

OPERATORE:

alodi/parma

COSTRUZIONI GENERALI

Comune di Parma

CITTA' DEL BENESSERE

SOLUZIONI PER LA FRAGILITA' SOCIALE

Elaborato:

SCHEDA DI PRESENTAZIONE

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

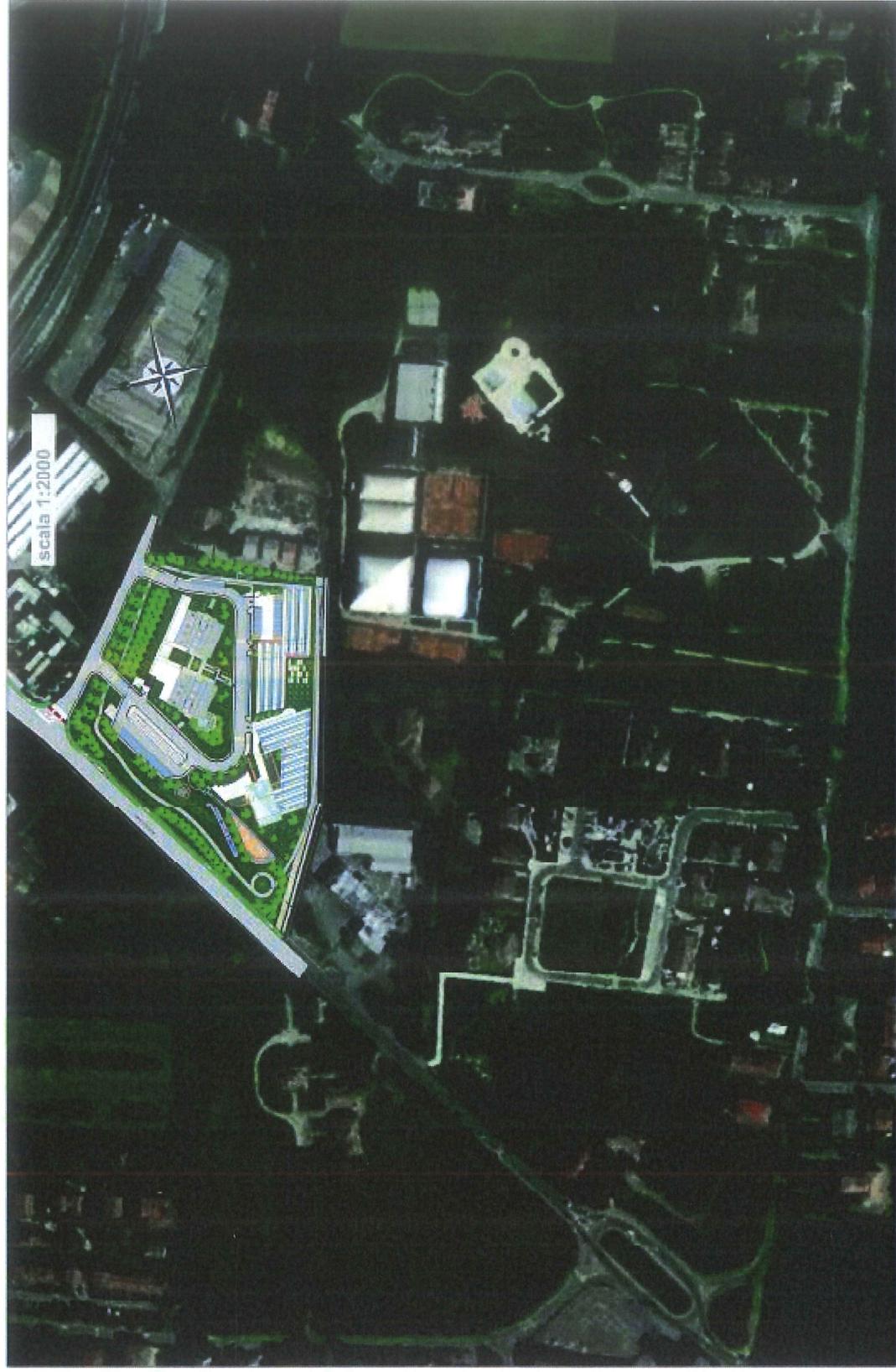
Il comparto è situato nella zona sud-ovest della città di Parma ad un'altitudine di circa 70 metri s.l.m., ed è caratterizzato dalla vicinanza alla città ma contemporaneamente situato in un contesto circostante non densamente edificato e interessa superficie territoriale di circa 16.746 mq.

L'obiettivo della progettazione urbanistica del comparto, denominato **CITTA' del BENESSERE**, è quello di recuperare, **attuando un intervento di nuova costruzione**, un sito come previsto nel POC vigente alla Scheda Sub-ambito 23CR1 che vede al suo intorno un contesto urbano definito e consolidato.

Il presente progetto nasce per sostenere la socialità, la solidarietà e la condivisione, con principale attenzione verso **il benessere dell'individuo nel suo complesso**, promuovendo stili di vita salutari, senza limiti di età o di abilità, **mettendo in atto le soluzioni necessarie per rendere pari opportunità di qualità della vita anche a chi è in condizioni di fragilità sociale** e contemporaneamente per dare nuovo valore e qualità ad un'area urbana di periferia.

È un innesto di città in una zona esistente del quartiere Molinetto di Parma.

Il progetto è stato studiato in ogni suo aspetto, nel rispetto dell'ambiente e dello scenario in cui è collocato. Prevede tra l'altro un'area gioco bimbi, percorsi per attività sportive e di benessere psicofisico, e zone d'ombra e sedute connesse alla rete WiFi per i nuovi abitanti e i residenti del quartiere. L'illuminazione pubblica integrata nell'architettura, rende questi spazi vivibili e sicuri. Gli edifici sono realizzati in classe A e garantiscono un'ottimizzazione dei consumi di energia a favore dell'ambiente. Sono previste funzioni commerciali e servizi ad alta fruizione, che occupano il piano terra degli edifici. Gli spazi e i servizi offerti, e il percorso collaborativo che sarà proposto agli abitanti, contribuiscono a migliorare la vita quotidiana e le relazioni con la comunità, per costruire con chi vi abita un contesto a misura d'uomo, accogliente e partecipato, grazie alla creazione di un vicinato unito, moderno e inclusivo. Al centro del progetto ci sono gli abitanti che, accompagnati da un gestore sociale, sperimenteranno un percorso condiviso per la creazione di una cittadinanza attiva e solidale. I residenti avranno a disposizione spazi comuni e servizi capaci di rendere più facile la quotidianità e di creare un ambiente socialmente vivace.

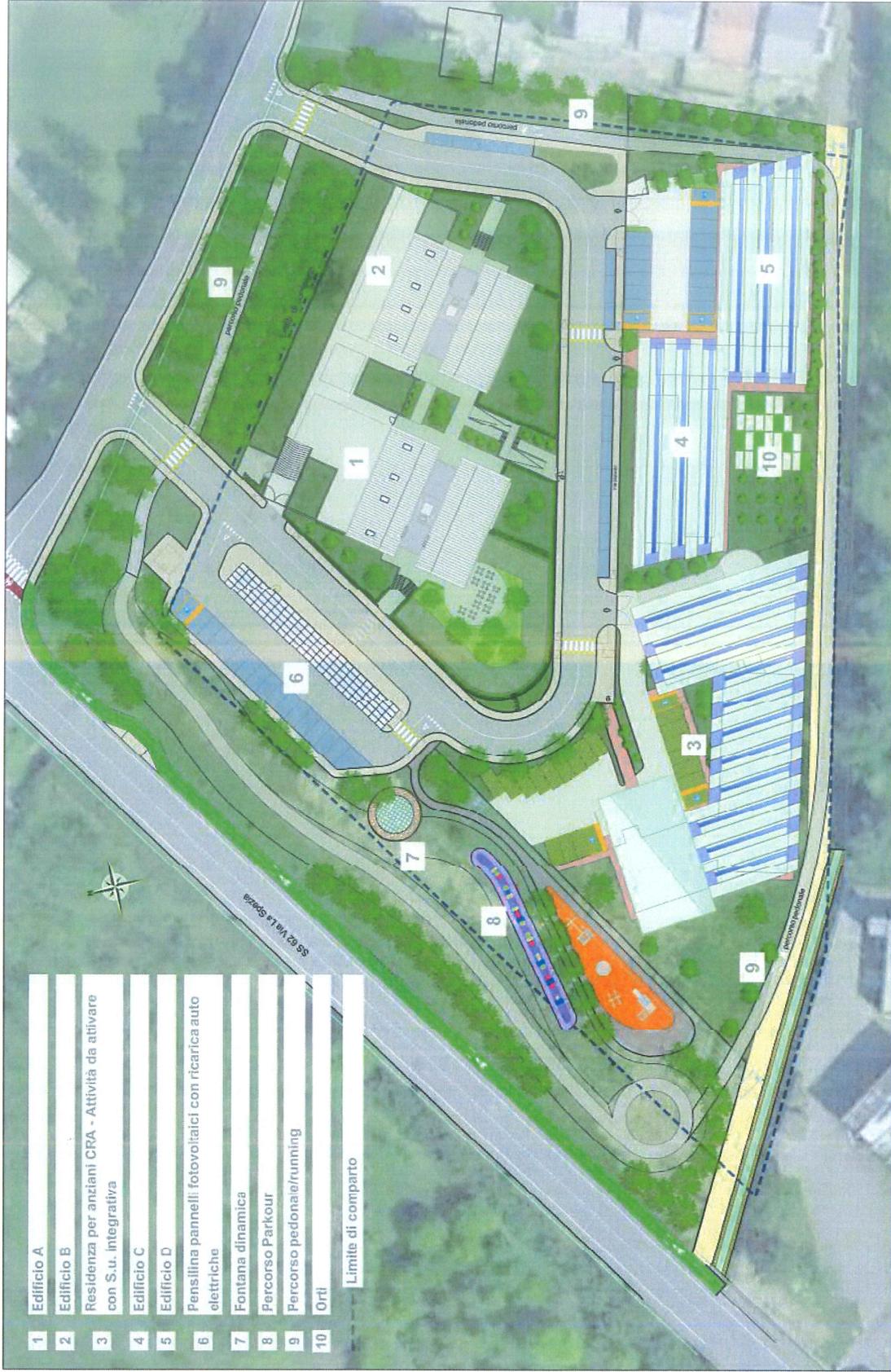


scala 1:2000

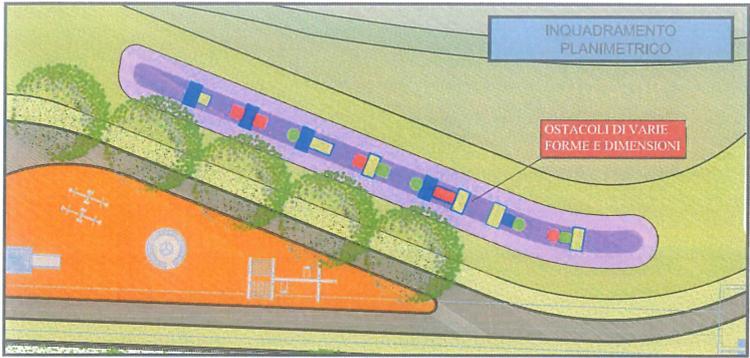
HOUSING SOCIALE 2019

PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO

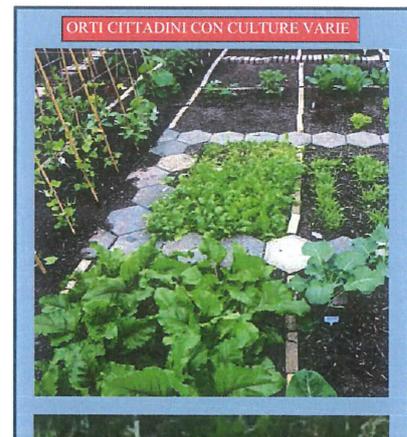
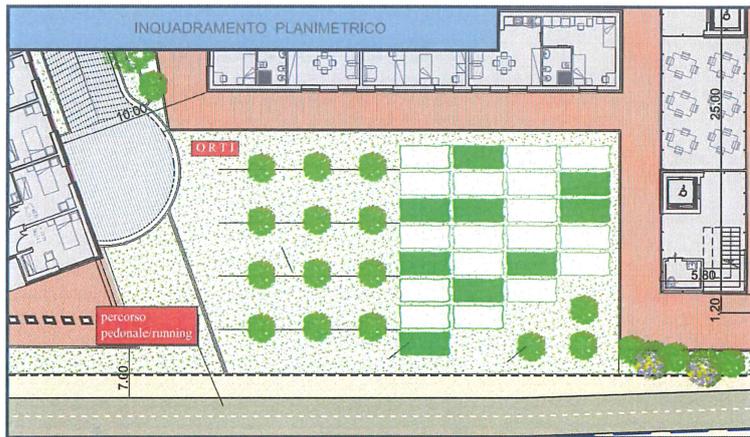
Elaborato
9.3.1.1.b



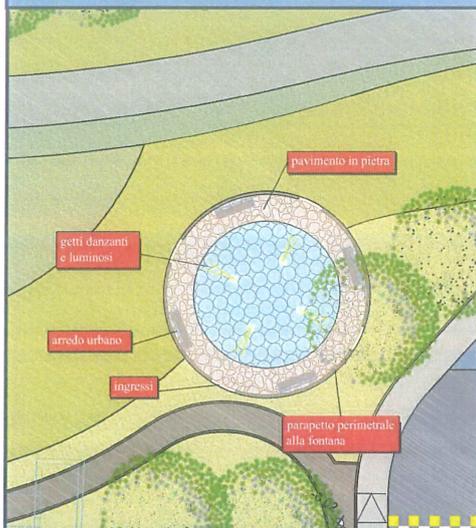
- 1 Edificio A
 - 2 Edificio B
 - 3 Residenza per anziani CRA - Attività da attivare con S.u. integrativa
 - 4 Edificio C
 - 5 Edificio D
 - 6 Pensilina pannelli fotovoltaici con ricarica auto elettriche
 - 7 Fontana dinamica
 - 8 Percorso Parkour
 - 9 Percorso pedonale/running
 - 10 Orti
- Limite di comparto



ESEMPI DI PERCORSI "PARKOUR"

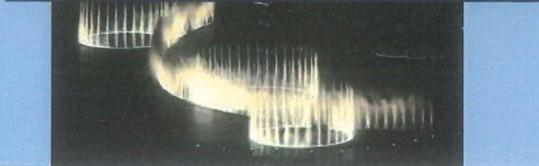


INQUADRAMENTO PLANIMETRICO



Un equilibrio di forme dinamiche di colori e di musica che lascia a bocca aperta, incantati di fronte a uno spettacolo magico e sublime. La funzione vitale e vivificante dell'acqua sull'ambiente si percepisce in mille modi, la sua trasparenza ravviva i caratteri propri dei materiali, il rumore amplifica le percezioni, la freschezza dà carattere al paesaggio circostante, il movimento catalizza e moltiplica l'attenzione, la musicalità completa il coinvolgimento sensoriale e il gioco ripropone la fondamentale esperienza del paesaggio come divertimento.

fontane dinamiche sono uno spettacolo unico e affascinante che coinvolge la vista, il tatto, l'udito e le emozioni più profonde di ogni persona.



Elementi di forza.

- Rispondenza del progetto ai bisogni espressi di abitazione sicurezza e integrazione della cittadinanza
- Presenza di un contesto di rete maturo e strutturato
- Implementazione di funzioni ad alto valore aggiunto in termini di inclusione
- Individuazione di un gestore esperto e solido
- Intervento su un segmento urbanistico facilmente raggiungibile e accessibile
- Sostenibilità economica degli elementi innovativi
- Coerenza con la programmazione urbanistica vigente

Funzioni e servizi aggiuntivi:

- Spazio bar-ristoro, concepito secondo una logica relazionale, di promozione di stili di vita equilibrati e socialmente positivi, anche nella modalità della postazione di lavoro creativa ed informale del coffee – vale a dire uno spazio in cui sono presenti, (oltre al tradizionale servizio di caffetteria) spazi e dotazioni per la lettura, il lavoro su dispositivi connessi, la socializzazione, lo studio e l'incontro tra persone. Il coffee sarà dotato di postazioni di lavoro agile, adeguato alla dimensione dello "smart working", rete wifi, punti di ricarica per smartphone e tablet, dispositivi multimediali;
- Portierato sociale. Nel complesso sarà presente un servizio di portierato sociale diurno, in grado di assicurare i seguenti servizi:
 - presidio diurno (guardiana attiva)
 - servizio postale (ricezione e distribuzione posta ai residenti)
 - servizio ritiro e consegna pacchi per ordini on line (Amazon, etc.)
 - gestione richieste e problematiche di manutenzione (ricezione segnalazione da residenti, attivazione interventi, verifica esiti nei casi richiesti)
 - funzione di "reception" con presenza di personale in grado di accogliere ed informare, indirizzare i visitatori
 - gestione dei social network e della comunicazione on line del complesso residenziale
- effettuazione di piccoli interventi di manutenzione;
- Servizio ItChefWeb (prenotazione di pasti tramite app), che consente di ordinare pasti direttamente alla cucina di produzione;
- Parrucchiera ed estetista;
- Area verde esterna, dotata di: gioco-bimbi; percorso attrezzato per le pratiche del running e del nordic walking; percorso salute (percorso attrezzato per la ginnastica ed il mantenimento del benessere fisico); orto urbano (spazio verde affidato in gestione ai singoli residenti, anche riuniti in associazione, autoprodotta e sostenibile secondo il modello ormai in uso presso le principali città europee); gazebo, panche e tavoli per ritrovo e socializzazione; angolo cucina outdoor (con forno a legna e barbecue per griglia);
- Sala Polivalente. Uno degli spazi comuni sarà adibito a sala polivalente, arredata solo con sedie e tavoli facilmente spostabili e impilabili, impianto stereo con altoparlanti, microfono e video proiettore. Lo spazio potrà ospitare riunioni formali o informali, anche di associazioni spontaneamente costituite, assemblee, proiezione di film/documentari, eventi sportivi, presentazione e reading di libri, piccole mostre artistiche/fotografiche, momenti formativi/informativi su salute e corretti stili di vita, corsi di formazione per ambiti di interesse comune, gruppi di mutuo-auto-aiuto.
- Il soggetto gestore potrà all'occorrenza fornire una supervisione delle attività svolte, nonché incaricarsi della loro facilitazione e diffusione.

Servizi e attività pubbliche e private presenti nelle vicinanze

L'intervento si realizzerà lungo quello che può essere urbanisticamente inteso come il prolungamento verso sud-ovest del Quartiere Molinetto. Il quartiere Molinetto è delimitato dal torrente Parma e dal torrente Baganza ad est, dal comune di Collecchio a sud, dalla linea ferroviaria Parma-La Spezia ad ovest, e da via Volturmo, via Fleming, dal confine dell'area dell'ex padiglione ospedaliero Rasori, viale Rasori e viale dei Mille a nord. Si sviluppa attorno a via La Spezia ed è prevalentemente a vocazione residenziale, pur presentando al suo interno anche pubblici servizi, circoli e associazioni varie oltre al cimitero monumentale della Villetta. I residenti del quartiere sono 18.969, con una densità abitativa pari a 1.997 ab/kmq, con un'età media dei residenti molto elevata (over 65 oltre il 25%). Proges (che sarà gestore del progetto per la parte innovativa e di servizio) gestisce già due servizi radicati nel territorio limitrofo al complesso: 1. Casa Scarzara, struttura residenziale che ospita persone con disabilità gravi, autorizzata anche per le accoglienze diurne. Ha sede a Parma, in strada Pontasso, 53, appena fuori dal perimetro della città e facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus n. 6). È un servizio socio sanitario residenziale e semiresidenziale, aperto dal 2005, a favore di disabili adulti non autosufficienti o parzialmente autosufficienti. E

aperto tutto l'anno, dal lunedì alla domenica, compresi i giorni festivi infrasettimanali e copre l'intero arco delle 24 ore. Il residenziale può ospitare 9 utenti. L'obiettivo che ci si propone è di riuscire a promuovere la qualità della vita degli ospiti, in particolare attraverso un approccio di carattere educativo, al fine di sostenere non solo il benessere degli ospiti ma anche l'autodeterminazione, l'inclusione sociale e le relazioni interpersonali

2. La Fattoria di Vigheffio servizio storico della rete di solidarietà e promozione sociale parmigiana, che accoglie persone con disagio mentale e ne valorizza le abilità tramite inserimenti lavorativi o laboratori specifici. La fattoria è ubicata in strada Vigheffio 17, nel Comune di Collecchio, ma alle porte di Parma e da sempre legata alla città. Essa rappresenta la storia di un percorso di inclusione, sensibilizzazione culturale e sviluppo di aggregazione sociale, "scrigno" di beni e servizi pubblici alle porte della città e ai piedi della collina pedemontana. Nasce come luogo che ha simboleggiato un cambiamento ed una condivisione con la comunità che ha accolto e sostenuto un'idea, insieme agli esperti in materia, in un'ottica di complementarità. La storia della Fattoria è, per questo, incardinata con la storia evolutiva dell'impegno con persone inserite in percorsi riabilitativi di salute mentale, dello sviluppo delle professionalità dedicate da parte del corpo sociale, cooperativo, associativo o privato. L'identità del contesto è storicamente e qualitativamente molto forte.

Sono poi attive collaborazioni strutturate con altri soggetti presenti territorio, in particolare: 1. MUD – Musica e Disabilità Community Lab, sito in via Golfo dei Poeti 1/a. I laboratori di MUD consistono in spazi di socializzazione, apprendimento, benessere con finalità educative e di divertimento svolte tramite attività www.facebook.com/musicaedisabilita/)

2. Circolo Sporting Parma, che offre ai propri soci varie attività per il tempo libero: sport, benessere, eventi tematici.

Altre collaborazioni si creeranno durante lo svolgimento del progetto, secondo modalità di rete e di partecipazione attiva della comunità

Forme di collaborazione che si ritiene di attivare

Con i soggetti sopra elencati verranno stipulati accordi progettuali mirati e protocolli di intesa. Si può sin d'ora prevedere che l'equipe multidisciplinare operante a Casa Scarzara possa garantire competente supporto sociosanitario, sia dal punto di vista formativo che tramite erogazione di interventi operativi, per affrontare possibili situazioni di bisogno legate alla disabilità. Negli spazi comuni del Social Housing saranno inoltre allestite mostre temporanee per l'esposizione dei prodotti artigianali

costruiti nei laboratori della Fattoria di Vigheffio. Le mostre saranno accompagnate da incontri finalizzati ad illustrare e condividere anche i presupposti e gli obiettivi 'sociali' alla base dei progetti realizzati. Con MUD verranno organizzati eventi mensili di educazione musicale aperti a tutti i residenti. Con Sporting Parma saranno definite apposite convenzioni per l'utilizzo di impianti sportivi a condizioni agevolate. Sarà inoltre organizzato un minimo di 4 incontri all'anno, tenuti da docenti ed esperti, per affrontare tematiche legate ai corretti stili di vita, del benessere, dell'alimentazione, della prevenzione di patologie croniche e acute, e all'utilizzo delle attrezzature sportive collocate nel parco del Social Housing.

Elementi di innovazione costruttiva (individualizzazione, flessibilità, ecc.)

Riepilogando, tutti gli edifici del complesso sono dotati di:

- a. Spazi e locali destinati ad attività condominiali comuni;
- b. Locali destinati a servizi di uso pubblico, equamente distribuiti tra i quattro edifici, ubicati al piano terra/rialzato in modo da renderli raggiungibili direttamente dalle aree pubbliche.
- c. Impianto di condizionamento;
- d. Rete WiFi domestica;
- e. Alexa, Google Assistant o similare;
- f. Serrande motorizzate con comando centralizzato;
- g. Telecamere – sensori per controlli da remoto;
- i. Accensione notturna automatica delle luci nelle zone giorno e bagni;
- j. Certificazione di prestazione energetica di Classe A.

Tutto il complesso è predisposto per integrare le unità abitative con sistemi di controllo più evoluti attivabili in caso di necessità, ad esempio:

- k. Sensori di posizionamento a letto
- l. Sistemi di monitoraggio leggero delle funzioni vitali con sensori indossabili di tecnologia WiFi.

Ricadute auspicate su beneficiari, comunità, territorio In coerenza con le finalità di rigenerazione urbana e sociale poste alla sua base,

il progetto punta ad ottenere ricadute positive sulla comunità in ordine a quattro aspetti:

1. Lo sviluppo di una comunità consapevole e solidale, che incrementi la qualità delle sue relazioni e la sua capacità di accoglienza e inclusione, nonché di condivisione di pratiche e di esperienze;
2. Il recupero (mediante l'aggregazione e la partecipazione) di spazi degradati, abbandonati e/o sottoutilizzati;
3. L'accrescimento della qualità della vita e della sicurezza percepita da parte dei cittadini;
4. La valorizzazione dell'ambiente urbano, del suo decoro e della sua sostenibilità.

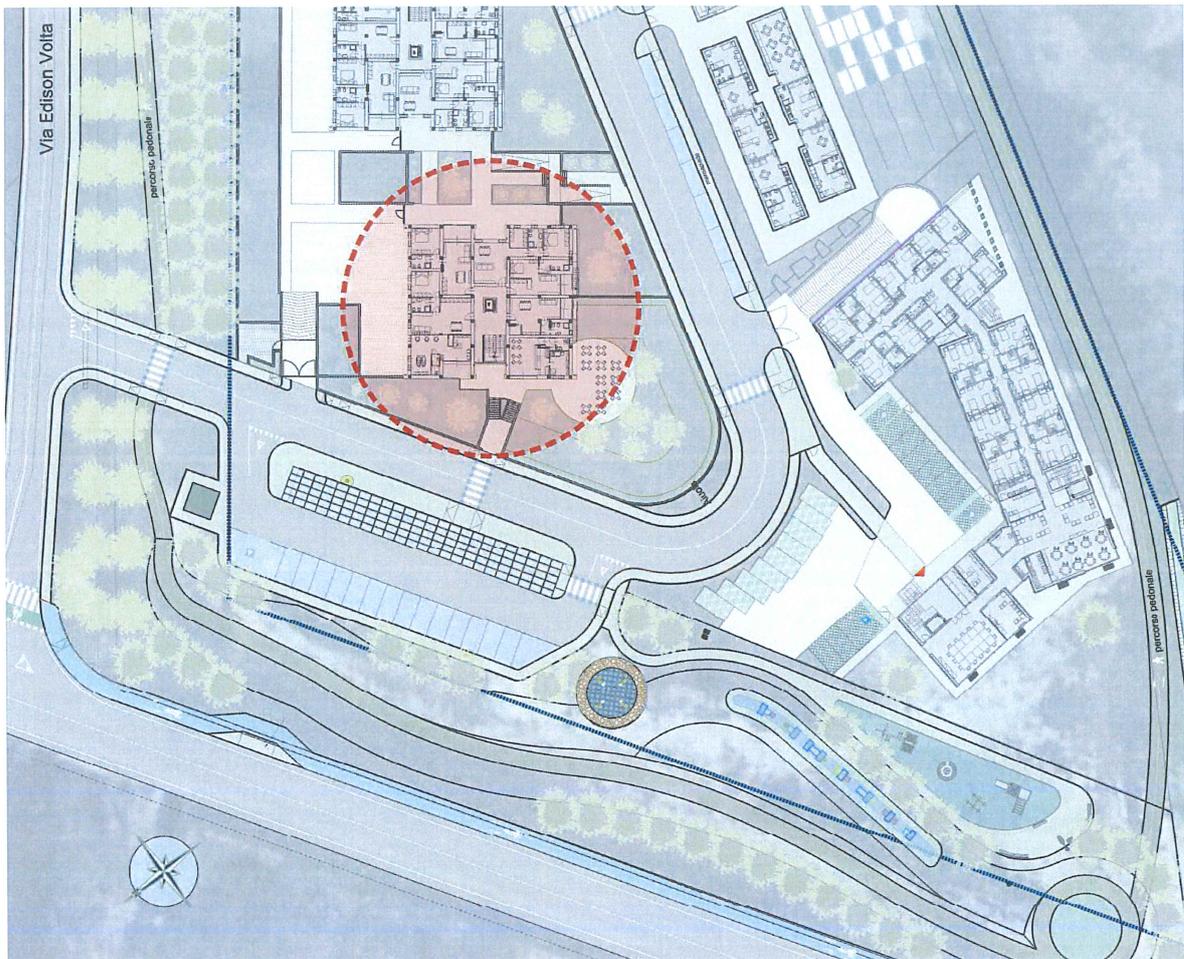
2. EDIFICIO A

Trattasi di palazzina condominiale pluripiano.

Per l'analisi puntuale di dettaglio si rimanda agli allegati al fascicolo 9.3.1.2.c.2

Sintesi descrittiva della tipologia ed ubicazione dei locali

- 2.1. Locali e spazi accessori posti al piano seminterrato
 - Cantine nel numero di 16, una per alloggio
 - Autorimesse nel numero di 16, una per alloggio
- 2.2. Unità abitative
 - N° 5 al piano rialzato di cui 2 monolocali e 3 bilocali
 - N° 7 al piano primo di cui 2 monolocali e 5 bilocali
 - N° 4 trilocali al piano secondo
- 2.3. Locali condominiali comuni
 - N° 1 spazio pluriuso al piano seminterrato con servizio igienico dedicato
- 2.4. Locali di uso pubblico
 - N° 2 spazi distinti e direttamente accessibili dalla pubblica strada riservati ad attività di servizio alla persona e/o di vicinato (locale bar-tabacchi e locale servizi alla persona-parrucchiera)



SUPERFICI DEI LOCALI

Dati anagrafici		Consistenza intervento							Data presunta di assegnazione alloggio	Destinazione alloggi			Prezzi di cessione e canoni di locazione				
Soggetto proponente	N. alloggi		ID. Alloggi candidati			Consistenza in mq.				Punto 6 del bando			Destinazione alloggi a) b); proprietà e/o locazione/assegnazione in		Destinazione alloggi b) c); locazione/assegnazione in godimento con patto futura vendita		
	Ragione sociale	Totali intervento	Finanziati	Progr. N.	ID.	Piano	SU	SA		SC	a) proprietà	b) locazione o assegnazione in godimento o can	c) Locazione o godimento permanente	€/mq.	Prezzo	Concordato	% Rid.
A	P	Q	R	S	T	U	V	W		X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE
ALLODI SRL	16	12	A1		Rialzato	54,42	30,37	72,64	09/2021	X	X		€ 2.700,00	€ 196.133,40	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A2		Rialzato	50,72	36,50	72,62	09/2021	X	X		€ 2.700,00	€ 196.074,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A3		Rialzato	58,44	28,80	75,72	09/2021	X	X		€ 2.700,00	€ 204.444,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A4		Rialzato	36,30	31,32	55,09	09/2021	X	X		€ 2.700,00	€ 148.748,40	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A5		Rialzato	37,99	31,19	56,70	09/2021	X	X		€ 2.700,00	€ 153.100,80	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A6		Primo	41,94	41,59	66,89	09/2021	X	X		€ 2.500,00	€ 167.235,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A7		Primo	48,30	27,99	65,09	09/2021	X	X		€ 2.500,00	€ 162.735,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A8		Primo	50,95	36,32	72,74	09/2021	X	X		€ 2.500,00	€ 181.855,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A9		Primo	58,44	28,78	75,71	09/2021	X	X		€ 2.500,00	€ 189.270,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A10		Primo	35,80	31,26	54,56	09/2021	X	X		€ 2.500,00	€ 136.390,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A11		Primo	35,54	31,24	54,28	09/2021	X	X		€ 2.500,00	€ 135.710,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A12		Primo	43,87	34,54	64,59	09/2021	X	X		€ 2.500,00	€ 161.485,00	€ 500,00	20,00%	€ 400,00
ALLODI SRL	16	12	A13		Secondo					X	X						
ALLODI SRL	16	12	A14		Secondo					X	X						
ALLODI SRL	16	12	A15		Secondo					X	X						
ALLODI SRL	16	12	A16		Secondo					X	X						

Si tratta di un investimento di 5.500.000 Euro, tra acquisto e sviluppo del terreno, realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e costruzione dell'edificio A.

CRONOPROGRAMMA ECONOMICO-FINANZIARIO DELL'INTERVENTO DI ESIGIBILITA' DELLA SPESA			
Totale	2019	2020	2021
			€ 540.000,00
			€ 69.693,75
			€ 23.372,00
		TOTALE	€ 633.065,84



PROSPETTO SUD



Sono previste due tipologie di intervento.

- **Residenziale:**

Complessivamente sono previste 4 unità abitative, in particolare ha avuto accesso al finanziamento l'edificio A.

Edificio A: nr. 16 unità di cui:

- Nr. 4 monolocali
- Nr. 8 bilocali
- Nr. 4 tri/quadri locali

Ogni alloggio è dotato di propria autorimessa o posto macchina.

In tutti gli edifici i percorsi comuni, gli androni e i vani scala sono ampi, agevolmente fruibili e protetti, completi di ascensore per disabili.

Tutta la dotazione impiantistica è autonoma per ogni singolo alloggio.

Sul fronte nord del comparto, in adiacenza a via La Spezia, è prevista una pista ciclo pedonale che lo collega alla rete cittadina di mobilità ciclabile.

- **Dotazioni qualitative aggiuntive**

Tutti gli edifici sono dotati:

- a. di spazi e locali destinati ad *attività condominiali comuni*
- b. di locali destinati a *servizi di uso pubblico*, Si tratta di:
 - un locale di servizio alla persona (parrucchiera)
 - Bar-giornali-tabacchi
- c. Impianto di condizionamento
- d. Rete WiFi domestica
- e. Google Assistant o similare
- f. Serrande motorizzate con comando centralizzato
- g. Telesoccorso collegato al numero di reperibilità
- h. Accensione notturna automatica delle luci nelle zone giorno e bagni
- i. Certificazione di prestazione energetica di Classe A

Tutto il complesso è predisposto per integrare le unità abitative con sistemi di controllo più evoluti attivabili in caso di necessità:

- j. Telecamere – sensori per controlli da remoto
- k. Sensori di posizionamento a letto
- l. Sistemi di monitoraggio leggero delle funzioni vitali con sensori indossabili di tecnologia WiFi

- **Dell'intero comparto urbanistico**

- a. Impianto fotovoltaico a copertura della pensilina di protezione del parcheggio pubblico del comparto.
- b. Impianto di colonnine di ricarica veicoli elettrici. Collocate a margine del parcheggio pubblico del comparto.
- c. Impianto di illuminazione pubblica del comparto con punti luce a LED.
- d. Valutazione di impatto acustico.
- e. Impianti di laminazione acque meteoriche per Invarianza Idraulica del comparto.
- f. Area a verde pubblico per gioco e attività motoria attrezzata con:
 - Fontana dinamica.
 - Percorso Parkour.
 - Gioco bimbi.
- g. Percorso pedonale/running; (L~1 km sul perimetro del comparto)
- h. Orti privati al servizio degli edifici del comparto

- **Socio – assistenziale:**

Si tratta di una struttura destinata a **Residenza per Anziani (CRA)** con superficie utile integrativa TIPO UM da attivare sulla base di un percorso approvativo da definire con l'Amministrazione Comunale.

La struttura si sviluppa su un livello interrato e due livelli fuori terra con una capacità di **60 posti letto** in camere singole e doppie.