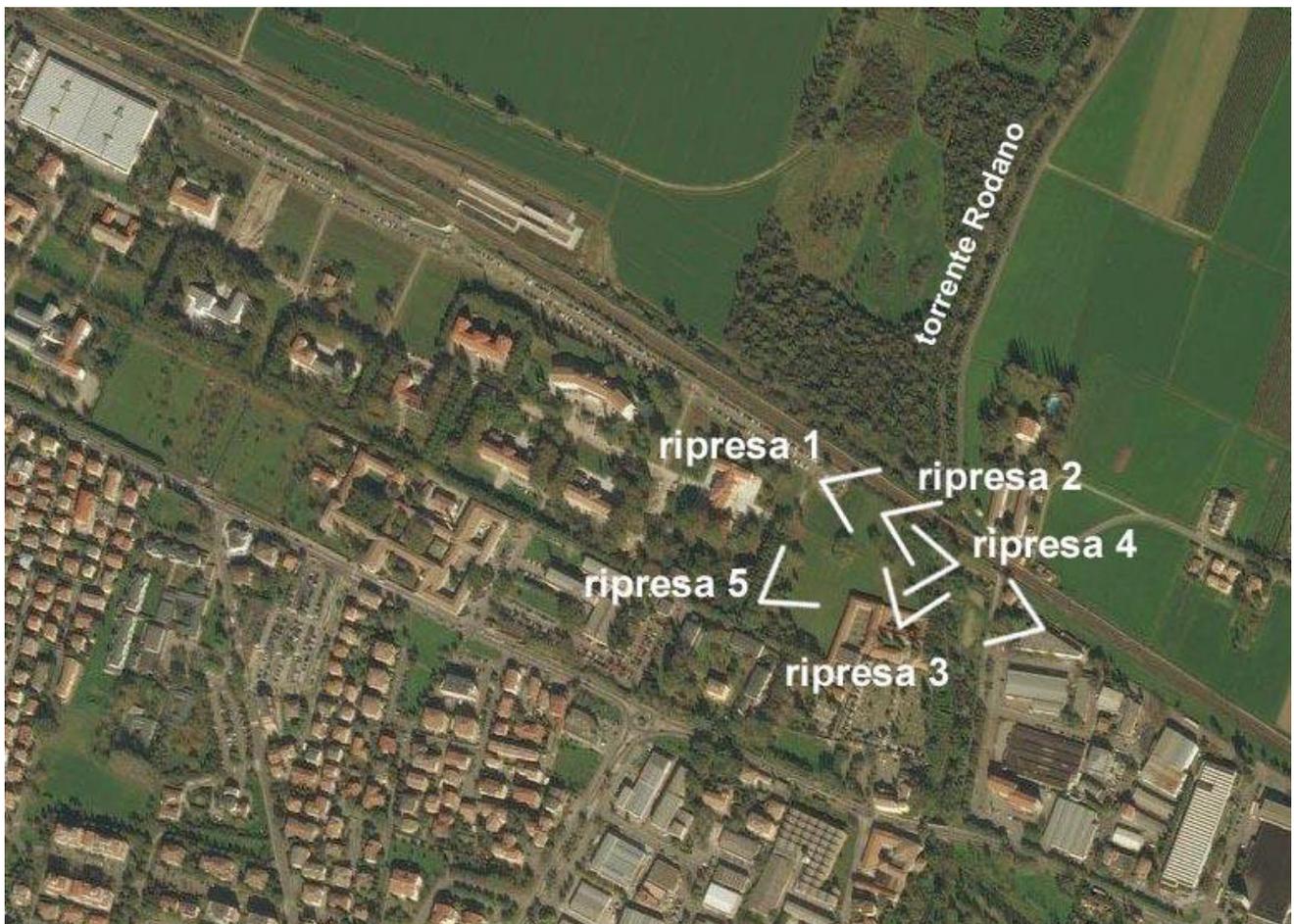
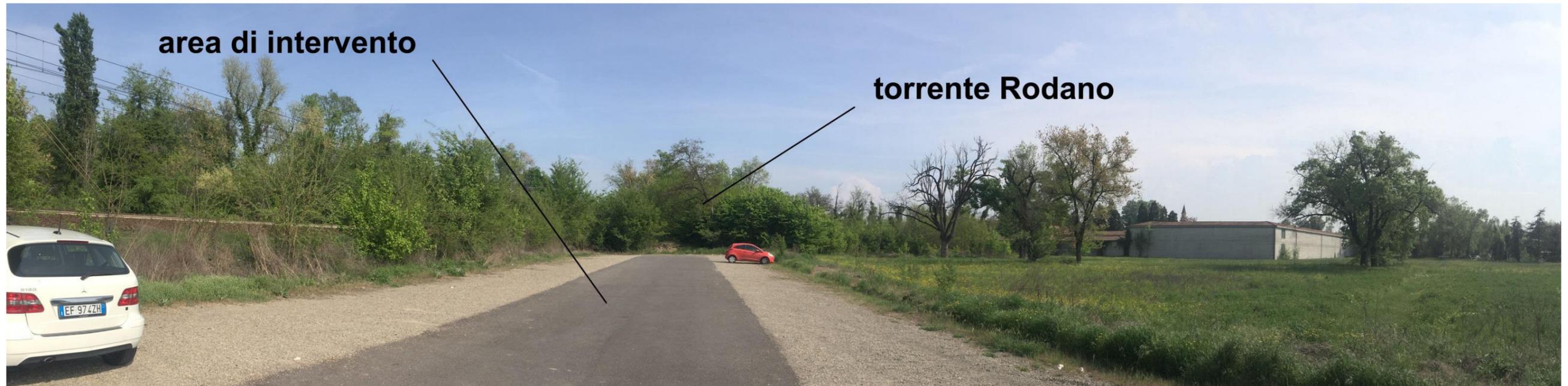


Fig. 15 – Punti di ripresa fotografica



Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2



area di intervento

torrente Rodano

Ripresa fotografica 3



torrente Rodano

area di intervento

Ripresa fotografica 4



area di intervento

torrente Rodano

Ripresa fotografica 5



area di intervento

torrente Rodano

Ripresa fotografica 6

5 Principi ispiratori della proposta di intervento

5.1 Relazione di progetto (estratto da documentazione di PRU)

Le Strategie di intervento perseguite

Le strategie di intervento individuate e perseguite nell'attuazione del PRU sono ancora perfettamente condivisibili e se ne riportano di conseguenza le tematiche fondamentali: "I fattori di successo per il decollo del polo universitario richiedono di intervenire progettualmente sia sul patrimonio edilizio esistente, ai fini di una corretta rifunzionalizzazione, sia sul sistema di accessibilità e mobilità pubblica e privata, sia sul sistema storico ambientale degli spazi aperti interni all'area.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono essere realizzati con modalità tali da non snaturare l'indubbia identità storica del complesso in conseguenza della nuova destinazione individuata.

Occorre particolare attenzione nel definire la destinazione dei singoli padiglioni considerando, da un lato gli elementi prestazionali e le vocazioni in qualche modo già esistenti e/o potenziali dei singoli edifici, in modo da minimizzare le opere fisiche di adeguamento (contenendo quindi i costi di recupero), dall'altro prevedendo, quando possibile, l'accorpamento degli istituti in plessi integrati, evitando le eccessive frammentazioni e le diseconomie di sedi distanti. Alcune strutture, quali l'aula magna, le biblioteche o i servizi di accesso ai cataloghi informatizzati, la mensa, altre grandi aule o laboratori, possono essere vantaggiosamente collocati in modo da servire più istituti.

Alcune attività collaterali di servizi si prevede possano essere gestite o intraprese direttamente dai privati previo accordo o convenzionamento. Le foresterie, gli esercizi di ristorazione o la caffetteria, i pubblici esercizi, la mensa, costituiscono un esempio in questo senso, ma il concetto è estensibile ad altre attività.

Seconda strategia fondamentale è quella di ricercare l'integrazione dei servizi di trasporto pubblici e privati per garantire un'adeguata accessibilità dell'area. La realizzazione di un sistema di trasporti alternativi di accesso al complesso si può individuare nella ridefinizione della viabilità di accesso e di distribuzione interna del complesso e nella realizzazione di un tracciato di metropolitana leggera che dalla stazione FS conduce al cuore di San Lazzaro.

La riqualificazione ambientale dell'area pone infine in primo piano il recupero del parco storico, elemento imprescindibile per preservare quell'unità di immagine spaziale che, storicamente, nell'area del San Lazzaro ha assunto una connotazione di stretta relazione tra patrimonio architettonico e verde diffuso. Pertanto, un intervento progettuale sul verde si muove, innanzi tutto, nella direzione della conservazione del patrimonio esistente. Ulteriore attenzione deve essere posta alla integrazione dell'esistente con un progetto che ridisegna i limiti esterni dell'ambito, in modo da identificare una quinta visiva (oltre che una barriera al rumore), sia sul versante nord (linea ferroviaria), che su quello meridionale (via Emilia).

Esito del processo di riconversione dell'area sarà un polo con funzioni qualificate e con ampio raggio di fruizione, all'interno del quale (elemento di memoria storica del passato) si colloca il Museo della Psichiatria, concepito come struttura attiva, da collegarsi agli altri elementi fondamentali del polo universitario".

Il sistema dell'accessibilità approvato

Gli interventi a perimetro dell'ambito

A sud dell'ambito di intervento è stato realizzato e posto in funzione il parcheggio di interscambio Funakoshi, strettamente correlato alla funzionalità del comparto, con accesso da Via Gattalupa e da Via Amendola, per un

complessivo di 253 posti auto. Lungo la via Emilia sono state realizzate le opere di riqualificazione della viabilità nel suo complesso e in particolare del percorso ciclo-pedonale esistente a nord della stessa, ad esclusione di un breve tratto in corrispondenza del padiglione Vittorio Marchi, e la riorganizzazione e risistemazione degli accessi al comparto, tramite l'individuazione di più ingressi ciclo-pedonali, posizionati in tre punti strategici del fronte del Campus: il primo ad ovest del Padiglione V. Marchi, il secondo in prossimità della fermata del TPL e in corrispondenza dell'attestazione del parcheggio Funakoshi, il terzo, finanziato in parti uguali dal Comune e da Ausl a scavalco tra i padiglioni Morel e Ziccardi. Le accessibilità carrabili sono state individuate in posizioni puntuali rispetto allo sviluppo del complesso, in corrispondenza di via Doberdò, ad est del Padiglione V. Marchi, consentendone così l'accesso al parcheggio di servizio, ed a est del Padiglione Ziccardi, in cui sono localizzate le destinazioni d'uso principali dell'Ausl, e che costituisce attualmente il punto di accesso principale agli edifici utilizzati dall'Azienda sanitaria e relativo parcheggio.

Gli interventi all'interno dell'ambito

La finalità principale della riorganizzazione viabilistica e ciclo-pedonale è stata quella di salvaguardare il Parco Storico, elemento connettivo principale del complesso, spostando sul perimetro nord, a ridosso della ferrovia, l'asse principale di accesso ai padiglioni e i relativi parcheggi pubblici, rafforzando in tal modo la pedonalizzazione della fruizione interna dei percorsi a perimetro dei singoli edifici.

Rimangono localizzati all'interno dell'ambito due aree a parcheggio prospicienti la Via Emilia, poste in corrispondenza del padiglione V. Marchi e dello Ziccardi, il primo per un numero complessivo previsto di circa 80 posti auto, il secondo pari a ulteriori 270 posti.

Da Via Doberdò si accede alla viabilità di perimetro nord del complesso, realizzata in parallelo alla ferrovia e attualmente attestata in corrispondenza del padiglione Buccola, per un complessivo di circa 360 posti auto.

Tutte le infrastrutture al servizio dell'insediamento descritte sono state inserite nel primo stralcio delle opere di urbanizzazione del comparto, suddiviso in più lotti di intervento, ad esclusione del nuovo ingresso Ausl e della riqualificazione dell'accesso storico e del relativo viale di ingresso, che sono stati inseriti nel secondo stralcio di progetto.

Stato delle infrastrutture

Lo stato delle infrastrutture esistenti è in continua evoluzione: da alcuni anni sono state finanziate ed in parte spese somme finalizzate alla realizzazione del Campus Universitario e parallelamente sono inoltre continuati gli interventi da parte dell'AUSL, che continua ad investire per rispondere ai propri compiti istituzionali.

L'area del San Lazzaro è relativamente ben servita per quanto riguarda le principali reti impiantistiche, in parte perché quasi tutti gli edifici sono in uso o lo sono stati fino a poco tempo fa, in parte perché viene attraversata dalle linee principali di alcune reti, come il gas (media pressione) o la fognatura pubblica. Attraversa l'area anche una delle dorsali principali dell'acquedotto cittadino.

Solo alcuni degli edifici sono serviti dalla rete gas, come ad esempio il Padiglione Vittorio Marchi, ma si suppone che tale fornitura possa essere richiesta per i nuovi padiglioni destinati ad ospitare i laboratori di ingegneria che potrebbero anche essere interessati da sistemi innovativi per la produzione di aria condizionata. La scelta più razionale auspicata dal PRU approvato consisteva nella scelta di utilizzare il teleraffrescamento, data la presenza nell'area della rete di teleriscaldamento. Questa voce inciderebbe considerevolmente sul capitolo di spesa generale delle infrastrutture a rete, poiché richiede la realizzazione ex-novo di una rete ad anello alla quale verrebbero allacciate le singole utenze e di almeno una grande centrale di raffrescamento per la produzione del freddo.

Le voci definite nel quadro economico delle opere di urbanizzazione generale a carico dei soggetti attuatori riguardano la rete di smaltimento delle acque bianche e la rete di illuminazione pubblica. All'interno del progetto si è considerata la quota parte delle acque bianche provenienti dagli immobili e dalle relative aree pertinenziali, oltre a quelle delle strade e dei percorsi ciclabili interni e quelle delle zone di parcheggio oggetto del presente intervento.

Al momento, la quasi totalità degli edifici presenti nell'area è servita dalla rete di adduzione dell'acqua per l'uso idrico sanitario e dalla rete di teleriscaldamento. Potrebbero rendersi necessari inoltre piccoli adattamenti ai singoli scambiatori, ma questi rientrano tra gli interventi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguardano quindi l'infrastrutturazione generale, così come l'allacciamento dei pochi padiglioni non ancora serviti e degli edifici di nuova costruzione. Per quanto riguarda l'impianto antincendio, la valutazione risulta difficile senza una approfondita progettazione, che si rimanda alle fasi successive. Sembra infatti che la rete possa essere in grado di coprire le esigenze per questo uso, con solo alcuni potenziamenti di tratti delle condotte esistenti ed il collegamento di altri punti in modo da creare un circuito ad anello.

Relativamente al servizio del gas, l'area è attraversata sia da una linea principale di media pressione che da altre due linee di bassa pressione, per cui gli eventuali nuovi allacciamenti non sono un problema. Il servizio è comunque probabilmente non necessario essendo servita l'area dal teleriscaldamento.

Relativamente alla rete fognaria, l'area è attraversata da una linea principale di acque miste di sezione sufficiente a garantire il deflusso delle acque reflue di tutti i padiglioni (la maggior parte dei quali è tra l'altro già allacciato a questa rete). Saranno dunque probabilmente in parte da rifare alcuni degli allacciamenti, opere comunque da imputare tra gli interventi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguardanti quindi l'infrastrutturazione generale. La rete di acque bianche è per gli edifici esistenti in uso convogliata in quella mista che viene indicata negli elaborati di rilievo come tale.

Per gli edifici recentemente ristrutturati essa è stata separata da quella delle acque nere, e il suo recapito è convogliato nel Torrente Rodano, che viene individuato come il recettore finale di tutto il comparto.

In relazione alla linea elettrica è stato necessario realizzarla ex-novo in sostituzione di quella esistente di proprietà dell'Ausl.

Per l'illuminazione pubblica si rimanda alla planimetria P3.1.3 che individua l'impianto ad oggi realizzato e quello di progetto per le porzioni d'ambito di interesse pubblico.

L'area è servita da una rete telefonica "interna" di proprietà dell'Ausl; il PRU prevedeva dunque la realizzazione di una nuova rete, con caratteristiche tecnologiche particolari atte a soddisfare le esigenze dell'università in città. E' inoltre presente una rete telematica (tritubo) gestito da diversi gestori che serve l'area relativamente al servizio di trasmissione dati (internet, rete telematica interna di Università e Ausl).

Per quanto riguarda il sistema di raccolta dei rifiuti, l'area è attualmente servita dal servizio di raccolta del Comune.

All'interno dell'ambito il PRU proponeva la modifica dell'assetto attuale del sistema di raccolta, sostituendolo con un sistema per isole ecologiche per togliere dal parco storico i cassonetti distribuiti attualmente lungo la viabilità. Questo tipo di raccolta non è prescrittivo, in quanto particolarmente impegnativo dal punto di vista gestionale per i proprietari. Tuttavia esso risulta il migliore sistema per ottenere un maggiore livello di decoro del parco, che si deve presentare sempre meno come un'area urbanizzata, e per estendere ulteriormente il sistema di raccolta differenziata potenziato fortemente dalla organizzazione per isole ecologiche private. Il sistema garantisce una raccolta differenziata di qualità, anche se implica una forte responsabilizzazione dei soggetti gestori, con conseguenti oneri economici, che dovranno avere cura di mantenere pulita la propria isola ecologica, che sarà

realizzata preferibilmente su area di loro proprietà, individuando competenze qualificate cui affidare le mansioni di raccolta differenziata e stoccaggio.

In merito alla localizzazione delle isole ecologiche che dovranno essere adeguatamente dimensionate sulla base dei mc di rifiuti previsti, esse dovranno essere accessibili dalla viabilità interna od esterna, chiuse con appositi sistemi, idonee a consentire spazi di manovra per i mezzi, ampliabili in funzione di successivi aumenti del numero delle utenze.

Tutti gli aspetti inerenti le infrastrutture al servizio dell'insediamento con le relative considerazioni di natura ambientale sono meglio sviluppate nella Valutazione di sostenibilità ambientale e nei documenti specialistici inerenti il bilancio energetico e il rischio idraulico.

Criticità dell'attuazione del PRU

Molte delle condizioni di criticità espresse nella relazione del PRU approvato sono state risolte a seguito degli interventi effettuati sulla viabilità, nonostante l'aumento di carico urbanistico conseguente alle nuove funzioni insediate; rimangono delle problematiche in relazione alla regolamentazione del traffico veicolare all'interno dell'ambito, della predisposizione di una adeguata segnaletica in relazione alle numerose e diversificate funzioni insediate e soprattutto allo stato di conservazione del verde e del parco pubblico, la cui presa in carico come area di cessione non è ancora avvenuta e di conseguenza l'effettuazione della relativa manutenzione.

Di seguito si riportano le criticità più significative riscontrate e le possibili soluzioni, nonché una serie di progettazioni esecutive che si intendono programmare in relazione alle diverse problematiche.

In relazione al tema della segnaletica e toponomastica di comparto è necessario implementare la segnaletica in essere per evidenziare la visibilità degli accessi sulla via Emilia e la destinazione d'uso dei singoli padiglioni, onde favorire l'utenza nell'orientamento e nell'individuazione delle diverse funzioni all'interno dell'ambito.

Sul tema della mobilità si sono riscontrate alcune problematiche e ipotizzato, di concerto con i diversi Servizi competenti, le possibili soluzioni a breve e lungo termine, da concordarsi con gli Enti e le istituzioni che risultano proprietari e superficiali delle aree e dei padiglioni e che operano all'interno dell'ambito.

In relazione all'accessibilità principale al comparto la fluidità dell'ingresso da Via Doberdò è sicuramente correlata alla realizzazione della rotatoria prevista a carico di soggetti terzi, gli attuatori del PRU denominato dal POC come IP-6 PRU Ospizio, da realizzarsi in corrispondenza dell'intersezione tra questa infrastruttura e la Via Emilia, in sostituzione dell'attuale incrocio semaforizzato, soluzione già prevista nel PRU approvato e individuata come opera da realizzarsi a carico dello stralcio 12 Padiglione Morel. Viene inoltre riconfermata la necessità di un secondo accesso alla viabilità, in parte realizzata, posta a nord dell'ambito, per consentire la chiusura dell'anello esterno; tale secondo accesso sarà da localizzarsi più a est, oltrepassato il Torrente Rodano.

I tematismi minori relativi all'accesso con guardiana e pilomat per gli utenti autorizzati verranno risolti con la predisposizione di una progettazione complessiva delle viabilità interne di comparto.

Si segnalano di seguito gli interventi in progetto o in fase di attuazione che potrebbero garantire la risoluzione di alcune problematiche riportate nelle criticità ancora esistenti: il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione localizzate a nord con l'implementazione dei parcheggi esistenti, nonché il progetto per il completamento del marciapiede sulla via Emilia, in particolare nel tratto prospiciente il Padiglione V. Marchi e i relativi parcheggi.

Il metaprogetto

Si riportano i paragrafi della Relazione illustrativa del PRU approvato sul metaprogetto o concept generale della progettazione d'ambito che mantengono ancora la loro valenza concettuale.

"L'area del Complesso del San Lazzaro è collocata in un ambito urbano fortemente consolidato e caratterizzato da diverse funzioni, tutte rilevanti.

Pensare il Campus al San Lazzaro ed intervenire di conseguenza, significa, ripensare e riconoscere una disposizione non solo interna all'area, ma di tutto questo settore della città, garantendo la qualità delle relazioni urbane richieste ed il necessario grado di scambio culturale, ricreativo, sociale, tra Università e Città.

Il metaprogetto intende individuare alla scala urbana le relazioni esistenti e potenziali ed affronta due temi fondamentali: il sistema funzionale ed il sistema dell'accessibilità.

Il sistema funzionale

Il futuro Campus Universitario occuperà la quasi totalità dell'area in oggetto, per "configurare di fatto un polo scolastico-universitario; all'interno dello stesso ha trovato altresì collocazione il Museo della Psichiatria. Le sole attività dell'AUSL (attuale proprietaria prevalente dell'area) delle quali si prevede il permanere in loco saranno la residenza psichiatrica, insediata negli edifici denominati Unità di Abitazione e Cura (UAC), recentemente ristrutturata, e gli uffici attuali di Igiene Pubblica e di Medicina del Lavoro, collocati in un edificio di recente realizzazione.

E' stata individuata inoltre un'area destinata ad usi polivalenti, corrispondente ai fabbricati Esquirol, Villa Marchi vecchia (ex Villa Conolly), Villino Stuoie e pertinenze, nella quale possano trovare collocazione attività, anche private, a servizio dell'università o del territorio. Questa scelta è stata motivata sia dalle caratteristiche dei fabbricati, che per dimensioni, tipologie e stato di conservazione (e conseguenti costi di ristrutturazione) non consentono un'adeguata collocazione degli usi universitari, sia per la posizione a "cerniera" tra il campus e la città esistente e futura (PRU "Ospizio"). Il metaprogetto (tav. P2.1) individua le aree a verde alla scala urbana esistenti (campo di Marte, parco del Mauriziano, aree a nord della ferrovia) e le potenziali nuove aree di espansione del verde, a nord della ferrovia.

Si evidenziano inoltre le aree dei servizi alla scala urbana esistenti (l'area delle piscine - campo di atletica, il Mirabello), che potrebbero essere funzionali alle esigenze del campus. Il metaprogetto individua, per queste tipologie di aree i collegamenti esistenti e potenziali, soprattutto in termini di collegamenti ciclopedonali.

Il sistema di accesso

Il sistema della mobilità si articola in una serie di interventi interni ed esterni al perimetro di comparto tesi a potenziare il più possibile l'accessibilità attraverso mezzi di trasporto pubblico e ciclabile e a spostare la circolazione degli automezzi dalla viabilità interna esistente alle aree periferiche del parco.

Per quanto attiene il sistema pubblico dei trasporti è stata realizzata la fermata della Metropolitana leggera Reggio-Bagnolo che avrà nel Campus del San Lazzaro il capolinea meridionale e collegherà al complesso la stazione ferroviaria centrale e la fermata Mediopadana. Il Campus sarà facilmente raggiungibile dalla Stazione Centrale e dal CIM, una volta realizzato il tratto di metropolitana di superficie previsto appositamente progettato al fine di offrire un servizio pubblico di elevato livello. La fermata-terminal ha determinato la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale che, oltre a servire la stazione, collegherà le due parti di città (campus e parco del Rodano/aeroporto) e le piste ciclopedonali esistenti e di progetto. La linea prosegue fino alla stazione della Alta Velocità, per consentire una completa interconnessione dei collegamenti su rotaia.

Particolarmente strategico inoltre il collegamento con il polo funzionale delle Reggiane (Reggio EmiliaInnovazione).

Di fronte al Padiglione Morel a sud della via Emilia è stato realizzato il parcheggio scambiatore esterno denominato Funakoshi, su cui è stato attestato il capolinea del minibus E di collegamento con il Centro Storico. Ulteriore mezzo di trasporto pubblico è la linea di bus n. 2 che collega S. Ilario a Rubiera. Per quanto riguarda le

linee di trasporto pubblico su gomma, le linee esistenti sulla via Emilia saranno adeguatamente potenziate e implementate verso le altre sedi universitarie e le fermate corrispondenti adeguatamente attrezzate.

In base alle indicazioni del Piano Urbano della mobilità, il sistema delle piste ciclabili viene inoltre potenziato con la realizzazione delle ciclovie I est e II, e dalle ciclovie anulari I, II, III che si attestano lungo la via Emilia all'altezza di Porta San Pietro, della Chiesa di Ospizio e del Mauriziano, che avranno collegamenti diretti con i percorsi interni del Parco, in modo che esso sia inserito nel sistema della mobilità ciclabile a livello urbano.

Con mezzi privati il Campus sarà raggiungibile dalla via Emilia, sulla quale saranno realizzate due rotonde in corrispondenza degli incroci esistenti di via Doberdò, in prossimità del PRU "Ospizio" e di via Jenner/via Castaldi da Feltre, viabilità esistente sulla via Emilia verso Modena attualmente al servizio di un'area industriale. Questa viabilità, adeguatamente riqualificata, sarà collegata all'area del Complesso del San Lazzaro attraverso la realizzazione di un manufatto sul Rodano e consentirà di accedere al nuovo sistema dei parcheggi progettato su tutto il fronte nord dell'area, lungo la ferrovia MI-BO, e di ricollegarsi infine, con un percorso ad anello, alla via Doberdò.

La realizzazione delle nuove urbanizzazioni ambientate e delle opere di riqualificazione della viabilità esistente esterna ed interna viene a costituire un doppio sistema di circuitazione per i veicoli privati. Esso consiste in un anello interno a traffico limitato e senso unico e un anello esterno a doppio senso di marcia aperto al pubblico. Entrambi sono caratterizzati da limitazioni della velocità a 30 KM/h.

L'anello interno avrà accesso principale da via Doberdò in corrispondenza dell'edificio del dopolavoro, di cui è prevista la demolizione. La circolazione sarà riservata ai mezzi di soccorso, ai disabili e alle operazioni necessarie di carico-scarico merci. L'esclusione del traffico all'interno del parco permetterà di potenziare al meglio il concetto del Campus e la fruizione degli spazi aperti, anche a servizio del quartiere.

L'anello esterno avrà un accesso privilegiato da via Jenner. Gli accessi veicolari principali saranno pertanto spostati dalla via Emilia a via Doberdò e via Jenner, con notevole aumento della sicurezza per i ciclisti e pedoni che percorrono la viabilità storica nel tratto corrispondente al San Lazzaro. Inoltre il nuovo accesso da via Jenner comporta un notevole alleggerimento del traffico verso il centro cittadino e rende più agevole la connessione del Campus dalla tangenziale, il cui svincolo con la via Emilia si viene a trovare a circa 500 metri dalla rotonda di progetto.

Relativamente allo svincolo previsto su via Castaldi da Feltre, occorre fare alcune precisazioni di carattere progettuale che dovranno essere approfondite in sede di progetto esecutivo. Esso si trova infatti in prossimità dell'incrocio a T con spartitraffico a goccia della via Montagnani Marelli, viabilità di secondaria importanza che costituisce però il solo attraversamento della ferrovia MI-BO tra via del Partigiano e la tangenziale est (tramite sottopasso).

In particolare "si specifica che l'attuale svincolo di Via Montagnani Marelli debba essere ridimensionato per fornire un'adeguata comprensione delle gerarchie stradali, in special modo se si conferma l'impianto dell'accessibilità ad est con il collegamento all'altezza di via Castaldi da Feltre.

La posizione di questo accesso deve comunque essere valutata in un'ottica più ampia, correlata all'eventuale miglioramento dell'accessibilità all'area artigianale di San Maurizio (eventualmente ridefinendo alcune gerarchie stradali al suo interno), nonché di omogeneizzazione dell'asse stradale della via Emilia dove, l'elemento rotonda, deve segnare il termine del sistema verso est (...).

Infine, una fitta rete di percorsi ciclopedonali consentirà sia di raggiungere il Campus dalle varie parti della città, sia di percorrerlo al suo interno, collegando i vari padiglioni tra di loro e gli stessi alle funzioni presenti sul territorio, in particolare la Piscina di via Melato e il Campo di Marte che integrano i servizi sportivi e di ricreazione realizzati all'interno del comparto.

E' inoltre in corso di studio la realizzazione di un progetto per la creazione di percorsi pedonali/isole sportive legate alla prevenzione della salute e agli stili di vita sani, in collaborazione con l'Ausl e Unimore.

Le caratteristiche delle opere descritte interne ed esterne al comparto dovranno rispettare le prescrizioni indicate nel capitolo relativo alla disciplina degli interventi e nelle Linee Guida alla progettazione allegate al PRU e che vengono riconfermate dalla presente variante.

Il progetto e la variante 2017

Il progetto complessivo nasce dagli obiettivi già individuati in sede di definizione dell'ambito di PRU e che vengono sostanzialmente riconfermati dalla presente variante: in particolare tra gli obiettivi principali ci si prefigge di conservare e valorizzare l'identità storica, architettonica ed ambientale, dell'area, recuperando gli edifici originali ed il parco ed il loro rapporto reciproco.

Al contempo il progetto individua gli spazi adeguati in termini di didattica, ricerca ed attrezzature per l'Università, con possibilità anche di nuove edificazioni, ed offre alla città una serie di spazi per altre funzioni complementari alle funzioni universitarie.

Aree interessate. Perimetro di ambito e del Programma di Riqualificazione

Gli approfondimenti connessi allo strumento urbanistico attuativo, al tempo della predisposizione del PRU, hanno condotto a meglio definire le aree interessate dal progetto di riqualificazione; pertanto 6 Estratto dal parere del Servizio Mobilità del 25/01/2017. il perimetro di ambito è stato modificato, in variante al PRG 2001, come esplicitato nelle norme tecniche del PRU approvato e relativi elaborati e viene riconfermato dalla presente variante al PRU. La perimetrazione approvata veniva poi ulteriormente riconfermata negli elaborati del PSC, del RUE e del POC, (PRU_IP-7 polo Universitario San Lazzaro), come esplicitato in premessa.

Il perimetro di PRU comprende le aree che sono state individuate come effettiva dotazione a servizi, escludendo l'area di FCR; sono state escluse inoltre dal perimetro del PRU anche le aree corrispondenti ai quartieri residenziali esistenti, il rione Don Pasquino Borghi e la residenza per gli infermieri; sono state di converso incluse altre aree, originariamente non previste, che sono risultate funzionali al progetto complessivo.

Veniva infine esclusa l'area corrispondente alla fascia di ambientazione del torrente Rodano in quanto oggetto di un futuro progetto di riqualificazione all'interno del sistema delle Greenways previste dal Piano Urbano della Mobilità e pertanto messa a sistema con tale serie di interventi.

Il PRU prevedeva alcune opere pubbliche fuori comparto su aree dell'Amministrazione Comunale o appartenenti al Demanio Pubblico, già in parte realizzate, funzionali all'assetto meta progettuale precedentemente descritto.

I contenuti della variante 2017 e il monitoraggio del PRU

La presente variante recepisce le richieste concordate con alcuni dei soggetti proprietari e superficiari delle aree e degli edifici esistenti e di progetto, con l'obiettivo primario di consentire e agevolare la trasformazione del complesso insediato in una polarità del sapere, rafforzare la presenza dell'Università, potenziandola di quelle funzioni complementari proprie di un Campus Universitario, e consentendo di recepire quelle esigenze correlate all'uso quotidiano dei padiglioni del complesso, che ne rendano più funzionale l'accessibilità, nel rispetto dei principi di base già esplicitati, oltre a mettere a punto e aggiornare il sistema delle proprietà e delle cessioni da prevedere.

Di seguito si riportano i principali contenuti della variante scaturiti anche dal monitoraggio delle scelte funzionali e di accessibilità compiute dal PRU:

_ consentire la nuova costruzione dei Laboratori di Ingegneria e di Agraria, già previsti nel PRU approvato, in una collocazione leggermente diversificata, pur se all'interno del medesimo subcomparto 1.4 denominato "Area laboratori" e correlando a tale attuazione un diverso e più funzionale stralcio delle conseguenti opere di urbanizzazione; a tale proposito si specifica che, in tale scenario, le infrastrutture al servizio dell'insediamento devono correlarsi a quanto previsto per la infra strutturazione complessiva del comparto, e in particolar modo al posizionamento della viabilità e parcheggi localizzati a nord del muro di cinta del cimitero di San Maurizio. Il sistema dovrà inoltre prevedere una revisione delle opere di urbanizzazione realizzate onde consentire un corretto prolungamento e completamento delle stesse verso est, fino a giungere a confine con il perimetro di comparto;

_ dotare il padiglione Vittorio Marchi di una sala polivalente, da utilizzarsi sia come aula didattica che come auditorium con un minimo di 200 posti e relative dotazioni di servizi, tramite la copertura della corte interna dell'edificio, con conseguente aumento della Superficie coperta afferente il fabbricato e individuando per l'edificio una diversa categoria di intervento che associ alla ristrutturazione edilizia, prevista dal PRU, l'ampliamento con nuova costruzione; il parcheggio individuato nel PRU viene leggermente incrementato nel numero di posti auto già previsti, onde non gravare ulteriormente di traffico improprio Via Amendola;

_ prevedere l'accessibilità carrabile, limitata ai veicoli autorizzati, ai due Padiglioni (Guicciardi e Bertolani) prospicienti la viabilità e i relativi parcheggi pubblici, posta a nord dell'intervento in parallelo alla linea ferroviaria, così da consentire un autonomo accesso dalla infrastruttura all'area pertinenziale limitrofa, sgravando di ulteriore traffico il viale interno posto a sud dei due fabbricati, tutto ciò anche in previsione dell'inserimento nel Padiglione Guicciardi dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale (Iszler), che richiederebbe il transito di mezzi di servizio di dimensioni rilevanti. Tale previsione viene estesa come possibilità anche al progetto di Nuova costruzione da realizzarsi, in conformità al PRU approvato, sull'area della Ex Colonia Agricola, alle condizioni meglio esplicitate nelle Norme Tecniche della variante al PRU;

_ consentire l'ampliamento del parcheggio di servizio alle funzioni insediate posto all'interno dell'ambito e in particolare ad ovest del Padiglione Ziccardi, sulla base di una progettazione preliminare coordinata tra le aree cortilive di pertinenza dei singoli edifici e le parti pubbliche appartenenti alle dotazioni territoriali di comparto;

_ consentire la localizzazione di alcuni impianti sportivi a raso in corrispondenza dell'impianto di sedime della ex colonia Agricola e in particolare delle serre, ancora da costruirsi, localizzate nella porzione ad ovest della UMI, in attesa della realizzazione degli impianti previsti all'interno dell'area delle Scuolette;

_ consentire il recepimento di quanto avvenuto nel periodo intercorso dall'approvazione del PRU in termini di rapporti tra Comune e AUSL e cessione di aree da parte dell'Azienda al Comune, alle condizioni meglio esplicitate nelle Norme Tecniche e nella convenzione della variante al PRU.

Funzioni

Il Complesso del San Lazzaro si è articolato nel tempo ospitando varie e diversificate funzioni: oltre al Campus universitario, comprensivo di uno studentato da implementare con la realizzazione della mensa a servizio degli studenti e della sala convegni, sono compresenti nell'ambito un'area polivalente ed un'area per usi sanitari, che riunisce le funzioni preesistenti del comparto. Sono previste inoltre funzioni più propriamente pubbliche, come la sede del Museo della Psichiatria, collocata all'interno del Padiglione Lombroso, mentre non è a tutt'oggi stabilita la collocazione della biblioteca scientifica afferente il Museo della Psichiatria, che al momento occupa un ala del padiglione principale, il Morel.

Alle funzioni universitarie in senso stretto sono destinate le aree centrali e la parte preponderante del complesso del San Lazzaro (Padiglioni Livi, Tamburini, Buccola, Morselli, De Sanctis e Besta).

Il Bertolani, il Tanzi ed il Villino Svizzero, utilizzati attualmente dall'AUSL per attività sanitarie, il Morel, l'ex-Orto ed il Vassale, saranno progressivamente destinati a funzioni universitarie, ancora per lo più da definire, mano a mano che si concretizzeranno le esigenze di sviluppo dell'università, il reperimento dei fondi necessari alla ristrutturazione e si renderanno disponibili le sedi alternative alle funzioni attualmente insediate?

Alcuni Corsi di Studio, già individuati, necessitano di spazi per attività specialistiche che non trovano adeguata collocazione negli edifici esistenti, oppure necessitano, per ragioni logistiche, di essere vicini ad altri con analoghe funzioni. In questo caso si è ipotizzata la realizzazione di nuove edificazioni o il ripristino di volumi preesistenti.

In particolare occorre realizzare i nuovi laboratori didattici per il Dipartimento di Ingegneria, probabilmente Elettronica ed Automazione, Meccanica ed Elettrotecnica, che troveranno collocazione in un'area libera, in passato occupata da una ex porcilaia dismessa e fatiscente recentemente demolita. La collocazione risulta adeguata dal punto di vista logistico in quanto è prossima al padiglione Buccola, già sede del Dipartimento di Ingegneria; inoltre l'area, collocandosi in zona defilata rispetto al parco storico ed alla viabilità principale ed essendo prossima alla linea ferroviaria, risulta idonea anche rispetto alla tipologia di fabbricato che si dovrà delineare, dovendo i laboratori necessariamente essere costituiti da spazi e dotazioni particolari.

Anche i Corsi di Laurea in Scienze e Tecnologie Agrarie e degli Alimenti manifestano esigenze specifiche: attualmente il Dipartimento ha individuato la sede dei Corsi di laurea all'interno del padiglione Besta, ma rimangono da collocare laboratori ed altri spazi di appoggio alla didattica, le serre ed i campi sperimentali.

Estratto dalla relazione del PRU approvato.

"Data la vicinanza con il Besta e la presenza di aree libere, l'area della Colonia Agricola, risulta la più idonea per la collocazione di questi usi, potendosi anche ricostruire nuove volumetrie sul sedime di edifici preesistenti, riproponendo quindi l'impianto originario. Sul retro potranno essere individuate così le serre ed i campi sperimentali, il tutto a seguito di un progetto specifico ed unitario".

La realizzazione di un Campus Universitario non può prescindere dall'individuazione di strutture sportivo - ricreative. Il complesso del San Lazzaro non si presta, per la tipologia degli insediamenti e per la presenza del parco, alla collocazione di impianti coperti e scoperti alla scala urbana.

Per questo tipo di esigenze il Campus dovrà fare riferimento agli impianti cittadini, peraltro non lontani, o alla possibilità futura, ancora da valutarsi alla scala pianificatoria, di utilizzare le aree libere a nord della ferrovia.

Si è ritenuto di individuare in ogni caso un'area sportivo-ricreativa che soddisfacesse almeno in parte le esigenze di ritrovo e di attività fisica, ipotizzando la realizzazione di una palestra, di spogliatoi, di un circolo ricreativo e di alcuni campi all'aperto (tennis, piste polivalenti, ecc..).

L'area all'uopo individuata, finitima ad un'area industriale, si colloca ai margini del Complesso, pur facendone parte in termini di proprietà, usi attuali e apposizione del vincolo storico. La progettazione di questo comparto consentirà la riqualificazione di quest'area marginale e la creazione di funzioni a cerniera tra la città esistente e l'Università.

Lo studentato è invece stato collocato all'interno del padiglione Vittorio Marchi, edificio realizzato negli anni 50 che fino a pochi anni fa ha ospitato l'ospedale geriatrico della città. Come illustrato in precedenza l'intervento è stato oggetto di accordo e si è proceduto alla progettazione definitiva. Questa struttura risulta particolarmente idonea alle funzioni residenziali sia per l'articolazione degli spazi interni, (prevalentemente camere con bagni), sia per la vicinanza con le altre residenze, sia esistenti che di progetto.

La variante prevede l'implementazione della superficie coperta dell'edificio ma non della superficie utile, agendo all'interno delle volumetrie storiche e storicizzate del fabbricato, con l'ipotesi della copertura dell'attuale cortile,

per ottenere una auditorium e al contempo aula didattica, che possa servire tutte le funzioni universitarie del Campus.

Nell'area di maggior pregio (Esquirol ed edifici limitrofi) vengono collocati oltre ai servizi universitari consentiti dalla norma di Piano e le attrezzature sanitarie, anche ulteriori usi più vicini ad una fruizione della collettività, non specifici per il campus: esercizi commerciali di vicinato, uffici professionali e quant'altro, nonché sedi culturali.

Relativamente all'area a servizi sanitari, non sono previste particolari modifiche alle destinazioni d'uso; viene comunque consentito un ampliamento corrispondente al ripristino del preesistente Villino Chiarugi.

Mobilità interna e parcheggi

Si riportano di seguito le considerazioni progettuali sul sistema dei parcheggi a servizio del complesso che sono state aggiornate a seguito dei lavori di infra strutturazione nel frattempo eseguiti e di quelli riconfermati o modificati in termini di previsione con la presente variante.

In termini di accessibilità, oltre alla realizzazione della fermata della metropolitana di superficie sopra richiamata, la innovazione è costituita dal sistema di accessibilità ad anello, strutturato dalla via Emilia a sud, da via Doberdò ad ovest, dalle vie Jenner e Notari ad est e dalla nuova viabilità lungo la ferrovia a nord, sistema che distribuisce la circolazione veicolare sul perimetro, consentendo il raggiungimento dei padiglioni con percorsi pedonali che non superano i 250/300 metri. Il sistema limita l'accessibilità veicolare all'area, di vocazione prevalentemente pedonale, e di conseguenza imposta una fruizione diversa delle aree libere, con un rinnovato ruolo del parco e un nuovo sistema di collegamenti ciclopedonali. I parcheggi di progetto al servizio dell'area sono e saranno collocati esclusivamente lungo l'anello carrabile esterno, internamente al comparto (per quanto riguarda i 8 Idem vedi nota precedente parcheggi pubblici direttamente a servizio del complesso) e sulle strade esterne (per quanto riguarda i parcheggi in uso a rotazione con altre funzioni urbane).

I parcheggi pubblici a servizio diretto dell'area sono pertanto collocati in posizione periferica al parco storico al fine di agevolare la fruizione pedonale di tutta l'area, riducendo nel contempo i tratti da percorrere a piedi per raggiungere ciascun padiglione, oltre che valorizzarne le caratteristiche di pregio. Questa localizzazione è parsa la soluzione più congruente rispetto alle caratteristiche dell'area, non essendo possibile, per evidenti ragioni di salvaguardia del verde, occupare con consistenti aree di parcheggio le aree interne al complesso del San Lazzaro e risultando disagiata per gli utenti avere un unico parcheggio concentrato da cui raggiungere i diversi padiglioni.

I parcheggi a diretto servizio del complesso sono così identificati:

- i posti auto realizzati a confine nord contestualmente alla viabilità di perimetro localizzata in fregio alla ferrovia nel numero attuale di 350 posti auto, ampliabile di ulteriori 70 posti auto circa fino al raggiungimento del confine est di ambito, comprensivi dei parcheggi da realizzarsi a nord del cimitero di San Maurizio;
- l'area di parcheggio in ampliamento a quella esistente prospiciente Villa Marchi, in parte già utilizzata a tale scopo, che ha mantenuto l'accesso attuale, per un totale di n. 76 posti auto circa di cui n°44 realizzati e n°32 in previsione con il secondo stralcio di intervento;
- l'area di parcheggio esistente a servizio degli uffici AUSL, accessibile dalla rotatoria di via Curie composta da 270 posti auto già realizzati, implementata di ulteriori 15 posti circa con la variante 2017, per un totale di 300 posti auto;
- i posti auto da localizzarsi ad ovest del cimitero di San Maurizio, risistemando e collegando parcheggi già autorizzati in sede di ristrutturazione dell'Unità di abitazione e cura da parte di AUSL (26 posti auto) con ulteriori

30 nuovi posti auto per un totale di 56 posti auto. Il totale dei posti auto a diretto servizio del comparto è di 850 posti circa.

I parcheggi esterni in uso a rotazione sono invece:

- il parcheggio Funakoshi ampliato con spese a carico del Comune per un totale di 253 posti;
- i parcheggi su via Doberdò riqualificati e aumentati per 54 posti di cui 13 posti auto già realizzati (+2 per autobus);
- i parcheggi esistenti su via Notari per 80 posti;
- il parcheggio a servizio della Chiesa e del cimitero di San Maurizio esistente ora sotto utilizzato, di cui è previsto un ampliamento con spese a carico del Comune per un complessivo di circa 75 posti auto, di cui 42 ancora da realizzarsi.

Il totale dei parcheggi esterni ammonta quindi a 460 posti auto circa che sommati ai precedenti danno un numero complessivo di circa 1310 parcheggi.

Sarà consentito inoltre realizzare modeste quote di parcheggi privati aggiuntive, nei casi e con le modalità previste dalle Norme di Attuazione, a servizio delle varie funzioni e dei fabbricati e all'interno delle rispettive aree pertinenziali, la cui collocazione sarà valutata di volta in volta in sede di attuazione, a condizione che gli stessi non abbiano accesso diretto da Via Amendola a sud, ad esclusione delle superfici già previste nel PRU. E' consentita soltanto una minima quota di parcheggi proporzionale alla superficie utile dei fabbricati nelle aree pertinenziali, a servizio dei portatori di handicap e per il carico-scarico.

Al fine di mantenere un alto indice di permeabilità si è inoltre pensato di realizzare le aree di parcheggio in garden, un materiale capace di rendere carrabile il prato preservandolo dai danni provocati dal transito e dalla sosta dei veicoli e finalizzato a offrire un impatto visivo molto naturale, che ben si coniuga con il parco adiacente. I posti auto saranno inoltre intervallati da alberature utili a schermare ulteriormente e ad ombreggiare il parcheggio.

Relativamente alla mobilità interna sono implementati i percorsi ciclabili, attraverso tre livelli di percorrenze: con la viabilità principale, con il tessuto limitrofo, con i percorsi ciclabili portanti.

I nuovi parcheggi in fregio alla ferrovia sono stati dotati di sistemi di moderazione della velocità e di un sistema ciclopedonale che consente di percorrere tutta la tratta in sicurezza; tale percorso proseguirà per la porzione in ampliamento fino all'attraversamento sul Rodano che si collega al Parco del Mauriziano.

Dai parcheggi partono una serie di nuovi percorsi ciclopedonali di penetrazione di circa 3 metri, che vanno a raggiungere i viali esistenti, opportunamente riqualificati e attrezzati. L'anello centrale avrà larghezza di 5 metri per consentire il passaggio dei veicoli, i vialetti secondari saranno riservati ai pedoni e avranno larghezza 3 m.

Dalla viabilità nord si distaccheranno inoltre dei percorsi carrabili, a stretto servizio dei Padiglioni localizzati in prossimità della infrastruttura, che saranno riservati solo ed esclusivamente ai veicoli autorizzati e solo per specifiche funzioni che dovranno essere valutate caso per caso.

Il verde e la compartimentazione interna

Il verde è il tema centrale dell'intero intervento; si prevede, infatti, la conservazione e valorizzazione dell'integrità del parco che riveste un notevole valore sia storico che ambientale. Le nuove funzioni devono inserirsi in modo compatibile con la conservazione e la valorizzazione dell'integrità del parco, parco che riveste un notevole valore sia storico che ambientale.

"Per affrontare in modo adeguato queste problematiche è stato redatto uno studio del verde, dell'illuminazione e dell'arredo urbano, propedeutico all'attuazione di qualsiasi intervento sul verde.

Lo studio era stato affidato come redazione ad uno Studio di Consulenza Ambientale e consiste di tre elaborati: "Rilievo e schedatura delle aree verdi – relazione finale", "Piano di intervento per la messa in sicurezza", "Ricomposizione, restauro, ampliamenti del corredo verde - abachi degli interventi di ricomposizione e restauro del verde storicizzato, ampliamento del corredo verde e degli arredi connessi, indicazioni meta-progettuali", corredato da "Progetti-guida di intervento per i differenti ambiti storicizzati individuati - sistema dei filari storicizzati, padiglioni di interesse storico testimoniale, ambiti a connotazione agricola".

Gli obiettivi del progetto unitario erano i seguenti: *– predisposizione di una base di rilievo informatizzata al fine di individuare le necessarie azioni di recupero e restauro del profilo compositivo nelle porzioni a parco storico, le modalità di intervento per le necessarie ricuciture dell'impianto storicizzato ed i mezzi per una sua conservazione nel tempo;*

*– proposizione di linee guida per il successivo sviluppo di un piano manutentivo complessivo rigoroso e scientificamente corretto, *– ricomposizione della struttura paesaggistica eliminando le incongruità, gli inestetismi e le oggettive situazioni di pericolosità residue presenti".**

Il primo intervento previsto è stato quello della messa in sicurezza dell'area verde con l'abbattimento degli esemplari arborei in stato compromesso o secchi: tale intervento è stato in parte ricompreso nel primo stralcio delle opere di urbanizzazione del comparto. La seconda fase è la ricomposizione del verde storicizzato sulla base delle analisi storiche, con la reintegrazione o la sostituzione degli elementi perduti o rimossi.

Infine viene delineato l'assetto delle nuove ambientazioni individuate a mitigazione degli impatti delle nuove dotazioni secondo criteri desunti dalla lettura dei confini storici.

"Di fatto, l'impianto originale del parco è quello di un grande spazio comune e continuo, nel quale sorgono delle "isole" costituite dai padiglioni con le relative aree di pertinenza, con un tracciato e un disegno del verde molto chiari al momento dell'impianto, anche se entrambi hanno sofferto nel tempo di notevoli interventi non sempre coerenti.

Prescrizione conclusiva del parere del Servizio Mobilità.

Il riconoscimento di questa traccia d'origine pone il problema della opportunità o meno di recintare i singoli padiglioni, problema al quale è ineludibilmente connesso, nel caso in cui si ritenga di optare per tale scelta, il tema del perimetro lungo il quale erigere la recinzione.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, se le aree di pertinenza dei padiglioni vengono recintate si rischia di perdere la continuità delle aree comuni, e con ciò, il senso del parco, a scapito anche della fruibilità del campus. Il pre-progetto del verde tratta anche la possibilità di mantenere e rinnovare le eventuali recinzioni storiche, anche se, dal punto di vista dell'utilizzo del parco e del concetto del campus, si ritiene siano da evitare il più possibile. A tale scopo è stato redatto un elaborato di approfondimento dell'analisi storica del sistema delle recinzioni storicizzate, confluito poi all'interno delle Linee Guida per la progettazione degli spazi aperti e dei nuovi interventi in ampliamento", allegato agli elaborati del PRU che vengono con questa variante riconfermati.

Il progetto dei confini e le problematiche connesse alla sicurezza

"L'unitarietà d'immagine e di funzionamento dell'intero complesso deve essere riconosciuta e valorizzata dal progetto. A questo proposito è fondamentale il trattamento progettuale delle aree perimetrali con l'individuazione di eventuali recinzioni di comparto.

In particolare, nella normativa delle suddette Linee guida vengono proposte le indicazioni per una corretta integrazione dei parcheggi lungo la ferrovia con il parco, la cui presenza, tuttavia, non si ritiene di dovere annullare completamente dalla percezione, quantomeno "visiva".

Al fine di garantire la necessaria sicurezza, il campus universitario, inteso come aree e strutture destinate alla didattica, alla ricerca e ad ospitare gli uffici AUSL, dovrà essere completamente chiuso all'esterno, e sarà inaccessibile nelle ore notturne e/o serali; a tale scopo si prevede di potenziare le recinzioni esistenti al perimetro esterno e completarle in alcuni punti, prevedendo un sistema di telesorveglianza agli accessi. Il tema della compartimentazione sarà approfondito in sede di progettazione preliminare".

Prescrizioni progettuali

Si confermano le prescrizioni progettuali esplicitate nelle Linee Guida del PRU approvato e di seguito vengono riportati i principi che ne hanno dettato la redazione.

"Tutte le prescrizioni progettuali sono contenute nelle Linee Guida per la progettazione del verde, dell'illuminazione, dell'arredo urbano corredate agli approfondimenti storici redatti. Questo strumento indica dunque le modalità di intervento nella diverse aree del parco e stabilisce le linee guida per un intervento unitario sia nei recuperi che nelle opere di nuova costruzione (parcheggi, nuovi percorsi ciclopedonali).

Esse si suddividono in: interventi sugli edifici e nuove costruzioni, progetto delle recinzioni, progetto del verde.

Relativamente al primo punto, dopo un percorso di confronto con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali sono stati individuati i volumi dei nuovi interventi in funzione delle altezze massime consentite e la superficie utile insediabile. I planivolumetrici così definiti hanno talvolta carattere prescrittivo, in particolare in relazione ai sedimi da ripristinare, talvolta lasciano maggiore spazio ad una progettazione più libera. Le linee guida sono di orientamento per la redazione dei preprogetti unitari, fornendo criteri progettuali e indicazioni sulle scelte materiche da utilizzare.

Per le recinzioni sono stati definiti i tracciati storici delle perimetrazioni originarie, ne è stato ricostruito l'andamento e la tipologia, ed è stata fatta una proposta unitaria, prescrittiva per quanto riguarda il tipo di recinzione da installare ma subordinata al tipo di compartimentazione che sarà scelto dai soggetti gestori in fase di progetto preliminare.

Relativamente al verde, il percorso progettuale individuato è stato strutturato, attraverso analisi propedeutiche (schedatura puntuale della consistenza e qualità del patrimonio arboreo; analisi della qualità compositiva e individuazione cartografica dei differenti ambiti di verde storicizzato per macroaree o ambiti omogenei, analisi tipologica degli arredi del verde esistenti in riferimento all'iconografia storica disponibile) come formulazione di linee guida per la riqualificazione del verde monumentale funzionale alle successive progettazioni esecutive".

Attuazione del Programma di Riquilificazione

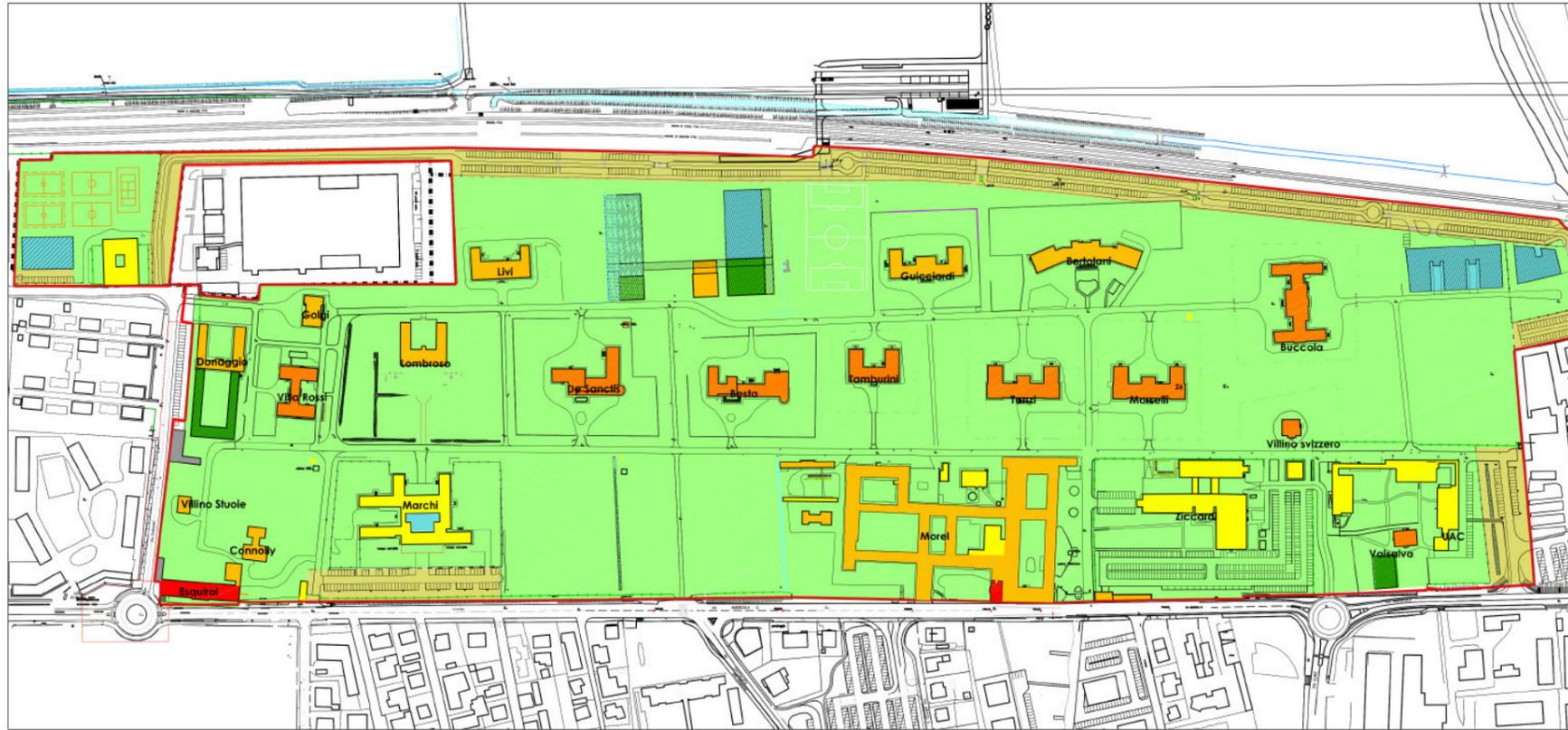
L'attuazione del PRU del Complesso del San Lazzaro avviene mediante la realizzazione di due tipi di opere:

- il costante e continuo recupero dei singoli padiglioni, ovvero il ripristino o nuova costruzione di volumetrie previste nel programma e le relative aree di pertinenza;*
- la realizzazione di una serie di opere di carattere comune, consistenti in opere di urbanizzazione primaria connesse ai singoli interventi e in opere di recupero degli spazi aperti di fruizione comune.*

Mentre la prima tipologia di opere viene eseguita dai singoli soggetti attuatori, la seconda richiede una attuazione programmata e coordinata in quanto, principalmente in ragione delle caratteristiche dell'area, queste opere costituiscono un sistema che è possibile attuare per stralci, ma che non è possibile connettere in modo diretto ed esclusivo al recupero di uno o più padiglioni.

La valutazione del costo della attuazione del programma è parte integrante dello stesso PRU, ed è fondamentale soprattutto per quanto riguarda il costo delle opere comuni, che dovranno essere finanziate congiuntamente.

In relazione al recupero dei singoli padiglioni e in particolare all'edificio denominato V.Marchi di proprietà della Società Campus srl., il Comune ha approvato con la Delibera di Giunta Comunale (I.D. n.253 del 20/12/2016) lo studio di fattibilità e i provvedimenti connessi all'attuazione del secondo stralcio dell'intervento.



CATEGORIE DI INTERVENTO PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

- Restauro scientifico (Art. 11.05)
- Restauro e risanamento conservativo tipo A (Art. 11.05)
- Restauro e risanamento conservativo tipo B (Art. 11.06)
- Ristrutturazione edilizia (Art. 11.10)
- Ripristino tipologico/edilizio (Art. 11.07/08)
- Nuova costruzione (Art. 13.01 NTA) di edifici
- Nuova costruzione di attrezzatura del territorio (Art. 16.01)
- Demolizione senza ricostruzione (Art. 11.09)
- Recupero e risanamento delle aree storicamente libere (Art. 31.03.04)

INTERVENTI NON CONSERVATIVI SOGGETTI AD INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO CONVENZIONATO



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

A.3.0

Interventi sul patrimonio edilizio e nuove costruzioni
CATEGORIE DI INTERVENTO E RELATIVI CRITERI PROGETTUALI

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

Responsabile del procedimento:
Arch. Massimo Magnani

aprile 2017

Sintesi delle previsioni di PRU

Il PRU prevede la destinazione ad uso scolastico e un incremento della superficie esistente di mq. 2740 attuabile attraverso il ripristino dei volumi originali con l'eventuale recupero anche del cortile tramite copertura per la realizzazione di uno spazio comune. L'accessibilità all'edificio avviene dalla viabilità interna al parco da sud. E' possibile comunque prevedere un secondo accesso da nord, in particolare per i veicoli di emergenza. L'accesso distributivo sarà individuato anche sulla base del sistema di compatimentazione del campus che potrà avvenire anche da via Dobberò. E' previsto comunque il ripristino della recinzione originaria, ove possibile. La scheda appropinquata e le ipotesi di accessibilità. Data volumetrica complessiva prevista è possibile realizzare 5 posti letto di P1 più altri cinque sulla base di esplicita richiesta in quanto la su complessiva supera i 3000 mq. Nel caso di un cambio di destinazione d'uso specifiche esigenze invariate di prU e dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici relativi.



Estrato dalle norme tecniche di attuazione del PRU

Il sub-comparto 1.6 corrisponde all'area del padiglione Donaggio. Per questo padiglione è previsto il ripristino edilizio dell'area sud del fabbricato, demolita negli anni 40, da delle quale il conservo documentazione fotografica. L'attuazione del sub-comparto, ad intervento diretto, è subordinata al rispetto delle previsioni delle Linee Guida per la progettazione e di un pre-progetto riferito all'intero comparto da convenzione con l'Amministrazione Comunale. Il pre-progetto dovrà motivare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze della facoltà e dovrà prestare particolare attenzione al sistema dei collegamenti ciclopedonali esistenti e di progetto. Il pre-progetto di sub-comparto inoltre dovrà:

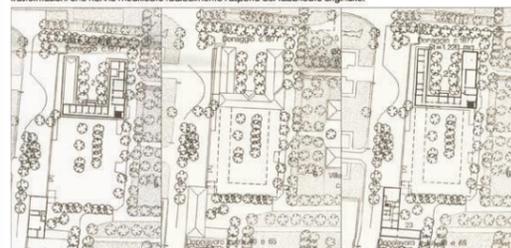
- tassello complessivo e la collocazione dei parcheggi P1 consentiti;
- un adeguato studio logistico;
- le caratteristiche dei manufatti e il loro inserimento ambientale, in particolare dovrà essere valutato l'impatto dell'edificio sul verde.

UMI	Conservazione catastale	Categoria d'intervento	Costo da rilevare
1.6.1	Fig. 158/1 mapp. 45 Pad. Donaggio	Ristrutturazione edilizia da progetto	2.240
1.6.2	Fig. 158/1 mapp. 119	Ripristino tipologico	2.240
1.6.3	Fig. 158/1 mapp. 119	Recupero e risanamento delle aree libere	0

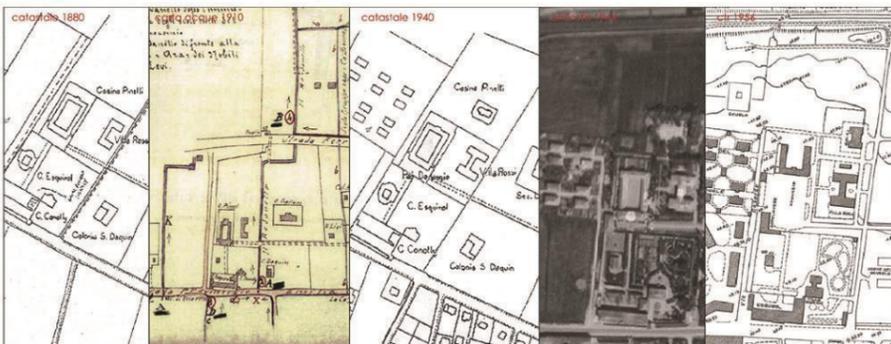
Per l'UMI 1.6.2 è previsto il ripristino del volume ad U a sud dell'attuale fabbricato, con un volume di altezza pari a quella del corpo esistente; è ammessa la possibilità di intervenire con una copertura sul cortile, mantenendone però l'unitarietà, al fine di reperire spazi di distribuzione e sociali. La volumetria del padiglione deve rispettare il sedime dell'edificio originale, riprendendone la tipologia distributiva e formale rispettando gli spazi aperti interni.

Documentazione storica finalizzata all'individuazione dei volumi originali

Il Donaggio si configura attualmente come un edificio a corte aperta rivolta verso nord con corpo centrale rivolto a meridione e due ali asimmetriche che cingono un cortile alberato. Tali ali sono diverse sia volumetricamente che formalmente. La documentazione storica relativa al Donaggio dimostra che l'edificio ha subito numerose trasformazioni che hanno modificato radicalmente l'aspetto del fabbricato originario.



Di quest'ultimo rimane esclusivamente il piano terra del corpo centrale che costituiva il lato nord di una corte rettangolare chiusa tutto ad un piano ad eccezione dell'ala sud a due piani che costituiva l'ingresso principale alla struttura e la parte che ospitava gli uffici e le direzioni. Le restanti ali contenevano le celle degli "oggetti" ed erano circondate da piccoli cortili chiusi da mura. Le trasformazioni degli anni 50, in linguaggio dichiaratamente razionalista (vedi in finestrato a nastro verticale del nuovo ingresso sul lato est) ampliarono verso nord l'edificio danneggiato dai bombardamenti del precedente evento bellico e ne stravolsero il sistema distributivo: abitano il blocco nord il blocco sud dell'edificio attuale e costituiscono un nuovo corpo sempre di due piani a prolungamento del braccio est della corte rettangolare esistente.



Il braccio ovest viene invece prolungato di un solo piano. Una sporgenza nell'impianto planimetrico denunciata dal nuovo accesso da est. Del muro di recinzione non rimane nulla. La pratica edilizia del 1955 conservata presso gli uffici comunali consente di ricostruire perfettamente l'aspetto dell'edificio di quegli anni. Il blocco più antico viene successivamente demolito. Ad individuare il cortile originario restano le alture di rovine, impiantate presumibilmente nel dopoguerra.

Analisi percettiva finalizzata alla verifica della compatibilità del ripristino del volume storico con il contesto attuale

Sul rilievo fotografico sono sovrapposti i volumi e le recinzioni previsti sulla base della ricostruzione del sedime originario. Di particolare pregio il fronte verso il padiglione Esquilino: il prospetto dell'edificio previsto sarà notevolmente ridosso dell'ingresso principale di padiglione per cui particolare. Il fronte di via Dobberò invece fronteggia una area a parcheggio pertanto il ripristino del muro sulla base del progetto delle recinzioni si considera auspicabile. Tale area perimetrale sarà comunque idonea a svolgere una funzione di servizio e su di essa dovranno trovare affacciati gli spazi di servizio dell'edificio.



Di particolare rilievo il ripristino della recinzione originaria per cui il rimando a sezione seconda.

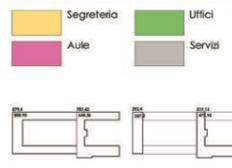
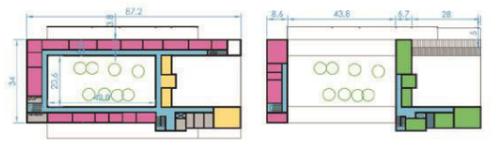
Relativamente all'area cortiliva si consente il recupero totale o parziale della superficie originariamente scoperta mantenendo l'unitarietà dello spazio cortilivo originario; si prediligono tuttavia soluzioni che consentano la conservazione delle alberature esistenti e coperture piane da utilizzarsi come tetti verdi o terrazze eventualmente accessibili anche dal cortile centrale. La chiusura della corte centrale anche parziale sarà consentita se funzionale ad una distribuzione interna che presenti oggettivi vantaggi prestazionali e funzionali e sempre nel rispetto della superficie massima consentita. Nel caso siano richieste altezze interne superiori sarà possibile realizzare in volume loggiate.

Recupero parte esistente

Il recupero del padiglione esistente dovrà rispettare la tipologia originaria data lettura delle stratificazioni e delle trasformazioni subite dall'edificio nonché riportare ove possibile la memoria della configurazione originaria del Padiglione Pinati.

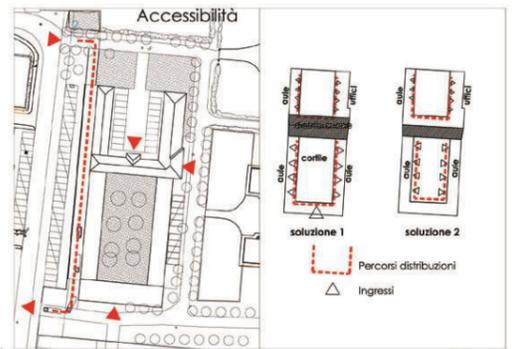
Ampliamento

Il volume dovrà rapportarsi con la traccia del volume originario evidenziato sul muro sud dell'edificio esistente dove è rimasto segno della copertura a lastrice della demolita. Lo studio dei prospetti dovrà dare omogeneità ai differenti tipi di aperture presenti (rettilineari o ad arco, o rotondi). Il linguaggio del nuovo fabbricato potrà essere non mimetico nel rispetto dei volumi originali. Relativamente all'area cortiliva si consente il recupero totale o parziale della superficie originariamente scoperta mantenendo l'unitarietà dello spazio cortilivo originario; si prediligono tuttavia soluzioni che consentano la conservazione delle alberature esistenti e coperture piane da utilizzarsi come tetti verdi o terrazze eventualmente accessibili anche dal cortile centrale. La chiusura della corte centrale anche parziale sarà consentita se funzionale ad una distribuzione interna che presenti oggettivi vantaggi prestazionali e funzionali e sempre nel rispetto della superficie massima consentita. Nel caso siano richieste altezze interne superiori saranno consentiti volumi loggiate.



Schema distributivo

La struttura tipologica del donaggio è costituita da un sistema a celle distribuite lungo lunghi corridoi. Questa soluzione è piuttosto dispersiva ma si può prestare attenzione alla distribuzione di una struttura scolastica ad aule. La dimensione di una singola cella è tuttavia sotto dimensionata per un'aula e se in lunghezza è possibile occupare più celle pur mantenendo la suddivisione esistente, in larghezza è consigliabile allargare le aule comprendendo il corridoio esistente e creare un nuovo corridoio interno all'interno della corte.



Area Ingegneria e gestione delle infrastrutture

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DEL SAN LAZZARO

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

Progettati:
 Arch. Simona Bianchini, Ing. Daniela Lepori
 Arch. Francesca Ruoti

Consulente per il verde:
 Agr. Mauro Chiesi
 Collaboratori:
 Arch. Fabio Fornaciari,
 Arch. Maurizio Pellegrini

Responsabile del procedimento:
 Ing. Carlo Chiesa

A.3.1.1

Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini

DONAGGIO

gennaio 2016

Sintesi delle previsioni di PRU

Il PRU individua il subcomparto attuativo soggetto a preprogetto unitario nell'area perimetrale di UAC, l'area interessata dall'intervento in esame è stata profondamente trasformata negli anni. Essa si considera già attuata, pertanto le previsioni del Programma di Riqualificazione Urbana non programmano interventi di trasformazione; lasciano le destinazioni d'uso esistenti e consentono trasformazioni edilizie all'interno delle volumetrie attualmente esistenti. Per una maggiore funzionalità dell'accessibilità del complesso e per coinvolgere nell'intervento la proprietà principale beneficiaria di tale trasformazione, è stato consentito un aumento di volumetria subordinato alla realizzazione di tale nuova volumetria che si dimostra strategica per il riassetto dell'intero comparto.

L'insediamento di un nuovo volume all'interno di tale area dovrà rispettare la collocazione del sedime storico. Viene consentito anche la categoria di intervento di ristrutturazione urbanistica, che consente una trasformazione delle volumetrie esistenti in funzione del ripristino delle aree storicamente libere. In questo caso subcomparto di intervento prevede una progettazione unitaria preliminare.



La superficie utile consentita per il ripristino del sedime storico corrisponde a mq 400, l'altezza massima 10 metri si ritiene compatibile con il volume previsto per quanto dovrà essere verificato sulla base dell'assetto del contesto (in particolare edificio limitrofo, Valsalva, recentemente ristrutturato). La dotazione di P.I. richiesti retto di 5 posti auto previsti oltre le dotazioni esistenti. Si derogò alle distanze dai confini per ripristinare il volume nell'esatta posizione originaria. L'accesso avverrà dalla rotatoria; particolare attenzione andrà fatta ai percorsi, potrà essere previsto nel rispetto della prescrizione del ripristino delle aree storicamente libere un collegamento tra i due accessi all'area UAC (il nuovo accesso dal cimitero e quello dalla rotatoria) per eventualmente liberare la visibilità interna di parco dal tratto di servizio del sub-comparto in oggetto.



Estratto dalle norme tecniche di attuazione del PRU

Il sub-comparto è destinato servizi sanitari. Questo sub-comparto si considera già attuato, e dunque non deve partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali. È consentito la realizzazione di un nuovo edificio, U.M. 4.2.3, con ingombro volumetrico equivalente al Padiglione Chiarugi ora esistente. I parcheggi P.I. si considerano interamente realizzati ed eccedono dei P.I. connessi al podigione da ripristinare che andranno ripartiti all'interno dell'area di pertinenza. L'intervento di completamento è subordinato alla realizzazione del nuovo accesso dalla via Emilia da convenzionare con I.A.C.

Il PRU individua una posizione planimetrica indicativa, che potrà subire modesta variazione in funzione di un corretto inserimento nel contesto e che sarà valutata in sede di presentazione del permesso di costruire, sulla base delle linee Guida alla progettazione nel suo adeguato approfondimento dell'analisi storica relativa. In particolare dovrà essere valutato l'impatto dell'edificio sul verde.

UAC	Atterramento catastale	Categoria d'intervento
UAC	4.2.1 fg 177/misp. 41	UAC
UAC	11.102 da rilevare	Ristrutturazione edilizia (art. 11.102)
UAC	4.2.2 fg 177/misp. 31	Pod. Valsalva
UAC	4.2.3 fg 177/misp. 32	Restaurato e Ripristino tipologico (art. 11.07)
UAC	da rilevare	da rilevare
UAC	4.2.4 fg 177/misp. 32	Atterramento del territorio (art. 14.01)

Come già sopraddetto questo comparto si considera già attuato, e dunque non deve partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali, se non nella misura proporzionale al ripristino del podigione Chiarugi.

Come già sopraddetto questo comparto si considera già attuato, e dunque non deve partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali, se non nella misura proporzionale al ripristino del podigione Chiarugi.

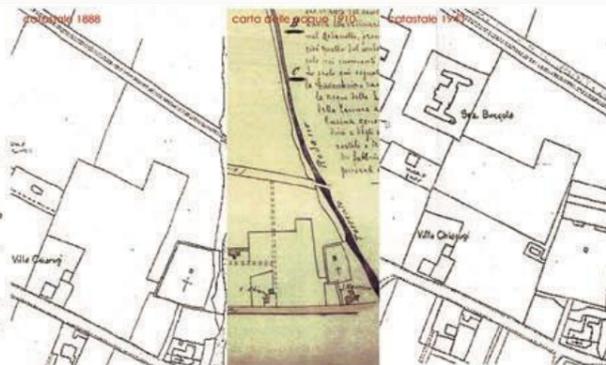
Documentazione storica finalizzata al ripristino dei volumi originari

Villa Chiarugi è un edificio residenziale, acquista dall'istituto per accogliere residenti paganti. L'edificio si affacciava molto vicino alla strada da cui era diviso da un alto muro di cui rimane una traccia anche oggi. Il fronte disteso fra piano di campagna e quota stradale ha probabilmente influenzato la tipologia edilizia originaria che presenta un basso servizio a piano terra di altezza non utile o livello del piano di campagna e un piano "nobilito" a quota strada.

La documentazione storica consente infine di individuare con maggiore precisione la superficie coperta dell'edificio originale e la sua altezza: tali elementi dovranno comunque ispirare la superficie utile prescritta dal PRU. Ogni vano recuperabile dal volume individuato in eccedenza rispetto tale quota di spazi abitativi dovrà essere destinato a spazi di servizio in misura non superiore alla su consentita; potranno pertanto essere realizzate autorimesse coperte in quello che era lo spazio di servizio a piano terra.

Villa Chiarugi è un edificio di cui non è rimasta traccia se non per la presenza della recinzione storica che cingeva la sua area cortina caratterizzata da un parco documentato da alcune fotografie dei primi del novecento e da alcune descrizioni presenti nei memoriali dei direttori dell'istituto. La documentazione storica cartografica e fotografica consente di individuare perfettamente il sedime e l'altezza dell'edificio demolito.

Villa Chiarugi venne demolita negli anni 40 contestualmente alla realizzazione dell'UAC.



Nella casa di campagna il piano principale era il piano primo e una scala esterna faceva accedere al cortile (e fa presente che c'era presumibilmente un accesso anche dalla via Emilia che si trova ad un livello notevolmente superiore rispetto al piano di campagna) e il vano precipitante tale cortile era uno sola di rappresentanza o doppio volume. L'edificio presentava uno stile neo rinascimentale (polidromo). L'edificio adattato a disegno elimina la scala o doppio volume e sfrutta l'intero volume per ottenere il maggior numero di stanze. Il prospetto denuncia la scomposizione del doppio volume e il presente come una casa senza velleità formali particolari: sono scomparse la trapezoidale del prospetto e le tre finestre centrali coronate da lunette. È presumibile che sia stato conservato la suddivisione dei livelli orizzontali dell'intera ciclo portone delle finestre laterali del fronte dell'edificio originario.

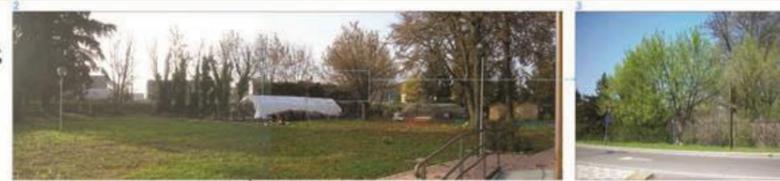


Analisi percettiva finalizzata alla verifica della compatibilità del ripristino del volume storico

In corrispondenza del sedime di Villa Chiarugi e del fabbricato di servizio annesso rimane oggi la villetta Valsalva, costruita negli anni '10-'20. L'area di pertinenza che arrivava fino al gran viale, è stata occupata dall'edificio dell'Unità Analitica e Cura (UAC) destinato oggi a servizi sanitari del Dipartimento Igiene Mentale. Tale edificio è un edificio a due piani nato originariamente come luogo di degenza e si dispone pertanto con una corte aperta a C verso sud, costituito da tre volumi collegati da porticati, che si dispongono tutto intorno ai volumi. La corte centrale è adossata al giardino.

La villa Valsalva chiude la corte, ma è rivolta a sud: il fronte nord sul giardino si configura come retro (vi sono collocati gli impianti e non sono presenti uscite). Nonostante la disposizione planimetrica quindi i due fabbricati non costituiscono un complesso unitario, ma due unità distinte e indipendenti tra loro. Il manufatto ha cancellato completamente i sedimi dell'impianto originario visibile ancora nelle foto aeree del 1955 ed in particolare dell'assetto del giardino, ma non interferisce con il ripristino del volume originario.

Il ripristino del volume ricostruisce la centralità intorno al prospetto principale di Villa Valsalva che attualmente si presenta come un'area residuale senza qualificazioni formali.



Sul rilievo fotografico sono sovrapposti i volumi e le recinzioni previsti sulla base della ricostruzione del sedime originario e della proposta per i nuovi volumi sulla base delle indicazioni del PRU. L'inserimento del volume è in parte problematico ritalivante al disegno del giardino di particolare importanza il percorso che conduceva al buco della internità della edificio dell'UAC, che tale vano vivo potrebbe essere recuperato con una ristrutturazione che riorganizza i volumi in funzione di tale apertura ai concetti in rimodo da recuperare le aree storicamente libere.



Criteri progettuali per il ripristino del volume storico

Il volume potrà riprendere un linguaggio contemporaneo, in quanto le trasformazioni subite dall'edificio non consentono di individuare un linguaggio formale da prendere a riferimento in via privilegiata anche in relazione al fatto che non è possibile ripristinare compiutamente l'assetto esterno originario. L'approfondimento storico potrà offrire spunti progettuali relativi alla tipologia edilizia e al sistema distributivo interno.

Il fronte principale dovrà rivolgersi eminentemente verso est per ricreare lo spazio e le relazioni originarie con Villa Valsalva riprendendo eventualmente le porticine orizzontali e l'andamento delle aperture che si rapporta con la preesistenza. Gli altri fronti saranno progettati approfondendo le relazioni con gli spazi aperti, e con la visibilità prevista di accesso e di distribuzione interna.

Sono derogate le distanze minime dai confini di proprietà e le visuali libere, per consentire la esatta collocazione del volume sul sedime originario.



Criteri per il ripristino delle aree storicamente libere

Il PRU oltre al ripristino della volumetria esistente consente una ristrutturazione urbanistica che possa modificare l'assetto del volume in funzione del ripristino delle aree storicamente libere. Dovrà pertanto essere approfondita la ricerca storica sul parco originario, per il quale si rimanda alle linee guida sul verde. La ristrutturazione dei nuovi volumi dovrà tendere all'accorpamento delle volumetrie esistenti, al ripristino della memoria dei percorsi, delle prospettive originarie dei rapporti spaziali. Dovrà comunque essere mantenuta un'altezza non superiore alla preesistenza storica.

Il progetto dovrà sciogliere i nodi distributivi particolarmente complessi connessi all'accessibilità.

Le soluzioni progettuali dovranno attenersi a scelte formali legate alla contemporaneità e contribuire all'attenuamento delle strutture in termini di contenimento energetico e uso di fonti rinnovabili di energia.



Accessibilità e compartimentazione

L'accessibilità di comparto è prevista dalla rotatoria sulla via Emilia. La previsione di realizzazione di un nuovo accesso di servizio al cimitero di San Maurizio offre una ulteriore possibilità di accesso al suo comparto.

- recupero del tratto di gran viale o percorso interno al parco storico;
- comabilità alternativa interna di progetto; ipotesi da valutare in fase di pre-progetto unitario;
- eventuale accesso secondario dall'accesso al servizio del cimitero;
- accessibilità esistente

Le previsioni per la visibilità interna dovranno inoltre tenere in considerazione per quanto possibile alla presenza delle alterazioni esistenti e si dovranno conciliare con il ripristino della memoria dell'area perimetrale originaria. Il sistema di accesso dovrà recepire il parere del servizio traffico e mobilità del Comune.



Gli elementi storizzati

Gli elementi storizzati rimasti sono Villa Valsalva e la porzione di muro che si vede dalla via Emilia. Villa Valsalva è stato recentemente ristrutturato per collocarvi l'Unità Ufficiale del Dipartimento Igiene Mentale. Del muro rimasto rispetto al rilievo è rimasto una porzione ancora minore, ovvero il tratto lungo la via Emilia. Relativamente a tale sedime dovrà essere prescrittivamente ripristinato l'intero tratto storico sulla via Emilia in continuità con la ridisegnazione complessiva dei limiti di comparto.

Relativamente a tale tema si rimanda alla parte dei presenti linee guida relative alle recinzioni.

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 PROIEZIONI PROGETTUALI RELATIVI ALLE NUOVE COSTRUZIONI, GLI SPAZI APERTI, IL VERDE, L'ARREDO URBANO E LE OPERE DI ORGANIZZAZIONE

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini, Ing. Daniela Lepori
Arch. Francesca Ruoti

Consulente per il verde:
Agr. Mauro Chiesi
Collaboratori:
Arch. Fabio Fornaciari,
Arch. Maurizio Pellegrini

Responsabile del procedimento:
Ing. Carlo Chiesa

A.3.1.2

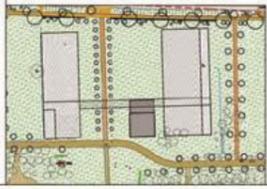
Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini

VILLA CHIARUGI

gennaio 2010

Sintesi delle previsioni di PRU

La proposta urbanistica intende ripristinare i volumi degli spazi di servizio della colonia agricola per adibirli a laboratori della facoltà di Agraria le cui doti sono espalate nel padiglione Besta già in funzione. L'impianto ripristina i volumi di servizio della colonia agricola e ne prevede un ampliamento in profondità per non saturare il fronte lungo "asse viabilistico ritmato e per preservare il percorso nord-sud di collegamento con la metropolitana leggera. Questo tipo di impianto si addice perfettamente anche al concetto di Campus universitario che viene a inserirsi oggi nel Parco e rispetta un elemento fondamentale del PRU che è il collegamento ciclopeditone diretto dal quartiere a sud del parco con la fermata della metropolitana, di grande valenza urbanistica. L'unico punto in cui questo è fattibile è in quest'area della ex-colonia agricola mediante la prosecuzione del viale che parte dalla Via Emilia e arriva senza interruzioni fino alla ferrovia per poi collegarsi attraverso un sottopasso con la fermata della metropolitana di superficie.



Il PRU prevede la destinazione a laboratori di agraria nel rispetto della funzione originaria del complesso, vengono ripristinati scaturendo gli spazi di servizio, mentre il corpo principale rimane come presentato all'interno di una stanza all'interno del sistema di viali del san Lazzaro che costituirà il punto di incontro principale dei percorsi di attraversamento del complesso. Il viale centrale della colonia agricola sarà in fatti il collegamento principale con la stazione della fermata mediodorsale e il raccordo pedonale e ciclistico al parco. Il cancello sulla via Emilia enfatizzerà l'asse accessivo e costituirà un vero e proprio portale di ingresso al complesso e la vista prospettica che si aprirà una volta varcata questa soglia sarà simbolica dell'alto valore urbano del complesso all'interno del quale si è entrati. La volumetria prevede ripristinando l'edificio gemello a quello esistente contribuendo a creare una struttura simmetrica che sottile e la vista prospettica e accompagna l'utente lungo il percorso: da sono collocati un lato i laboratori veri e propri e dall'altro le serre, il vuoto lasciato dalla colonia sarà progettato insieme al disegno degli spazi aperti e costituirà more di situazione dell'intervento. Sono inoltre consentiti un ampliamento che corrisponde ai due corpi della porcellana prolungati in profondità verso nord e un collegamento coperto in quota che unisce i laboratori e le serre senza interferire con il percorso pubblico.

Estratto dalle norme tecniche di attuazione del pru

Il sub-comparto 1.3 "Colonia Agricola" è destinato ad ospitare prevalentemente le attività della facoltà di Agraria attraverso il recupero del fabbricato Colonia Agricola e la realizzazione di due edifici sul sedime contiguo da preservare. L'attuazione del sub-comparto è subordinata al rispetto delle Linee Guida per la progettazione del comparto ed alla predisposizione di un pre-progetto relativo al sub-comparto da convenzionare con l'Ente Comune. Il pre-progetto di sub-comparto dovrà:

- essere coerente con la collocazione del parcheggio PI consentiti;
- rispettare le caratteristiche della nuova attuazione urbanistica.

Il disegno progettuale di PRU ha carattere indicativo e può essere affinato in sede di convenzionamento.

A seguito della approvazione del progetto edilizio unitario convenzionato, sono previste le seguenti UAI:

UAI 08 - Colonna	Padiglione
Colonna d'intervento Su	Colonia agricola
1.3.1 fg 158/ max. 122	1.3.2 fg 158/ max. 127
1.3.2 fg 158/ max. 127	1.3.3 fg 158/ max. 127
1.3.4 fg 158/ max. 127	1.3.5 fg 158/ max. 127

Il sub-comparto 1.3 "Colonia Agricola" è destinato ad ospitare prevalentemente le attività della facoltà di Agraria attraverso il recupero del fabbricato Colonia Agricola e la realizzazione di due edifici sul sedime contiguo da preservare. L'attuazione del sub-comparto è subordinata al rispetto delle Linee Guida per la progettazione del comparto ed alla predisposizione di un pre-progetto relativo al sub-comparto da convenzionare con l'Ente Comune. Il pre-progetto di sub-comparto dovrà:

- essere coerente con la collocazione del parcheggio PI consentiti;
- rispettare le caratteristiche della nuova attuazione urbanistica.

Il disegno progettuale di PRU ha carattere indicativo e può essere affinato in sede di convenzionamento.

È prevista la realizzazione di una superficie utile massima di 2.800 mq di superficie utile, comprensiva delle superfici esterne. Potranno inoltre essere individuati nuovi spazi di fine di realizzare strutture bene a supporto delle attività della facoltà, per un massimo di 2.300 mq di superficie utile. I materiali che dovranno essere realizzati o già esistenti dovranno essere progettati nel pieno rispetto delle linee guida dell'intervento, ricercando soluzioni compatte, strutturali, compositive e dimensionali che si inseriscano funzionalmente negli elementi non inerti e consentiti nel contesto, adeguandosi alle emergenze naturali e antropiche dell'area. Non saranno in ogni caso consentite strutture temporanee, precarie, monofunzionali ed esteticamente inadeguate e in contrasto con gli obiettivi di natura edilizia definiti dall'Accordo. Il pre-progetto dovrà inoltre indicare le scelte in rapporto alle specifiche esigenze della facoltà e dovrà prestare particolare attenzione al sistema dei collegamenti ciclopeditoni esistenti e al progetto.

fronte sud

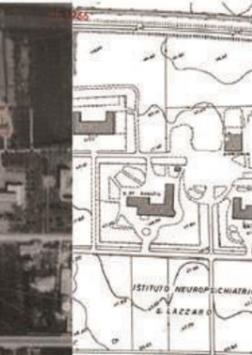
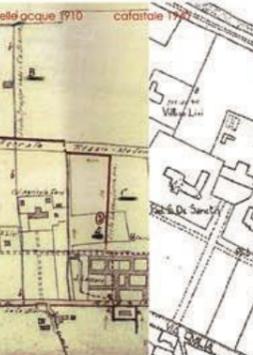
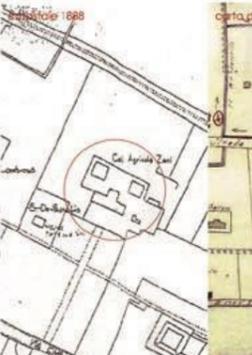


porcellana



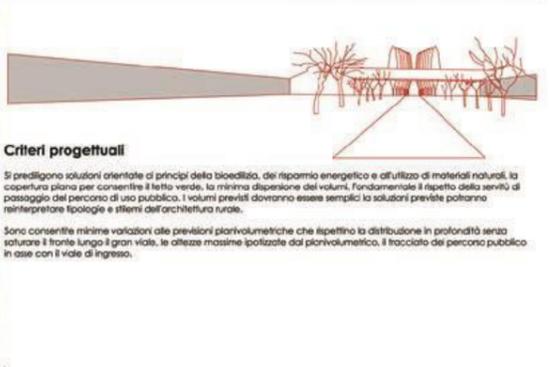
Documentazione storica finalizzata al ripristino dei volumi originari

L'edificio corrispondente alla colonia agricola Zani è quello che rimane di un complesso ad elementi giustapposti, tra i più antichi del complesso, che costituiva il fulcro del sistema produttivo del fattorio, con valenza anche terapeutica: anche dal punto di vista della localizzazione all'interno del complesso, essa è basilica al sistema complessivo. La colonia agricola era costituita da un edificio principale di carattere "civile" in asse con il viale proveniente dalla Via Emilia. Questo viale proseguiva a nord del fabbricato verso le altre tenute agricole dislocate nell'area dell'attuale comparto, la cosiddetta fattoria Zappella e la "Colonia Mares". Oltre all'edificio principale in una disposizione simmetrica c'erano due edifici ad uso agricolo con struttura a tre navate, di cui è rimasto il corpo ad est. Ancora ad est di questo edificio vi erano due corpi longitudinali ad uso porcellana, che sono stati demoliti. Il corpo principale denominato colonia industriale Zani, dal nome del fondatore, era un fabbricato con pianta a T simmetrica sempre in direzione nord sud e peraltro prospetticamente centrata sul viale di ingresso dalla via Emilia. Il fabbricato ospitava 100 residenze lavoratrici e gli annessi fabbricati di servizio erano adibiti a ricovero per attrezzi e animali. Mentre verso il lato sud la sistemazione era un viale con viale di ingresso ed un cancello, dietro il quale il territorio agricolo caratterizzato da campi e piantate senza delimitazioni fisiche a visiva. Oltre alle due stalle gemelle, destinate probabilmente anche a fienile, due fabbricati ad un piano disposti con il lato maggiore in direzione est-ovest completavano la struttura.



Analisi percettiva finalizzata alla verifica della compatibilità del ripristino del volume storico

Sul rilievo fotografico sono sovrapposti i volumi previsti sulla base della ricostruzione del sedime originario e della proposta per i nuovi volumi sulla base delle indicazioni del PRU. L'area è rettangolare e sgombra da alberature. La collocazione degli edifici non ha interferenze se non infrastrutturali. Il disegno dei fusti e delle tracce del serbatoio del paesaggio agricolo dovranno essere tenuti in considerazione nel progetto.



Criteri progettuali

Si prediligono soluzioni orientate ai principi della bioedilizia, del risparmio energetico e dell'utilizzo di materiali naturali, la copertura piana per consentire il tetto verde, la minima dispersione dei volumi. Fondamentale il rispetto della visiva di passaggio del percorso di uso pubblico. I volumi previsti dovranno essere semplici: le soluzioni previste potranno reinterpretare tipologie e stili dell'architettura rurale.

Sono consentite minime variazioni alle previsioni planivolumetriche che rispettino la distribuzione in profondità senza saturare il fronte lungo il viale, le altezze massime ipotizzate dal planivolumetrico, il tracciato del percorso pubblico in asse con il viale di ingresso.

COMUNE DI REGGIO EMILIA
Area Ingegneria e gestione delle infrastrutture

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DEL SAN LAZZARO

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

APPROCCIO QUALITATIVO E PROGETTUALE ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE, IL VERDE, L'ARREDO URBANO E IL COPRIEQUILIBRIO

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini, Ing. Daniele Lepori
Arch. Francesco Ruoti

Consulente per il verde:
Agr. Mauro Chiesi
Collaboratori:
Arch. Fabio Fornaciari,
Arch. Maurizio Pellegrini

Responsabile del procedimento:
Ing. Carlo Chiesa

A.3.1.3

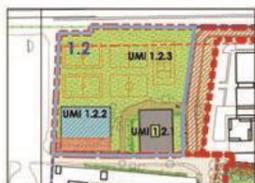
Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini

COLONIA AGRICOLA

gennaio 2010

Sintesi delle previsioni di PRU

L'area destinata alla palestra è una porzione di lotto libero su cui è presente un struttura del Dipartimento di Igiene Mentale in attività. Il PRU si recupera a servizio del campus residenzando attrezzature sportive coperte e all'aperto. Esso è fisicamente separato dal resto del complesso del San Lazzaro dall'area occupata dal vasto capannone delle Farmacie Comunali, e è connesso ad esso attraverso la viabilità che corre in legge alla linea ferroviaria. A sud, separata da via Sicilia, la "Casella Infermeria" costituisce il limite ovest del complesso storicamente inteso, oltre le quali cominciano i primi insediamenti della conturbazione, attualmente sfruttati da nuclei residenziali e produttivi.



Nella tavola di assetto definitivo viene ipotizzata una soluzione planimetrica che prevede la localizzazione della palestra a sud del comparto a fianco dell'edificio esistente che potrà essere recuperato per le connesse alle attività sportive e ricreative del caso. La localizzazione del nuovo volume non è prescrittiva. È prescrittiva la superficie utile dimensionata sulla base del campo regolamentare, in cui possono non essere compresi gli spogliatoi e i servizi, da collocare nell'edificio esistente; in tal caso dovranno essere garantiti gli adeguati collegamenti fra le strutture. È prevista all'interno del comparto anche una quota di parcheggi pubblici di P2 su area da cedere gratuitamente a seguito del convenzionamento da illustrare per la realizzazione delle opere comuni e tali aree sono state comprese nel perimetro di sub-comparto per consentire una localizzazione il più possibile integrata alla progettazione definitiva della zona.



Gli elementi storicizzati

L'area in oggetto è una porzione di territorio storicamente agricolo. Benché non siano presenti elementi di rilievo, essa è compresa nel perimetro di vincolo, in quanto di proprietà dell'Istituto psichiatrico. Come di evince dalla cartografia di analisi e dalle altre fonti documentali allegata l'unica presenza storica è la ferrovia Milano-Bologna sul fronte nord, sulla quale insiste una fascia di rispetto di trenta metri dall'ultimo binario. Il quartiere residenziale delle "Caselle Infermerie", appartenente al complesso storico e interno al vincolo, ma escluso dal Programma, costituisce l'unica presenza architettonica di pregio del contesto.

Benché non si ricorrono la presenza di fastioni verdi o alberi monumentali, vengono comunque evidenziate le essenze presenti, in particolare una siepe sul perimetro ovest, di particolare omogeneità e buono stato vegetativo. A fianco di questa siepe (da orlofolto del 44) correva una carota che aveva dal complesso delle Caselle Infermerie e raggiungeva la strada ferata, costeggiandola svoltando verso est.

L'area non è stata pertanto mai urbanizzata. L'edificio esistente è stato costruito nel 1967.



Estratto dalle norme tecniche di attuazione del pru

Nel sub-comparto 1.2 "Area sportiva" è prevista la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di servizio del Campus Universitario. In particolare si prevedono:

- un campo sportivo coperto;
- un campo sportivo all'aperto (tennis e piste polivalenti) e relativi spogliatoi e servizi;

Il sub-comparto è affetto per intervento diretto subordinato alla predizione del pre-progetto di convenzionamento con Amministrazione Comunale.

A seguito della approvazione del progetto edilizio unitario contestato, sono previsti le seguenti UMI:

- 1.2.1 UMI 1.2.1: 1.2.1 Fg 158/ map. 117, Restituzione edilizia da rilievo 1.650 mq
- 1.2.2 UMI 1.2.2: 1.2.2 Fg 158/ map. 117, Nuova costruzione 1.650 mq
- 1.2.3 UMI 1.2.3: 1.2.3 Fg 158/ map. 117, Attrezzatura del territorio nulla

La volumetria da realizzare dovranno essere preferibilmente occupate dalle esistenti e disaccie con orientamento est-ovest, con un limite dimensionale di 1.000 mq di su. L'altissima massima consentita è la massima prevista per strutture regolamentari del campo di gioco che saranno previsti all'interno del volume.

Gli interventi previsti in fascia di rispetto ferroviario dovranno richiedere idonea autorizzazione.

Analisi percettiva-spaziale dello stato attuale in funzione dell'inserimento delle nuove volumetrie

L'area sportiva è collocata in un lotto rettangolare a prato con poche alberature: l'edificio ad un piano esistente a corte centrale con copertura a falda a due acque, non recintato, è collocato nell'angolo sud est del sub-comparto a fianco della viabilità di progetto del PRU, che parte dal vialetto di ingresso del padiglione stesso per costeggiare il confine delle FCI e poi nascondersi tra FCI stesso e la ferrovia. La presenza crea uno spazio libero e L, che individua due vie privilegiate: quella est-ovest o nord del BIR e quella nord-sud da via Sicilia, o ovest del BIR. La soluzione progettuale con l'inserimento della volumetria prevista potrà privilegiare l'una o l'altra ovvero individuare spazi aperti di dimensioni minori più raccolti e protetti visivamente e acusticamente.



Apertura viaria in direzione est-ovest, lungo il confine con la ferrovia. Il fronte lungo la ferrovia è l'unico fronte non edificato. Il rilevato ferroviario costituisce una recinzione naturale ma non costituirà mai una quinta viaria chiusa. Tale apertura è un elemento di qualità all'interno di un tessuto edilizio particolarmente sicuro.

Apertura viaria in direzione nord-sud parallela al percorso che dalle Caselle Infermerie raggiungeva la ferrovia. Tale varco è in continuità con le aperture sulla ferrovia che caratterizzano la distribuzione dei padiglioni interni al complesso storico. Questo logico inedito crea una spazialità particolare caratterizzata da pieni e vuoti lungo l'asse di percorrenza principale che va in direzione est-ovest. La sua disposizione in questo sub-comparto deve essere voluta in funzione di una logica unitaria oppure in considerazione che questo lotto costituisce il limite definitivo del complesso e pertanto può costituire un elemento differenziale del sistema insediativo generalizzato.

Le proposte progettuali saranno valutate anche in rapporto ai tempi di attuazione del sub-comparto. Nella prospettiva di un recupero all'interno del campus anche delle Farmacie Comunali, il tipo di trattamento del confine nord può essere omogeneo per tutta la lunghezza del comparto. Diversamente, se le condizioni al contorno dovessero confermare la consistenza del magazzino esistente (anche destinato ad altri usi), il comparto potrà sostenere un assetto indipendente dalla progettazione complessiva del comparto.

Proposta progettuale

L'area non ha particolari peculiarità progettuali in quanto sia per destinazioni d'uso che per caratteristiche intrinseche il preta o soluzioni improntate su un linguaggio contemporaneo e una distribuzione interna flessibile alle esigenze delle strutture sportive particolarmente soggette a innovazioni tecniche e normative. L'inserimento del nuovo volume, così come la collocazione dei parcheggi pubblici e privati previsti, può essere pertanto modificata in funzione di accorgimenti che nascono da un approfondimento progettuale connesso alla specificità della struttura. Ugualmente vale per gli allineamenti e l'orientamento finale. I criteri generali suggeriscono pertanto alcuni spunti di riflessione relativi all'inserimento nel contesto e alla qualità ambientale.

A titolo esemplificativo sono state ipotizzate tre collocazioni del volume previsto e per esse sono stati indicati i fattori di pregio e di criticità che la soluzione finale dovrà valorizzare o risolvere in fase esecutiva. Esse sono:

- nell'angolo sud occidentale del lotto su via Sicilia, con parcheggi pubblici adiacenti sempre su via Sicilia;
- nell'angolo nord occidentale del lotto con parcheggi pubblici all'interno della fascia di rispetto ferroviaria;
- nell'angolo nord occidentale del lotto, con parcheggi pubblici in area già ceduta all'AC per la viabilità di accesso. Le ipotesi di collocazione dei parcheggi pubblici non sono strettamente legate ad una soluzione di collocazione della volumetria prevista, ma sono intercambiabili a seconda delle valutazioni specifiche da effettuare in sede di progetto in rapporto alla fattibilità della proposta e al coerenza con lo stato di attuazione del resto del comparto.

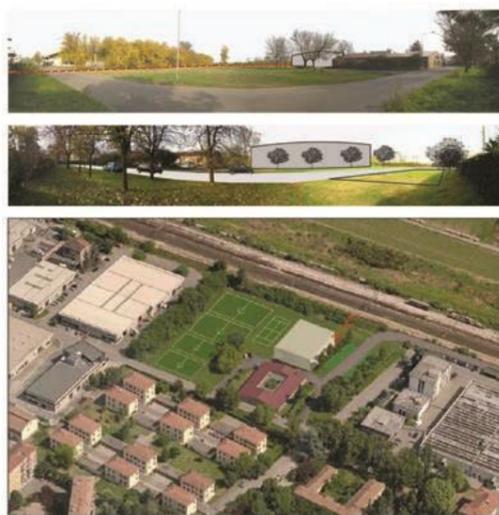
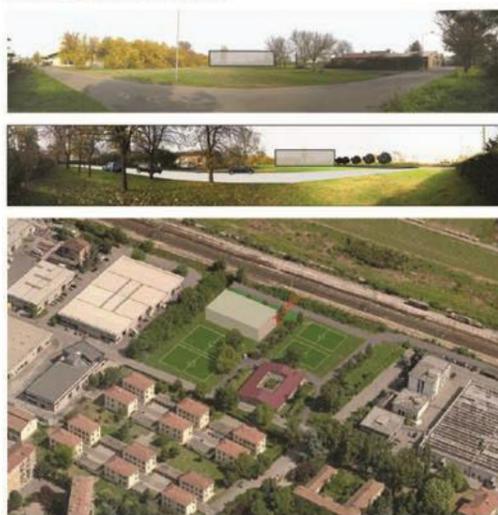
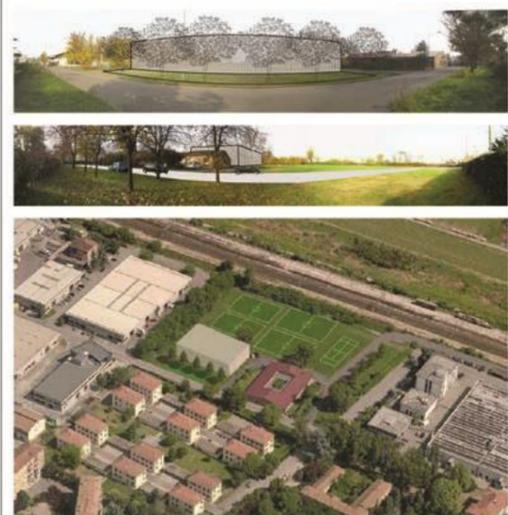
La prima soluzione coerente con gli elaborati di PRU crea una cortina edilizia lungo via Sicilia, precludendo di fatto la vista della ferrovia da sud, quindi inaccessibile dalla logica ineditiva del resto del complesso. Viene in questo caso privilegiata la vista est-ovest che lascia percepire il tratto di ferrovia prospiciente l'area nella sua interezza, e per cui potrà essere prevista una adeguata ambientazione coerente con il resto del comparto anche per richiamare l'appartenenza di questa porzione restituita di terreno all'intero complesso storico. I parcheggi pubblici da cedere all'AC, sono collocati lungo via Sicilia, mentre i parcheggi privati sono previsti lungo i viali che circondano il BIR. La seconda soluzione colloca il nuovo volume a nord del BIR eventualmente collegandolo ad esso se non fosse possibile ovest, vale le dimensioni del comparto e la fascia di rispetto ferroviario, l'adeguata viabilità tra i due edifici. I parcheggi sono collocati su area già ceduta all'amministrazione per la realizzazione della viabilità di accesso all'intervento, fatto salvo la verifica della possibilità di realizzarli al momento dell'attuazione dell'intervento. La collocazione dei parcheggi segue il confine con le Farmacie Comunali, cercando di conservare le osservazioni esistenti. Una siepe esistente su tale confine ambientale i posti auto e il ciclabile che corre parallelamente ad est. La terza soluzione rompe entrambe le viste collocando il volume nell'angolo nord ovest del comparto creando due spazi più raccolti tra i volumi di progetto. I parcheggi sono collocati sul fronte nord analogamente ai parcheggi del resto del comparto all'interno della fascia di rispetto ferroviaria. Vista la forma regolare del comparto edilizio e campi hanno mantenuto un orientamento parallelo all'edificio esistente, allineamento che corrisponde alla cartina storica e ovest a est. Il progetto potrà prevedere diversi allineamenti sulla base di una composizione unitaria.

Relativamente all'assetto urbanistico del comparto si considerano fattori di qualità i seguenti punti:

- non preclusione della percezione visiva degli elementi di interesse storico, non è consentita la costruzione di filandre; i recintati dei campi, se necessari, dovranno essere vivamente permeabili e la loro ombreggiatura dovrà essere ricavata con alberature che garantiscano la permeabilità viaria o laterale. I posti auto previsti dovranno essere armonizzati: lo studio delle volumetrie dovrà essere articolato e motivato in funzione di una spazialità; il volume previsto dovrà prevedere aperture su tutti i lati se non completamente aperte;
- limitazione degli accessi sulla viabilità esistente e massima accorpamento della viabilità interna
- massima permeabilità del suolo compatibilmente con le pavimentazioni delle strutture sportive
- miglioramento del clima acustico. L'inquinamento sonoro prodotto dalla ferrovia potrebbe risultare particolarmente fastidioso per le strutture all'aperto. La collocazione dei volumi dovrà contribuire alla mitigazione acustica o viceversa si dovranno prevedere opportuni accorgimenti adeguatamente progettati per un corretto inserimento nel contesto.

Relativamente alla progettazione architettonica si considerano fattori di qualità i seguenti punti:

- orientamento dell'edificio che consenta una illuminazione e una ventilazione naturale
- scelte formali e materiche orientate alle tecnologie, ad una alta qualità architettonica formale e tecnica, di contenimento energetico, d'integrazione con gli spazi aperti.



COMUNE DI REGGIO EMILIA
Area Ingegneria e gestione delle Infrastrutture

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DEL SAN LAZZARO

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

APPROVABILI: ANALISI PRELIMINARE, PROGETTO PRELIMINARE, PROGETTO DEFINITIVO, PROGETTO ESECUTIVO, QUADRO AMBITO, LINEE GUIDA, VERBALE DI APPROVAZIONE

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini, Ing. Daniela Lepori
Arch. Francesca Ruffi

Consulente per il verde:
Agr. Mauro Chesè

Collaboratori:
Arch. Fabio Fornaciari,
Arch. Maurizio Pellegrini

Responsabile del procedimento:
Ing. Carlo Chiesa

A.3.2.1

Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ampliamenti

AREA SPORTIVA

gennaio 2010

Sintesi delle previsioni di PRU

L'area su cui sono stati previsti i nuovi laboratori della facoltà di Ingegneria e la sede di un Istituto di Ricerca di tipo interdisciplinare ed del patrimonio di PRU in prossimità dell'area verde di via Jenner.

È determinato il nuovo stato di fatto urbanistico, lungo la quale si affacciano, secondo la previsione di PRU, i parcheggi pubblici adeguatamente dimensionati, e del l'elemento Rosso, nascosto da una fitta vegetazione spontanea arborea, o sud da terreni agricoli che si separano dal centro di San Maurizio e dalle strutture sanitarie di proprietà dell'Asl, e nord dal Padiglione Buccola con le sue aree di parcheggio e dai dipartimenti di via Jenner.

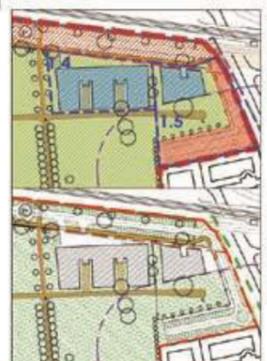
La destinazione di via Jenner è di via di servizio e di parcheggio, con la sua fitta vegetazione spontanea non attraversabile, né dunque fruibile. Insieme sono stati ricomposti i percorsi di accesso, l'area è dunque attraversabile completamente libera. Le foto sparse in figura, per consentire una migliore orientamento, presentano alcuni esempi del vecchio stato di fatto.

L'area, inizialmente accorpata e stata divisa in due sub-comparti per consentire ai più soggetti di interesse, il fronte di nuova costruzione regolamentare edificata a causa della collocazione dell'edificio rispetto al resto dell'edificazione, nascosto in parte dal centro di San Maurizio e sul retro del Padiglione Buccola che chiude prospettivamente il complesso intercompreso il sistema di percorsi e di spazi aperti lungo via Jenner.

La direzione del sub-comparto è contenuta nell'orientamento con il muro del centro quadrato e due aree in maniera molto diversa dal punto di vista dell'orientamento nei confronti, tuttavia le presenti indicazioni per le diverse fasce progettuali vengono formulate contestualmente per una comune analisi dello stato di fatto e la sintesi dei nuovi progetti e sezioni.

Le previsioni di PRU sono vincolate dalle fasce di rispetto civiltà e tecnica, all'interno delle quali deve essere rispettata la volumetria prevista di complessivi 8000 mq, il limite dove viene individuato nel volume padronale di progetto che collega la camera esterne e le nuove dotazioni orientate esterne, allineato con il percorso storico che parte dall'area di Adattazione e cura (e che inizialmente partiva dalla via Jenner e costituiva l'accesso di via Jenner) e della via Jenner mediana.

Quest'ultimo è a suo volta allineato all'ingresso secondario del Buccola (ingresso est): questo sistema di percorsi crea uno stato di visuali prospettive di cui tenere conto in sede di progettazione definitiva.



Estratto dalle norme tecniche di attuazione del pu

Il sub-comparto 1.1 "Laboratori di Ingegneria" è destinato ad ospitare i nuovi laboratori di ingegneria e ricerca di tipo interdisciplinare ed del patrimonio di PRU in prossimità dell'area verde di via Jenner.

Il sub-comparto 1.2 "Istituto di Ricerca" è destinato ad ospitare un istituto di ricerca di tipo interdisciplinare ed del patrimonio di PRU in prossimità dell'area verde di via Jenner.

Il sub-comparto 1.3 "Parcheggi" è destinato ad ospitare i parcheggi pubblici adeguatamente dimensionati, e del l'elemento Rosso, nascosto da una fitta vegetazione spontanea arborea, o sud da terreni agricoli che si separano dal centro di San Maurizio e dalle strutture sanitarie di proprietà dell'Asl, e nord dal Padiglione Buccola con le sue aree di parcheggio e dai dipartimenti di via Jenner.

Gli elementi storicizzati e di interesse

L'area è storicamente agricola e non è stata mai urbanizzata se non per quello che riguarda l'edificazione agricola con demanio, che non era servita da sottostanti e infrastrutture, e che non è stata mai utilizzata. L'artefatto del '44 è l'unico stato urbano costruito, conferma la natura di una conformazione ambientale contraddistinta da una conformazione delle forme architettoniche e di spazi aperti.

Il fronte storico del Padiglione Buccola, che chiude l'edificio del san lazzaro e il via Jenner da questo fronte alla campagna, non è presente all'atto come un muro di perimetrazione che si chiude sul Buccola senza ripartire nuovamente verso una nuova struttura industriale che si apre al suo cancello ed è il via Jenner di via Jenner. Tale prospettiva viene lasciata libera e l'edificio è stato collocato a nord di esso come ad accompagnare questo percorso che muove prima di arrivare al confine vero e proprio del comparto, quasi dipendente per non sovrapporre il limite inconfondibile il progetto dell'edificio dovrà comunque privilegiare la visione dell'edificio senza precludere la prospettiva panoramica e l'interazione con esso.

Il centro di via Jenner, di via Jenner, è denunciato da un muro di perimetrazione, tale muro non presenta la stessa altezza lungo tutto il fronte e denuncia con la sua realizzazione l'uso di materiali successivi che non si sono integrati gli uni con gli altri. Il muro del centro, così come spresenta oggi, è considerato pertanto come un elemento da migrare, e non da valorizzare, riproponendo eventualmente le strutture che contraddistinguono il centro storico abbattuto per consentire l'impedimento.



Analisi percettiva-spaziale dello stato attuale in funzione dell'inserimento delle nuove volumetrie



Le osservazioni che seguono approfondiscono l'analisi spaziale in relazione alla percezione di chi fruisce degli spazi aperti attraverso il sistema dei percorsi esistenti e individuano i punti critici e gli elementi del paesaggio che la progettazione del nuovo intervento dovrà considerare e valorizzare.

Le percezioni, i percorsi, gli orientamenti del terreno agricolo e le presistenze architettoniche vengono analizzati in funzione delle varie prospettive che il centro in punti privilegiati dell'area.

gli elementi

Il Padiglione Buccola è un patrimonio storico-architettonico di grande valore, che deve essere preservato e valorizzato. La sua struttura è un elemento chiave del paesaggio urbano e deve essere mantenuta e restaurata.

le osservazioni visive

Le osservazioni visive sono state effettuate da diversi punti di vista, al fine di individuare i punti critici e gli elementi del paesaggio che la progettazione del nuovo intervento dovrà considerare e valorizzare.

I percorsi

I percorsi di accesso e di parcheggio sono stati analizzati in funzione dell'inserimento delle nuove volumetrie. È necessario garantire la continuità dei percorsi storici e creare nuovi percorsi di collegamento tra le diverse aree del complesso.



Proposta progettuale

Per la presenza delle fasce di rispetto e per non possedere in maniera troppo involva rispetto al Buccola, la soluzione progettuale non presenta grandi margini di flessibilità, anche in relazione alle superfici delle costruzioni. Il progetto, tenendo conto dei percorsi e degli elementi individuati in sede di analisi, propone volumetrie risultanti come elementi permeabili in senso nord-sud, in modo da integrare la continuità del fronte edificato, e di volume edificabile previsto dal Pu in modo più esteso, poiché, con queste forme, è consentito la edificazione, l'abbondanza anche per ragioni di limitazione interna e visuali non sarebbe stato possibile occupare tutta la superficie a loro concessa.

Le considerazioni in ordine all'orientamento e lo stato di conservazione delle abitazioni esistenti inducono confermare tale sistema di strutture regolari con viali e fruibili che mantengono in relazione il sito di accesso occidentale, posto di servizio con il lato principale e sud che collega il percorso pedonale esistente, che viene incrociato anche dal percorso ingresso dalla Sperimentazione che prevede il transito dei veicoli, i volumi maggiori sul lato verso il Buccola, collocati a ovest nel sito, accorpando eventualmente quelli a nord del Centro, in quanto di minore impatto sulla fruizione visiva del parco.

Accessibilità

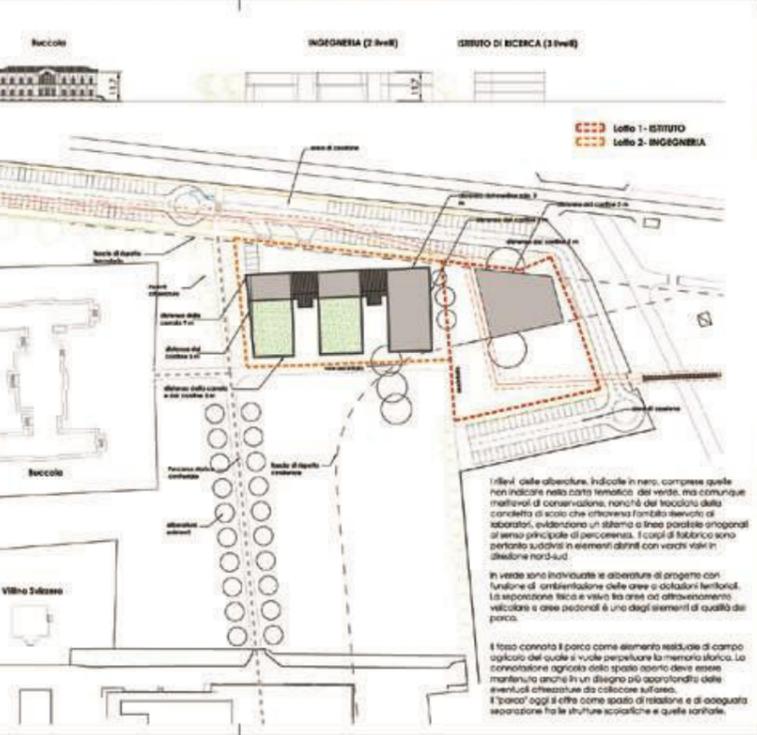
Laboratori di Ingegneria

Il PRU prevede un accesso diretto da nord del parcheggio, scostato in luogo da terreno, per evitare pericolose manovre di mezzi pesanti all'interno dell'area pedonale. Quest'ultimo è particolarmente adatto per la transizione dei volumi previsti in un'area che richiede di eliminare il più possibile l'aspetto visivo sull'area, tuttavia non si prevede che il muro di perimetrazione di via Jenner, che si affaccia sul Buccola, sia un elemento di ostacolo alla fruizione dell'area.

Istituto di Ricerca

Il PRU prevede un accesso all'angolo nord est del sub-comparto e una progettazione integrata con il parcheggio pubblico previsto a nord del centro di via Jenner. Per la presenza della fascia di rispetto civiltà il sito possiede uno spazio di parcheggio modificabile che consente ampio spazio di manovra. Dovrà comunque essere preservata l'abitazione esistente.

Particolarmente critica l'accessione molto prossima al perimetro la progettazione integrata potrà proporre la fattibilità di soluzioni alternative, anche in riferimento alla presenza dell'infrastruttura dello stesso predatore dei gas, che costituisce ulteriore vincolo di ordine edificativo.



Criteri progettuali

Laboratori di Ingegneria

- condizionare elementi di qualità
- minimo altezza sul fronte sud
- massimo distanza dalla camera esistente
- valorizzazione della volumetria
- uso di materiali ecologici tecniche di risparmio energetico
- rafforzamento del fronte sud con semi-vettore muro a tutto

Istituto di Ricerca

L'edificio potrà prevedere altezza superiori rispetto a quella prevista in funzione.

Vigilare le medesime raccomandazioni relative al contenimento energetico e all'uso di materiali biocompatibili.

Sono consentite variazioni di progetto che rispettino le seguenti norme generali:

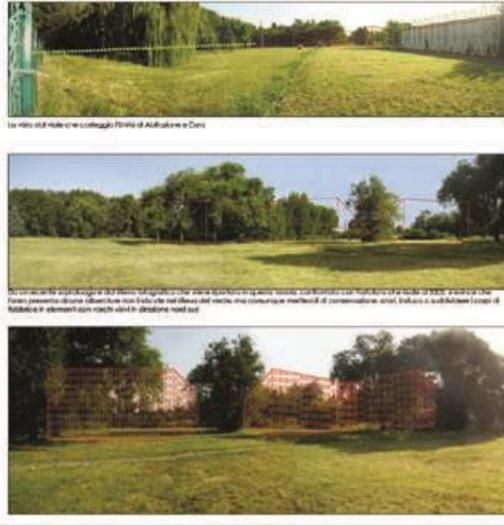
- Dovrà essere prevista la transizione del fronte sud con viali verdi e il rispetto delle abitazioni esistenti.

I livelli delle abitazioni, indicate in nero, comprese quelle non indicate nella carta tematica del verde, ma comunque materiali di conservazione, nonché del buco della condotta di scolo che attraversa l'abitazione di via Jenner, evidenziano un sistema a linee parallele ortogonali al senso principale di percorrenza. I colpi di fabbrica sono pertanto suddivisi in elementi definiti con viali verdi in direzione nord-sud.

In verde sono individuate le abitazioni di progetto con funzione di contenimento delle aree o dotazioni termiche. La separazione tra le volumi tra aree di contenimento, valicatore e aree pedonali è uno degli elementi di qualità del parco.

Il fuso centrale del parco come elemento restituisce di campo agricolo del quale si vuole perpetuare la memoria storica. La conformazione agricola dello spazio aperto deve essere mantenuta anche in un disegno più approfondito delle eventuali attrezzature da collocare sul fronte.

Il "parco" oggi è il fuso come spazio di relazione e di adeguata separazione fra le strutture scolastiche e quelle sanitarie.



COMUNE DI REGGIO EMILIA
Area Ingegneria e gestione delle Infrastrutture

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DEL SAN LAZZARO

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

PROGETTAZIONE ARCHITETTICA E PAESAGGISTICA, PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE COSTRUTTIVA, COLLABORAZIONE AI SERVIZI URBANISTICI E SERVIZI AMBIENTALI

A.3.2.2

Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ampliamenti LABORATORI DI INGEGNERIA E ISTITUTI DI RICERCA

gennaio 2010

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini, Ing. Daniele Lepori
Arch. Francesco Rusai

Consulente per il verde:
Agr. Arturo Chiesi
Collaboratori:
Arch. Fabio Fomocari,
Arch. Maurizio Pellegrini

Responsabile del procedimento:
Ing. Carlo Chiesa

5.2 Rappresentazione fotorealistica dell'inserimento paesaggistico del progetto nel contesto di riferimento

Le simulazioni relative allo stato di progetto sono state predisposte in relazione ai punti di ripresa più significativi per individuare in modo efficace gli effetti paesaggistici conseguenti alla realizzazione del manufatto tecnologico in relazione al Torrente Rodano, mettendo in evidenza il nuovo rapporto dell'ambito di progetto con il paesaggio di riferimento.

6 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

Al fine di verificare la compatibilità dell'opera di progetto e la previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, si fa riferimento all'elenco dei principali tipi di modificazioni ed alterazioni riportati dal D.P.C.M. 12/12/2005, verificandone, caso per caso, gli effetti.

Modificazione alla morfologia:

l'intervento non comporta modifiche morfologiche al territorio di riferimento.

Modificazione della compagine di tipo arboreo:

l'intervento non comporta modificazioni della compagine di tipo arboreo dell'area di intervento.

Modificazione dello skyline naturale od antropico:

l'intervento in oggetto non modifica sostanzialmente lo skyline dell'intorno, poiché il nuovo volume previsto si pone in continuità con lo scenario esistente e si inserisce con una altezza inferiore rispetto agli elementi antropici esistenti.

Modificazione della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico:

l'intervento non comporta modificazioni sotto questo aspetto, la funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico rimane immutata rispetto allo stato di fatto.

Modificazione dell'effetto percettivo, scenico o panoramico:

valgono le stesse considerazioni sviluppate in merito al punto "Modificazione dello skyline naturale od antropico", ossia l'intervento in oggetto non modifica sostanzialmente lo skyline dell'intorno, poiché il nuovo volume previsto si pone in continuità con lo scenario esistente e si inserisce con una altezza inferiore rispetto agli elementi antropici esistenti.

Modificazione dell'assetto insediativo storico:

l'intervento non comporta alterazioni di questo tipo.

Modificazione dei caratteri matrici, tipologici, coloristici dell'insediamento storico urbano ed agricolo:

l'intervento non comporta alterazioni di questo tipo.

Modificazione dell'assetto fondiario, agricolo e colturale nonché dei caratteri strutturanti del territorio agricolo:

l'intervento non comporta alterazioni di questo tipo.

*Intrusione, suddivisione, frammentazione, riduzione, interruzione di processi ecologici ambientali:
l'intervento non comporta modifiche di questo tipo, non essendo presenti all'interno del sedime dell'intervento
ambiti naturali o componenti della rete ecologica.*

8 Conclusioni valutazione di compatibilità paesaggistica

L'intervento in oggetto si inserisce all'interno di un'area a destinazione servizi e per tali motivazioni caratterizzata dalla presenza di forti elementi antropici.

L'intero comparto risulta poi inserito nell'ambito urbano della città di Reggio Emilia.

Gli edifici esistenti risultano già percettivamente consolidati per questo particolare contesto territoriale ed inoltre l'inserimento del nuovo volume si pone in relazione di continuità tipologica/funzionale con il contesto antropico di riferimento. Inoltre, date le dimensioni dell'elemento, l'inserimento risulta operato con altezze compatibili rispetto a quelle degli edifici posti in adiacenza all'area di intervento rendendosi perfettamente inserito.

Per tali motivazione è possibile sottolineare che l'intervento in esame non modifica significativamente la percezione del contesto paesaggistico già consolidato per questo particolare contesto territoriale. Nello specifico si ritiene che la scelta localizzativa del nuovo edificio sia coerente, poiché rende possibile un inserimento ottimale nell'intorno, che non comporta modifiche scenico-percettive nel paesaggio.

Infine, si ritiene che il progetto non alteri i caratteri paesaggistici del "Torrente Rodano", che non risulta interessato in modo diretto dall'intervento, e non comporta impatti o interferenze sullo stesso nè alterazioni ai suoi valori percettivi.

A partire da tali valutazioni, l'intervento viene ritenuto congruo con il contesto paesaggistico all'interno del quale si inserisce e compatibile con la tutela paesaggistica relativa alla presenza del "Canale di San Silvestro".