



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

## RIGENERAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA ALL'INTERNO DEL QUARTIERE PRAISSOLA

PROGETTO DI FATTIBILITA'  
ex art. 23 D.Lgs. n. 50 del 18.04.2016



Il Tecnico  
Arch. Antonia Soave

*Antonia Soave*

Prot.n. 0025425/6.5/I del 31.08.2016

## PREMESSA

L'oggetto del presente studio di fattibilità è la riqualificazione urbana del quartiere Praissola; il Comune di San Bonifacio intende infatti attivarsi per alleviare fenomeni di degrado sociale manifestatesi all'interno del quartiere intervenendo contemporaneamente su aspetti di carattere sociale ed urbanistico/edilizio.

Le linee guida di seguito individuate intendono essere la base sulla quale intraprendere un percorso di progettazione partecipata per far sì che le indicazioni fornite diventino la risposta reale ai bisogni degli abitanti del quartiere; per questo saranno coinvolte figure operanti a vario titolo all'interno della realtà locale, siano essi singoli cittadini o rappresentanti di associazioni.

L'intervento nel suo insieme ha come obiettivo la creazione e il recupero delle aree verdi, la razionalizzazione delle sedi stradali con l'implementazione delle piste ciclopedonali, la realizzazione di nuovi parcheggi, la ristrutturazione degli alloggi ATER, la demolizione di un vetusto edificio di proprietà comunale, la realizzazione di una nuova piazza; tutto ciò nel tentativo di migliorare la qualità di vita dei residenti e di innescare processi virtuosi di valorizzazione sia immobiliare sia del tessuto sociale ed ambientale.

## Sintesi della proposta progettuale

*1. Su via San Marco, a ridosso della linea ferroviaria, realizzazione di una barriera antirumore fotovoltaica alternata a piantumazione con bambù autoctono*

Obiettivo: risolvere la veduta verso la linea ferroviaria e la zona industriale ponendo una barriera verde verticale. I pannelli fonoassorbenti hanno lo scopo di contenere i disagi acustici creati dal costante passaggio dei treni.

*2. Piantumazione intensa del verde "di risulta" su via San Marco, pensato come barriera verde in particolare con essenze quali ginkgo, bagolaro, orniello e tiglio.*

Obiettivo: creare un filtro verde a mitigare l'impatto della ferrovia e della zona industriale in continuità con il futuro parco campagna indicato sulle tavole del PAT.

*3. Rettifica della sede stradale, Via Alcide De Gasperi, in particolare all'incrocio con Via Praissola, al fine di eliminare lo slargo e di ricollocare i parcheggi esistenti*

Obiettivo: razionalizzare la viabilità in funzione della futura piazza.

4. Completa demolizione del fatiscante edificio comunale composto da 12 unità residenziali per realizzare una nuova piazza che accoglierà un mercatino settimanale tematico (biologico/chilometri 0) e/o manifestazioni;

Obiettivo: rafforzare il ruolo urbano dell'area, intervenire cioè in modo tale da rendere l'intervento parte integrante del tessuto urbano e delle connessioni andando oltre i confini dell'area a tal fine si prospettano due soluzioni di seguito indicate:

#### **ipotesi A**

- Realizzazione di un parco urbano, in continuità con la piazza, con edificio ad un piano adibito a nuova sala civica/spazio polivalente, chiosco/bar, blocco servizi per il parco. All'interno del parco si prevede uno spazio recintato dedicato ai più piccoli, giochi per ragazzi e attrezzature per il fitness;
- Riallocazione delle 12 unità residenziali in altri quartieri/frazioni del comune; si propone di realizzare 2 blocchi di edifici in contesti diversi.
- Realizzazione di orti pubblici lungo il percorso pedonale esistente

obiettivo: riportare in luce gli antichi "prati al sole" in chiave contemporanea proponendo funzioni diverse sia per il tempo libero, lo sport, le attività culturali, ricreative e sociali. Il chiosco/bar e lo spazio polivalente potranno essere locati attraverso bando pubblico o, in alternativa, concessi ad associazioni locali che si impegnino per attività pomeridiane con i ragazzi, serali per gli adulti e manifestazioni di varia natura.

Fattibilità economica relativa all'edificio polivalente

Lavori e oneri della sicurezza	€	700.000,00
Imprevisti	€	15.000,00
Spese tecniche	€	105.000,00
IVA 22%	€	180.400,00
<b>TOTALE €</b>		<b>1.000.400,00</b>

#### **Ipotesi B**

- Realizzazione di un edificio a torre ad alta efficienza energetica composto da, al piano terra bar, sala civica, bagni pubblici e garage di pertinenza delle unità residenziali; ai piani superiori 12 unità residenziali, di varia metratura fornite di domotica, tali da rispondere a esigenze di varia natura (famiglia numerosa, anziano, portatore di handicap)
- realizzazione di un parco giochi accessibile, lungo il percorso pedonale esistente

- realizzazione di un percorso fitness attrezzato sul verde esistente in Via Don Giovanni Minzoni

obiettivo: la realizzazione di un edificio ad alta efficienza energetica assicurerà il risparmio delle risorse naturali incrementando, date le funzioni assegnate al piano terra, la dotazione dei servizi di quartiere. La qualità abitativa ed insediativa dei residenti sarà migliorata grazie alla domotica che consentirà il controllo delle apparecchiature domestiche garantendo, in particolare ad anziani e portatori di handicap, la possibilità di rimanere autonomi (con la conseguente riduzione dei costi sociali dell'assistenza).

Fattibilità economica relativa all'edificio a torre

Lavori e oneri della sicurezza	€	2.500.000,00
Imprevisti	€	25.000,00
Spese tecniche	€	375.000,00
IVA 22%	€	638.000,00
<b>TOTALE €</b>		<b>3.538.000,00</b>

#### *5. Realizzazione di una pista ciclabile lungo via Praissola*

Obiettivo: prolungare la pista ciclabile su via Praissola per permettere il raggiungimento delle strutture sportive in totale sicurezza.

#### *6. Realizzazione di una pensilina fotovoltaica all'incrocio tra Via Praissola e Via Gorizia, antistante "casa natura", a servizio di una colonnina di ricarica per auto elettriche e ricarica cellulare*

Obiettivo: dotare l'area di un punto di stazionamento per biciclette e il comune di un ulteriore punto per la ricarica delle auto elettriche.

### **INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO**

L'area interessata dal presente studio di fattibilità è di circa mq 23.000 (comprensiva degli alloggi ATER); risulta delimitata a nord da Via San Marco e dalla linea ferroviaria Mi-Ve; a est da Via Don Giovanni Minzoni, a sud da via Praissola, a ovest da zona residenziale consolidata.

La proprietà del terreno e dell'edificio oggetto di demolizione è del Comune di San Bonifacio ed è catastalmente individuato al Fg 6, mappali 30, 1336, 1337, 1296, 492, 502, 1079, 1026, 485, 493, 489, 488, 459, 1300, 1576.

Nell'ambito del vigente piano regolatore comunale l'area ricade in *ZTO B*; nel PAT risulta classificata come *Area di riqualificazione e riconversione*.

## **INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE**

Si ribadisce che le linee guida individuate intendono offrire spazi di discussione al percorso partecipato che si intende avviare per definire il nuovo ruolo urbano del quartiere, pertanto gli unici elementi imprescindibili della progettazione saranno l'incremento della dotazione di attrezzature pubbliche del quartiere e, in maniera più ampia, il miglioramento della qualità urbana dell'area in coerenza con quanto fissato dall'Unione Europea con l'obiettivo 20/20/20 (riduzione delle emissioni).

## **CRONOPROGRAMMA**

L'intervento risulta effettuabile per stralci funzionali.

## **ACCESSIBILITA' ED USO DELL'AREA**

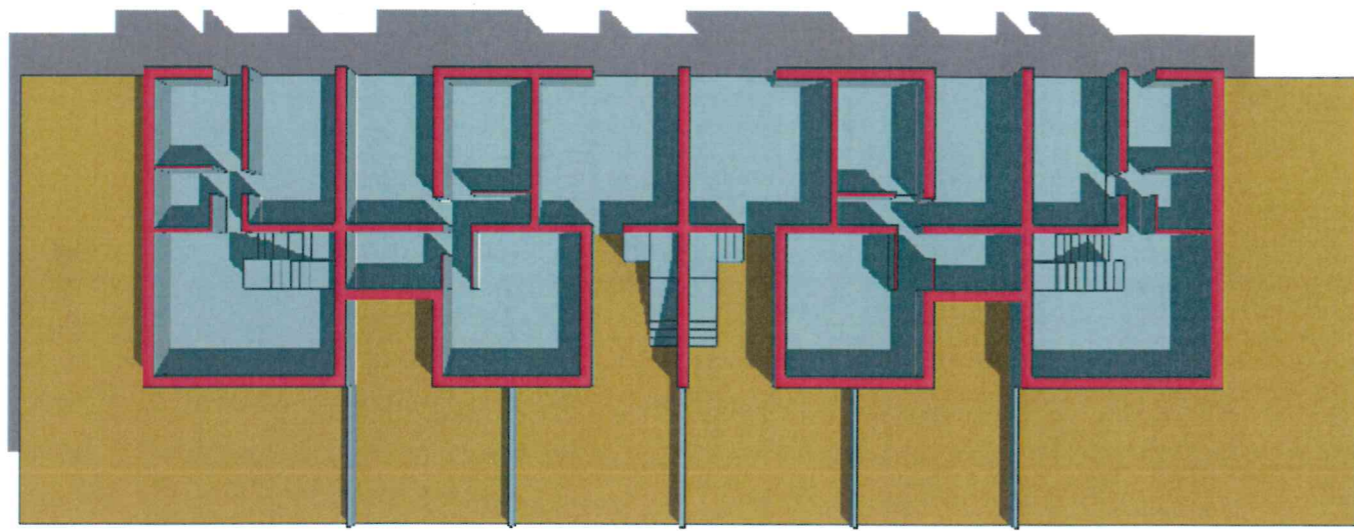
Si intende rendere l'area completamente accessibile con particolare riguardo ai percorsi, agli spazi attrezzati (parco giochi) e agli edifici di nuova progettazione.

## **ECONOMIA DELL'OPERA**

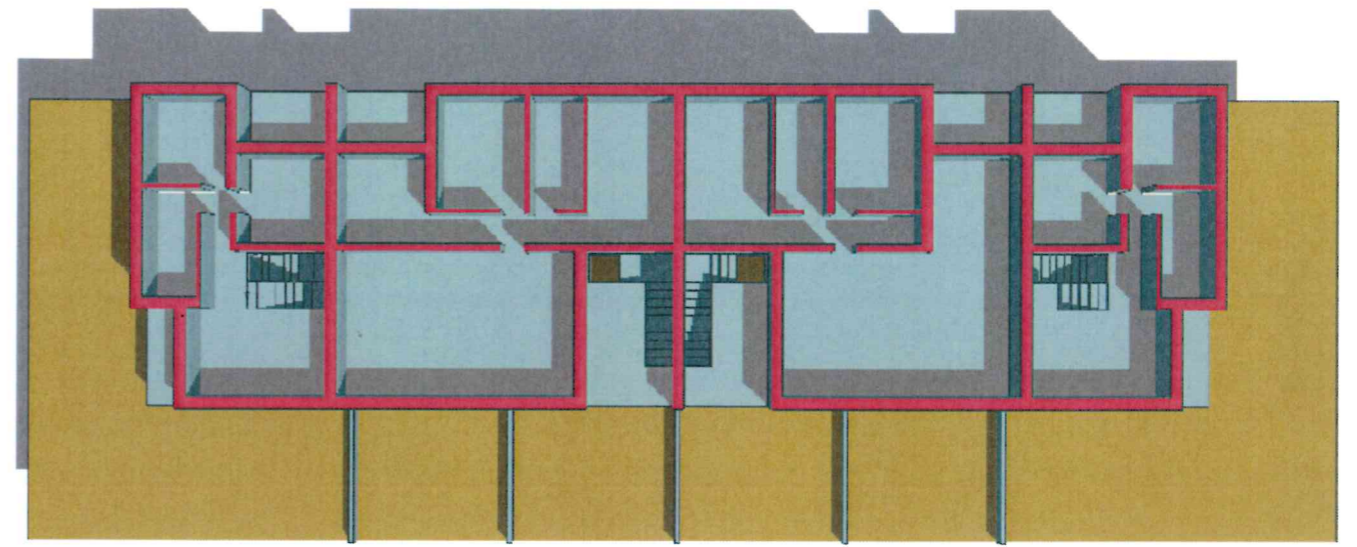
Si prevede di finanziare l'intervento prioritariamente con fondi regionali, europei e con fondi propri del comune di San Bonifacio.

## **STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**

L'intervento non necessita di alcun approfondimento in merito alla prefattibilità ambientale non interferendo in alcun modo con questioni di igiene del suolo.



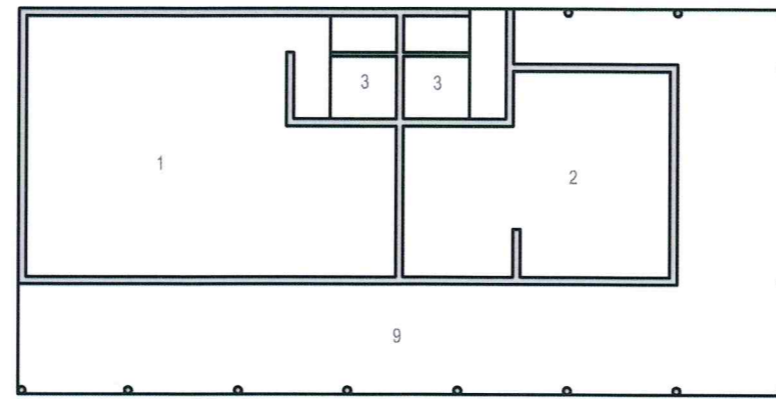
EDIFICIO RESIDENZIALE - Piano terra



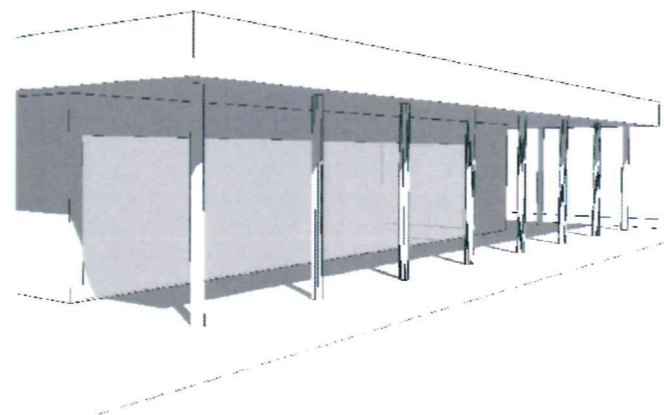
EDIFICIO RESIDENZIALE - Piano primo



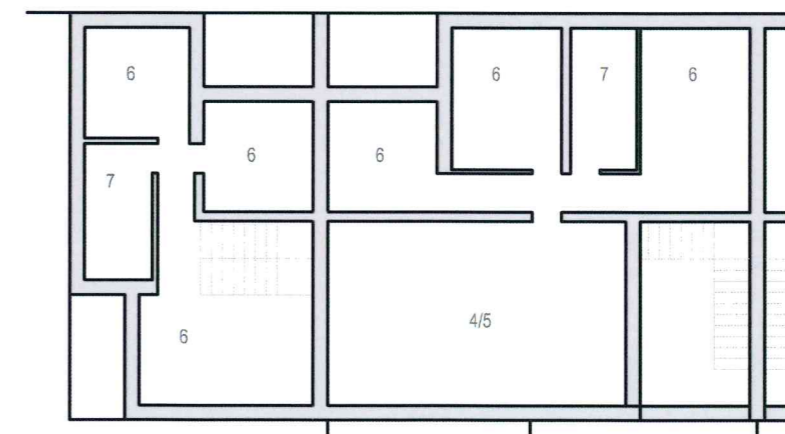
Planimetria generale



Edificio pubblico



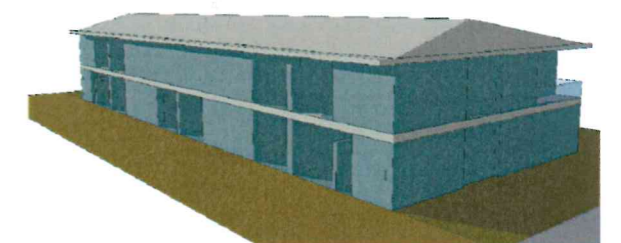
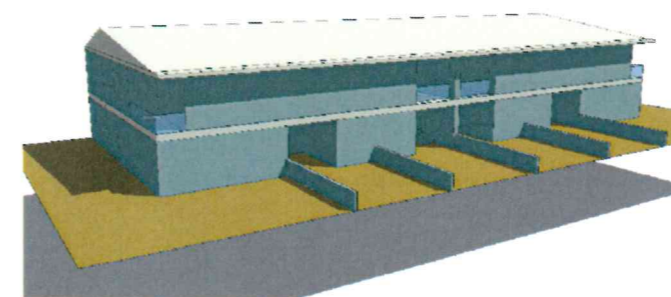
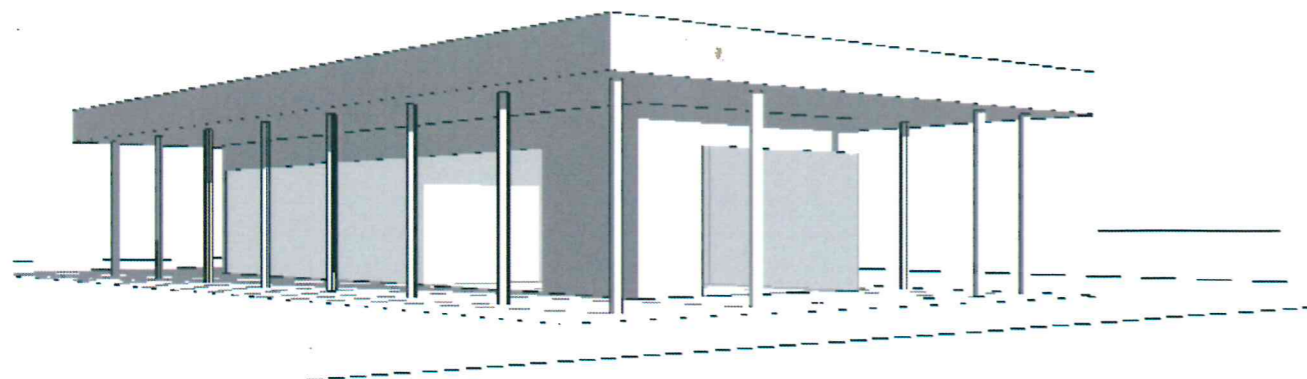
Piano terra tipo



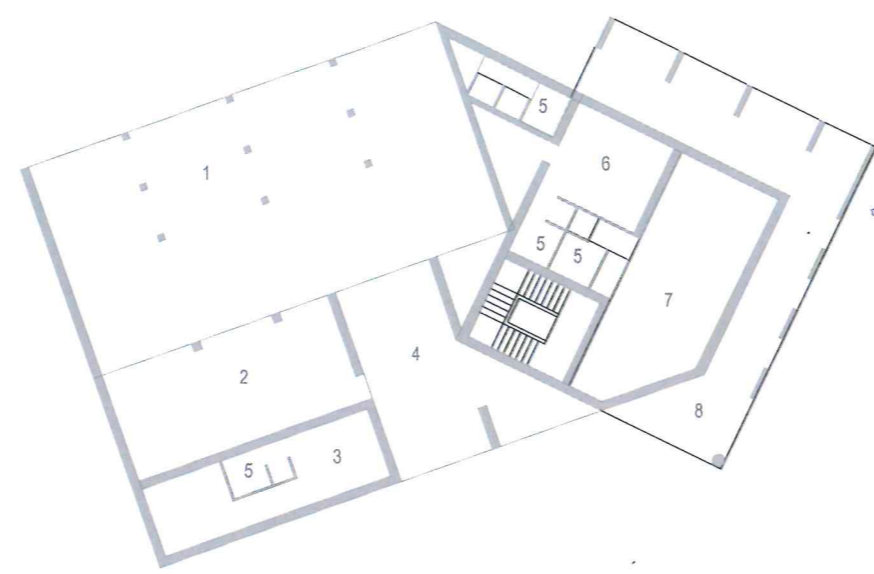
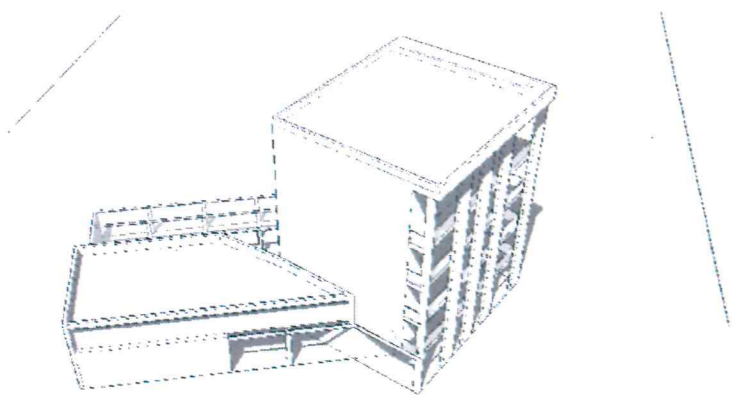
Piano primo tipo

**Legenda**

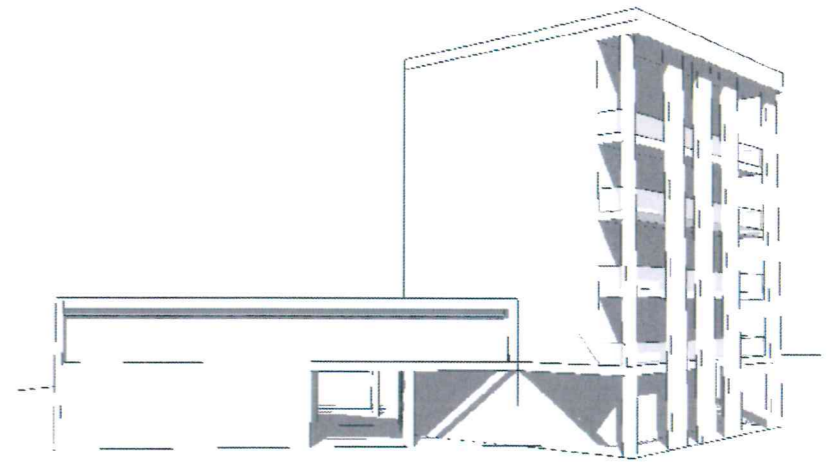
- 1 - sala civica - spazio polyvalente
- 2 - chiosco - bar
- 3 - servizi (wc)
- 4 - soggiorno
- 5 - cucina
- 6 - camera
- 7 - bagno
- 8 - ripostiglio
- 9 - portico
- 10 - garage



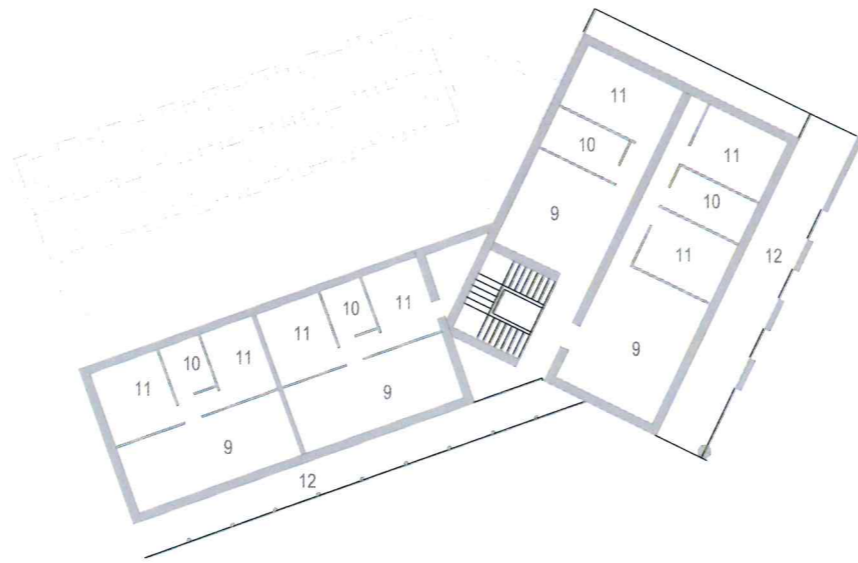
IOTESI A



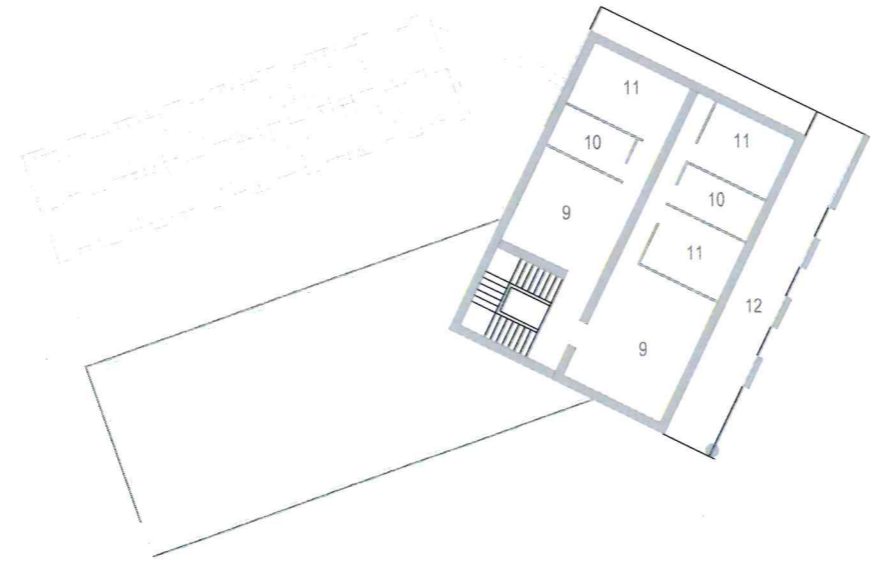
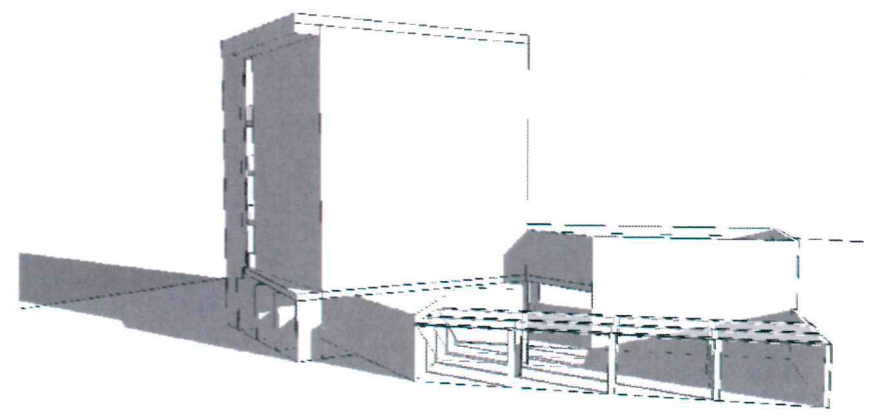
PIANO TERRA



Planimetria generale



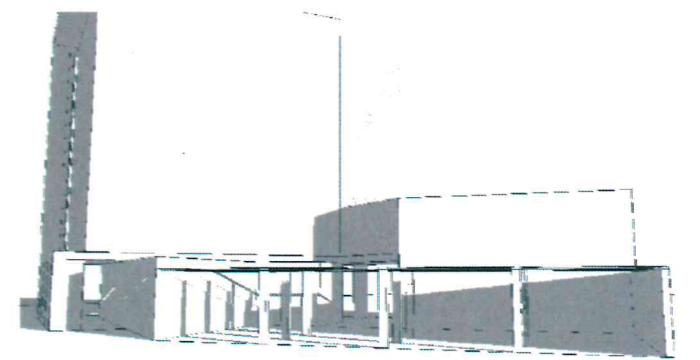
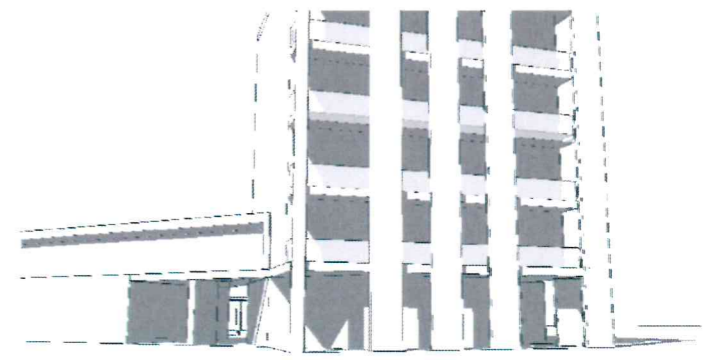
PIANO PRIMO



PIANO TIPO

**Legenda**

- 1 - cortile interno / posti auto
- 2 - garage
- 3 - uffici
- 4 - sottopasso
- 5 - servizi
- 6 - bar
- 7 - sala civica
- 8 - portico
- 9 - zona cottura / soggiorno
- 10 - bagno
- 11 - camera
- 12 - terrazzo



IPOTESI B