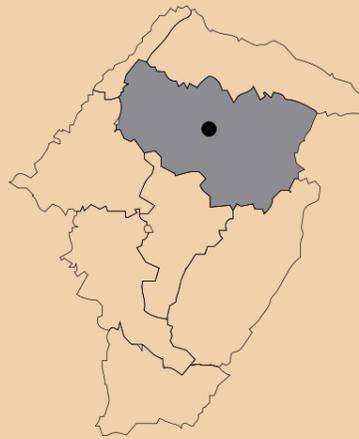


COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

Nuove forme di residenzialità per anziani: un intervento complesso di innesco rigenerativo

Livello di intervento 2



Descrizione sintetica dell'intervento:

- Demolizione e ricostruzione degli immobili di via Matteotti, destinando il nuovo fabbricato a residenza anziani (funzione livello Unione) e al ripristino fronte commerciale a piano terra.
- Acquisizione di una porzione dell'area ex consorzio agrario, ove rilocalizzare le attuali funzioni abitative, per demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, presenti in via Matteotti (innesco rigenerativo);
- Realizzazione della connessione ciclabile tra la via Galliera e il parcheggio di interscambio della Stazione ferroviaria e le urbanizzazioni dell'area.

Localizzazione: Comune di San Pietro in Casale

Area 1/ Edifici ERP di via Matteotti

Area 2/ Area dismessa Ex-Consortio Agrario

Superficie interessata dall'intervento:

Area 1/ 1.920mq

Area 2/ 4.100mq

Vincoli: Vincolo ope legis fabbricati via Matteotti

Tipologia di intervento:

Area 1/ Demolizione e ricostruzione

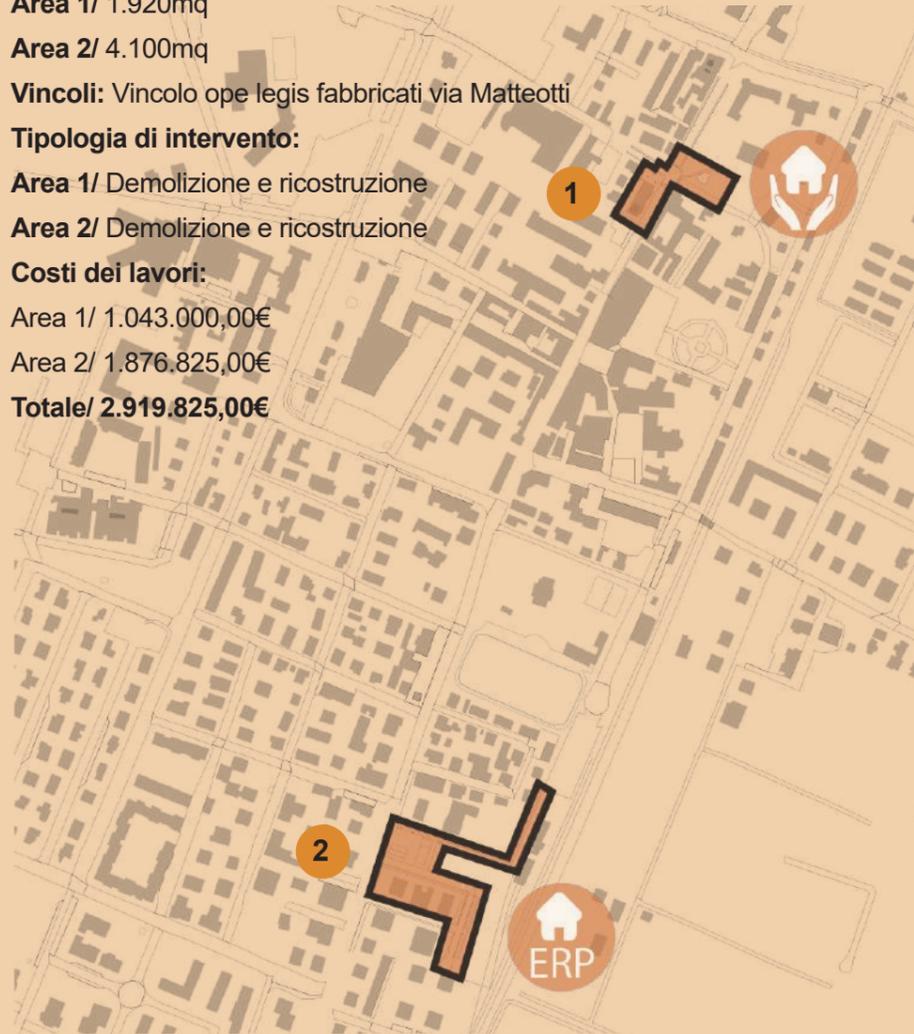
Area 2/ Demolizione e ricostruzione

Costi dei lavori:

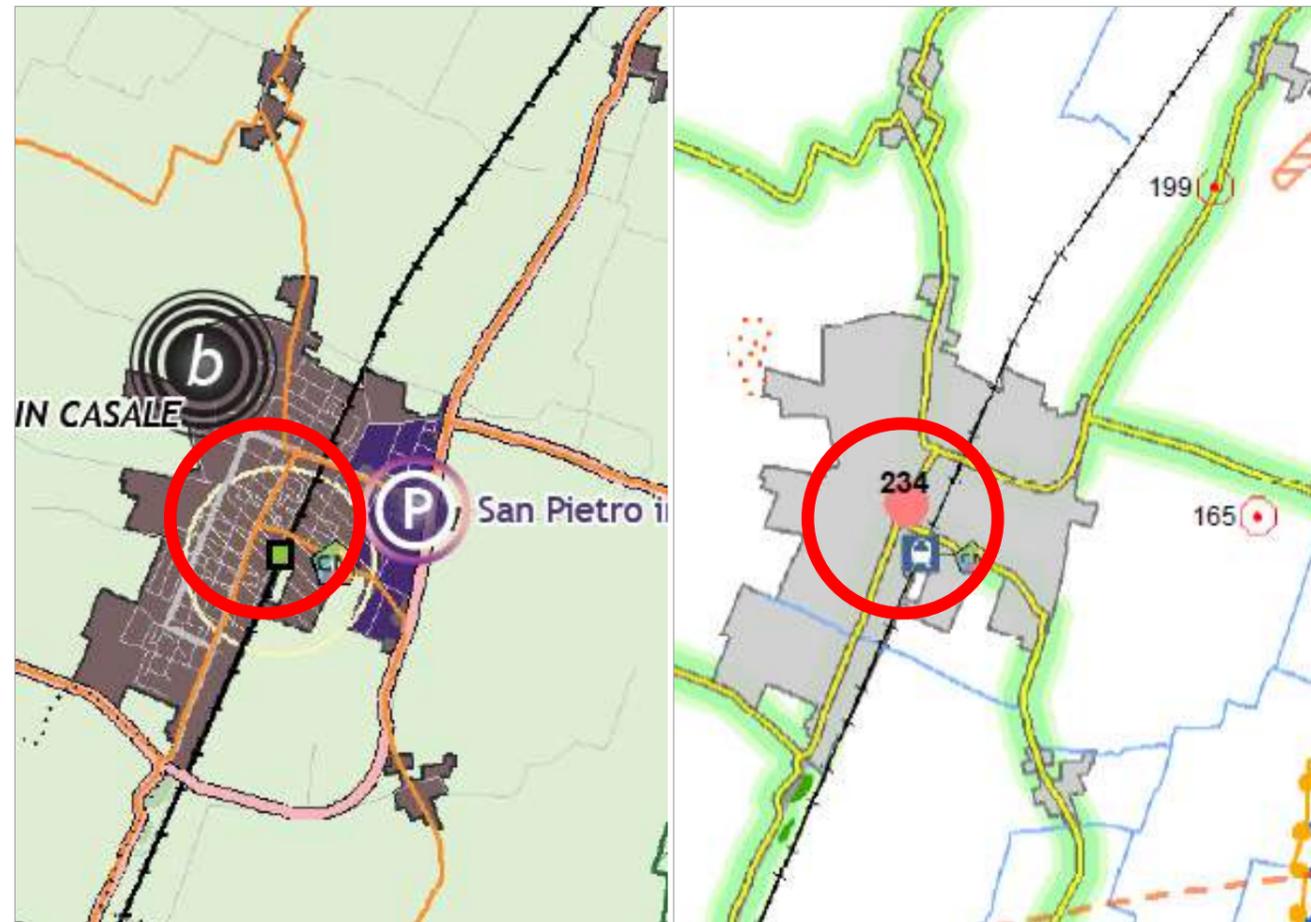
Area 1/ 1.043.000,00€

Area 2/ 1.876.825,00€

Totale/ 2.919.825,00€



INQUADRAMENTO URBANISTICO



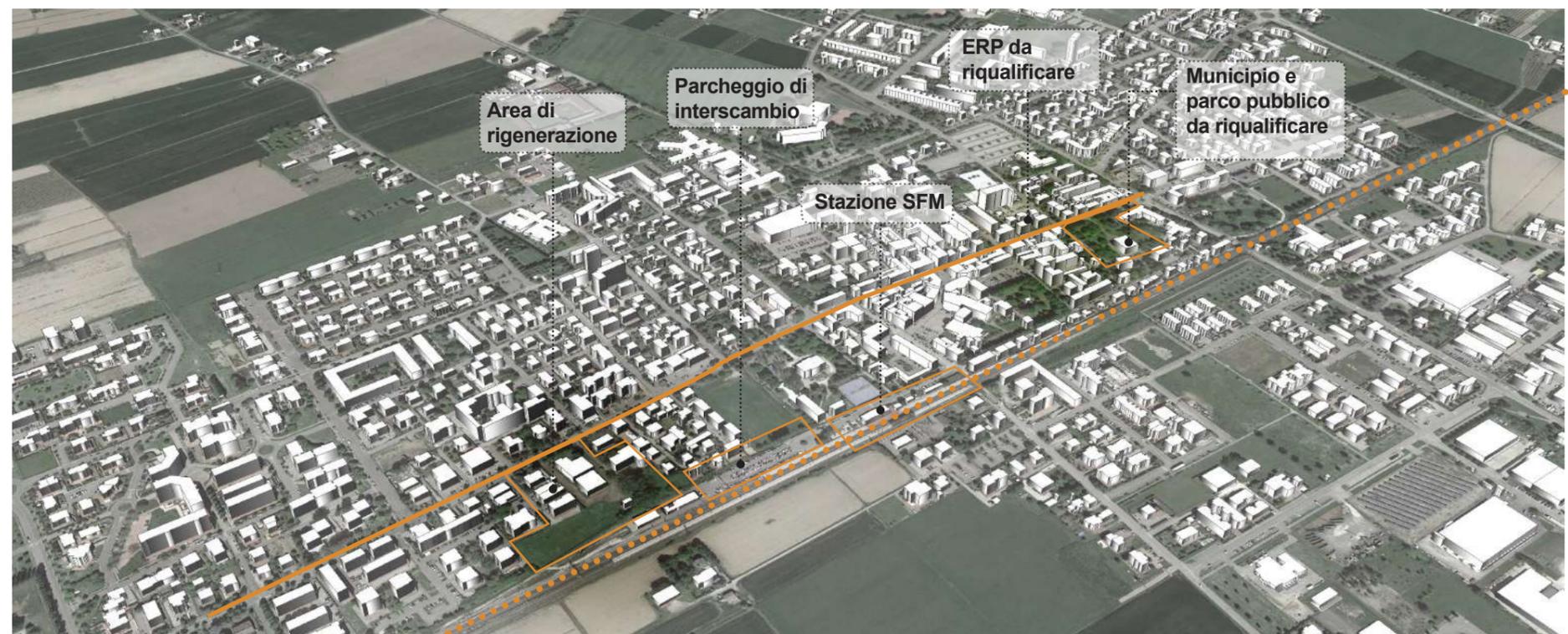
Tav.1 – Carta della struttura

- TERRITORIO URBANIZZATO**
- Centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato
- Presenza dei servizi**
- Presenza dei servizi specialistici
- Giudizio di accessibilità**
- b Accessibilità buona
- Centri di mobilità**
- Centri di mobilità
 - Intorno di 500 metri dai centri di mobilità
- Rete del TPM**
- Tracciati ferroviari
- Stazioni ferroviarie**
- Stazioni ferroviarie esistenti
- Rete viaria**
- Viabilità urbana
 - Principali strade urbane o prevalentemente urbane
 - Viabilità locale
- Rete ciclabile**
- Rete ciclabile strategica e integrativa

Tav.5 – Carta reti ecologiche

- ORDITURA STORICA**
- Centri storici
- RETI CICLABILI PER LA FRUIZIONE E LA CONNETTIVITA' FUNZIONALE ED ECOLOGICA**
- Ciclabili di pianura - supporto alla connettività ecologica
 - Itinerari cicloturistic di pianura - supporto alla realizzazione di reti ecologiche

ANALISI CRITICA DELL'AREA DI INTERVENTO



CORRISPONDENZA CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Impatto ambientale	✓	CAM rispetto criteri CAM	Energie rinnovabili	Materiali da riuso	Recupero idrico	Km0 Criterio di regionalità
2. Impatto sociale	✓	Aree esterne Socialità	ERP	Funzione di presidio		
3. Impatto culturale	✓	Funzioni collettive	Memoria artigianale			
4. Impatto urbano-territoriale	✓	Zero consumo di suolo	Potenziamento Aree pedonali	Potenziamento aree verdi	Aumento permeabilità	
5. Impatto economico-finanziario: Risorse	✓	Proprietà delle aree	Permuta con lotto PEEP			
6. Impatto economico-finanziario: Operatori	✓	Operatori privati	Servizi sociali Mediatori			
7. Impatto tecnologico e processuale	✓	Utilizzo sistema BIM	Progettazione partecipata			

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

a. Incremento dell'offerta di alloggi sociali	✓	Residenza ERP
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 Spazio pubblico e potenziamento accessibilità all'area tramite connessioni dolci
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	✓	Residenza per categorie deboli-anziani
h. Rafforzamento e sviluppo del commercio di vicinato	✓	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	✗	

Area 1 Comparto edifici ERP di via Matteotti 197/199



Area 2 Ambito dismesso Ex Consorzio Agrario



COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

Nuove forme di residenzialità per anziani: un intervento complesso di innesco rigenerativo

Area 1: Edifici ERP di via Matteotti

OBIETTIVI:

- **Riqualificazione estetica e funzionale del comparto:** la sua collocazione strategica nel centro storico lo configura come spazio potenziale per l'inserimento di nuove funzione urbane.
- **Riconfigurazione dell'impianto edificato e riqualificazione complessiva degli spazi pubblici dell'intera area:** ricostruzione del fronte commerciale e il completamento dell'asse pedonale che struttura via Matteotti.
- **Apertura del parco del Municipio** in continuità con lo spazio pubblico di progetto
- **Riqualificazione del sistema viario** attraverso l'adeguamento stradale, traffic calming e l'inserimento di connessioni pedonali ad oggi mancanti
- **Diversificazione della residenzialità** con l'inserimento di mixità abitativa: nel nuovo comparto si prevede la compresenza di residenza libera e residenza assistita (dotazione a servizio dell'Unione)

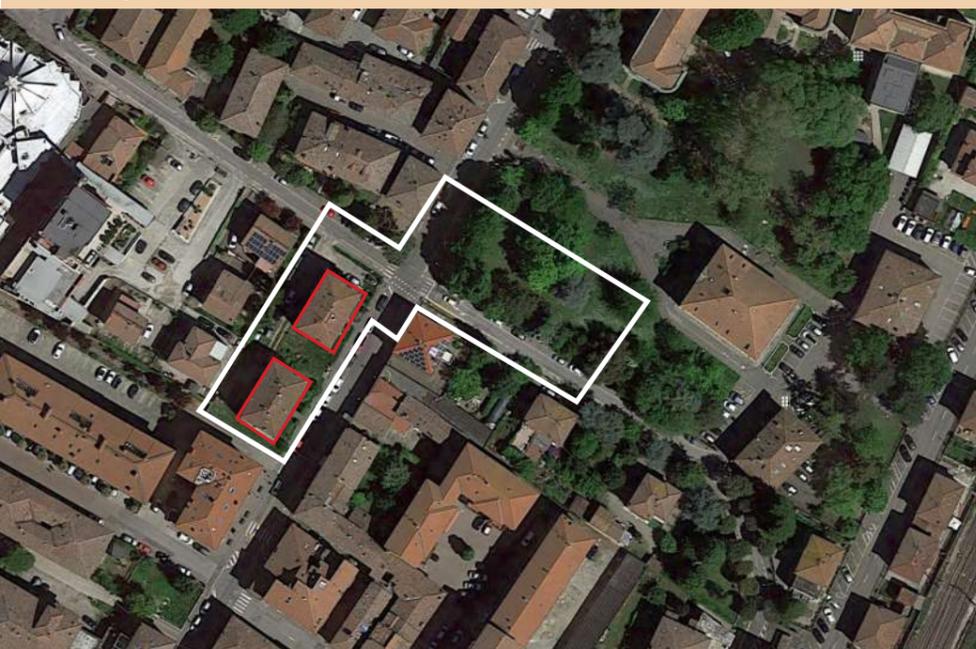
RISORSE DISPONIBILI E ATTORI

- Investimenti privati - valorizzazione immobiliare residenza libera e commercio
- Cooperative Socio-sanitarie
- Comune di San Pietro in Casale
- Unione Reno-Galliera

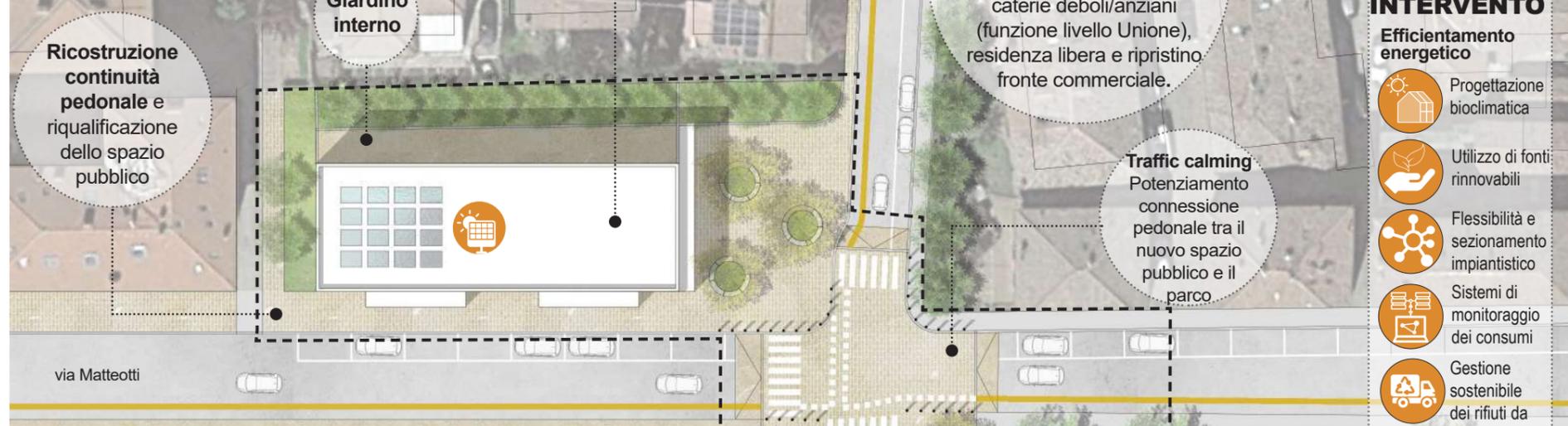
Superfici di progetto:

Volume complessivo nuova edificazione	1.920mc
Superficie lorda - Commercio	180mq (escluso)
Superficie lorda - Residenza assistita anziani	550mq
Superficie lorda - Residenza libera	490mq (escluso)
Aree esterne: Piazza attrezzata	400mq
Riqualificazione viabilità	300mq
Aree verdi	70mq

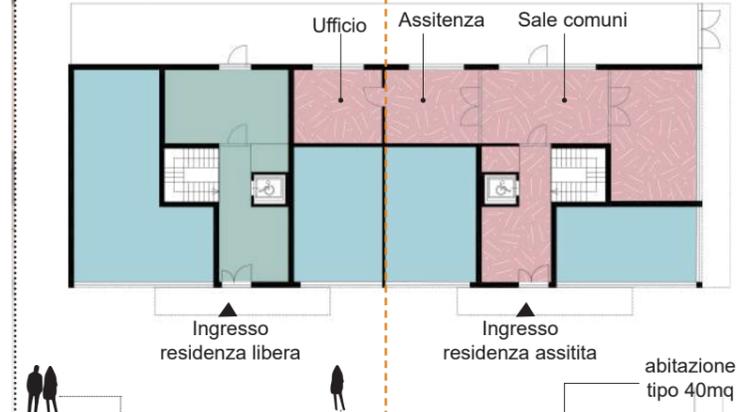
Inquadramento area di intervento



Planimetria generale



Pianta piano terra



Pianta piano tipo

Residenza libera
n. 6 alloggi

Residenza assistita
n. 8 alloggi
n. 4 sale comuni

Ripristino
continuità fronte
commerciale



Livello di intervento 2

CRITERI DI INTERVENTO

Efficientamento energetico

- Progettazione bioclimatica
- Utilizzo di fonti rinnovabili
- Flessibilità e sezionamento impiantistico
- Sistemi di monitoraggio dei consumi
- Gestione sostenibile dei rifiuti da demolizione (C&D).

Sostenibilità ambientale

- Invarianza idraulica RAIN GARDENS
- Diminuzione albedo
- Abbattimento isola di calore

Sostenibilità economica e gestionale

- abbattimento dei costi di manutenzione

PROGRAMMA FUNZIONALE

- Spazi commerciali di vicinato (PT) ST=180mq
- Residenza protetta per anziani con spazi di co-housing (PT-P1-P2) ST=550mq - n. 8 alloggi
- Residenza libera - valorizzazione immobiliare (PT-P1-P2) ST=490mq - n. 6 alloggi

Riqualificazione spazio pubblico tramite la creazione di un nuovo spazio urbano: il complesso unico permette di realizzare una **nuova piazza pubblica**, attrezzata con arredo urbano e dotazioni a verde

Riqualificazione viaria dell'incrocio tramite sistemazione a traffic calming: razionalizzazione degli attraversamenti pedonali e ciclabili e nuovo accesso al parco del Municipio

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

Nuove forme di residenzialità per anziani: un intervento complesso di innesco rigenerativo

Livello di intervento 2

Area 2: Ambito dismesso Ex Consorzio Agrario

OBIETTIVI:

- **Innesco rigenerativo dell'area dismessa dell'ex Consorzio Agrario:** riqualificazione della testata dell'area attraverso l'inserimento di **residenza sociale** e la creazione di uno **spazio pubblico connesso alla via Galliera**.
- **Urbanizzazione dell'area:** realizzazione di viabilità di completamento e dotazioni a parcheggi, connessione ciclopedonale al parcheggio di interscambio della stazione ferroviaria
- **Compensazione Edilizia residenziale pubblica** delocalizzata da via Matteotti
- **Potenziamento della mixité** attraverso l'**integrazione di funzioni artigianali innovative compatibili con la residenza e spazi collettivi polivalenti** con lo scopo di creare elevato valore sociale

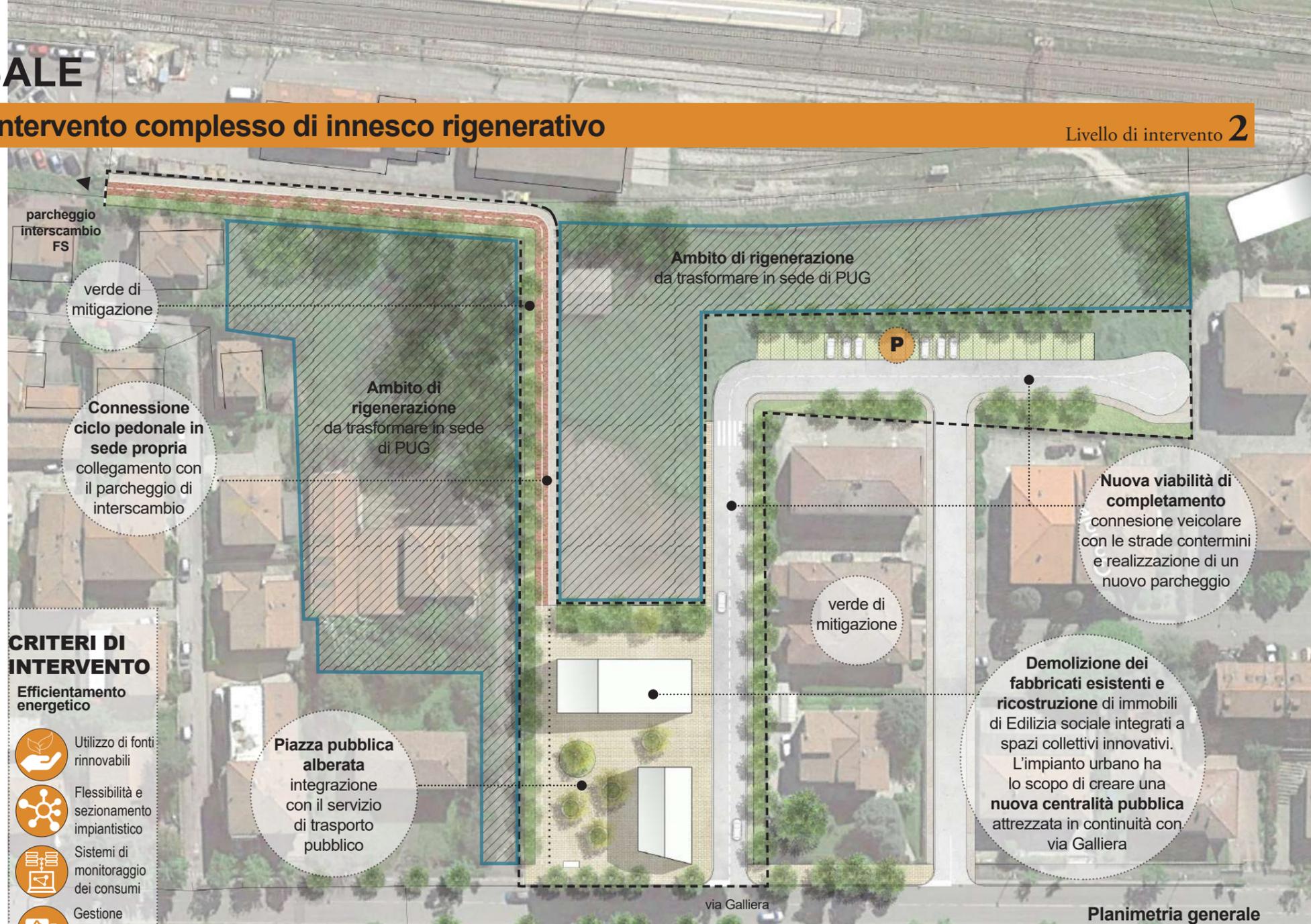
RISORSE DISPONIBILI E ATTORI

- **Cessione ai privati, a titolo compensativo, del lotto PEEP** sito in via Marco Biagi
- Cittadinanza attiva e associazioni
- Servizi sociali
- Comune di San Pietro in Casale

Superfici di progetto:

Volume totale di progetto	3.210mc
Edilizia Residenziale pubblica	917mq
Servizi collettivi FabLab	100mq
Servizi collettivi Sale Comuni/Servizi Sociali	67mq
Aree esterne: Piazza attrezzata	1.100mq
Aree esterne: Viabilità e parcheggi	1.400mq
Percorsi ciclopedonali	150ml
Aree verdi	500mq

Inquadramento area di intervento



CRITERI DI INTERVENTO

Efficientamento energetico

- Utilizzo di fonti rinnovabili
- Flessibilità e sezionamento impiantistico
- Sistemi di monitoraggio dei consumi
- Gestione sostenibile dei rifiuti da demolizione (C&D).

Sostenibilità ambientale

- Invarianza idraulica RAIN GARDENS
- Diminuzione albedo
- Abbattimento isola di calore

Sostenibilità economica e gestionale

- abbattimento dei costi di manutenzione



PROGRAMMA FUNZIONALE