

N° CODICE INTERVENTO

COR210

REVISIONE N°

00

del

1 aprile 2019

REDATTO DA

arch. Gianluca Marani

DATA VERIFICA

1 aprile 2019

Resp. Progettazione
firma

arch. Gianluca Marani

M 04-03

NOTE

COMUNE DI CORREGGIO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PP157



CALEIDOSCOPIO

VIA MANDRIOLO SUPERIORE

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PROGETTISTA:
ARCH. GIANLUCA MARANI



PROPRIETÀ:

ANDRIA
Cooperativa di abitanti

via S. Mussini, 9 - Correggio (RE)
tel: 0522.693292 - fax: 0522.691042

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PP157 “CALEIDOSCOPIO”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

CALEIDOSCOPIO - creative armonie condivise.

Premessa generale

Nella realizzazione di questo quartiere ci ha mosso la volontà di continuare a sperimentare e organizzare in modo nuovo il rapporto “casa e ambiente” come già fatto in altri interventi. Si è cercato di dare maggiore integrazione tra le abitazioni ed il tessuto connettivo circostante, composto da percorsi, alberature e prati, ma anche dagli edifici circostanti, per cercare di realizzare un ambiente di maggiore qualità, dove si possa recuperare un modo di abitare più tranquillo e sicuro.

Il progetto urbanistico riguarda il comparto di Ristrutturazione Urbanistica PP157 posto in via Mandriolo a Correggio, dove si prevede la demolizione di una vecchia scuola d'infanzia e di un edificio rurale ormai quasi crollato. L'ipotesi progettuale prevede la salvaguardia del grande parco centrale, caratterizzato da un verde adulto e, in parte, pregiato, attorno al quale si disporranno le abitazioni, in modo da avere il lato principale affacciato sul verde e sulla viabilità pedonale, lasciando le autorimesse visibili solo dagli ingressi carrai.

Il contesto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di varie realtà.

- La scuola dell'infanzia comunale Ghidoni Mandriolo che ospita tre sezioni di bambini, dotata di un'area cortiliva riccamente adornata di essenze arboree e arbustive;
- Coriandoline - le case amiche delle Bambine e dei Bambini, quartiere residenziale che ha vinto numerosi premi e riconoscimenti, in cui è stata realizzata l'Officina dei Coriandoli, una sala d'incontro e museo dinamico.
- Un'area, assegnata in diritto di superficie alla Fondazione “Dopo di Noi”, destinata alla costruzione di CASA MIA, una casa accogliente per persone con disabilità.

La sfida che il progetto deve affrontare coinvolge diversi ambiti: urbanistico, abitativo, sociale.

Per rispondere a queste aspettative si è scelto come nome per questo intervento CALEIDOSCOPIO, il cui termine deriva dal greco “vedere bello”, in cui i frammenti colorati di varie forme e colori, che ruotando, creano sempre nuove visioni senza mai ripetersi.

Così vuole essere il quartiere: un insieme armonioso di tanti elementi che offrono opportunità e ricchezza alla comunità ma capaci di mutare nel tempo per assolvere a molteplici funzioni condivise.

Il progetto vuole dare risposte concrete alle fragilità, i bambini, le persone con disabilità con la convinzione che un quartiere che sa ascoltare e accogliere i più deboli è un quartiere che esprime maggiore qualità per tutti.



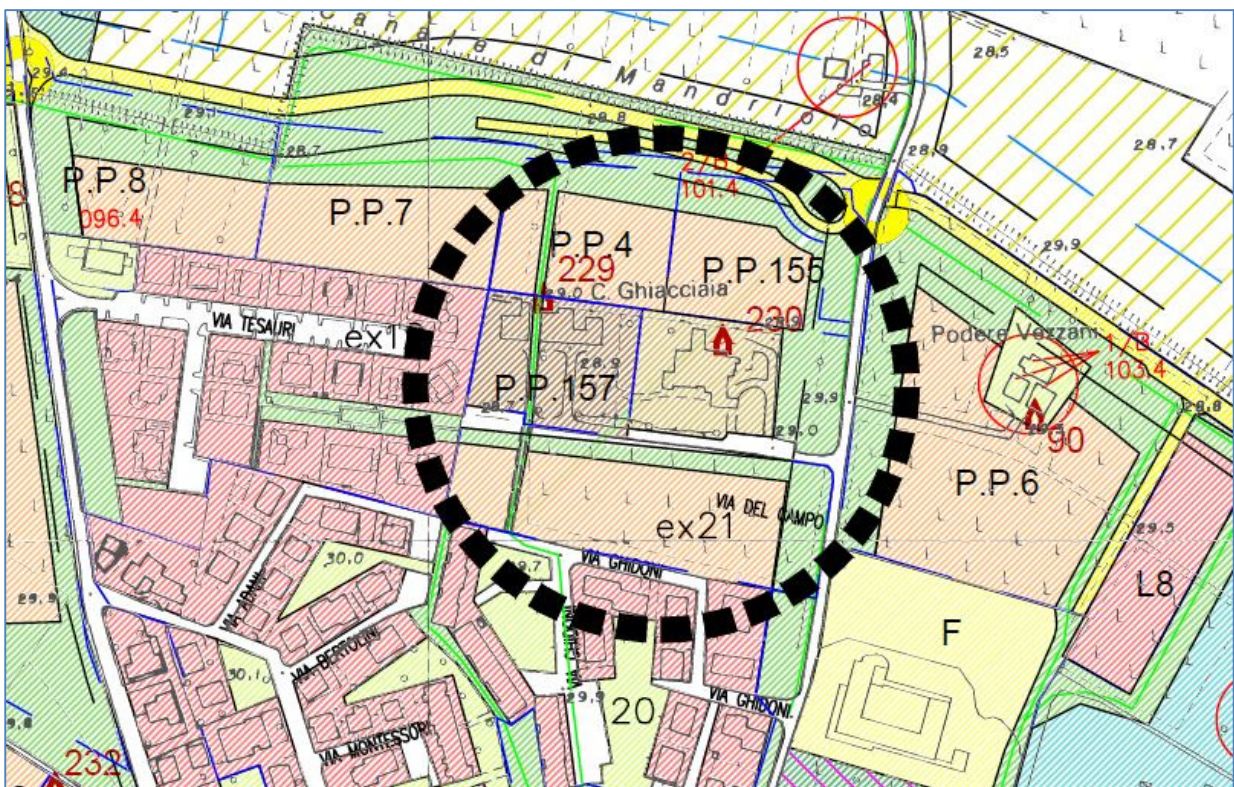
Planimetria del contesto urbano di appartenenza

- 1) Scuola dell'infanzia Ghidoni Mandriolo
- 2) Quartiere CORIANDOLINE
- 3) Quartiere Via Mandriolo
- 4) Progetto CASA MIA della Fondazione "Dopo di Noi"
- 5) Quartiere CALEDIDOSCOPIO

Area d'intervento



Foto aerea



Estratto PRG

Previsioni urbanistiche

L'area di intervento oggetto del Piano Particolareggiato è classificata dal vigente PRG del Comune di Correggio come "zona di tipo B6" regolamentata dall'art. 64 delle NTA.

Individuazione catastale

L'intervento è individuato catastalmente al foglio 24 mappali 73, 181, 310, 413, 407parte, 414, 415 e 412parte del NCEU del Comune di Correggio.

Oltre alla superficie territoriale classificata come B6, fa parte del progetto di ristrutturazione urbanistica del presente PP anche un'area destinata a parcheggi e viabilità identificata al foglio 24 mappali 408 e 407parte per complessivi 631 mq.

Tale area, ora di proprietà privata, diventerà area di cessione esterna al comparto

ZONA B6						
fg	mapp	proprietà	sup catastale		Sup territoriale	
24	73	Andria	3391	6449	7400	
24	181		1350			
24	310		1006			
24	413		490			
24	407parte		212			
24	414	comune	746	951		631
24	415		130			
24	412 parte		75			
VIABILITA E PARCHEGGI						
24	407 parte	Andria	51			
24	408		580			

Descrizione Intervento

Nel dettaglio l'area è delimitata a Sud da via Mandriolo, ad Est dalla Scuola per l'infanzia Ghidoni Mandriolo, a Nord dall'intervento residenziale Coriandoline e a Ovest da edifici residenziali.

Il comparto ha una superficie territoriale di 7.400 mq e una Sc massima di 2.442mq

Sistema del verde e della viabilità pedonale

Il sistema del verde rappresenta l'elemento ordinatore di tutto il Piano particolareggiato, in quanto si è voluto preservare il grande parco centrale caratterizzato da un verde adulto e, in parte, pregiato, favorendo così la continuità arborea ed arbustiva con il parco dell'adiacente scuola per l'infanzia Ghidoni.

Inoltre si creato un ulteriore canale di verde pubblico, orientato in direzione Nord-Sud, che lo collegherà al parco centrale di “Coriandoline” per cercare di ricucire aree verdi che prima erano separate e non comunicanti.

Si è cercata la massima integrazione tra il verde pubblico e verde privato, progettando gli ambienti principali delle abitazioni affacciati sui giardini privati, i quali si aprono sul verde centrale. Questa scelta ha permesso di progettare degli spazi verdi non interrotti da strade o parcheggi ed estremamente fruibili in assoluta sicurezza anche dai bambini e consente di aumentare la percezione degli spazi verdi.

Il quartiere inoltre è permeabile in tutte le direzioni alla mobilità ciclo pedonale. Si è cercata la connessione tra le piste ciclabili esistenti provenienti da via Mandriolo Inferiore e quelle provenienti da Coriandoline.

Viabilità meccanizzata

L'accesso al nuovo quartiere sarà da via Mandriolo, una laterale di via Mandriolo Inferiore, che si configura come una strada chiusa. Al termine della strada è già presente un'area destinata a parcheggio che necessita di riqualificazione. Il progetto prevede il rifacimento e l'ampliamento del parcheggio e di una parte della strada, per dotare il nuovo quartiere dei parcheggi pubblici. Questo consentirà di limitare al massimo il traffico meccanizzato all'interno dell'area, concentrando i parcheggi in prossimità degli ingressi e favorendo la mobilità ciclabile e pedonale rispetto a quella meccanizzata.

Il traffico meccanizzato verrà accolto all'interno del comparto da due ingressi laterali, caratterizzati da una pavimentazione in betonella, con funzione di rallentatore di velocità e di effetto “porta” di accesso alla zona residenziale. I due percorsi carrabili sono in parte sinuosi, in modo da consentire la percorrenza solo a velocità moderate e l'accessibilità solo ai residenti per raggiungere le autorimesse di proprietà e i parcheggi privati.

L'accesso è inoltre consentito ai mezzi di soccorso. Il percorso centrale è invece solo ciclabile e pedonale e attraversa il canale di verde centrale per andarsi a collegare con il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili di Coriandoline.

Sistema insediativo

Altro elemento caratterizzante del progetto è la distribuzione abitativa all'interno dell'area.

Il piano particolareggiato individua 2 lotti edificabili, all'interno dei quali sono individuate le sagome indicative degli edifici di progetto e i limiti di massimo ingombro. In particolare all'interno del lotto 1 sono previsti due edifici, il primo è composto da 6 Maisonettes mentre il secondo è un edificio

condominiale composto da 11 appartamenti. All'interno del lotto 2 è previsto un edificio con 6 Maisonettes. In totale sono previste 23 abitazioni.

Le tipologie previste sono:

- Maisonettes al piano terra con ingresso autonomo e giardino privato;
- Maisonettes poste al primo piano accessibili tramite scala privata o comune e giardino privato;
- Appartamenti posti al piano terra con ingresso autonomo e giardino privato;
- Appartamenti posti al 1°-2° e 3° piano terra con ingresso e vano scala comune con ascensore.

Si sono scelte come tipologie edifici con un'altezza massima di 3 e di 4 piani fuori terra.

Le autorimesse di pertinenza degli edifici sono localizzate al piano terra e il più possibile inserite nell'ambito della struttura.

Sala di Comunità

Come previsto dall'art 56 delle NTA del PRG, è data facoltà ai soggetti attuatori di realizzare una "sala di comunità" a servizio del quartiere e del contesto urbano di appartenenza, al posto della dotazione di servizi condominiali eventualmente richiesti negli edifici privati in progetto.

Tale "Sala di Comunità" dovrà essere realizzata, nell'ambito di un progetto perfettamente integrato con il nuovo quartiere e con i servizi esistenti, anche se eventualmente esterno al comparto.

In accordo con l'A.C. e con altre associazioni operanti nella zona, la sala potrà essere realizzata, a carico dei soggetti attuatori, nell'ambito di un progetto di integrazione abitativo, sociale ed urbanistico più complesso, che preveda anche la futura gestione.

In ogni caso la "Sala di Comunità", anche se in gestione ad altre associazioni dovrà essere al servizio anche del nuovo comparto abitativo.

La Sala di Comunità dovrà avere una dimensione di almeno 40 mq e dovrà essere realizzata prima del completamento degli edifici di nuova costruzione dei quali andrà a compensare le dotazioni di spazi condominiali.

Integrazione con il contesto

Il progetto del nuovo intervento Caleidoscopio andrà a favorire nuove connessioni tra gli abitanti dei quartieri limitrofi, tra i bambini che frequentano la scuola Ghidoni, tra i ragazzi che abiteranno CASA MIA, tra i fruitori dell'Officina dei Coriandoli e della nuova sala di Comunità prevista dal piano particolareggiato.

Così vuole essere il quartiere: un insieme armonioso di tanti elementi che offrono opportunità e ricchezza alla comunità ma capaci di mutare nel tempo per assolvere a molteplici funzioni condivise.

Il progetto vuole dare risposte concrete alle fragilità, i bambini, le persone con disabilità con la convinzione che un quartiere che sa ascoltare e accogliere i più deboli è un quartiere che esprime maggiore qualità per tutti.

Relazione finanziaria

Per quanto riguarda il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da prevedersi in sede di Piano Particolareggiato, come disposto dalla LR 47/78 e successivamente dalla LR 20/00, si è tenuto conto dei problemi specifici attinenti lo stato di fatto delle urbanizzazioni e la morfologia dell'area, rilevata plano-altimetricamente, assumendo informazioni presso l'ufficio tecnico comunale, le aziende preposte alla distribuzione dei servizi di energia elettrica, gas, acqua e telefonia fissa.

Conseguentemente si sono progettate di massima le opere di U1 riguardanti l'impianto di illuminazione pubblica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la rete telefonica, la rete delle fognature bianche e nere, la rete di distribuzione del gas e dell'acqua, nonché le opere di sistemazione delle aree di verde pubblico. La quantificazione della spesa minima per la realizzazione di tali opere, fornisce dati sufficientemente attendibili circa il costo delle opere necessarie alla realizzazione dell'intero Piano Particolareggiato.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, valutato sulla base dei progetti di massima allegati al presente piano particolareggiato ammonta ad un totale di € 290.000

come evidenziato nello schema seguente:

RIEPILOGO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Opere stradali	105.000,00
Opere di fognatura	95.000,00
Rete gas-acqua	30.000,00
Rete telefonica	10.000,00
Rete elettrica	25.000,00
Impianto di illuminazione pubblica	30.000,00
Opere di sistemazione del verde e dell'arredo urbana	25.000,00
TOTALE	320.000,00

ONERI FISCALI – SPESE TECNICHE GENERALI

Spese tecniche per prog. Urbanistica	10.000,00
Spese tecniche per prog. Direzione lavori e contabilità opere di U1	13.000,00
Spese di collaudo	4.000,00
I.V.A. 10% (sulle opere)	32.000,00
I.V.A. 22%	5.940,00
Imprevisti e arrotondamenti	
TOTALE	64.940,00
TOTALE GENERALE OPERE DI U1	384.940,00