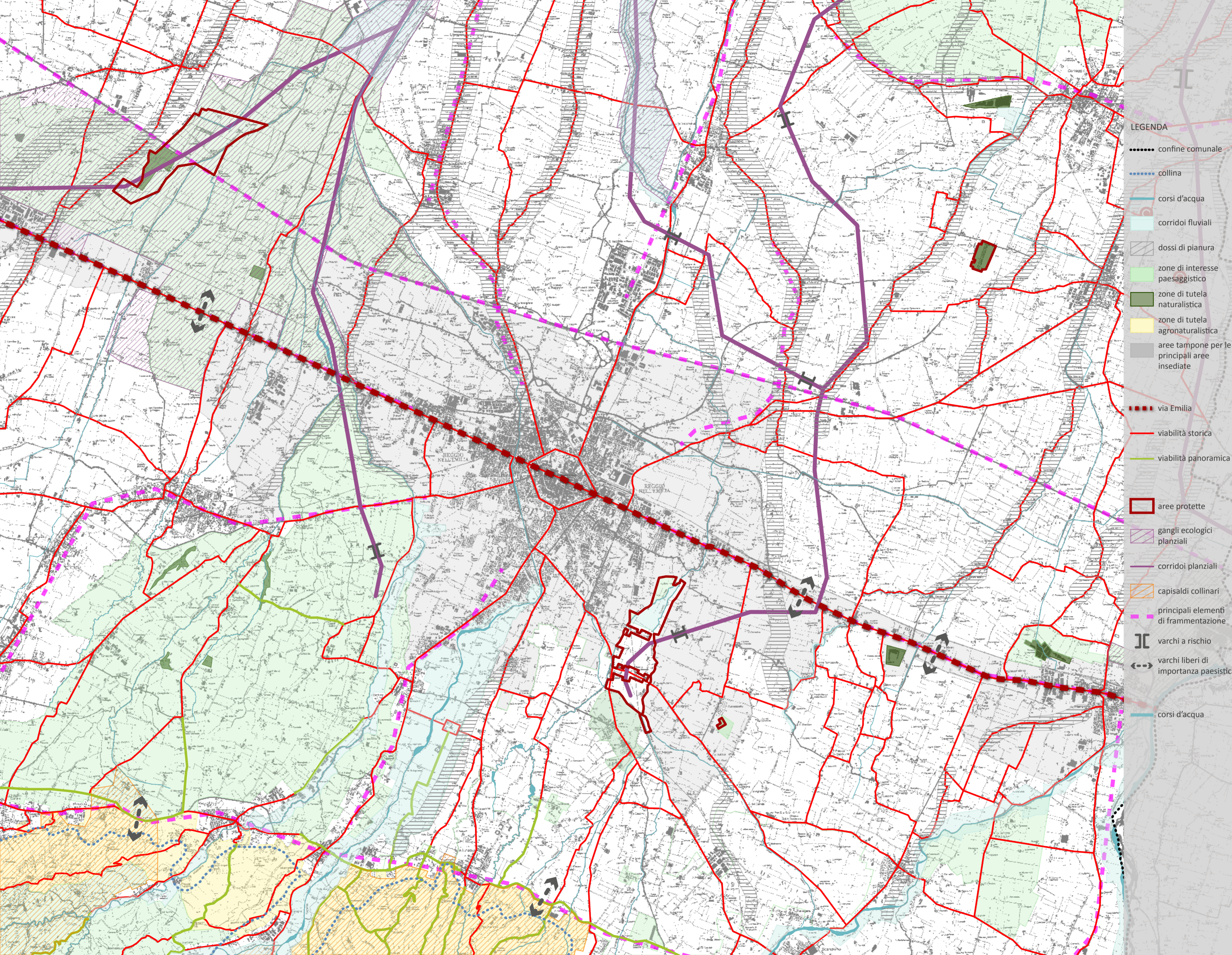


FASE DI ANALISI

Caratteri morfologici del territorio, elementi di tutela paesistica e della rete ecologica

Scala di rappresentazione
1:50.000

Orientamento geografico



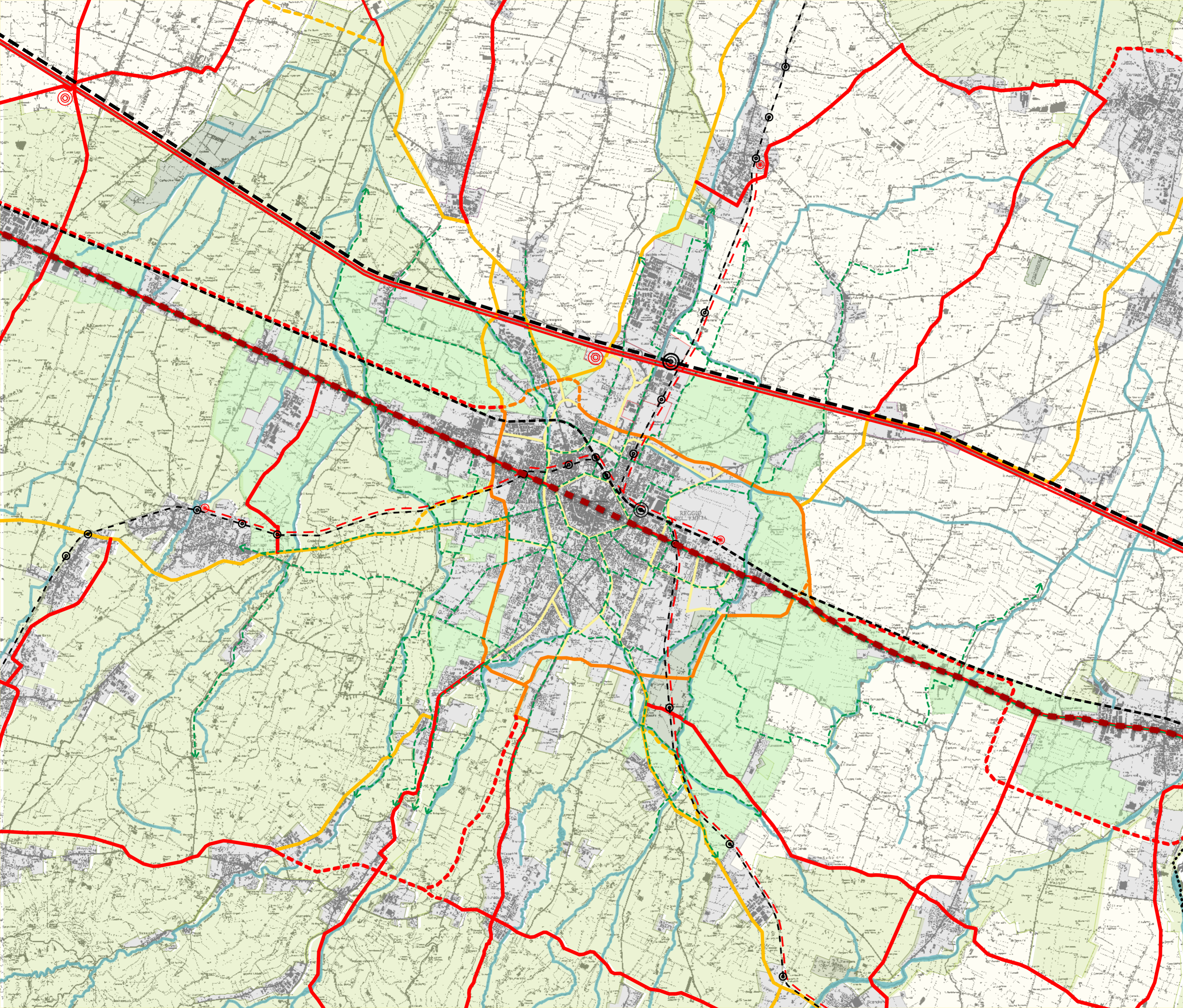
- LEGENDA**
- confine comunale
 - collina
 - corsi d'acqua
 - corridoi fluviali
 - dossi di pianura
 - zone di interesse paesaggistico
 - zone di tutela naturalistica
 - zone di tutela agronaturalistica
 - aree tampone per le principali aree insediate
 - via Emilia
 - viabilità storica
 - viabilità panoramica
 - aree protette
 - gangli ecologici planziali
 - corridoi planziali
 - capisaldi collinari
 - principali elementi di frammentazione
 - varchi a rischio
 - varchi liberi di importanza paesistica
 - corsi d'acqua

FASE DI ANALISI

Assetto territoriale degli insediamenti, delle reti della mobilità e del territorio rurale

Scala di rappresentazione
 1:50.000

Orientamento geografico



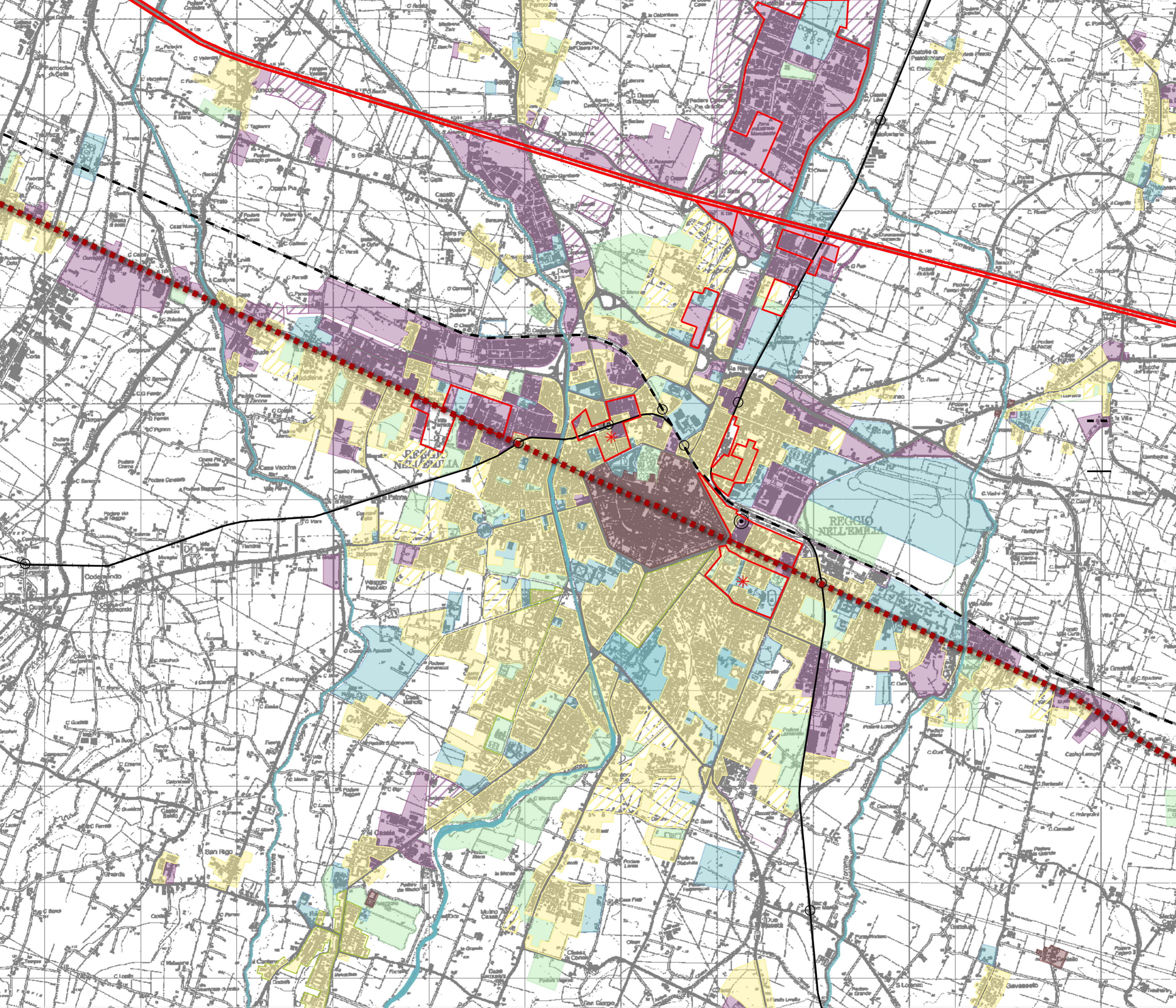
LEGENDA

- zone pianificate per usi urbani
- linea AV
- stazione AV Mediopadana in progetto
- linea ferroviaria RFI
- stazione RFI
- linea ferroviaria ACT
- stazioni e fermate ACT
- metropolitana di superficie in progetto
- stazione metropolitana di superficie in progetto
- autostrada A1
- casello autostradale
- strade extraurbane principali
- strade extraurbane principali di progetto
- strade extraurbane secondarie
- strade extraurbane secondarie di progetto
- strade urbane principali
- sistema tangenziale esistente
- sistema tangenziale di progetto
- via Emilia
- piste ciclabili
- ambito agricolo periurbano
- ambito a vocazione produttiva agricola
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico
- aree sottoposte a tutela
- corsi d'acqua



LEGENDA

- insediamenti storici urbani
- zone prevalentemente residenziali
- zone destinate a funzioni residenziali
- zone prevalentemente produttive esistenti
- zone destinate a funzioni produttive
- zone destinate a servizi
- aree verdi
- ambiti di riqualificazione
- ambiti di riqualificazione non attuati con PRG 1999 (zone di progetto)
- linea AV
- linea ferroviaria RFI
- stazione RFI
- linea ferroviaria ACT
- stazioni e fermate ACT
- autostrada A1
- via Emilia
- corsi d'acqua

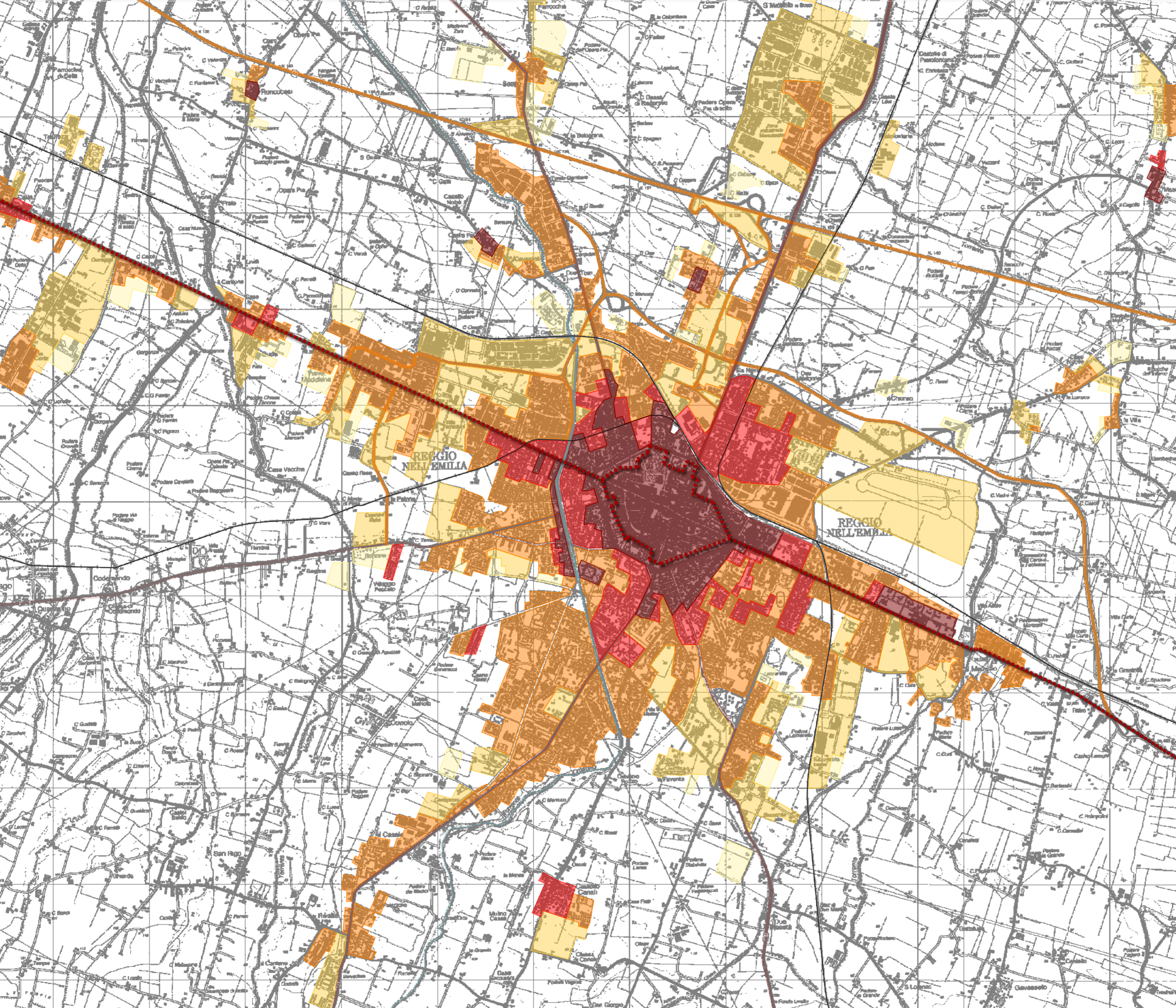


FASE DI ANALISI

Evoluzione storica del territorio urbanizzato

Scala di rappresentazione
1:25.000

Orientamento geografico



LEGENDA

- impianto storico
- rilievo IGM 1885
- rilievo IGM 1959
- rilievo CTC 1976
- rilievo CTR 1994
- rilievo fotografia satellitare 2005
- torrente Crostolo
- ferrovia



REuse the city

DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ

Relatore
Prof.ssa Maria Cristina Treu

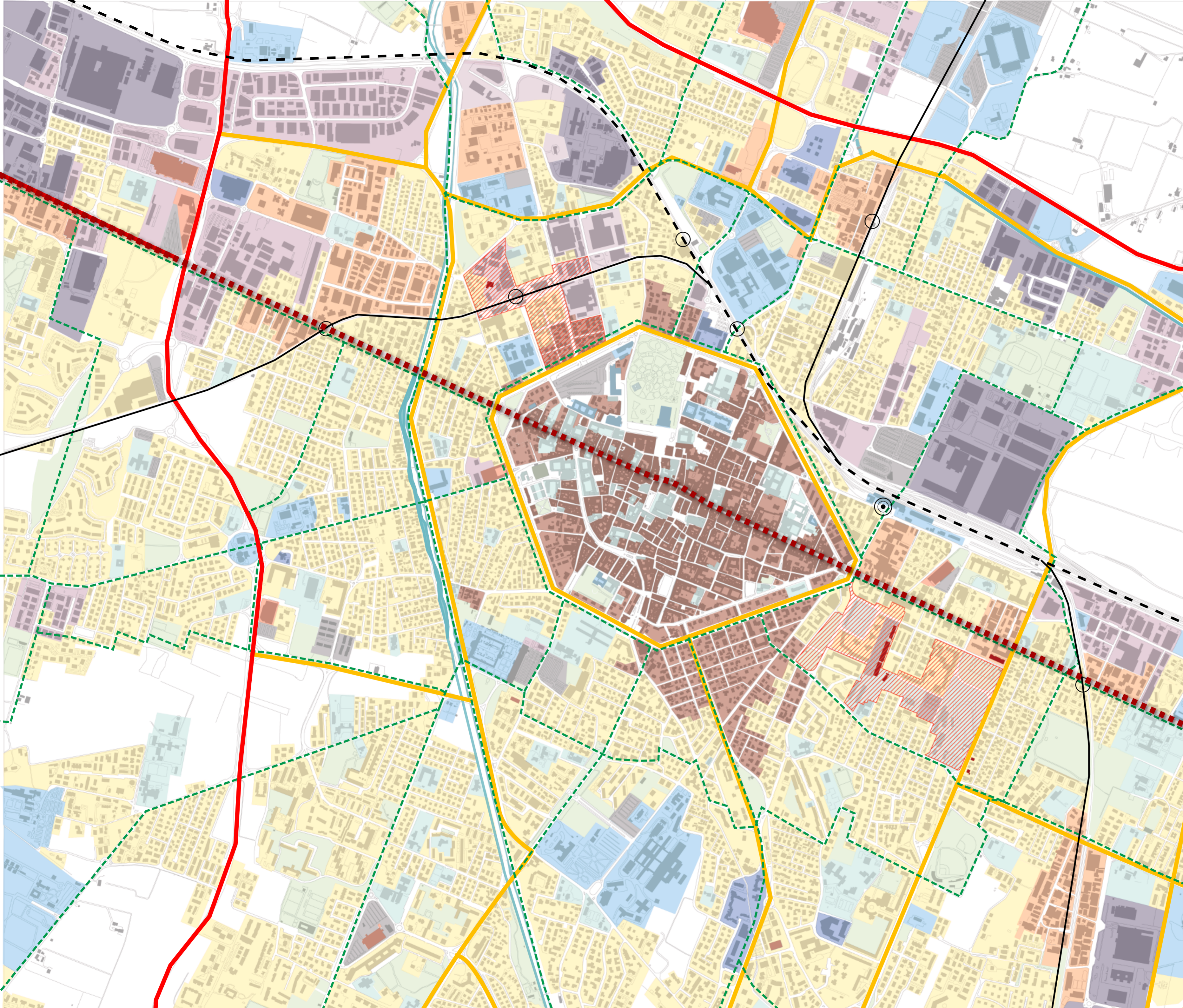
Studente
Giorgia Galeotti

FASE DI ANALISI

Tessuti edificati e
mobilità principale

Scala di rappresentazione
1:10.000

Orientamento geografico



- LEGENDA**
- città storica e edifici tutelati
 - edifici dismessi
 - residenziale
 - residenziale con attività produttive
 - commerciale
 - produttivo polifunzionale
 - produttivo
 - direzionale
 - servizi urbani
 - servizi di quartiere
 - verde
 - trasporto
 - ambiti di riqualificazione (zone di progetto)
 - via Emilia
 - linea ferroviaria RFI
 - stazione RFI
 - linea ferroviaria ACT
 - stazioni e fermate ACT
 - sistema tangenziale
 - strade urbane principali
 - piste ciclabili
 - corsi d'acqua



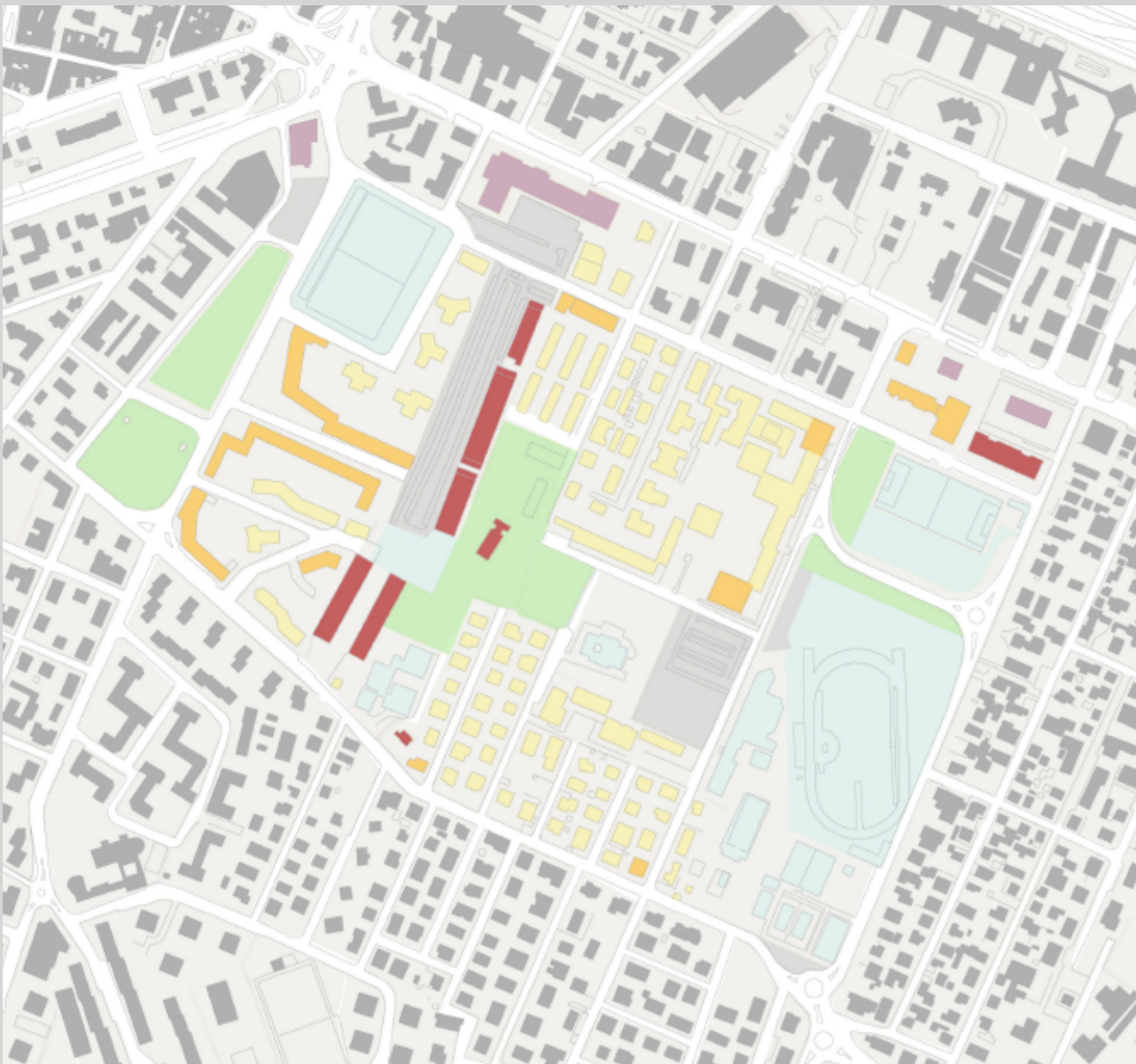
LEGENDA

Destinazioni d'uso

- dismesso
- residenziale
- residenziale/comm.le
- produttivo polifunz.
- servizi
- verde pubblico
- parcheggi pubblici

Destinazioni d'uso previste dal PSC

- residenziale
- servizi di quartiere
- attrezzature sportive
- verde pubblico
- parcheggi pubblici



DESCRIZIONE AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE MIRABELLO

L'ambito è un sistema complesso di attività e di spazi localizzato nel **settore orientale della città**.

Rappresenta un'area strategica per le relazioni tra il centro storico e i tessuti urbani attestati sulla via Emilia e comprende **attrezzature e spazi pubblici** già attualmente **rilevanti** per il processo di rivitalizzazione di questa parte della città.

In particolare sono presenti:

- lo stadio Mirabello, di cui occorre ridefinire il ruolo in relazione alle funzioni svolte allo stadio Giglio (più a nord);
- l'area ex Polveriera, complesso dismesso per il quale è necessario ipotizzare nuove funzioni attrattive in grado di riattribuire un senso ad un luogo urbano da tempo non utilizzato. Parte dell'area di pertinenza è utilizzata come parcheggio di interscambio vista la vicinanza alla stazione ferroviaria e al Centro storico.

L'ambito ha una **buon livello di accessibilità** a livello locale essendo contigua alla viabilità di collegamento tra parti di città quali via del Partigiano (in direzione nord-sud) e la via Emilia (in direzione est-ovest). La distanza dal sistema delle tangenziali rende l'accessibilità dal territorio provinciale più problematica.

Il PRG 1999 individua l'area quale **ambito di riqualificazione urbana** ai sensi della L.R. 19/1998 attuabile quindi attraverso un progetto integrato di recupero dal punto di vista infrastrutturale, ambientale, sociale e urbano. Non prevede invece interventi di nuova espansione.

L'area, non avendo ancora pienamente espresso le potenzialità che gli derivano dalla sua localizzazione e dalla presenza di attrezzature urbane rilevanti per i quartieri residenziali, necessita di un intervento più strutturato di riqualificazione.

OBIETTIVI E INDIRIZZI

- 1- riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito;
- 2- miglioramento delle connessioni con il centro storico e la città storica;
- 3- intensificazione delle relazioni con il contesto;
- 4- innalzamento della qualità degli spazi aperti quali l'area verde di via Matteotti e l'area sportiva di via Melato;
- 5- rifunzionalizzare e riutilizzare immobili quali gli edifici dell'ex Polveriera e il Mirabello.

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono un'opportuna combinazione di servizi pubblici, residenza, commercio e funzioni terziarie.

Il **PSC 2009 conferma gli indirizzi del PRG 1999** comprendendo tra le aree di riqualificazione (AR) anche quelle già previste dal Piano precedente e non ancora attuate (ex TU). L'ambito di riqualificazione Mirabello (AR8) è una di queste.





POLITECNICO DI MILANO
 Facoltà di Architettura e Società
 Corso di Laurea Specialistica
 Polo di Mantova

a.a. 2010/2011

REuse the city
 DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ

Relatore:
 Prof.ssa Maria Cristina Treu

Studente:
 Giorgia Galeotti

FASE DI ANALISI

QUARTIERE MIRABELLO
 Rilievo fotografico

Scala di rappresentazione
 1:5000

Orientamento geografico



tav.

7



1_ Stadio Mirabello



2_ Parcheggio scambiatore nei pressi dell'ex polveriera



3_ Ex polveriera



4_ Quartiere di viale Olimpia



5_ Quartiere tra viale Olimpia e viale M. Melato



6_ Barriera al movimento caratterizzata da viale del partigiano



7_ Cavalcavia di viale del partigiano



8_ Piscina comunale nella zona sportiva di viale Melato



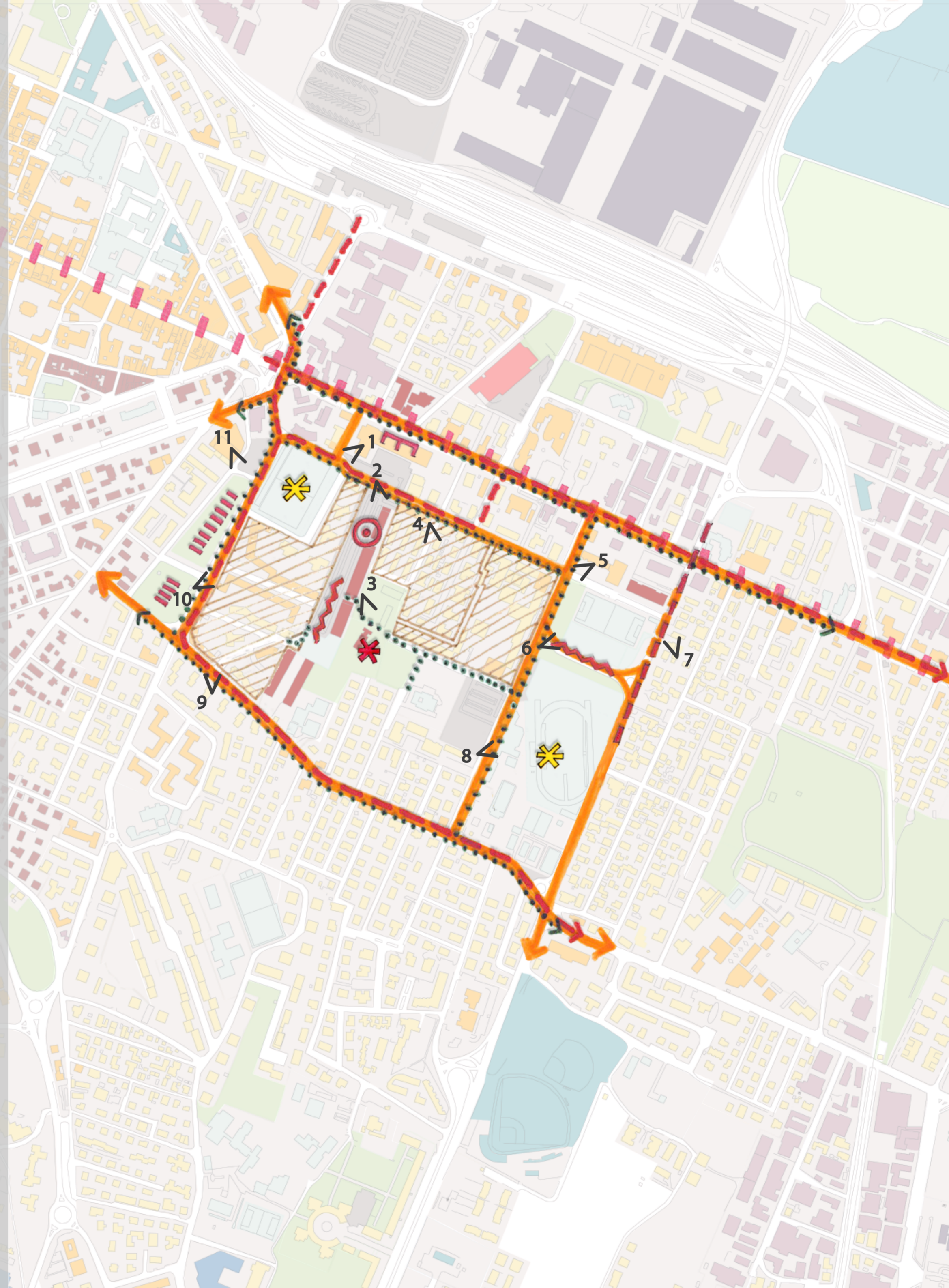
9_ Quartiere tra via Metteotti e Terrachini



10_ Viale G. Matteotti



11_ Parco di viale G. Matteotti



LEGENDA

- Destinazioni d'uso
- dismesso
 - storico
 - residenziale
 - residenziale/comm.le
 - commerciale
 - produttivo polifunzionale
 - attività produttive
 - direzionale
 - servizi urbani
 - servizi di quartiere
 - verde pubblico
 - trasporto

Elementi significativi

- percorso trasporto pubblico
- percorso veicoli
- percorso ciclopedonale
- limite in forma di edificio
- limite in forma di spazio aperto
- barriera visiva
- barriera al movimento e al collegamento
- zone riconoscibili come quartieri
- nodo
- * riferimento
- * riferimento con funzione
- via Emilia



POLITECNICO DI MILANO
 Facoltà di Architettura e Società
 Corso di Laurea Specialistica
 Polo di Mantova

a.a. 2010/2011

REuse the city
 DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ

Relatore:
 Prof.ssa Maria Cristina Treu

Studente:
 Giorgia Galeotti

FASE DI ANALISI

QUARTIERE MIRABELLO
 Analisi degli elementi
 significativi secondo Lynch

Scala di rappresentazione
 1:5000

Orientamento geografico



L'analisi degli elementi significativi, come suggerisce Kevin Lynch nel libro "L'immagine della città", serve per capire come la città viene percepita dalle persone.

Durante un primo sopralluogo del quartiere è stata effettuata quest'analisi per capire quali sono gli elementi che, a primo impatto, vengono colti dall'osservatore e che quindi vengono percepiti come elementi caratterizzanti del quartiere stesso (figurabilità). Si è cercato inoltre di capire se i percorsi risultano chiari e di conseguenza se il quartiere risulta "leggibile" a chi lo attraversa. Tutte queste caratteristiche, se presenti, danno identità al quartiere.

tav.



POLITECNICO DI MILANO

Facoltà di Architettura e Società
Corso di Laurea Specialistica
Polo di Mantova

a.a. 2010/2011

REuse the city
DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ

Relatore:
Prof.ssa Maria Cristina Treu

Studente:
Giorgia Galeotti

FASE DI ANALISI

QUARTIERE MIRABELLO
Analisi SWOT

Scala di rappresentazione
1:5000

Orientamento geografico



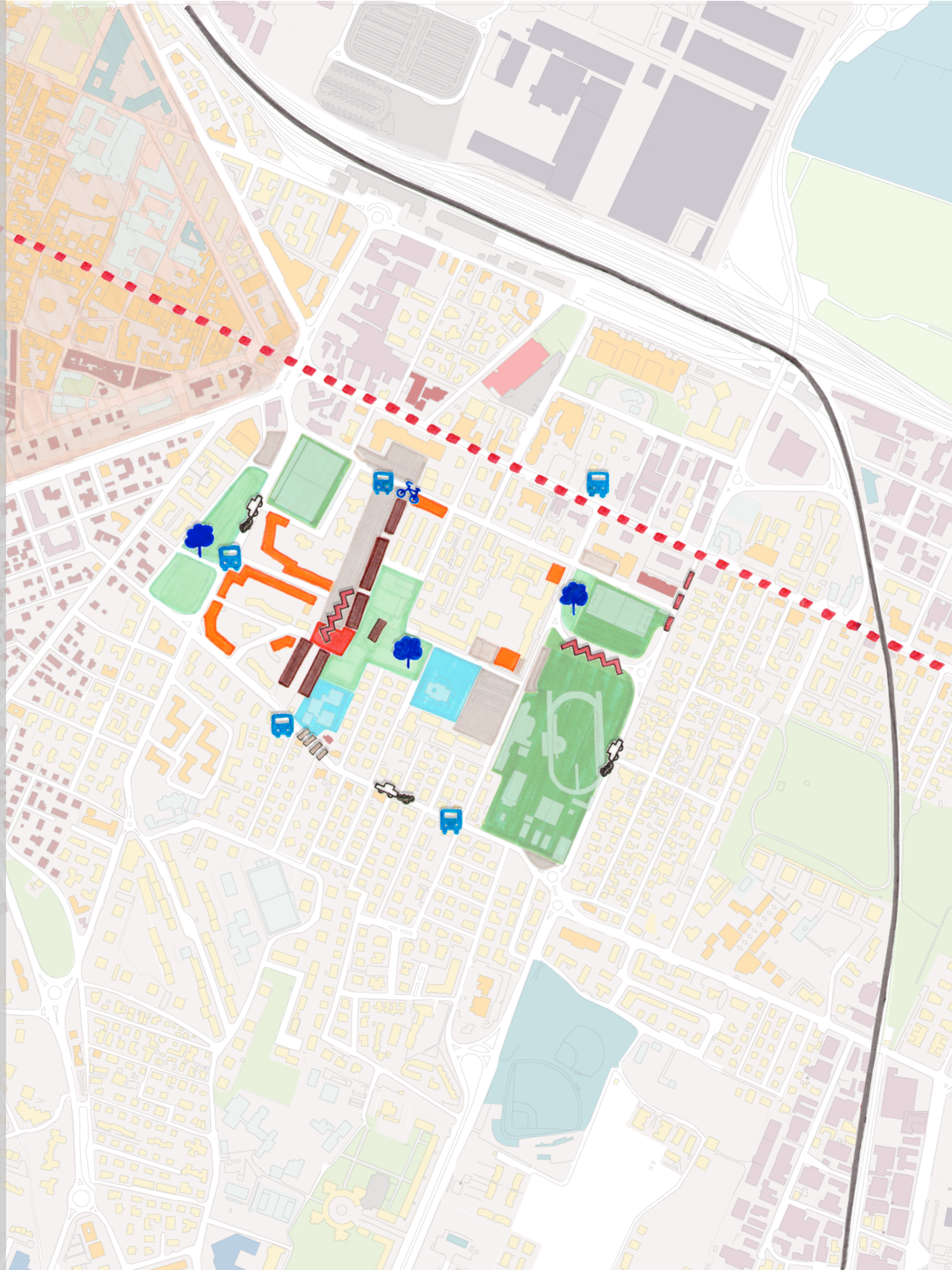
tav.

LEGENDA

- Destinazioni d'uso
- dismesso
 - storico
 - residenziale
 - residenziale/comm.le
 - commerciale
 - produttivo polifunzionale
 - attività produttive
 - direzionale
 - servizi urbani
 - servizi di quartiere
 - verde pubblico
 - trasporto

- Potenzialità
- via Emilia
 - centro storico
 - complesso ex Polveriera
 - attività commerciali
 - servizi per l'istruzione
 - aree verdi sportive
 - verde pubblico
 - ferrovia
 - parcheggi esistenti
 - fermate dell'autobus
 - bike sharing

- Debolezze
- assenza di parcheggi
 - stazione ecologica
 - barriera al movimento
 - cavalcavia
 - traffico e smog



POTENZIALITA'

- quartiere a ridosso del Centro Storico
- ex-Polveriera, complesso di valore storico-architet-tonico da tempo non utilizzato e in attuale stato di degrado
- presenza di attività commerciali, attualmente non valorizzate
- asilo nido in via Tondelli (ben servito dal parcheggio di via Melato) e scuola media di via Terrachini
- zona sportiva di via Melato
- stadio Mirabello, di cui occorre ridefinire il ruolo rispetto al più recente e attrezzato stadio Giglio (a nord)
- buona dotazione di verde anche se scarsamente utilizzato perchè non adeguatamente attrezzato
- zona ben servita dalla rete del trasporto pubblico (autobus e treno) e servizio di bike sharing
- buona dotazione di parcheggi (parcheggio Polveriera di attec-stamento al Centro Storico Polveriera)
- abbondanza di spazi aperti in una zona ad alta densità abita-tiva

DEBOLEZZE

- alta densità abitativa
- scuola elementare in zona di difficile sosta
- scarsa qualità degli edifici con conseguente rischio di ghet-tizzazione (alta presenza di extracomunitari)
- stazione ecologica che occupa una parte del complesso della ex-Polveriera
- via del Partigiano come elemento di frattura del centro spor-tivo
- degrado dei percorsi ciclopiedonali
- adiacenza su tre lati dell'area di strade a medio-alta frequen-tazione
- presenza della barriera visiva del cavalcavia che tende a creare degrado ed isolamento

OPPORTUNITA'

- innalzamento della qualità degli spazi aperti attraverso la riqualificazione e la connessione dei diversi sistemi presenti nella zona (verde, commercio, servizi) attraverso la riorganizza-zione dei percorsi
- maggiore connessione con il centro storico
- riqualificare il complesso della ex-polveriera creando, attra-verso il mix funzionale, un nodo importante per la valorizza-zione della zona
- dare maggiore unitarietà al centro sportivo e differenziare ulterio-rmente le utenze
- mettere a sistema le diverse attività commerciali
- valorizzare e dare una funzione all'area interessata dal caval-cavia
- connettere il quartiere con i quartieri limitrofi attraverso la valorizzazione degli spazi aperti

MINACCE

- la riqualificazione delle funzioni presenti, e l'eventuale inse-rimento di nuove, potrebbe portare al congestionamento del traffico, evidenziando ulteriormente l'inadeguatezza delle sezioni stradali





LEGENDA

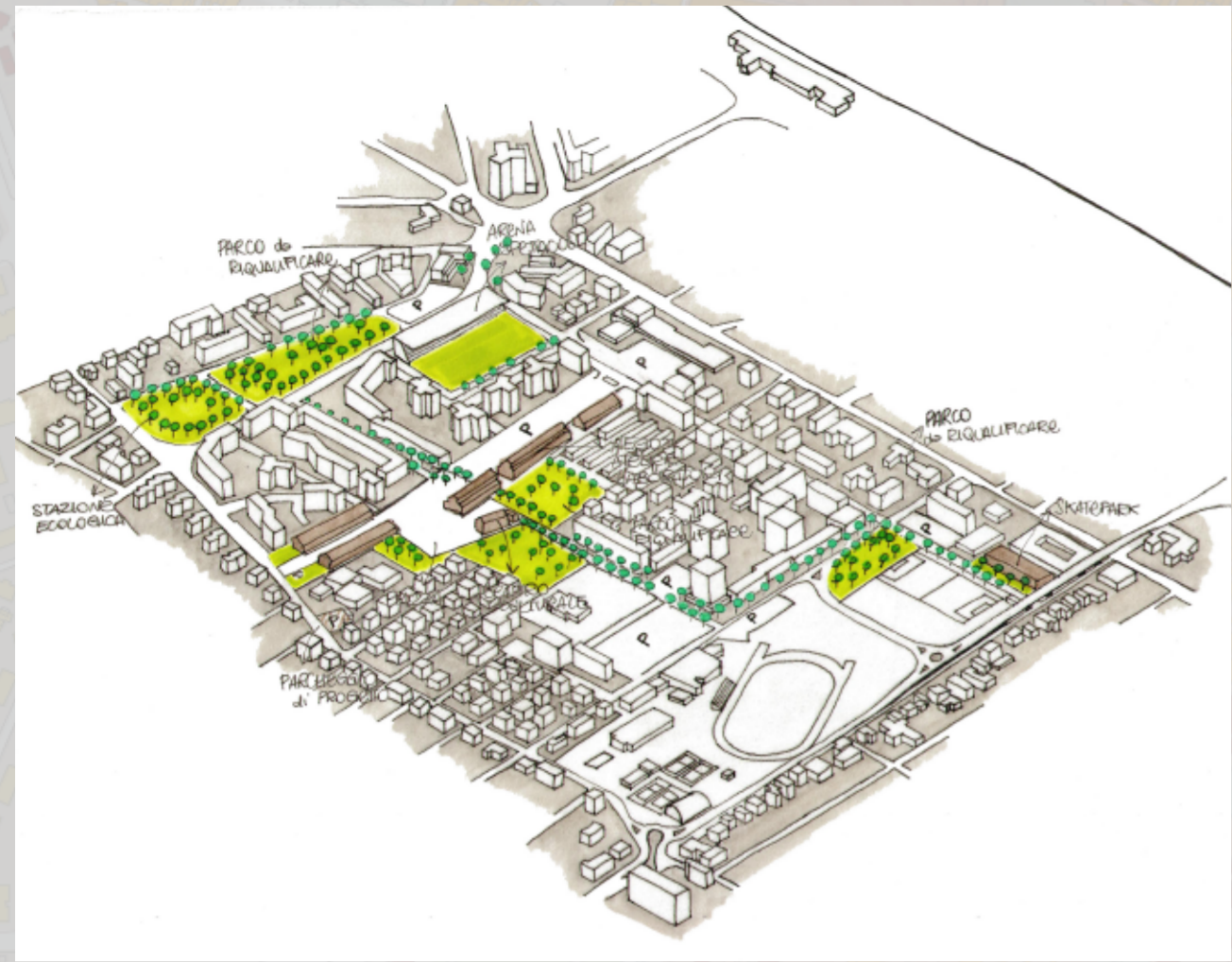
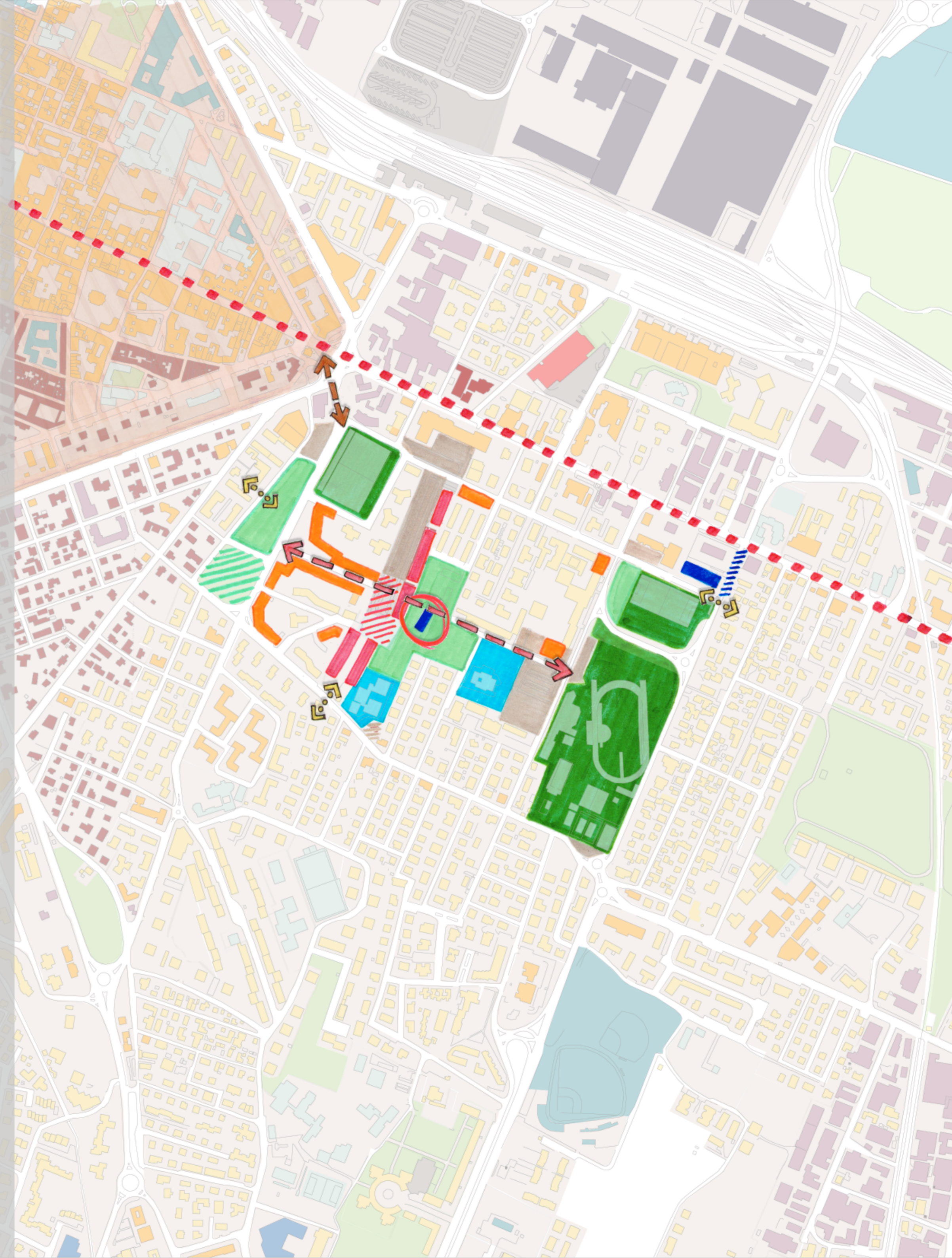
- Destinazioni d'uso**
- dismesso
 - storico
 - residenziale
 - residenziale/comm.le
 - commerciale
 - produttivo polifunzionale
 - attività produttive
 - direzionale
 - servizi urbani
 - servizi di quartiere
 - verde pubblico
 - trasporto

Destinazioni d'uso previste

- commercio esistente
- negozi, laboratori, atelier e locali
- piazza di progetto
- servizi per l'istruzione
- servizi per la cultura, il gioco e lo sport
- skatepark
- aree verdi sportive
- verde esistente da rigenerare
- stazione ecologica
- parcheggi esistenti
- parcheggio di progetto

Azioni di progetto

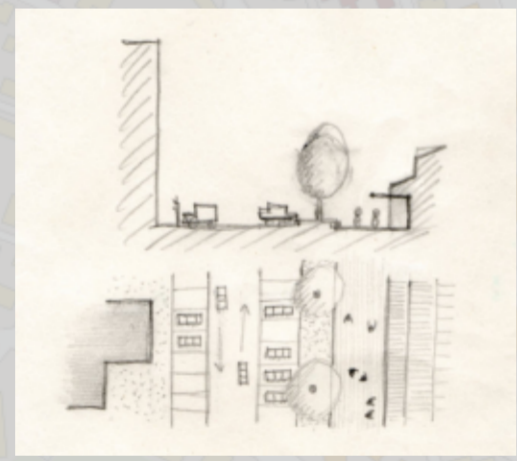
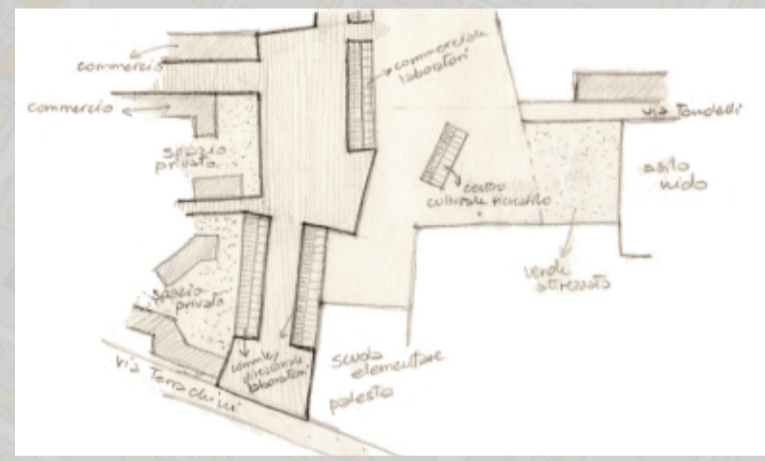
- centralità del quartiere
- connessione
- connessione con il centro storico
- relazioni con il contesto
- via Emilia
- centro storico



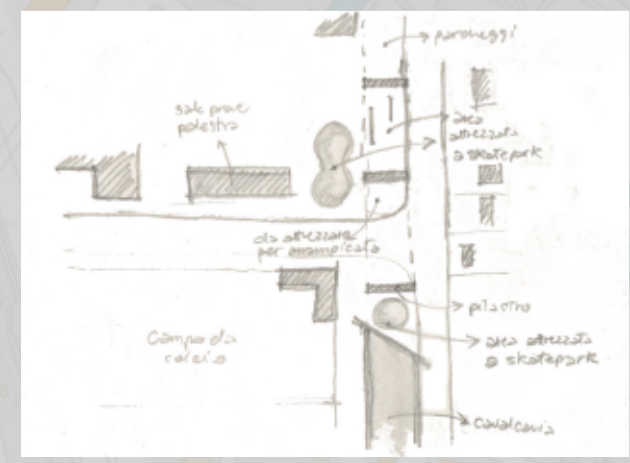
Assonometria dell'area di riqualificazione

MACRO - OBIETTIVI

- inserire nuove funzioni per rendere il quartiere attrattivo anche per chi non vi abita in modo da richiamare un maggior flusso di persone dall'esterno;
- migliorare le connessioni con il centro storico, con l'intorno e all'interno del quartiere stesso mitigando le barriere presenti;
- riconfigurare l'assetto funzionale della zona attraverso la riqualificazione dello stadio Mirabello e la rifunzionalizzazione degli edifici dismessi, in particolare del complesso storico dell'ex Polveriera;
- mettere in relazione tra loro i diversi servizi presenti all'interno dell'ambito ponendo particolare attenzione verso la rete dei percorsi ciclo pedonali;
- innalzamento della qualità degli spazi a verde pubblico.



Schizzi delle prime idee progettuali per la riqualificazione dell'area dell'ex Polveriera. L'idea principale è quella di ottenere uno spazio pubblico, centrale rispetto al quartiere, sul quale convergono tutte le funzioni e i servizi presenti nell'area. Si otterrebbe così un fulcro che contribuirebbe a far percepire quest'area, oggi divisa dal complesso della Polveriera, come un quartiere unitario.

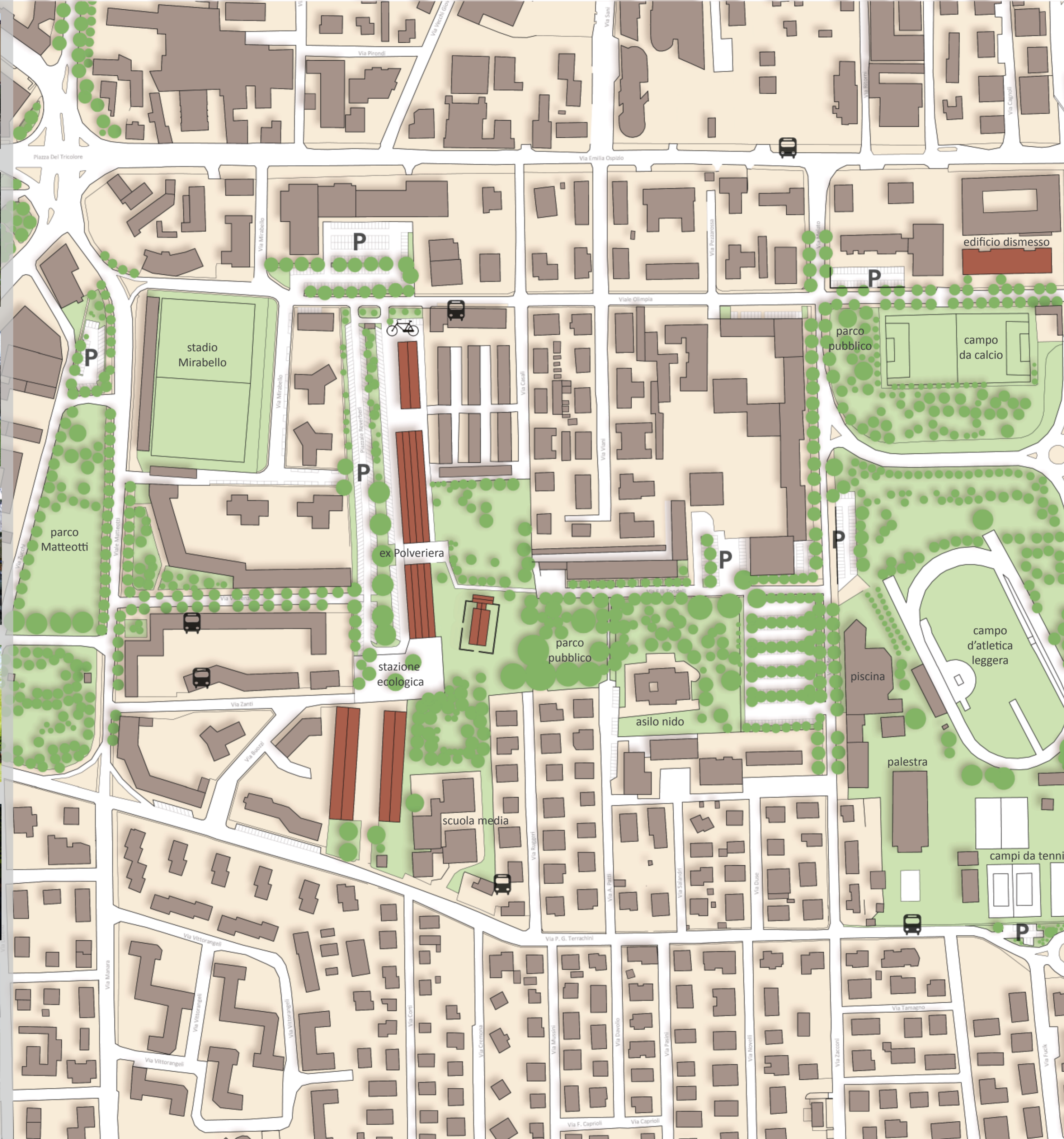


Schizzo della prima idea progettuale per il cavalcavia. Lo spazio sotto a al cavalcavia risulta attualmente degradato e anche a causa della sua utilizzazione a parcheggio. Convertendo quest'area in uno skatepark il quartiere si riapproprierebbe di uno spazio urbano marginale ottenendo un'immediata riqualificazione della zona e incrementando la socialità del quartiere. Si andrebbe inoltre a riutilizzare l'edificio adiacente, oggi dismesso, per ospitare sale prove per gruppi musicali e per la danza andando così ad integrare ulteriormente la vocazione ludico-sportiva e culturale del quartiere.



LEGENDA

- verde pubblico
- fermata autobus
- parcheggio



Ingresso della piscina comunale



Ingresso del campo d'atletica leggera



Asilo nido



Fronte della scuola media



Parco nei pressi del complesso dell'ex Polveriera



Parcheggio scambiatore ex Polveriera



Tribuna dello stadio Mirabello



AZIONI DI PROGETTO

- inserire nuove funzioni (culturali, sportive, ludiche e ricreative) per incrementarne il mix funzionale e rendere il quartiere più attrattivo;
- ottenere nuovi spazi pubblici per incentivare l'interazione tra le persone e dove poter trascorrere il tempo libero;
- recuperare gli edifici dismessi e riutilzarli come contenitori di nuove funzioni pubbliche;
- sostenere il commercio esistente e metterlo in relazione con le nuove funzioni insediate;
- riqualificare l'aspetto e la fruibilità del quartiere ripavimentando i percorsi e riorganizzando gli spazi verdi e le alberature;
- ristrutturare le facciate degli edifici per migliorarne la qualità architettonica;
- incentivare l'uso del mezzo pubblico e della mobilità sostenibile aumentando il servizio di bike sharing e gli spazi destinati a pedoni e ciclisti a discapito degli spazi di transito delle automobili;
- dotare tutti gli spazi ricreativi e di sosta della rete wireless per aumentare le possibilità di comunicazione;



Spazio per spettacoli cittadini, *Playhouse*, Detroit



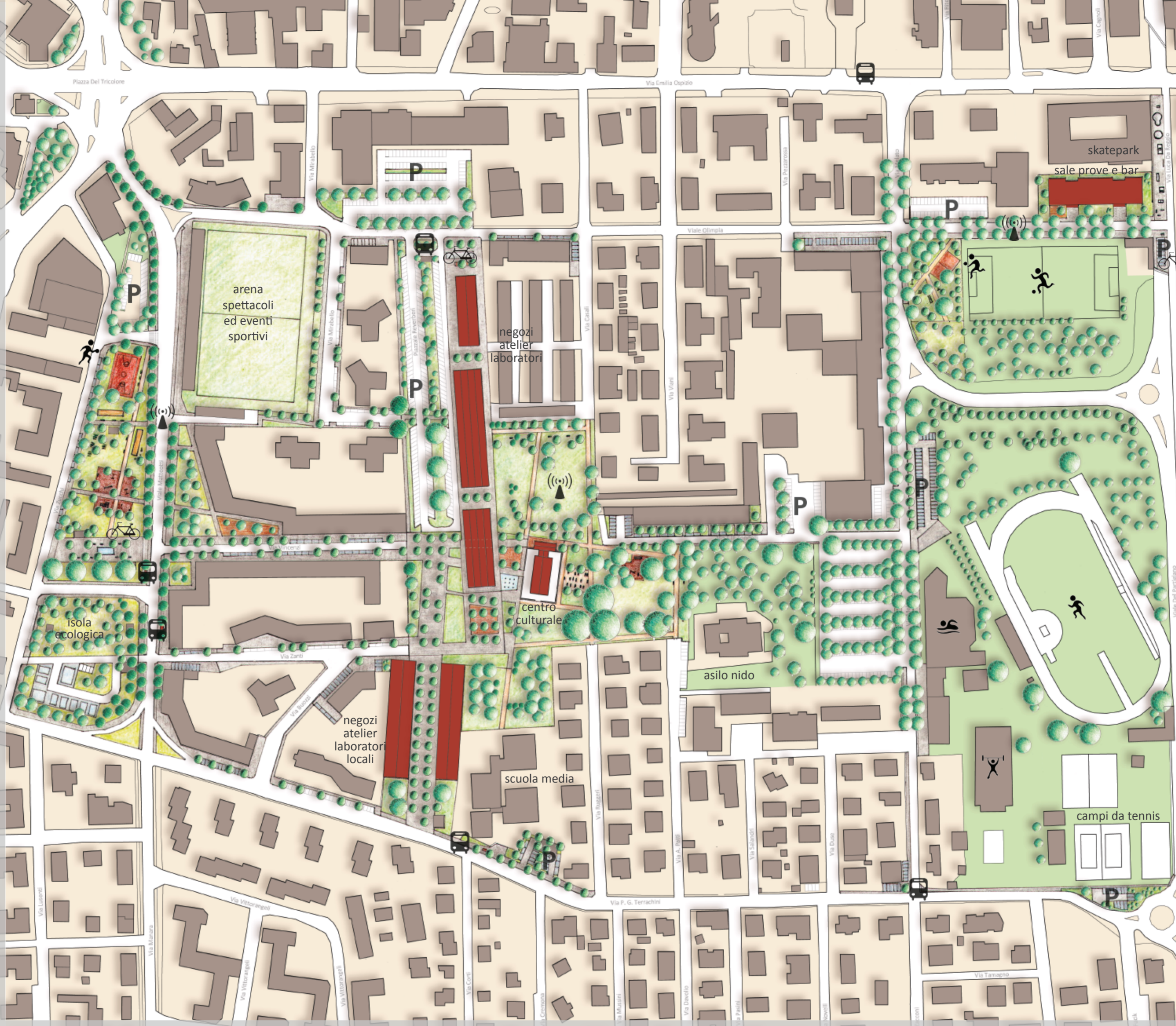
Smidt Hammer Lassen Architects, *Performers House*, Danimarca

NL Architects, *A8erna*, Paesi Bassi, 2003

Skatepark realizzato al di sotto di un cavalcavia.



Assonometria dello skatepark del parco di via Matteotti e dello stadio Mirabello riutilizzato ad arena spettacoli. Proposta per la riqualificazione dello spazio ciclo-pedonale al di sotto delle gradinate dello stadio Mirabello.

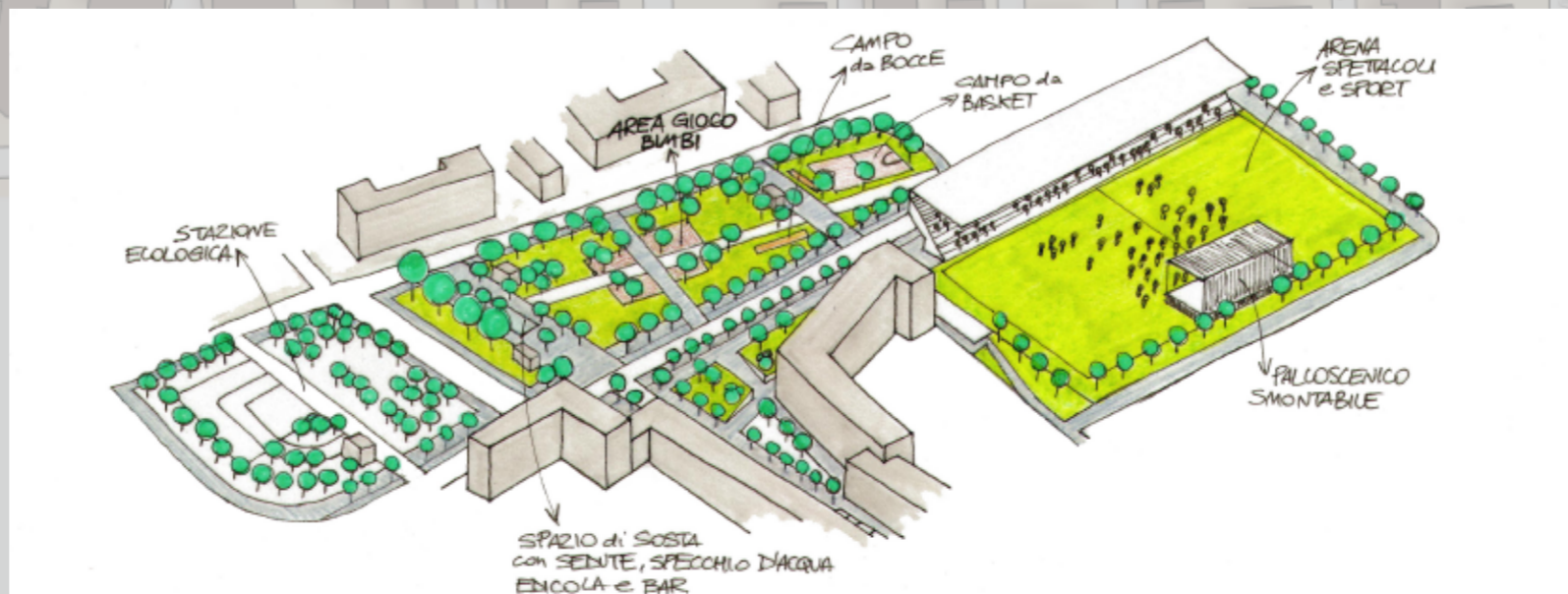
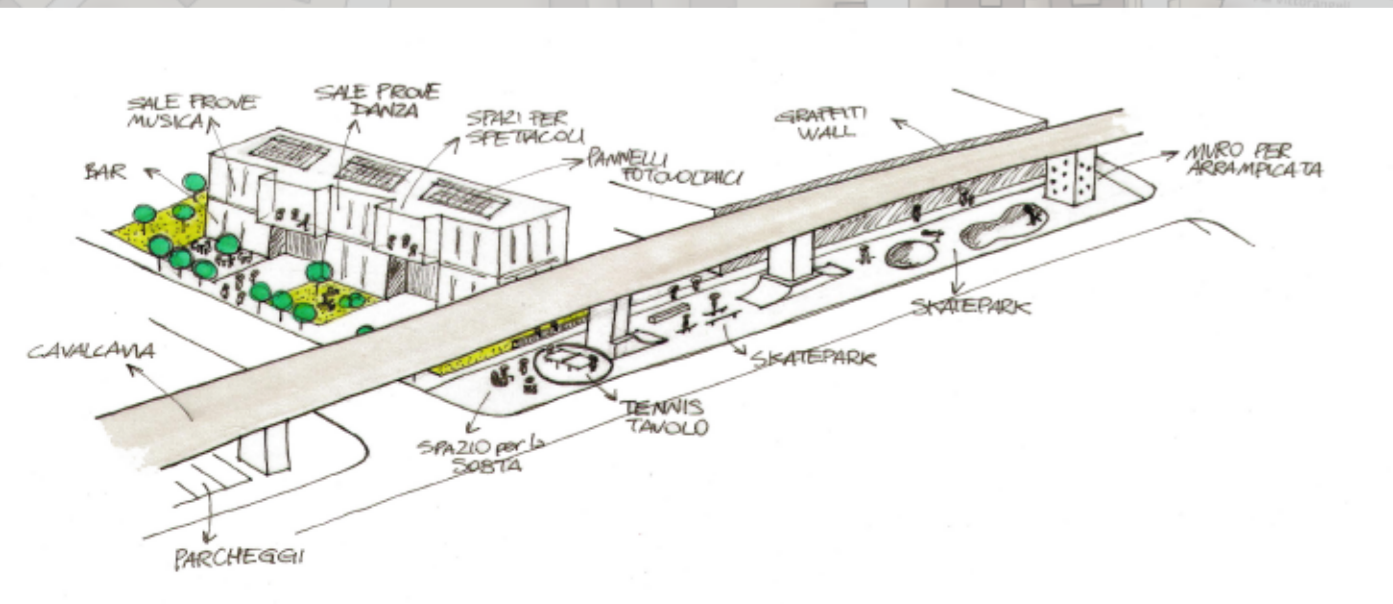


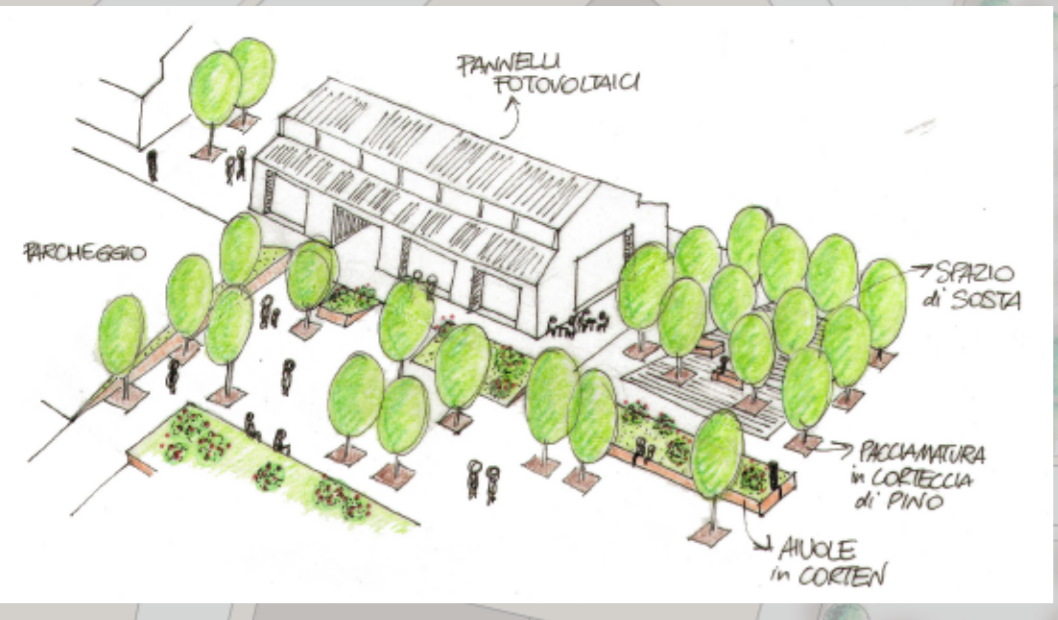
LEGENDA

- verde pubblico
- fermata autobus
- parcheggio
- campo da calcio
- campo d'atletica leggera
- piscina
- palestra
- riuso edifici dismessi
- bike sharing
- connessione wireless
- campo da basket
- campo da pallavolo

Azioni di progetto

- riuso edifici dismessi
- bike sharing
- connessione wireless
- campo da basket
- campo da pallavolo





Viste della piazza commerciale e del centro culturale con lo spazio per proiezioni



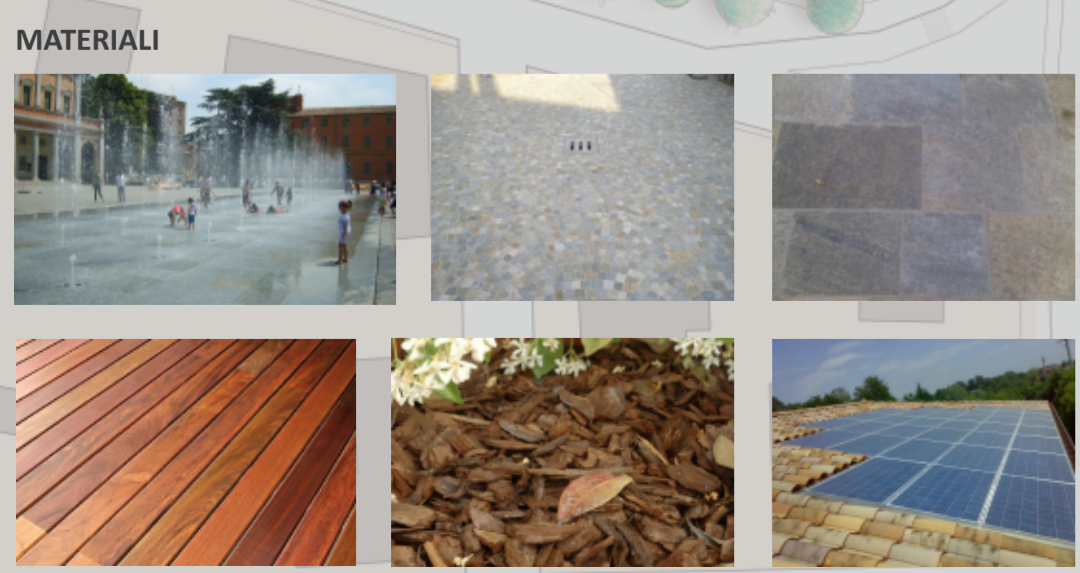
ARREDI URBANI



Jeppe Aagaard Andersen, Tinka Sack, Turf Design Studio_The University of Sidney



Kristine Jensens Tegnestue, Nicolai Bercy Village, Bercy, Francia
 School Center, Danimarca, 2007



MATERIALI

FASE DI ANALISI

QUARTIERE GARDENIA
Analisi delle
strategie del PSC

Scala di rappresentazione
1:5000

Orientamento geografico



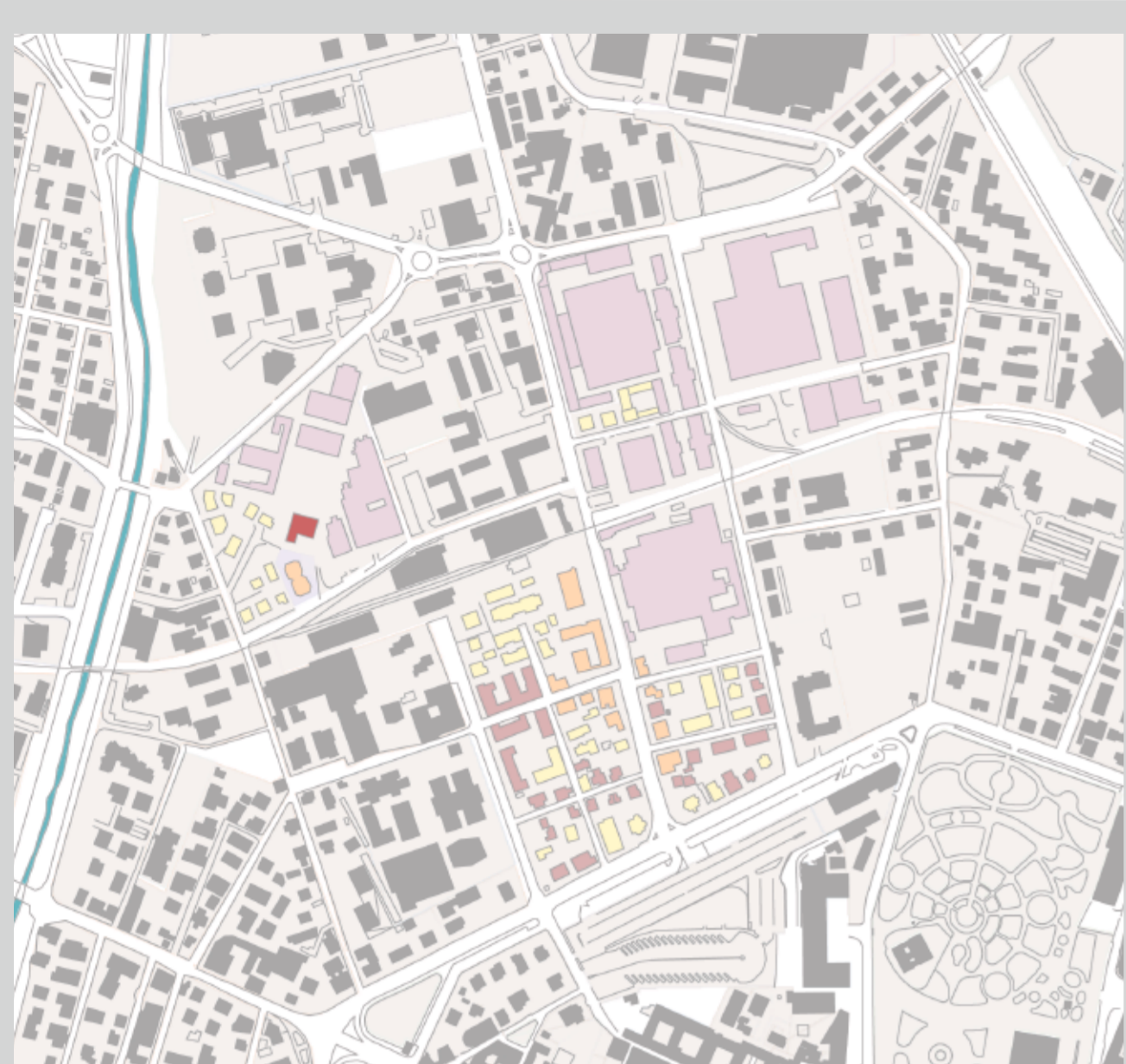
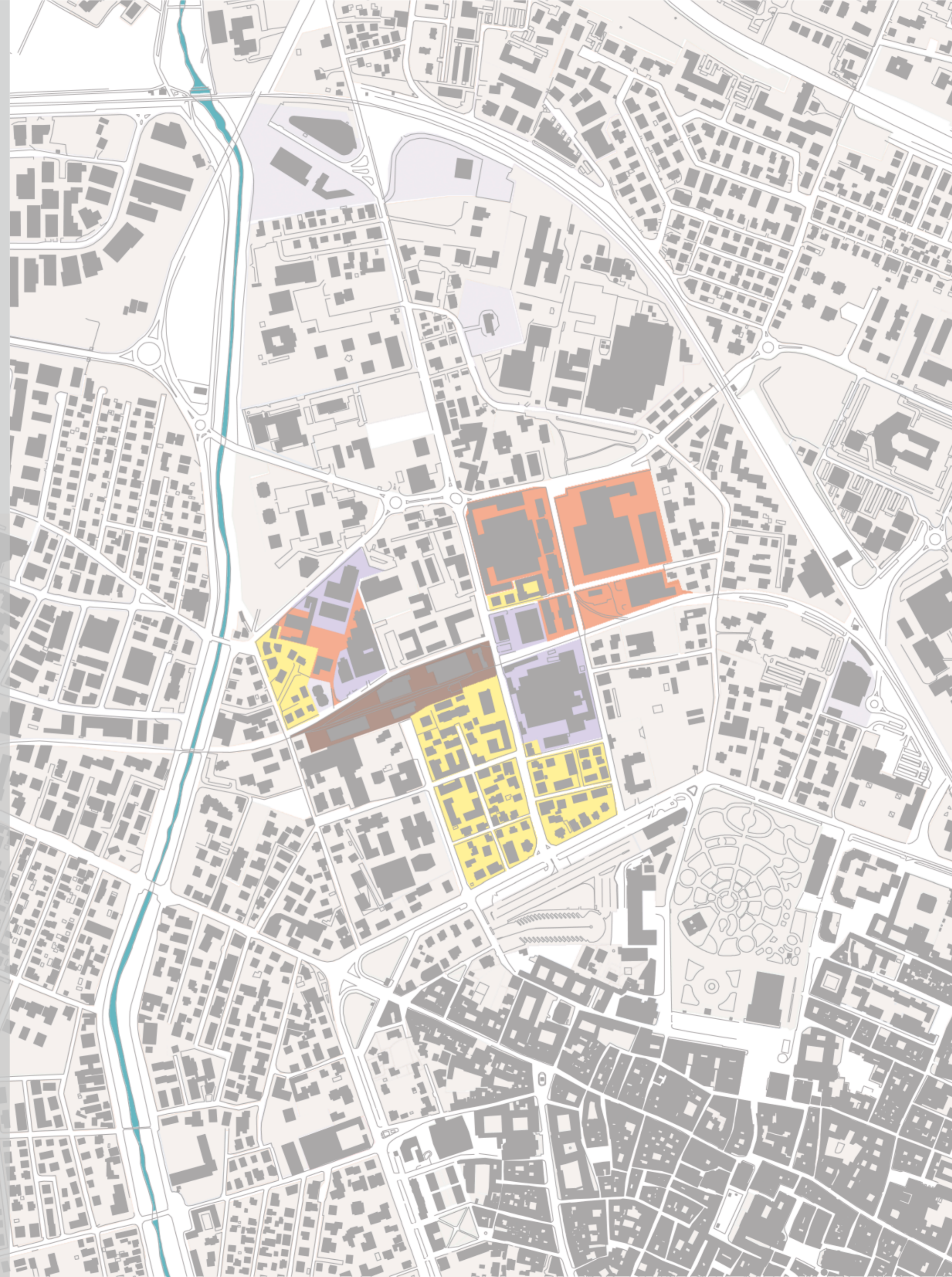
LEGENDA

Destinazioni d'uso

- città storica
- dismesso
- residenziale
- residenziale/comm.le
- produttivo polifunzionale
- torrente Crostolo

Destinazioni d'uso previste dal PSC

- residenziale
- trasformazione residenziale produttivo
- polifunzionale
- area ferroviaria



DESCRIZIONE AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE GARDENIA

L'ambito è localizzato a **nord del nucleo storico**, nell'area compresa tra i viali di circonvallazione e l'asse di via Cisalpina-via della Costituzione.

- L'ambito comprende:
- a sud del tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza:
 - un tessuto residenziale all'interno del quale è presente un quartiere di edilizia pubblica vincolato;
 - il viale di accesso alla stazione S. Stefano (viale Trento Trieste);
 - a nord del tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza:
 - un tessuto misto residenziale e produttivo già in parte esito di interventi di riqualificazione (PRU Gardenia);
 - stabilimenti produttivi.

L'ambito ha un livello di accessibilità limitato alla presenza dei tracciati ferroviari Milano-Bologna e Reggio Emilia-Ciano d'Enza.
L'accessibilità dal sistema delle grandi infrastrutture è comunque buono.

L'area a nord del tracciato ferroviario presenta problematiche di degrado connesse allo stato di abbandono di alcune zone dismesse.
All'interno del quartiere è presente un'unica area verde a fianco del Centro Internazionale della Danza (ex Fonderia Lombardini).
L'ambito è servito dalle linee di trasporto urbano (treno e autobus).

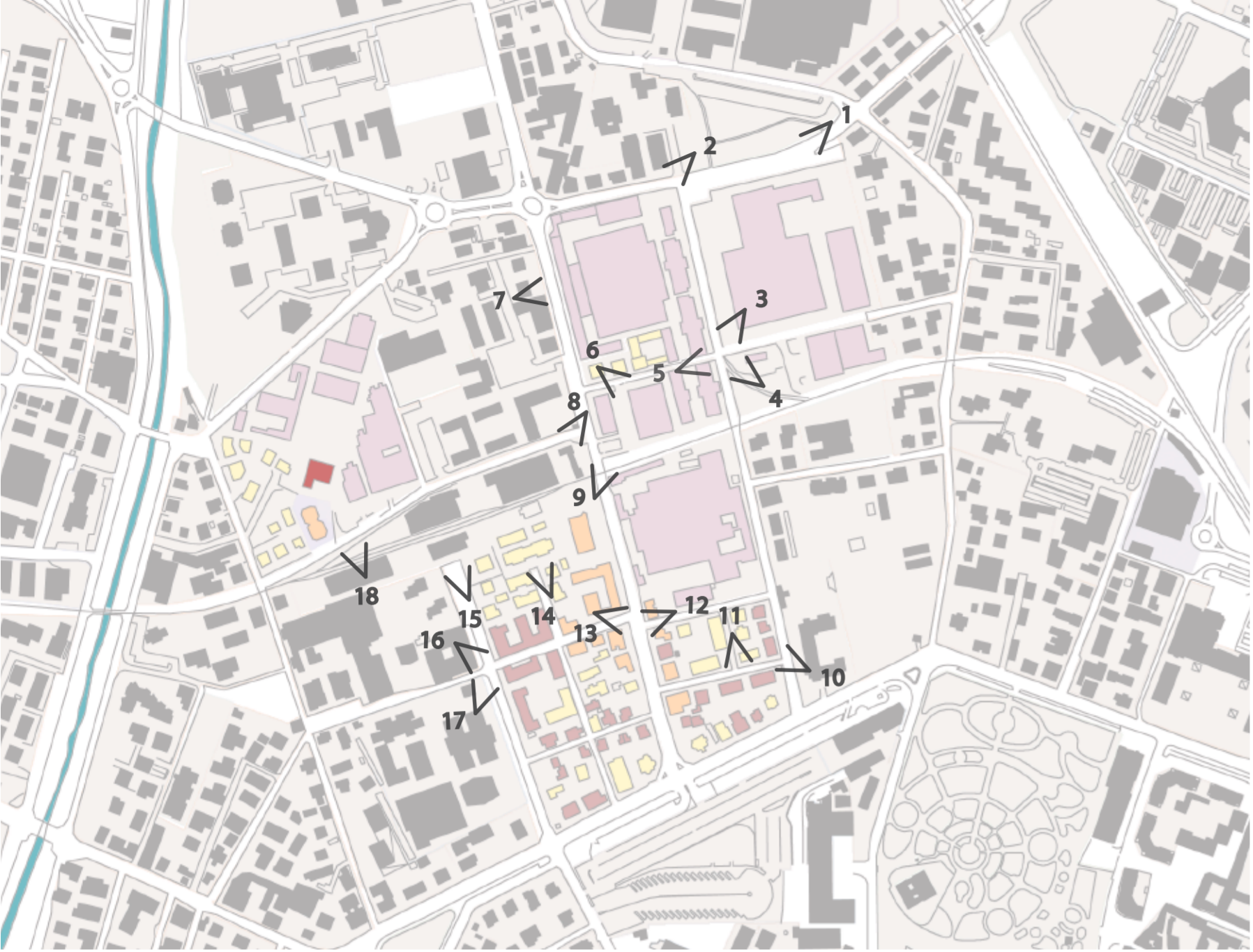
Il PRG 1999 individua l'area quale ambito di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/1998 attuabile quindi attraverso un progetto integrato di recupero dal punto di vista infrastrutturale, ambientale, sociale e urbano.

OBIETTIVI E INDIRIZZI

- 1- riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito attraverso la trasformazione di alcune attività produttive dismesse o in fase di dismissione;
- 2- estendere la riqualificazione sia ad attività produttive ancora in esercizio, per le quali si auspica una delocalizzazione in ambiti più idonei, sia ai tessuti residenziali contigui che dal nuovo assetto prefigurato possono trarre nuovi input per migliorare il funzionamento di una parte più estesa di città e per innalzarne complessivamente il livello di qualità urbana;
- 3- rafforzamento delle relazioni fra questo ambito e il centro storico cittadino;
- 4- rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree dismesse e qualificazione diffusa del tessuto esistente.

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, il commercio di vicinato, le medio-piccole strutture di vendita e le funzioni terziarie e di servizio.

Il PSC 2009 conferma gli indirizzi del PRG 1999 comprendendo tra le aree di riqualificazione (AR) anche quelle già previste dal Piano precedente e non ancora attuate (ex TU).
L'ambito di riqualificazione Gardenia (AR4) è una di queste.



POLITECNICO DI MILANO
 Facoltà di Architettura e Società
 Corso di Laurea Specialistica
 Polo di Mantova

a.a. 2010/2011

REuse the city
 DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ

Relatore:
 Prof.ssa Maria Cristina Treu

Studente:
 Giorgia Galeotti

FASE DI ANALISI

QUARTIERE GARDENIA
 Rilievo fotografico

Scala di rappresentazione
 1:5000

Orientamento geografico



tav.



1_ Quartiere tra via della Costituzione e via Filzi



2_ Sede del Centro Internazionale della Danza



3_ Linea ferroviaria RE-Ciano d'Enza



4_ Intervento di riqualificazione dell'area ex Lombardini



5_ Fermata dell'autobus su viale Regina Elena



6_ Scuola elementare "G. Pascoli"



7_ Tessuto residenziale storico di via Prestinari



8_ Residenze storiche di via Dall'Aglio



9_ Edilizia pubblica vincolata in via Piccinini



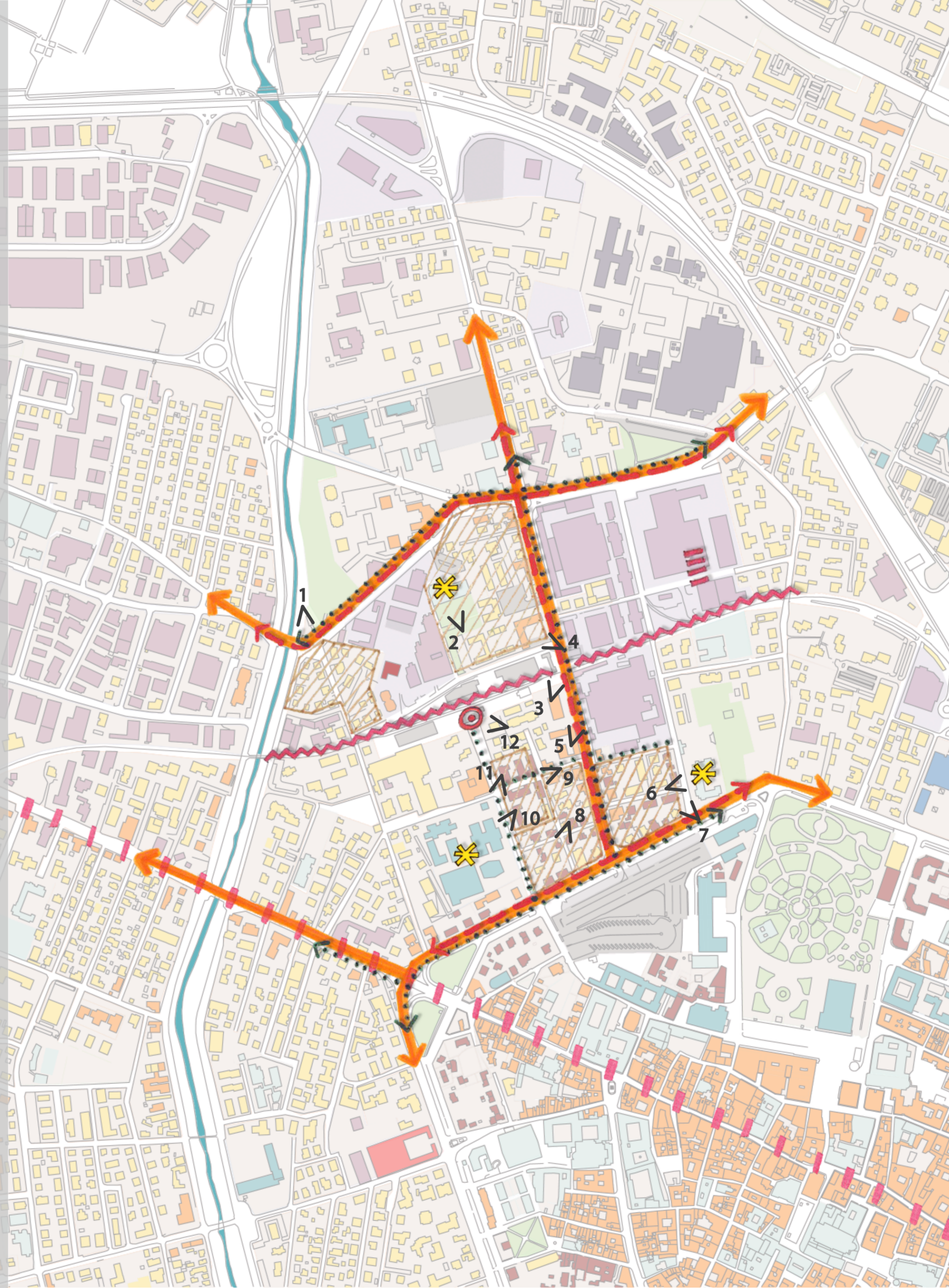
10_ Istituto superiore IPSIA



11_ Cicolo-pedonale di via Trento Trieste



12_ Stazione S. Stefano



LEGENDA

Destinazioni d'uso

- dismesso
- storico
- residenziale
- residenziale/comm.le
- commerciale
- produttivo polifunzionale
- attività produttive
- direzionale
- servizi urbani
- servizi di quartiere
- verde pubblico
- trasporto

Elementi significativi

- percorso trasporto pubblico
- percorso veicoli
- percorso ciclopedonale
- limite in forma di spazio aperto
- barriera al movimento e al collegamento
- zone riconoscibili come quartieri
- nodo
- riferimento con funzione
- via Emilia



POLITECNICO DI MILANO
 Facoltà di Architettura e Società
 Corso di Laurea Specialistica
 Polo di Mantova

a.a. 2010/2011

REuse the city
 DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ

Relatore:
 Prof.ssa Maria Cristina Treu

Studente:
 Giorgia Galeotti

FASE DI ANALISI

QUARTIERE GARDENIA
 Analisi degli elementi
 significativi secondo Lynch

Scala di rappresentazione
 1:5000

Orientamento geografico



L'analisi degli elementi significativi, come suggerisce Kevin Lynch nel libro "L'immagine della città", serve per capire come la città viene percepita dalle persone.

Durante un primo sopralluogo del quartiere è stata effettuata quest'analisi per capire quali sono gli elementi che, a primo impatto, vengono colti dall'osservatore e che quindi vengono percepiti come elementi caratterizzanti del quartiere stesso (figurabilità). Si è cercato inoltre di capire se i percorsi risultano chiari e di conseguenza se il quartiere risulta "leggibile" a chi lo attraversa. Tutte queste caratteristiche, se presenti, danno identità al quartiere.

tav.



LEGENDA

- Destinazioni d'uso
- dismesso
 - storico
 - residenziale
 - residenziale/comm.le
 - commerciale
 - produttivo polifunzionale
 - attività produttive
 - direzionale
 - servizi urbani
 - servizi di quartiere
 - verde pubblico
 - trasporto

Potenzialità

- via Emilia
- centro storico
- edifici di pregio storico-tipologico
- attività commerciali
- servizi per l'istruzione
- verde pubblico
- verde pubblico
- parcheggi
- stazione S. Stefano
- torrente Crostolo
- fermata autobus

Debolezze

- attività produttive
- assenza di verde
- barriera al movimento
- traffico e smog
- ferrovia

POTENZIALITA'

- vicinanza a diversi servizi tra i quali istituti scolastici (elementari, medie, superiori e università) e servizi per sport e cultura
- edifici di pregio storico-tipologico a sud dell'area che conferiscono maggior pregio alla zona
- vicinanza al centro storico
- vicinanza al torrente Crostolo
- stazione ferroviaria S.Stefano riutilizzabile come stazione per la metropolitana di superficie e nodo della mobilità urbana
- presenza dei percorsi ciclopeditoni, da valorizzare
- vicinanza ai parcheggi scambiatori e di accesso al centro storico ex Foro Boario e Zucchi
- zona ben servita dal trasporto pubblico
- vicinanza a zone attrezzate a verde
- presenza di attività commerciali

DEBOLEZZE

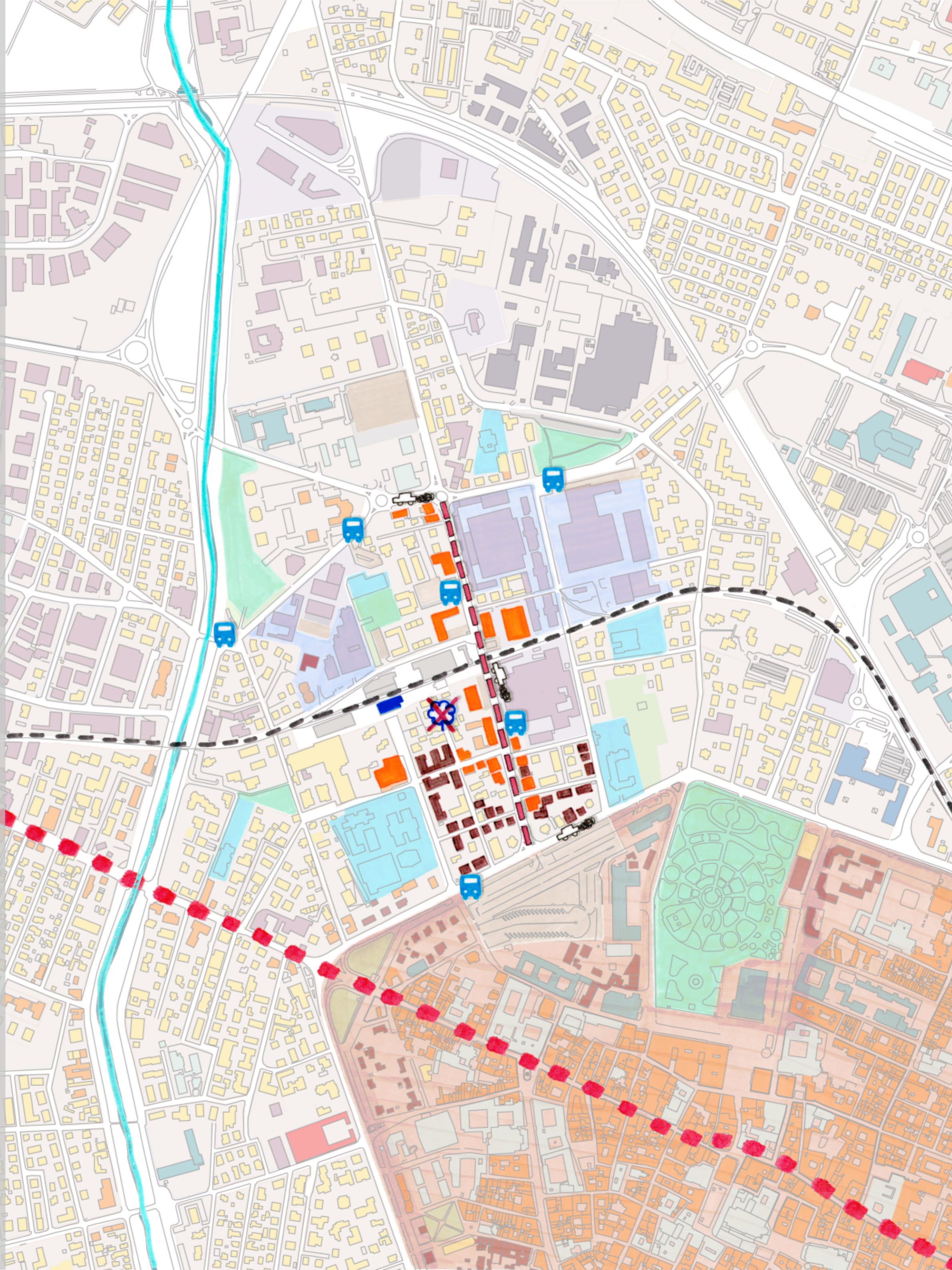
- assenza di aree verdi all'interno dell'area
- presenza di stabilimenti produttivi che ostacolano le connessioni con i quartieri limitrofi
- aree degradate nei pressi del tracciato ferroviario
- linea ferroviaria che taglia trasversalmente la zona
- via Regina Elena (strada ad alta percorrenza) che taglia longitudinalmente la zona collegandosi a nord con via della Costituzione e a sud con la via Emilia, entrambe strade molto trafficate
- scarsa presenza di parcheggi all'interno dell'area, tutti di dimensioni ridotte

OPPORTUNITA'

- riqualificare le aree produttive (dismesse e non) al fine di aumentare le connessioni della zona con i quartieri adiacenti
- incremento del trasporto pubblico attraverso la riqualificazione della stazione S.Stefano e della conversione della linea ferroviaria in metropolitana di superficie
- creare un nuovo nodo di interscambio della mobilità urbana
- mettere a sistema le diverse attività commerciali e le diverse zone attraverso la riqualificazione della viabilità (soprattutto ciclopeditone)
- aumentare le connessioni e il rapporto con il sistema del torrente Crostolo

MINACCE

- la conversione della stazione S.Stefano a nuovo nodo della mobilità potrebbe aggravare l'attuale insufficienza di parcheggi





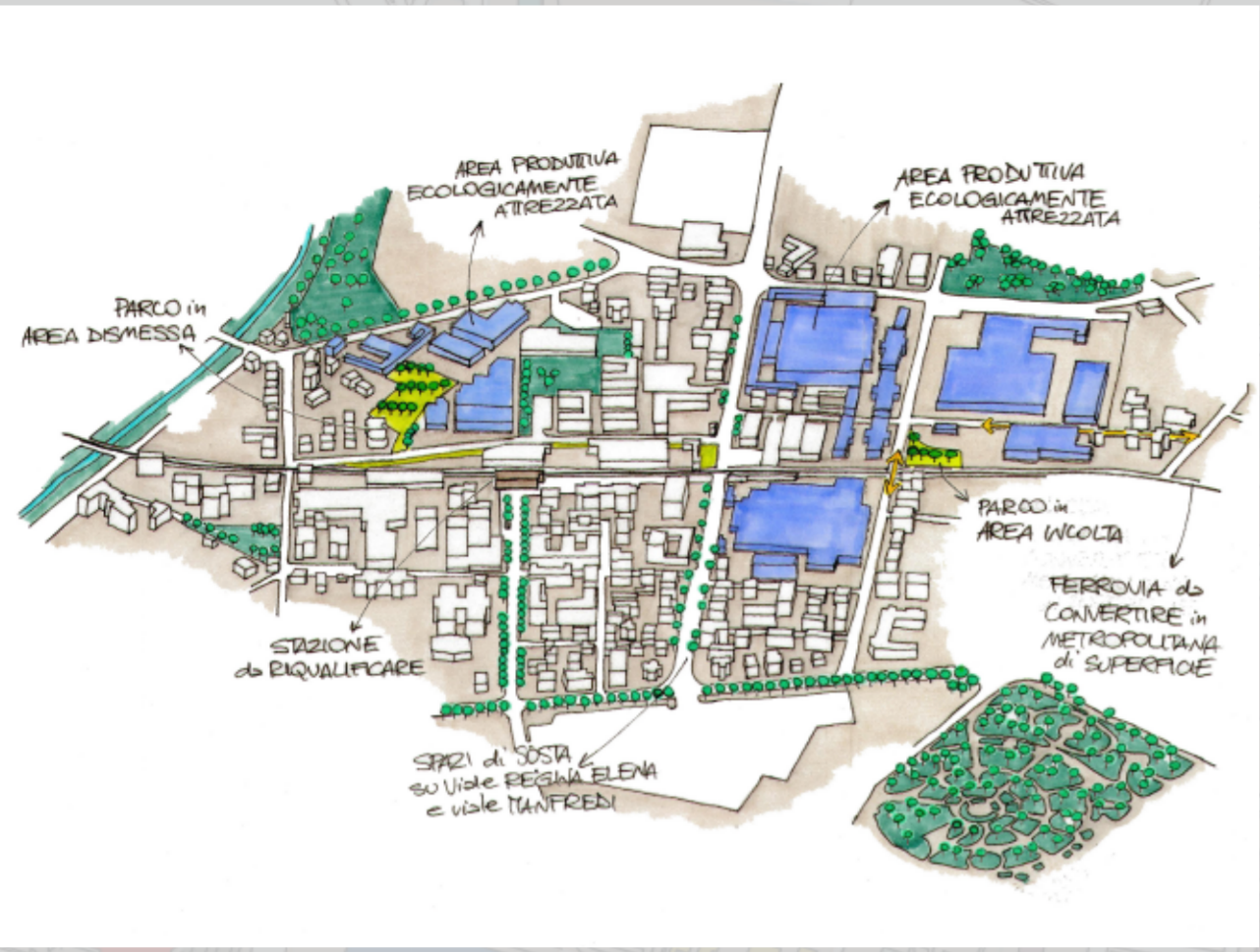
LEGENDA

- Destinazioni d'uso
- dismesso
 - storico
 - residenziale
 - residenziale/comm.le
 - commerciale
 - produttivo
 - polifunzionale
 - attività produttive
 - direzionale
 - servizi urbani
 - servizi di quartiere
 - verde pubblico
 - trasporto

- Destinazioni d'uso previste
- commercio esistente
 - verde pubblico esistente
 - verde pubblico di progetto
 - parcheggio da riqualificare
 - aree produttive da rigenerare

- Azioni di progetto
- centralità del quartiere
 - metropolitana di superficie
 - connessione con il centro storico
 - connessione attività commerciali
 - relazioni con il contesto
 - connessione del verde
 - connessione con il torrente Crostolo

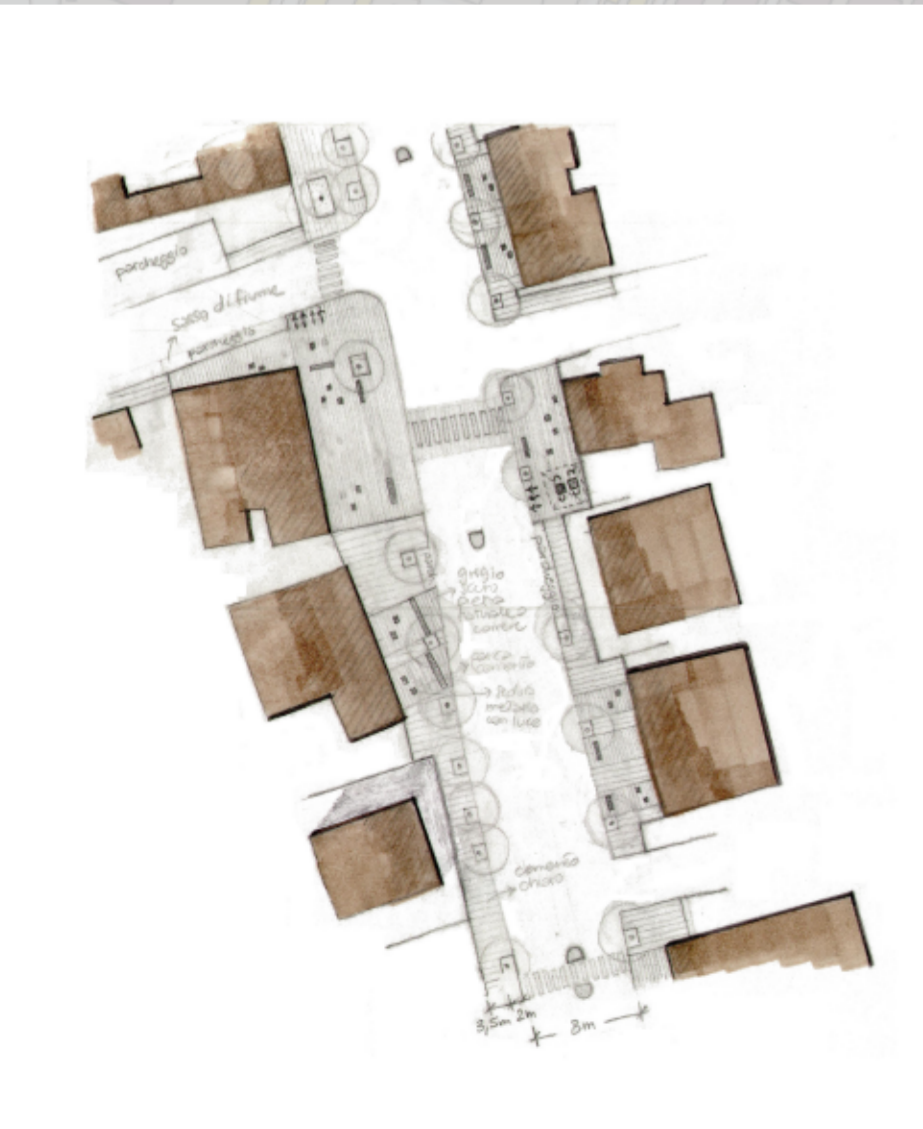
- via Emilia
- centro storico



Assonometria dell'area di riqualificazione

MACRO - OBIETTIVI

- convertire l'asse ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza in metropolitana di superficie e riqualificare la stazione S. Stefano convertendolo a nuovo nodo della mobilità locale;
- integrare l'asse metropolitano con servizio di car sharing e bike sharing per incentivare l'uso del mezzo pubblico e la mobilità sostenibile;
- mettere in relazione le diverse attività commerciali che si attestano su viale Regina Elena attraverso la riqualificazione del viale stesso (ripavimentazione e integrazione delle alberature);
- aumentare la dotazione di verde all'interno della zona e metterlo in relazione con il verde pubblico esistente ai margini del quartiere;
- mantenere le attività produttive esistenti orientandole verso attività artigianali e riqualificando le aree interessate applicando i principi delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- rafforzare le relazioni tra l'ambito e il centro storico.



L'idea principale della sistemazione di viale Regina Elena è quella di ottenere degli spazi di sosta e relazione per i pedoni e i ciclisti che transitano nella zona. Obiettivo non secondario è quello di mettere in relazione tra loro e valorizzare le varie attività commerciali esistenti. L'uso di pavimentazioni diverse e di arredi urbani permetterà infatti di distinguere i percorsi ciclo-pedonali dalle aree per la sosta.

Schizzo della prima idea progettuale per la sistemazione di viale Regina Elena.



REuse the city
 DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ

Relatore
 Prof.ssa Maria Cristina Treu

Studente
 Giorgia Galeotti

FASE DI PROGETTO






QUARTIERE GARDENIA
 Stato di fatto

Scala di rappresentazione
 1:2000

Orientamento geografico



LEGENDA

-  attività produttive
-  verde pubblico
-  fermata autobus
-  stazione ferroviaria S. Stefano
-  parcheggio



Viale Regina Elena



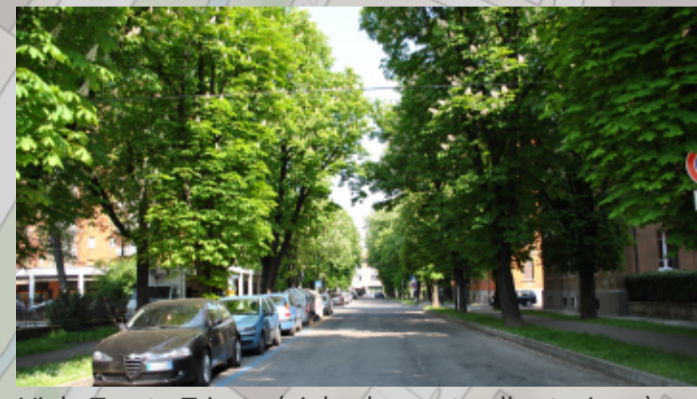
Parcheggio dismesso utilizzato dalla TIL (econoleggio)



Binario ferroviario dismesso in via Galliano



Stazione ferroviaria Santo Stefano



Viale Trento Trieste (viale che porta alla stazione)



Via Cagni (stada interrotta dalla ferrovia)



Area incolta alla fine di via Ligabue

AZIONI DI PROGETTO

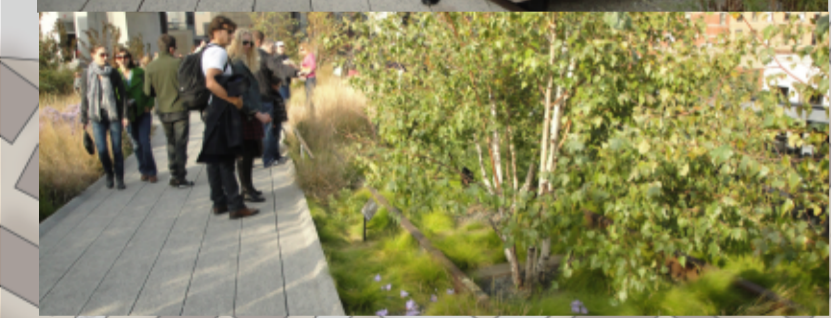
- convertire la linea ferroviaria a metropolitana di superficie per rendere più moderno e veloce il collegamento Reggio Emilia-Ciano d'Enza nonché per migliorare la connessione del quartiere al resto della città;
- incentivare l'uso del mezzo pubblico e della mobilità sostenibile introducendo il servizio di bike sharing e car sharing (auto elettriche);
- riqualificazione dei viali principali (viale Regina Elena e viale Trento Trieste) attraverso la ripavimentazione e l'aumento delle alberature per rafforzare le relazioni tra il quartiere e il Centro Storico e migliorare l'aspetto e la fruibilità del quartiere (collegamento di via Cagni e via Ligabue);
- ottenere nuovi spazi pubblici per incentivare l'interazione tra le persone e dove poter trascorrere il tempo libero (dotate di connessione wireless);
- sostenere il commercio esistente mettendo in relazione le diverse attività commerciali;
- salvaguardare gli edifici di interesse storico-architettonico presenti nella zona;
- aumentare la dotazione di verde rifunzionalizzando a parco zone dismesse o incolte.



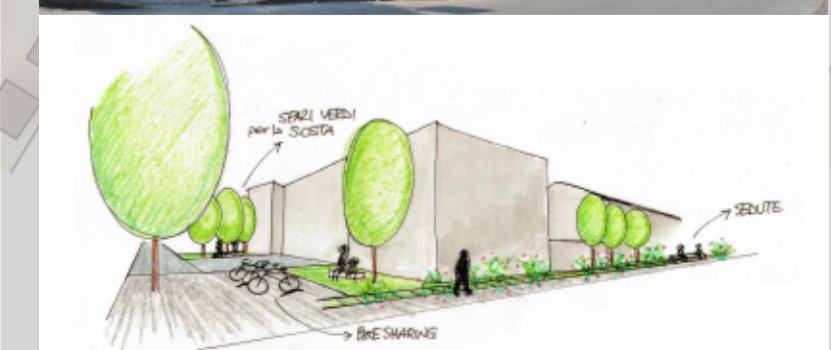
Car sharing elettrico, Milano - RAFAA - Bike Sharing System



Metropolitana di superficie



SCORFIDIO, RENFR&FIELD OPERATION, HighLine, New York



- LEGENDA**
- verde pubblico
 - fermata autobus
 - P parcheggio

- Azioni di progetto**
- attività produttive da riqualificare (APEA)
 - M stazione metropolitana di sup.
 - car sharing
 - bike sharing



POLITECNICO DI MILANO
 Facoltà di Architettura e Società
 Corso di Laurea Specialistica
 Polo di Mantova

a.a. 2010/2011

REuse the city
 DAL PROGRAMMA AL PROGETTO DI CITTÀ'

Relatore
 Prof.ssa Maria Cristina Treu

Studente:
 Giorgia Galeotti

FASE DI PROGETTO

QUARTIERE GARDENIA
 Masterplan

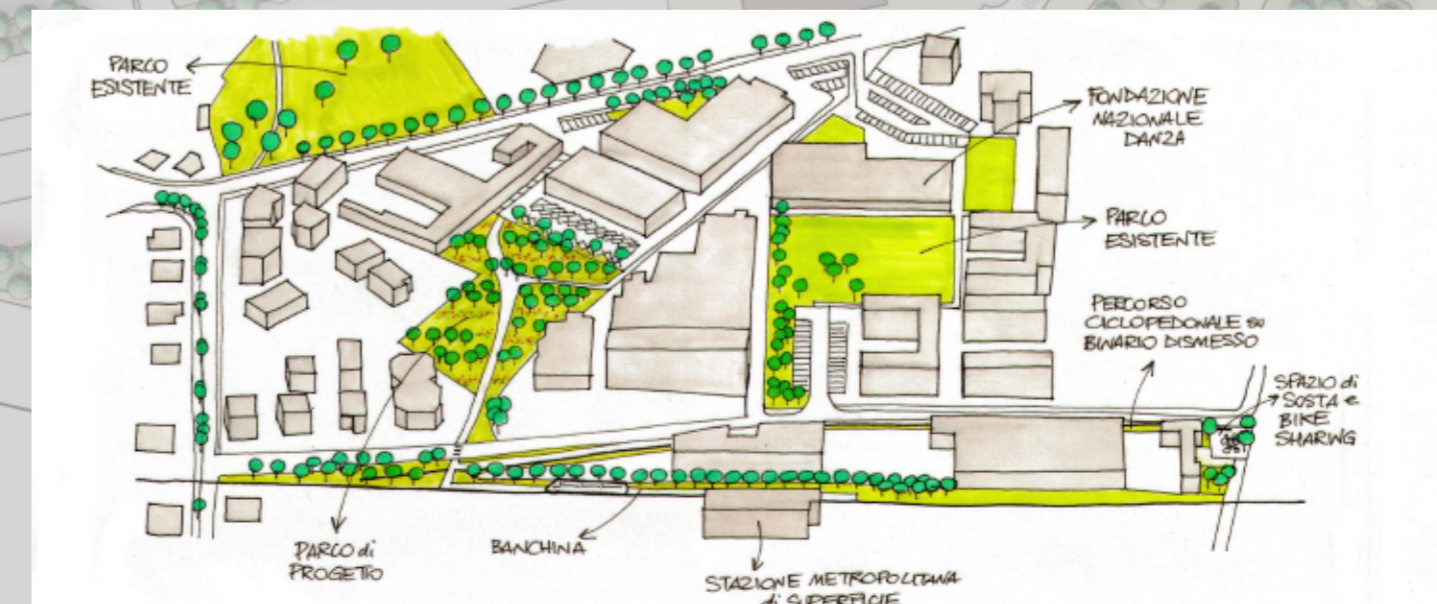
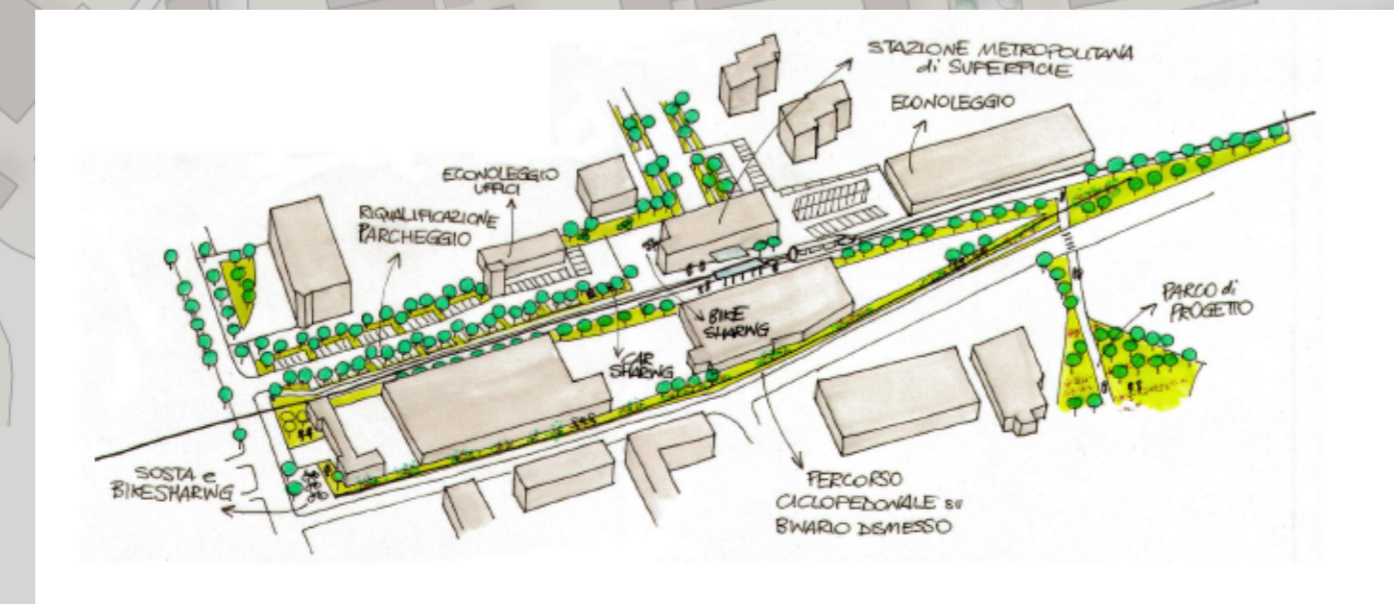
Scala di rappresentazione
 1:2000

Orientamento geografico



Il verde assume particolare rilievo nel processo di riqualificazione e riuso del quartiere Gardenia. Si propone infatti la realizzazione di un parco al posto di un'attività produttiva dismessa e la rifunzionalizzazione a percorso verde del binario dismesso su via Galiano. Questi spazi verdi sono in stretto contatto con le aree produttive presenti nel quartiere, per le quali si propone il mantenimento (a differenza di quanto proposto dal PSC) e la riqualificazione secondo i principi delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Atterzate).

Riqualificazione della stazione ferroviaria e del suo intorno.



tav.



AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (APEA)

Il PSC_2009 prevede di riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'ambito attraverso la trasformazione residenziale della quasi totalità delle aree produttive polifunzionali presenti nel quartiere. Discostandosi da queste previsioni, si propone una riqualificazione delle aree esistenti applicando i principi delle APEA.

Le **Are**e **Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)** sono comunità di imprese manifatturiere e di servizio, legate da una gestione comune, che cercano di migliorare le proprie performance ambientali, economiche e sociali attraverso la collaborazione nel trattare questioni ambientali e l'impiego di risorse. Questo approccio integrato persegue il raggiungimento di benefici collettivi superiori a quelli che si otterrebbero singolarmente. Il percorso per raggiungere tale obiettivo include un nuovo disegno o una riqualificazione delle infrastrutture e della pianificazione dell'area produttiva, una produzione più pulita, la preservazione dall'inquinamento, l'efficienza energetica e la cooperazione tra le imprese. Attraverso la qualifica di APEA si vogliono minimizzare gli impatti sull'ambiente naturale, sugli operatori e sui residenti, attraverso la garanzia della salubrità, la sicurezza dei luoghi di lavoro e la presenza di servizi di qualità per le imprese stesse ma anche per i cittadini.

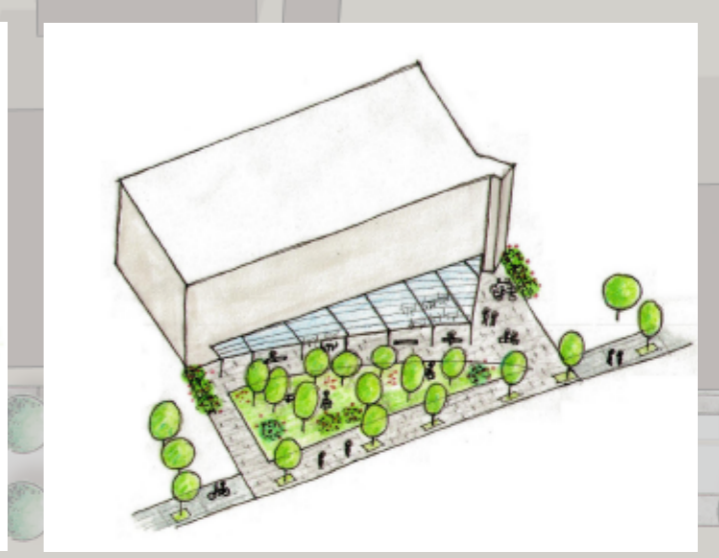
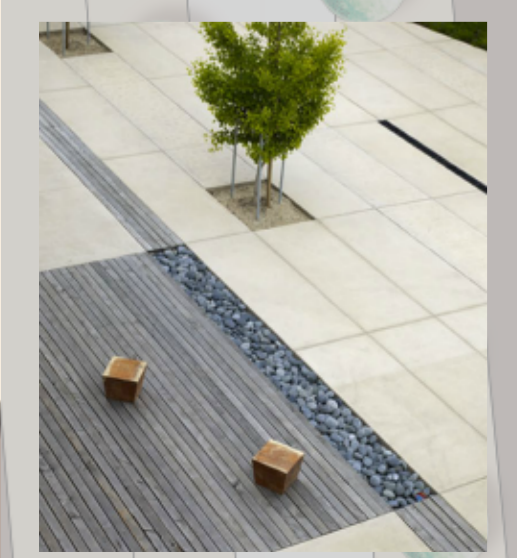
Le APEA rappresentano per le imprese un'opportunità d'insediamento di eccellenza in quanto offrono economie di scala, infrastrutture e servizi comuni, una gestione ambientale condivisa e partecipata ed una riduzione dei costi per l'approvvigionamento idrico ed energetico.

Le APEA sono state istituite dal **D.Lgs. 112/98**. L'art. 26 attribuisce alle Regioni la loro disciplina, affinché siano "dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente". Prevede inoltre una gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi presenti e invita a scegliere "prioritariamente tra le aree, zone o nuclei già esistenti, anche se totalmente o parzialmente dismessi".

La Regione Emilia Romagna risulta essere il territorio più attivo a riguardo, contando numerose sperimentazioni, tra le quali l'area industriale a nord di Reggio Emilia (Mancasale). Con la **L.R. 20/2000** indica che tutti i nuovi ambiti specializzati per attività produttive devono assumere caratteri di aree ecologicamente attrezzate.

Gli **obiettivi** che si pone di perseguire per riqualificare l'area produttiva del quartiere Gardenia saranno quindi:

- riqualificare le strade dotandole di percorsi ciclo-pedonali che colleghino l'area col resto del quartiere e con la stazione della metropolitana di superficie;
- risanare energeticamente i fabbricati esistenti intervenendo sull'involucro edilizio, ottenendo così efficienza energetica e qualità architettonica;
- mantenere la polifunzionalità degli usi all'interno dell'area (produttivo, commercio, ristorazione);
- aumentare la qualità dell'insediamento prevedendo nuove aree verdi e conferendo riconoscibilità agli spazi e ai percorsi.



Viste delle principali aree di sosta e relazione ottenute su viale Regina Elena.

Restringendo leggermente la carreggiata, con un conseguente rallentamento del traffico, è possibile rendere più piacevole e fruibile ai pedoni e ai ciclisti viale Regina Elena. L'uso di pavimentazioni diverse permette di distinguere facilmente i percorsi dagli spazi per la sosta, andando così a segnalare la presenza di attività commerciali. Obiettivo della proposta progettuale è infatti anche quello di mettere in relazione il commercio esistente.