

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE “Il Listone”



Descrizione sintetica dell'incarico

Il comune di Fontanellato al 2006 contava 6.572 abitanti, è situato nella provincia di Parma a nord della via Emilia ed a circa 20 km dal comune capoluogo. Fontanellato fa parte del SLL di Fidenza, e i comuni del SLL fidentino secondo la configurazione del 2001 sono i seguenti: Busseto, Fidenza, Fontanellato, Fontevivo, Noceto, Pellegrino Parmense, Polesine Parmense, Salsomaggiore Terme, Soragna, Zibello.

Individuazione dell'ambito di intervento

L'ambito oggetto della proposta di Programma di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile include l'edificio di proprietà comunale denominato “Il Listone” e la relativa area di pertinenza situati nel quadrante nord-ovest del centro storico di Fontanellato ed il sistema di spazi aperti attestati a sud-ovest, nord-ovest e nord-est rispetto alla Rocca Sanvitale.

Il tessuto urbano in oggetto è interamente incluso nel tessuto insediativo del centro storico di Fontanellato e disciplinato da un P.P. i. Pu. Adottato in data 29.12.2008 dal Consiglio Comunale di Fontanellato, redatto ai sensi dell'art. A.39 comma 1 in conformità al RUE - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI CENTRI STORICI, approvato con Deliberazione di C.C. n° 28 del 04/04/2007, trasposizione ai sensi del comma 5, articolo 43 LR 20/2000 dalle NTA di PRG e Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici, redatte in conformità alla LR 47/78.

2

Committente
Comune di Fontanellato

Determinazione

Periodo
2009

Tipologia di studio
Riqualificazione urbana



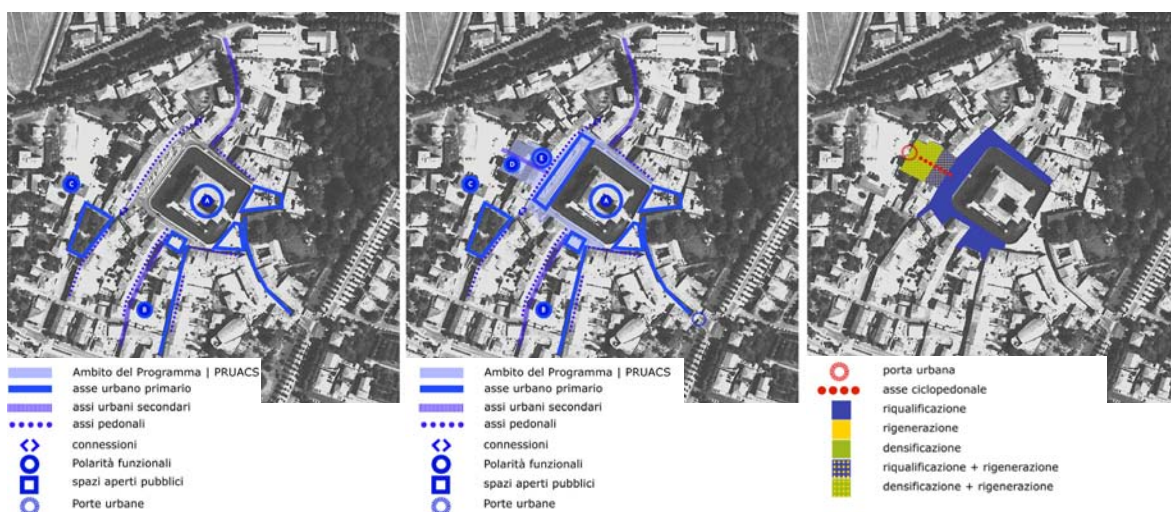
Gli elementi costitutivi e gli obiettivi del programma

Il P.P.i.Pu. "Il Listone" è finalizzato a garantire condizioni di intervento coordinate e complementari per un ampio processo di rigenerazione urbana del centro storico di Fontanellato, inserito coerentemente nelle politiche di riqualificazione già intraprese dall'Amministrazione Comunale nel Centro Storico.



Molteplici interventi, di carattere areale e puntuale sono stati realizzati, per garantire il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di attrattività, accessibilità e fruibilità del Centro Storico, tra questi si evidenziano i più significativi:

- Realizzazione di un Centro Sociale per anziani nell'edificio dell'ex Ghiacciaia, con risorse finanziarie rese disponibili dalla Regione Emilia Romagna, destinato a garantire un incremento qualitativo delle strutture destinate alle categorie di cittadini rientranti nell'ambito socio assistenziale;
- Ristrutturazione di un'ala della Rocca Sanvitale in Comune di Fontanellato che ha permesso di recuperare e restaurare spazi inutilizzati all'interno della Rocca nonché di realizzare un nuovo accesso scala/ascensore per l'accesso alle nuove aree; l'intervento è stato finanziato da Regione Emilia Romagna, TAV S.p.a. e Comune di Fontanellato;
- Realizzazione di opere di riqualificazione del Centro Storico, che hanno interessato il rifacimento delle pavimentazioni stradali con materiali coerenti al tessuto storico via Marconi e piazza Matteotti e sostituzione dell'arredo urbano;



- Realizzazione del Programma Integrato di Intervento "ex Consorzio Agrario e Piazza Verdi", di iniziativa privata, che ha consentito la riqualificazione della Piazza Verdi in centro storico mediante nuova pavimentazione, illuminazione e nuova rete di sottoservizi per lo scarico delle acque metoriche;
- Avvio del Piano di Recupero d'iniziativa privata in zona territoriale omogenea "A" caratterizzato da interventi restauro e risanamento conservativo e ripristino tipologico per la parte denominata fabbricato "S. Napoleone" e destinazione a funzioni residenziali e commerciali; interventi di restauro e risanamento conservativo della Villa Gandini in previsione dell'insediamento di attività ricettive; interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al recupero per attività ricettiva dei volumi accessori presenti all'interno del Parco ex Sanvitale e alla valorizzazione e riordino del Parco ex Sanvitale con le relative pertinenze; oltre all'apertura e la realizzazione di un collegamento pedonale dalla piazza all'area verde pubblica esistente, posta ai margini del Parco ex Sanvitale.

Obiettivo del programma è la riqualificazione dell'insediamento attraverso il recupero della struttura urbanistica, dell'assetto morfologico, sociale, garantendo l'incremento della dotazione dei servizi e dell'accessibilità.

L'obiettivo sarà perseguito tramite interventi di recupero e risanamento conservativo, di demolizione, di nuova costruzione, di razionalizzazione delle aree pubbliche, del sistema viario, ciclo-pedonale e delle aree di sosta veicolare, garantendo un incremento di alloggi a canone sostenibile nel territorio urbano, assicurando la compatibilità ambientale e l'efficienza energetica degli interventi e delle funzioni insediate, incrementando i parametri qualitativi dello spazio urbano, migliorando l'accessibilità e la sicurezza.

In particolare, il processo di riqualificazione urbana ed edilizia dell'area delineato nel P.P. di I. Pu. "Il Listone" si articola attraverso interventi di carattere puntuale ed areale, interessando esclusivamente aree ed immobili di proprietà pubblica.

La proposta del PRUACS "Il Listone" prevede la realizzazione di 12 unità abitative destinate alla locazione permanente integrate ad attività di interesse comune quali gli uffici operativi dell'Amministrazione Comunale, il poliambulatorio di medicina di base e la sede dei vigili urbani in un intervento integrato di nuova costruzione e recupero storico-architettonico, funzionale ed energetico dell'edificio denominato "Il Listone" di proprietà comunale, precedentemente destinato a funzioni residenziali e di servizio.



La previsione di insediare attività polifunzionali all'interno dell'edificio esistente e nell'area pertinenziale limitrofa garantisce un efficace miglioramento dell'accessibilità ai servizi pubblici insediati, attualmente situati all'interno della Rocca Sanvitale (v. uffici comunali) o diffusi nel territorio (v. ambulatori medicina di base)

L'assetto insediativo previsto per i servizi di interesse comune assicura elevati standard fruitivi - funzionali sia per gli utenti che per gli addetti, incrementando conseguentemente l'efficienza dei servizi offerti.

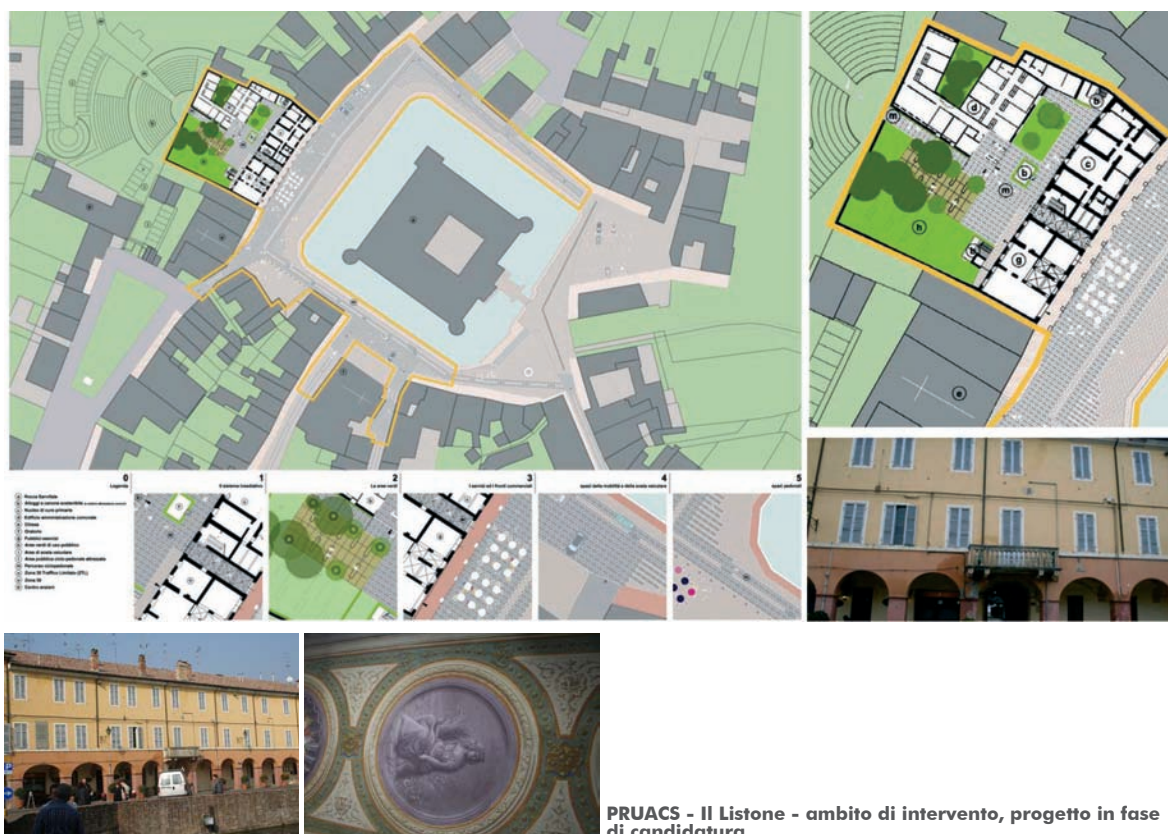
Inoltre, gli obiettivi di sostenibilità energetica ed ambientale degli interventi determineranno evidenti economie di gestione, con particolare riferimento ai costi energetici.

L'insediamento di servizi pubblici nell'ambito dell'edificio esistente determina inoltre favorevoli condizioni per il rilancio del tessuto commerciale dell'area retrostante la Rocca. Va' ricordato, in particolare, come agli accessi ordinari ai servizi comunali, oggi situati all'interno della Rocca, si sommerebbero circa 50.000 accessi ai servizi di medicina di gruppo.

Pertanto la valorizzazione funzionale dell'edificio esistente e dell'area pertinenziale consente di incrementare le reti sociali presenti, amplificare la struttura urbana di vicinato, favorire i processi di inclusione e coesione sociale delle nuove funzioni e dei nuovi fruitori, incrementare l'intensità d'uso del territorio e garantire un sistema urbano denso e caratterizzato dalla molteplicità delle funzioni insediate e dei relativi tempi d'uso.

Inoltre, il recupero del patrimonio edilizio e delle relative aree pertinenziali consente di incrementare la percezione dello spazio urbano di uso pubblico, anche in ambiti insediativi marginali, eliminando barriere fisiche ed incrementando le connessioni tra il sistema insediativo di margine ed il centro storico, valorizzando la complementarietà tra il tessuto intra-moenia e il territorio extra-moenia.

Parallellamente, il progetto sviluppa la riqualificazione e valorizzazione del sistema degli spazi aperti perimetrali alla Rocca Sanvitale. La trasformazione morfologica e materica del piano stradale garantisce la moderazione della velocità di attraversamento veicolare dell'area (homezone / zona 30), integrando la fruizione pedonale e ciclabile del sistema insediativo del centro storico al varco nord-ovest presente nel fronte edificato del Listone, di cui viene consolidata la funzione di sistema passante.



PRUACS - Il Listone - ambito di intervento, progetto in fase di candidatura



Infine, la sostenibilità energetico-ambientale della riqualificazione, recupero ed integrazione funzionale dell'edificio esistente sarà basata su interventi ad elevata efficienza tipologico-tecnologico-impiantistica privilegiando scelte progettuali che garantiscono la riduzione dell'impatto edilizio.



PRUACS - la sostenibilità ambientale - prestazioni energetiche