

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Nuove forme di residenzialità per utenti deboli: un quartiere verde tra la Stazione e il Municipio

Livello di intervento 2



Descrizione sintetica dell'intervento:

- Riqualficazione energetica e funzionale dell'immobile Via Matteotti 12;
- Rifunionalizzazione viabilità in accordo con RFI;
- Creazione nuova piazza integrata con riqualficazione immobile ERS;
- Riorganizzazione degli altri spazi aperti (infrastruttura connettiva verde).
- Diversificazione dell'offerta abitativa sociale e potenziamento dei servizi destinati alle categorie deboli (infanzia).

Localizzazione: Comune di Castel Maggiore (BO)

Superficie interessata dall'intervento: 6.350mq

Vincoli: fabbricati vincolati ope legis

Tipologia di intervento: Manutenzione straordinaria

Costi dei lavori: 1.463.740,00€

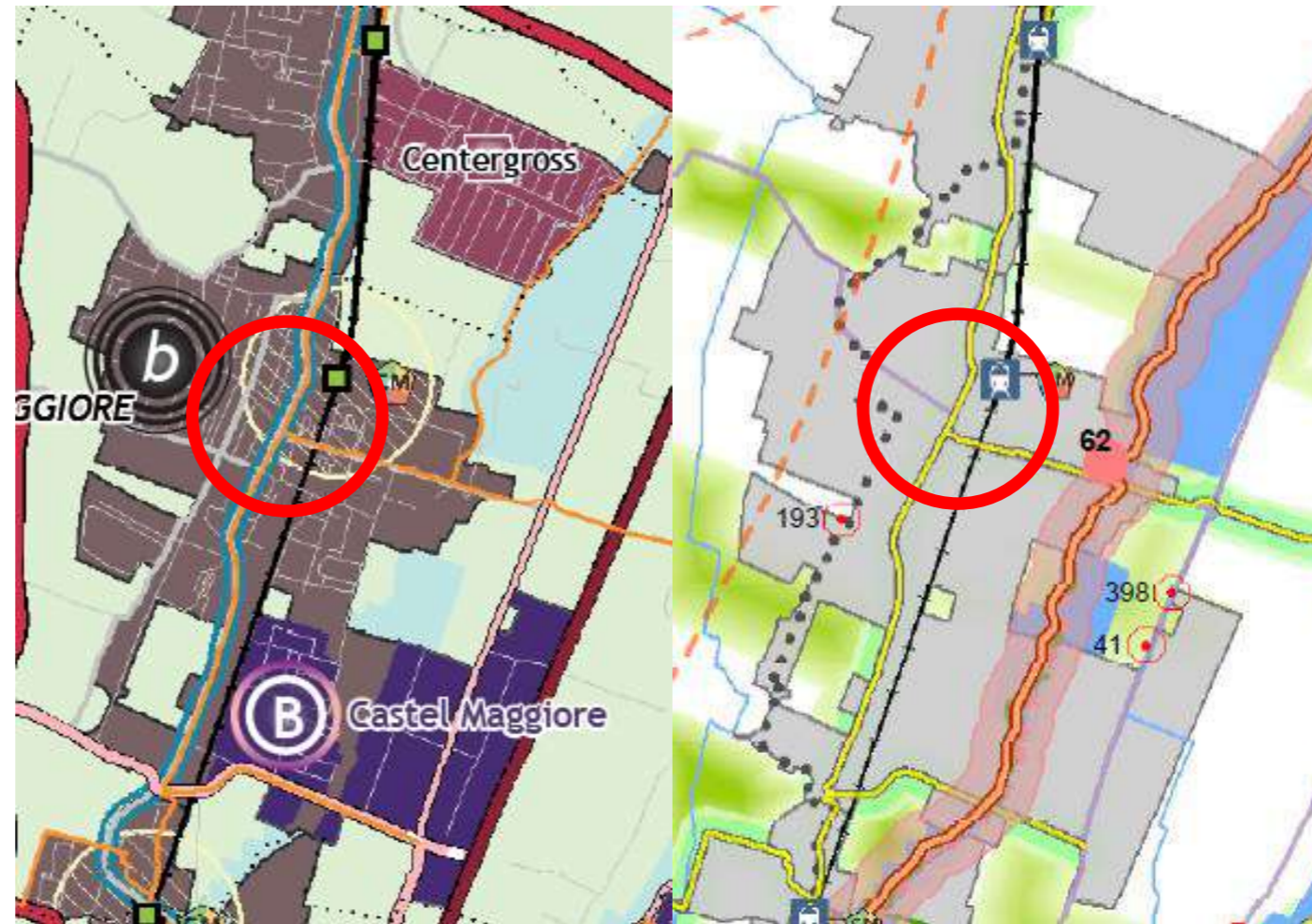
Superfici di progetto:

Efficientamento energetico	840mq
Opere di rifunionalizzazione interna	1.140mq
Aree esterne: Piazza attrezzata	3.500mq
Aree esterne: Viabilità e parcheggi	1.500mq
Aree verdi	1.200mq

Inquadramento area di intervento



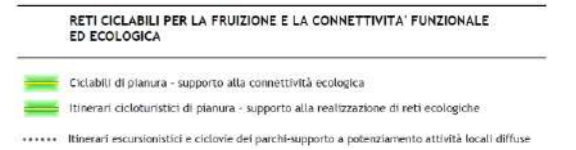
INQUADRAMENTO URBANISTICO



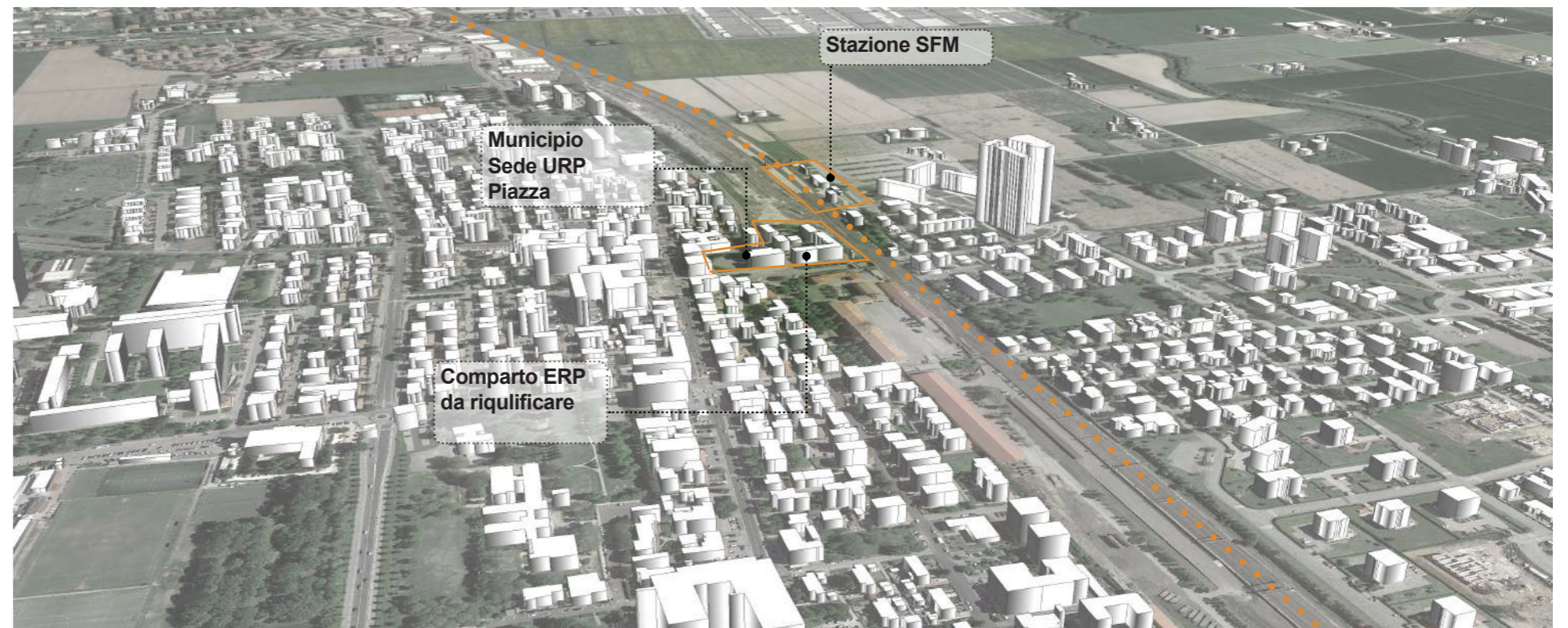
Tav.1 – Carta della struttura



Tav.5 – Carta reti ecologiche



ANALISI CRITICA DELL'AREA DI INTERVENTO



COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Nuove forme di residenzialità per utenti deboli: un quartiere verde tra la Stazione e il Municipio

Pedonalizzazione e riorganizzazione degli spazi aperti come nuovo parco pubblico attrezzato

Livello di intervento 2

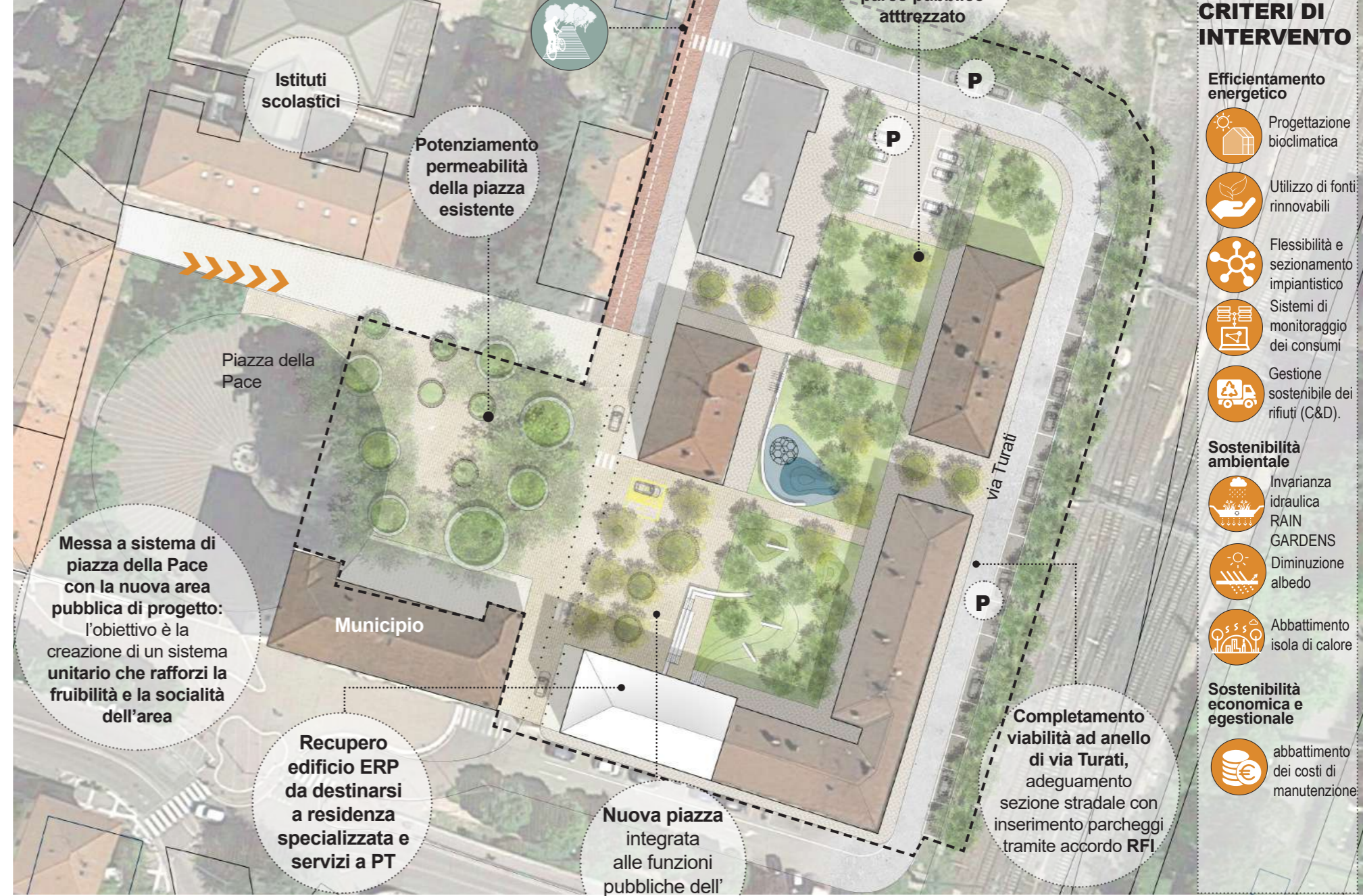
CORRISPONDENZA CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Impatto ambientale	✓	CAM rispetto criteri CAM	 Efficientamento energetico	 Materiali da riuso	 Recupero idrico	Km0 Criterio di regionalità
2. Impatto sociale	✓	 Aree esterne Socialità	 ERP	 Funzione di presidio		
3. Impatto culturale	✓	 Edificio Vincolo ope legis				
4. Impatto urbano-territoriale	✓	 Potenziamento aree verdi	 Potenziamento Aree pedonali	 Potenziamento ciclabili	 Aumento permeabilità	 Zero consumo di suolo
5. Impatto economico-finanziario: Risorse	✓	 Proprietà delle aree				
6. Impatto economico-finanziario: Operatori	✓	 Associazioni del territorio	 Servizi sociali Mediatori			
7. Impatto tecnologico e processuale	✓	 Utilizzo sistema BIM	 Domotica e HBES	 Progettazione partecipata		

CORRISPONDENZA CRITERI DI VALUTAZIONE riferiti ai contenuti del PTM e del PUMS

a. Incremento dell'offerta di alloggi sociali	✓	Residenza convenzionata
b. Riuso e rigenerazione del patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato	✓	Riuso patrimonio sottoutilizzato
c. Vicinanza con la rete portante del trasporto pubblico metropolitano (TPM)	✓	Presenza SFM
d. Interventi di miglioramento dell'accessibilità in relazione al contesto	✓	Riqualificazione aree esterne, abbattimento barriere architettoniche
e. Interventi che prevedano soluzioni progettuali per aumentare l'adattamento/ adeguamento alla crisi climatica	✓	Aree verdi sostenibili
f. Potenziamento dei luoghi per la cultura e la socialità	✓	Potenziamento delle dotazioni di servizi e spazi polivalenti
g. Rafforzamento dei servizi alle persone nelle aree più distanti dai centri principali metropolitani	✓	Potenziamento Sale Co-Working "SMART"
h. Rafforzamento e sviluppo del commercio di vicinato	✗	
i. Individuazione di forme di rendicontazione degli effetti delle "proposte" attraverso la definizione di relativi indicatori per il monitoraggio	✓	
l. metodologie applicative offerte dalle modifiche al codice del terzo settore e dei contratti	✓	Amministrazione condivisa con le associazioni presenti sul territorio

Planimetria di intervento



CRITERI DI INTERVENTO

- Efficientamento energetico**
 - Progettazione bioclimatica
 - Utilizzo di fonti rinnovabili
 - Flessibilità e sezionamento impiantistico
 - Sistemi di monitoraggio dei consumi
 - Gestione sostenibile dei rifiuti (C&D).
- Sostenibilità ambientale**
 - Invarianza idraulica RAIN GARDENS
 - Diminuzione albedo
 - Abbattimento isola di calore
- Sostenibilità economica e gestionale**
 - abbattimento dei costi di manutenzione

Messa a sistema di piazza della Pace con la nuova area pubblica di progetto: l'obiettivo è la creazione di un sistema unitario che rafforzi la fruibilità e la socialità dell'area

Recupero edificio ERP da destinarsi a residenza specializzata e servizi a PT

Nuova piazza integrata alle funzioni pubbliche dell'immobile ERS

Completamento viabilità ad anello di via Turati, adeguamento sezione stradale con inserimento parcheggi tramite accordo RFI

Riconfigurazione della piazza attraverso nuove permeabilità e l'abbattimento barriere architettoniche

Via Amendola: ripavimentazione e creazione Zona 30 Completamento della connessione ciclopedonale proveniente da nord

Piazza attrezzata connessa alle funzioni pubbliche da installarsi al piano terra dell'edificio ERP da riqualificare

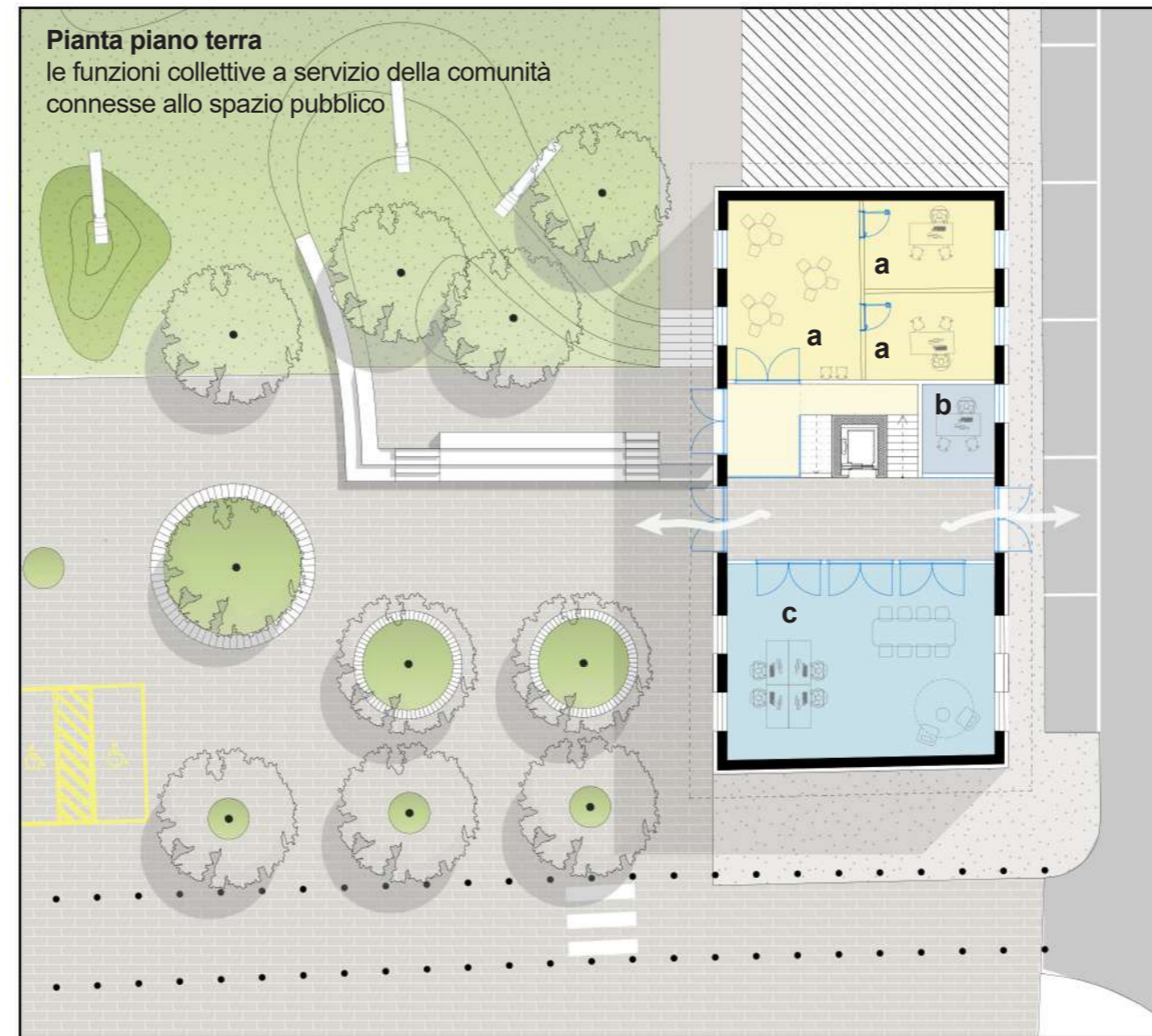
Area gioco legata alle funzioni residenziali

Via Turati: Nuova sezione stradale con parcheggi



Sezione trasversale: La relazione tra Piazza della pace esistente e la corte Acer da riqualificare come nuova centralità pubblica

Analisi delle criticità dell'area di intervento



PROGRAMMA FUNZIONALE

Rifunzionalizzazione con spazi ad uso pubblico/collettivo del piano terra:

- a. Sala 1: Sale Co-housing (Cucina comune/ lavanderia, sala comune)
- b. Sala 2: Ambulatori/Mediatore
- c. Sala 3: Laboratori/ sala per associazioni

Offerta residenziale:

Creazione di **n. 4 alloggi** destinati ad utenza speciale (**diversamente abili**) attrezzati con Domotica e spazi comunitari e di **n. 8 alloggi ERP con dotazioni di Cohousing.**



OBIETTIVI:

- Potenziamento dei **servizi pubblici** e degli **spazi di aggregazione** nel contesto locale di Castel Maggiore
- Messa a sistema del progetto con la **riqualificazione già in atto del Comparto Acer**
- **Diversificazione della residenzialità** con l'inserimento di alloggi a destinazione speciale
- **Complessiva riorganizzazione dello spazio pubblico a vocazione verde**, attraverso l'innesto di nuove funzioni collettive.



RISORSE DISPONIBILI E ATTORI

- Cittadinanza attiva e associazioni già operanti sul territorio
- Servizi sociali
- Comune di Castel Maggiore

Funizioni pubbliche e Abbattimento barriere architettoniche:

La creazione di un varco in quota permetterà la diretta relazione tra lo spazio interno dell'edificio ad uso pubblico con la nuova piazza antistante. La presenza dell'ascensore interno garantirà l'accessibilità dei diversamente abili senza l'ausilio di sistemi di rampe esterne.

Dislivelli come occasione di socialità

la porzione di attività pubbliche attestate al piano ammezzato potrà accedere all'esterno direttamente tramite un sistema di gradonate paesaggistiche, che oltre a garantire il superamento del dislivello permettono la creazione di ambienti polivalenti diversificati con vocazione aggregativa, contribuendo alla creazione di spazi per la socialità matrice della riqualificazione dell'area.

Nuova piazza pubblica continuità funzionale con la piazza del Municipio

