

# Reggio Emilia PRU Quartiere Compagnoni Fenulli

## Descrizione area progetto

Il quartiere Compagnoni Fenulli viene costruito tra il 1955 e il 1963, come intervento del Piano Fanfani-INA-Casa per fronteggiare i problemi abitativi e occupazionali di Reggio Emilia nel secondo dopoguerra. Il progetto originale del quartiere prevedeva esclusivamente l'inserimento di funzioni residenziali, di verde pubblico e di infrastrutture viarie.

Con il passare del tempo le condizioni abitative del quartiere degradano a causa della scarsa qualità dei materiali da costruzione utilizzati e della inadeguatezza della struttura urbana dell'abitato rispetto alle nuove esigenze degli abitanti. L'asse centrale di via Compagnoni da strada di quartiere si era trasformato, nel tempo, in arteria di attraversamento, compromettendo l'identità del tessuto urbano; la scarsa presenza di percorsi pedonali e ciclabili "sicuri" e la mancanza di collegamenti con il centro storico aveva progressivamente aumentato il senso di isolamento. Allo stesso modo, la mancanza di sufficienti aree di parcheggio e l'utilizzo non adeguato dei pochi spazi pubblici aperti, insieme alla mancanza di lunghi per la sosta e per l'incontro aveva aumentato il disagio sociale tra le popolazioni del quartiere, rendendo la struttura sociale, ormai da molti anni formata in maggior parte da immigrati, sempre più vulnerabile e marginale.

In funzione di queste particolari esigenze di riqualificazione urbana, estendibili ad altri ambiti del territorio comunale, nel 1999, recuperando quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 19/98, vengono individuati per Reggio Emilia 12 ambiti di riqualificazione urbana, per i quali sviluppare



programmi/progetti in cui il tema della riqualificazione diventa una delle scelte strategiche su cui impostare il futuro sviluppo della città.

Il programma prevede lo sviluppo dei seguenti obiettivi: creazione di migliori condizioni di vivibilità del quartiere, rispetto alle connessioni urbane (carrabili, ciclabili e pedonali) e agli spazi pubblici; miglioramento della qualità edilizia, puntando anche sul risparmio energetico e sull'utilizzo di nuove tecnologie (domotica); introduzione del concetto di *mixité* rispetto all'inserimento nel tessuto urbano di nuove funzioni (commercio, terziario, ecc.) e di nuove classi sociali di abitanti. Come azioni di supporto per il raggiungimento degli obiettivi il PRU definisce specifiche azioni: diradamento del tessuto urbano, tramite demolizione e definizione di un nuovo sistema degli spazi aperti; demolizione/ricostruzione e riqualificazione di edifici recuperabili; realizzazione di un nuovo sistema di connessioni urbane.

Il programma generale è stato suddiviso in 4 fasi di attuazione, in cui sono sempre state inserite delle componenti di progetto urbano riguardanti le tematiche

della ristrutturazione edilizia o della nuova edificazione, del riassetto viario di via Compagnoni e della costruzione del sistema delle relazioni urbane (spazi aperti, verde, parcheggi, ecc.). Il programma di riqualificazione prevede la realizzazione di 34 edifici per un totale di 538 alloggi, di cui, 490 pubblici (ERP) e 48 riservati al mercato privato.

La prima fase di attuazione del progetto è stata realizzata attraverso l'attivazione di diversi fondi regionali (3.057.941,30 euro L.R. 30/96; 976.103,54 euro L.R. 19/98), un finanziamento comunale di 5.410.539,95 euro e un contributo ACER di 154.940,00 euro. Le rimanenti fasi verranno finanziate tramite i Contratti di Quartiere II (5.200.000,00 euro dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; 2.800.000,00 euro dalla Regione Emilia-Romagna), dal Programma Speciale d'Area (464.811,21 euro dalla Regione Emilia-Romagna, 464.811,21 euro dal Comune di Reggio Emilia) e da un contributo comunale di 8.684.597,35 euro (di cui una quota tramite vendita di due aree comprese nel II-III-IV stralcio).

Il progetto per il nuovo insediamento del quartiere Compagnoni Fenulli è stato accompagnato da una intensa attività di partecipazione della popolazione residente. In particolare lo sviluppo delle fasi successive alla prima sono state pianificate tramite l'attivazione del "Laboratorio di progettazione partecipata Compagnoni Fenulli", durante il quale sono stati affrontati i temi della accessibilità, degli spazi aperti e del centro polifunzionale.

Gli attori principali del programma di riqualificazione sono stati il Comune di Reggio Emilia, come promotore, coordinatore e proprietario finale degli alloggi pubblici e l'ACER, come attuatore, affidatario della progettazione architettonica e urbanistica e cofinanziatore.

Nel maggio 2004 sono iniziati i lavori per la demolizione delle prime 6 palazzine (fase 1) con successiva ricostruzione di 4 nuovi edifici. Per gestire queste fasi del programma ACER ha costituito una società di scopo, tramite la quale ha affidato i lavori inerenti gli interventi di riqualificazione del patrimonio residenziale. Nel giugno 2007 sono stati consegnati i primi 3 edifici di residenze ERP; nel dicembre 2007 è stato consegnato il primo edificio con alloggi in locazione permanente. Nell'aprile 2008 sono iniziati i lavori per il completamento del secondo stralcio della fase 1, demolizione delle ultime 2 palazzine e successiva ricostruzione di 32 alloggi in locazione permanente; il termine per i lavori di questa fase è previsto nel luglio 2010. Attualmente è stato pubblicato il bando (01.06.2009) per la realizzazione dei lavori delle fasi successive.

## Area progetto



## Cenni storici

1945/1965 - Ridefinizione del tessuto urbano attraverso radicali interventi di risanamento dei quartieri degradati del centro storico (Quartiere San Pietro, Borgo Emilio) con la necessità di trasferire gli abitanti in nuovi quartieri residenziali nella estrema periferia della città: nasce il quartiere Compagnoni Fenulli.

1949/1963 - Il Governo redige il "Piano incremento occupazione operaia. Case per lavoratori", (Piano Fanfani) per risolvere una parte dei problemi occupazionali e abitativi.

1955/1963 - Il Ministero dei Lavori Pubblici finanzia la realizzazione, nella periferia sud-ovest della città in località Canalina-Migliolungo, del Quartiere Compagnoni su di una superficie di 42.619 mq. per 538 alloggi.

2001 - Il Comune, come previsto dall'art. 2 della L. n. 449/97 per cui "gli alloggi e le relative pertinenze di proprietà dello Stato (...) possono essere trasferiti, a richiesta, a titolo gratuito, in proprietà dei Comuni", perfeziona l'acquisizione del patrimonio ERP del Quartiere.



# Reggio Emilia PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

Filone progettuale: Quartieri ERP

Identificazione della rete degli ambiti (legge 19/1998):

- 1 - ENEL magazzini e sottostazione;
- 2 - Reggio est - Aree industriali dismesse, centro di interscambio mobilità, zona stazione, zona sportiva;
- 3 - Centro storico - Antica città storica;
- 4 - San Lazzaro - Parco ed padiglioni dell'ex-manicomio, quartiere popolare, parte della fascia ferroviaria;
- 5 - Area ospedaliera - Attrezzature sanitarie di livello provinciale, villa storica, quartiere IACP, scuola elementare;
- 6 - Parco del Crostolo - Parco di interesse naturalistico (sviluppo verso sud);
- 7 - Viabilità urbana - Fasce stradali (sede stradale pubblica e tessuti adiacenti privati);
- 8 - Quartiere Compagnoni Fenulli - Quartiere INA casa;
- 9 - OSPIZIO - Casa di riposo, centro diurno, sede circoscrizione, biblioteca di quartiere;
- 10 - Lungo Crostolo - Asta urbana del Torrente Crostolo, residenze;
- 11 - Conchiglia - Area industriale dismessa;
- 12 - Giardini Gardenia, Foro Boario - Aree industriali dismesse, tessuto urbano.

Criticità:

Visione strategica dell'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

Il P.R.G. del Comune di Reggio Emilia, approvato nel 2001, inserisce all'interno della disciplina d'uso del territorio, i 12 ambiti di riqualificazione urbana individuati ai sensi della L.R. 19/98. Per ognuno di questi ambiti, il P.R.G. esplicita finalità e contenuti generali che vengono attuati tramite interventi di recupero, ampliamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Obiettivi generali presentati per l'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

Miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza; Arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti; Realizzazione di offerta abitativa, in particolare per la locazione, rivolta in primo luogo a particolari categorie sociali.

Risultati attesi per gli obiettivi (legge n. 19/1998):



Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:

Le fasi di attuazione (time scale) per il PRU:

4 ambiti sono stati considerati prioritari; Giardini, Gardenia, Foro Boario, Compagnoni-Fenulli, Reggio est, Ambito di riqualificazione della viabilità urbana.

Le risorse economiche in gioco: patrimonio abitativo.

Quadro giuridico di riferimento: L.R.19/98, L.R.30/96

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

PRG (approvato nel 2001) che inserisce gli ambiti individuati ai sensi della L.R.19/98 nella disciplina dell'uso del territorio.

Programma speciale d'area, "Programma di riqualificazione urbana di Reggio Emilia".

Parole chiave:

*Governance* del progetto  
**Approccio integrato al progetto**  
 Costruzione della *partnership*  
 Sviluppo economico ed occupazione locale  
*Training*  
**Riqualificazione urbana**  
 Partecipazione  
 Costruzione del concetto di vicinato  
**Sicurezza urbana**  
**Trasporti**  
**Ambiente**  
**Housing**  
**Cultura**  
**Giovani**  
**Fasce protette**

## Ambiti PRU

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 30831 del 15.12.1999, recependo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 19/98, sono stati individuati 12 ambiti di riqualificazione.

Dalla relazione tecnica redatta dal servizio Pianificazione emerge che:

[...il nuovo progetto per la città vede nella riqualificazione una delle scelte strategiche su cui impostare lo sviluppo futuro...]

[... la selezione degli ambiti si è basata su valutazioni in ordine a fattori di successo che possono sintetizzarsi nei temi dell'efficacia, in relazione agli obiettivi, della fattibilità, in relazione ai mezzi che si mobilitano e che catalizzano e, infine, della visibilità nel contesto urbano e territoriale scelto, ma soprattutto dalla consapevolezza che in queste parti di città il progetto urbanistico è decisivo per riqualificare tutta la città edificata...]

Numero ambiti PRU:	6
Risorse regionali:	2.29.150,89
Risorse pubbliche locali:	11.472.984,22
Risorse private in opere pubbliche:	13.382.610,68
Risorse private in opere private:	8.455.814,42
Totale investimento ambiti:	36.140.560,21

# Reggio Emilia

## PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

Ambito: quartiere Compagnoni Fenulli

PRU: quartiere Compagnoni Fenulli

Comparto:

Descrizione dell'ambito:



Criticità dell'ambito:

Visione strategica dell'ambito:

Descrizione:

Il quartiere Compagnoni-Fenulli venne realizzato da Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.), per lotti successivi, nel lasso di tempo tra il 1957 ed il 1964, creando un quartiere di 538 alloggi, in località "Canalina Migliolungo" nella zona sud della città, destinato ad accogliere gli abitanti che venivano qui trasferiti dai quartieri più degradati del centro storico quali quartiere S. Pietro, Borgo Emilio.

Criticità PRU - comparto:

Carenza di aree destinate a parcheggi; netta separazione tra percorsi pedonali e carrabili; verde pubblico non omogeneo e poco strutturato; viabilità interna al quartiere è fonte di degrado e disagio; tipologie edilizie non rispondenti agli standard previsti per il risparmio energetico.

Il contesto sociale del quartiere è caratterizzato da una forte presenza di cittadini extracomunitari e di immigrati. La presenza di forti problematiche di disagio, anche minorile, rende la struttura sociale estremamente debole e vulnerabile.

Visione strategica PRU – comparto:

Le azioni previste mirano al risanamento urbano, ponendo l'attenzione su problematiche e azioni specifiche: la nuova edificazione, il riassetto viario di via Compagnoni, il miglioramento degli spazi aperti, la ristrutturazione edilizia e la valorizzazione delle radici storiche e sociali del quartiere.

Obiettivi generali per il PRU - comparto:

promozione e recupero del patrimonio edilizio esistente tramite il raggiungimento di una più elevata qualità edilizia (teleriscaldamento per le abitazioni, riconfigurazione interna, misure per il risparmio energetico, ecc.);  
riqualificazione dello spazio pubblico di relazione (diradamento degli edifici esistenti, autorimessa pubblica, piazza di quartiere);  
creare occasioni per la realizzazione di interventi immobiliari privati.

Risultati attesi:

riorganizzazione del tessuto urbano dal punto di vista morfologico al fine di individuare un nuovo rapporto tra gli spazi aperti e il costruito;  
individuazione di uno schema di mobilità del quartiere a priorità pedonale;  
promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente, per il raggiungimento di una più elevata qualità edilizia;  
focalizzazione dell'attenzione sui requisiti dei nuovi fruitori;  
adeguamento e/o costruzione di nuovi edifici secondo i requisiti della normativa tecnica per l'edilizia residenziale pubblica, creare le condizioni di accessibilità alle utenze svantaggiate, risparmio energetico e comfort termico.



Partnership costruita per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna  
Comune di Reggio Emilia  
ACER Reggio Emilia



Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna:

Impegno finanziario a sostegno del PRU per l'attuazione del 1° stralcio del progetto.

Comune di Reggio Emilia:

cofinanziare il programma;  
sovrintendere, coordinare, gestire e vigilare in tutte le fasi l'attuazione del programma;  
cedere ad ACER il diritto sul sottosuolo relativo alla realizzazione della quota parte di autorimesse interrato di cui ACER acquisterà la proprietà;  
controllare la regolare e corretta esecuzione delle opere finanziate.

ACER:

cofinanziare il programma;  
acquistare dal Comune il diritto sul sottosuolo per la realizzazione delle autorimesse interrato di cui ACER acquisirà la proprietà, gestire le autorimesse.

### I stralcio d'attuazione

Promotore:	Comune di Reggio Emilia
Attuatore/progettazione/gestione finale:	ACER Reggio Emilia
Finanziamento regionale:	4.034.044,84
Finanziamento comunale:	5.410.539,95
Contributo ACER:	154.940,00
Costo intervento:	9.599.524,79

Maggio 2004 - Inizio dei lavori (I lotto) di demolizione delle prime 6 palazzine, ricostruzione di 4.

Giugno 2007 - Consegna prime 3 palazzine ERP (58 alloggi).

Dicembre 2007 - Consegna prima palazzina in locazione permanente (16 alloggi).

Aprile 2008 - Inizio dei lavori (II lotto) di demolizione delle ultime 2 palazzine e contestuale ricostruzione destinate a locazione permanente (32 alloggi).

### Stralci successivi

Promotore:	Comune di Reggio Emilia
Attuatore/progettazione/gestione finale:	ACER Reggio Emilia
Contratti di quartiere II:	8.000.000
Programma speciale d'area:	929.622,42
Finanziamento comunale:	8.684.597,35
Costo intervento:	17.614.219,77

# Reggio Emilia/Questionario PA PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

1 - In quali di queste parole chiave possono essere identificati gli obiettivi iniziali del PRU?

- Governance del progetto
- Approccio integrato al progetto
- Costruzione della *partnership*
- Sviluppo economico ed occupazione locale
- Sicurezza urbana
- Trasporti
- Ambiente
- Housing
- Training
- Riqualificazione urbana
- Partecipazione
- Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- Cultura
- Giovani
- Fasce protette

2 - Rispetto allo sviluppo che il PRU ha avuto nel tempo, riordinare dal più importante (1) al meno importante (10) i seguenti indicatori di qualità urbana che hanno avuto un riferimento diretto con le finalità del programma.

- 4 Incremento degli spazi pubblici
- 8 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 6 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 10 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 9 Costruzione del concetto di vicinato
- 3 Miglioramento della mobilità
- 1 Miglioramento della qualità ambientale
- 7 Attenzione verso le fasce protette
- 2 Risponde alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 5 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

3 - Come sono stati soddisfatti i seguenti indicatori di qualità urbana (da 1 a 10) all'interno del progetto di PRU?

- 10 Incremento degli spazi pubblici
- 9 Aumento della fruizione degli spazi pubblici
- 7 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 9 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 7 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 9 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 10 Miglioramento della mobilità
- 9 Miglioramento della qualità ambientale
- 8 Attenzione verso le fasce protette
- 9 Rispondere alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 9 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

4 - Come giudica il risultato raggiunto dal PRU in termini generali di qualità urbana?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

5 - Sono stati attivati processi di partecipazione (coinvolgimento e/o informazione) dei cittadini nelle fasi di promozione, progettuali e attuative del PRU?

- No
- Sì

Se si quali:

Maggio/Giugno 2005 - La progettazione si è valsa di una metodologia di partecipazione con la finalità di recepire, negli obiettivi del programma e nei modi di realizzazione degli interventi, le istanze della popolazione residente e della potenziale utenza. Il "Laboratorio di progettazione partecipata Quartiere Compagnoni" (IV Circoscrizione, Ufficio "Agenda 21, ReggioSostenibile) si è articolato in due gruppi tematici:

Gruppo Accessibilità e spazi aperti pubblici. Temi affrontati, accessibilità al quartiere, moderazione del traffico in via Compagnoni, qualità, fruibilità e sicurezza

degli spazi aperti e delle aree verdi pubbliche per anziani e bambini.

Gruppo Centro polifunzionale - Temi affrontati, potenzialità e funzioni del nuovo centro polifunzionale, modalità integrate di gestione futura.

Nel corso del 2005 - Punto d'ascolto in un alloggio vuoto del quartiere allestito con le tavole di progetto; i tecnici del Comune e di ACER un giorno a settimana hanno fornito spiegazioni del progetto agli abitanti del quartiere interessati.

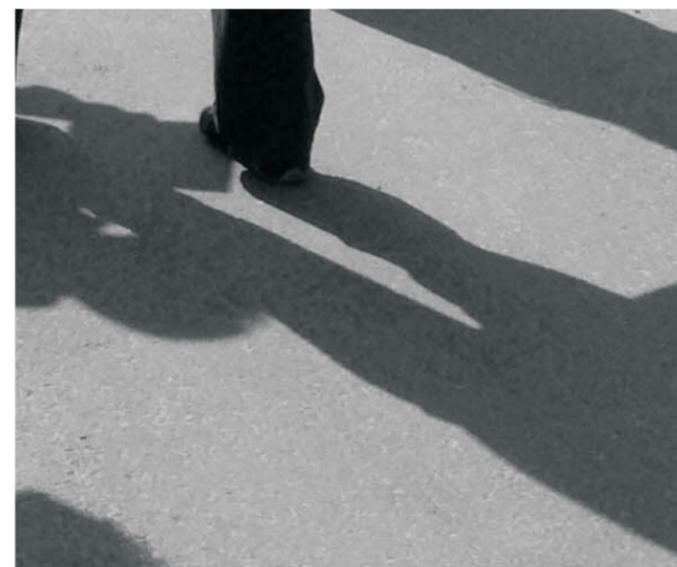
Estate 2006 - Incontro illustrativo nel quartiere del progetto riguardante II-III-IV stralcio.

Novembre 2007 - Festa di quartiere "Bentornati a casa", inaugurazione degli alloggi di nuova costruzione.

Aprile 2008 - Incontro di aggiornamento sulle fasi attuative del progetto nel quartiere (demolizioni delle ultime due palazzine del I stralcio).

Aprile/giugno 2008 - accompagnamento per gli inquilini nella scelta dell'alloggio temporaneo in cui trasferirsi.

Estate 2008 Compagnoni News - Serata informativa nel quartiere con distribuzione di materiale con lo stato di attuazione dell'intervento. L'obiettivo era quello di rendere partecipi gli abitanti delle fasi di attuazione successive.



## La partecipazione

La progettazione per il II - III - IV stralcio dell'intervento è stata accompagnata da diversi momenti partecipativi. Le finalità di questa azione sono state rivolte al recepimento, negli obiettivi del programma e nei modi di realizzazione degli interventi, delle istanze della popolazione residente e dei potenziali nuovi fruitori.

Il progetto riguardante la partecipazione si è concretizzato con l'aiuto dell'ufficio "Agenda 21 e ReggioSostenibile", che ha individuato le principali organizzazioni e associazioni di cittadini residenti da coinvolgere, nello sviluppo del "Laboratorio di progettazione partecipata Quartiere Compagnoni" articolato in due gruppi tematici:

Gruppo Accessibilità e spazi aperti pubblici

Temati affrontati - accessibilità al quartiere, moderazione del traffico in via Compagnoni, qualità, fruibilità e sicurezza degli spazi aperti e delle aree verdi pubbliche per anziani e bambini.

Gruppo Centro polifunzionale

Temati affrontati - potenzialità e funzioni del nuovo centro polifunzionale, modalità integrate di gestione futura.

**SERATA INSIEME**  
al Compagnoni-Fenulli

Entro l'estate partiranno i lavori relativi al II° - III° - IV° stralcio d'attuazione (II fase) del Progetto di Riqualificazione Urbana del "PRU Quartiere Compagnoni-Fenulli"

**Mercoledì 16 luglio - ore 19.00**

presso il centro sociale Canalina - via Compagnoni 13/1

l'assessorato ai Lavori Pubblici e Progetto Casa con la collaborazione della IV circoscrizione e Acer

organizza una serata di presentazione dei lavori dove sarà possibile stare insieme tra stuzzichini e musica

**VI ASPETTIAMO!!!**

Assessorato Lavori Pubblici Progetto Casa  
Mariano Paganoni  
IV CIRCOSCRIZIONE  
Reggio Emilia  
Servizio Servizi Sociali  
Società Cooperativa Sociale  
Attività del RUP  
ACER

Map showing the location of the event in the Compagnoni-Fenulli neighborhood.

# Reggio Emilia/Questionario PA PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

6 – Giudica efficace il ruolo di promozione svolto dalla Regione a supporto dei PRU?

- Sì  
 No

Se no perché?

7 - Sono stati rispettati i cronogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza della Pubblica Amministrazione?

- Sì  
 No

L'Accordo di programma prevedeva l'ultimazione del cantiere relativo al 1° stralcio di attuazione per maggio 2009. I lavori della costruzione delle rimanenti due palazzine site su via Bergonzi costituite da 32 alloggi sono in corso ed è previsto il termine per il 16.06.2010. I tempi di attuazione del programma vengono prolungati di circa un anno.

8 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti pubblici stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Sì  
 No

Se no come si sono modificati?



9 - Sono stati rispettati i cronogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza dei soggetti privati coinvolti?

- Sì  
 No

L'Accordo è stato sottoscritto da Comune, Regione ed ACER Reggio Emilia. Non ci sono soggetti privati tra i firmatari dell'Accordo di Programma.

10 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti privati stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Sì  
 No

Se no come si sono modificati?

L'Accordo è stato sottoscritto da Comune, Regione e da ACER Reggio Emilia. Non ci sono soggetti privati tra i firmatari dell'Accordo di Programma.

11 – In che modo giudica la partnership costruita con la Regione in occasione del PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo



12 - Come giudica le partnership costruite con i soggetti privati in occasione del PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

13 - Il ruolo del piano finanziario è stato efficace e funzionale all'attuazione del PRU?

- Sì  
 No

14 – Gli strumenti di supporto (accordo di programma, ecc.) e l'iter procedurale (conferenze di programma, ecc.) sono stati efficaci e funzionali all'attuazione del PRU?

- Sì  
 No

15 - Il PRU ha generato altri programmi o processi di riqualificazione nella città o nelle zone limitrofe all'intervento?

- Sì  
 No

16 - Come giudica l'esito del PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo



17 - Come giudica lo strumento PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

18 - Qual è il suo parere rispetto alle relazioni normative e procedurali fra L. R. 19/98 e L. R. 20/2000?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

## Conclusioni

19 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riproposti e aggiornati?

1 - La promozione e il finanziamento di processi di riqualificazione di porzioni di tessuto urbano degradato;

2- L'impegno nel promuovere il ripristino del patrimonio pubblico;

3 - La promozione di interventi che comprendano più tipologie di tessuti urbani (residenziale, aree industriali dismesse, spazi pubblici);

4 - La visione integrata e complessiva del progetto;

5 - La *partnership* tra attori privati e pubblici.



20 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riveduti o eliminati?

1 - Tenere in maggiore considerazione l'impatto che gli interventi di riqualificazione hanno sul tessuto sociale.

21 - Nel quadro dell'attuale crisi economico-finanziaria globale ritiene che la riproposizione della politica urbana della riqualificazione potrebbe risultare efficace?

- Sì  
 No  
 Non so



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Reggio Emilia

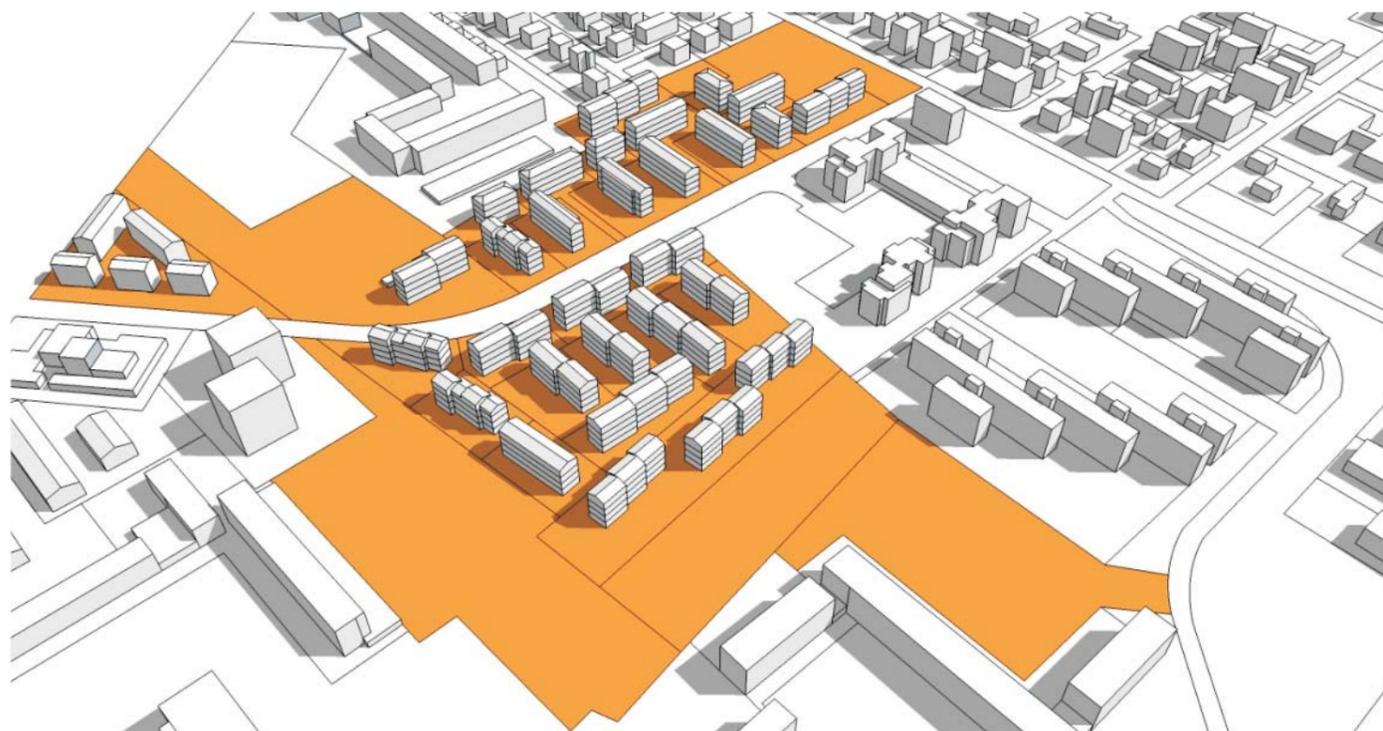
## PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

### Funzioni/Struttura urbana

Gli immobili originari, realizzati in muratura portante in laterizio a due teste (integrati con travi e pilastri in cemento armato) sono in carenza di stato di conservazione, considerando anche il sisma che ha colpito la zona nel 1997. Anche per quanto riguarda le finiture interne ed esterne (pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi, ecc.) il degrado è particolarmente evidente a causa dell'età dell'intervento e della scarsa qualità dei materiali utilizzati.

Su circa il 18% degli alloggi, negli anni, sono stati effettuati interventi di adeguamento, per gli impianti elettrici e di miglioramento dei servizi igienico-sanitari. Alcuni edifici sono stati dotati di impianto di riscaldamento a corpi radianti, gestiti da un sistema di teleriscaldamento.

Gli alloggi, di dimensioni comprese tra i 40 e i 72 metri quadrati, non soddisfano i requisiti fissati dalla odierna normativa per l'edilizia residenziale pubblica, in termini di superficie utile. Gli alloggi attuali non sono serviti da ascensore, elemento fortemente penalizzante, per la elevata percentuale di anziani residenti nel quartiere.

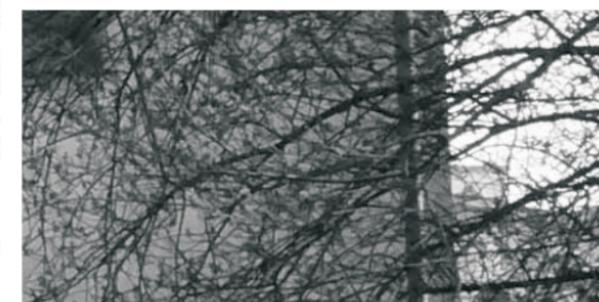


Identificazione dell'area di progetto. Il Quartiere Compagnoni Fenulli presenta un impianto urbano unitario libero con prevalente destinazione residenziale, zone a verde pubblico e aree destinate alle infrastrutture e alla viabilità.



Prima ipotesi di intervento per l'area progetto riguardante le modifiche previste per gli edifici esistenti (demolizioni, recuperi, ricostruzioni).

- Edifici in cattive condizioni
- Edifici da demolire
- Edifici preferibilmente da recuperare
- Edifici parzialmente recuperati



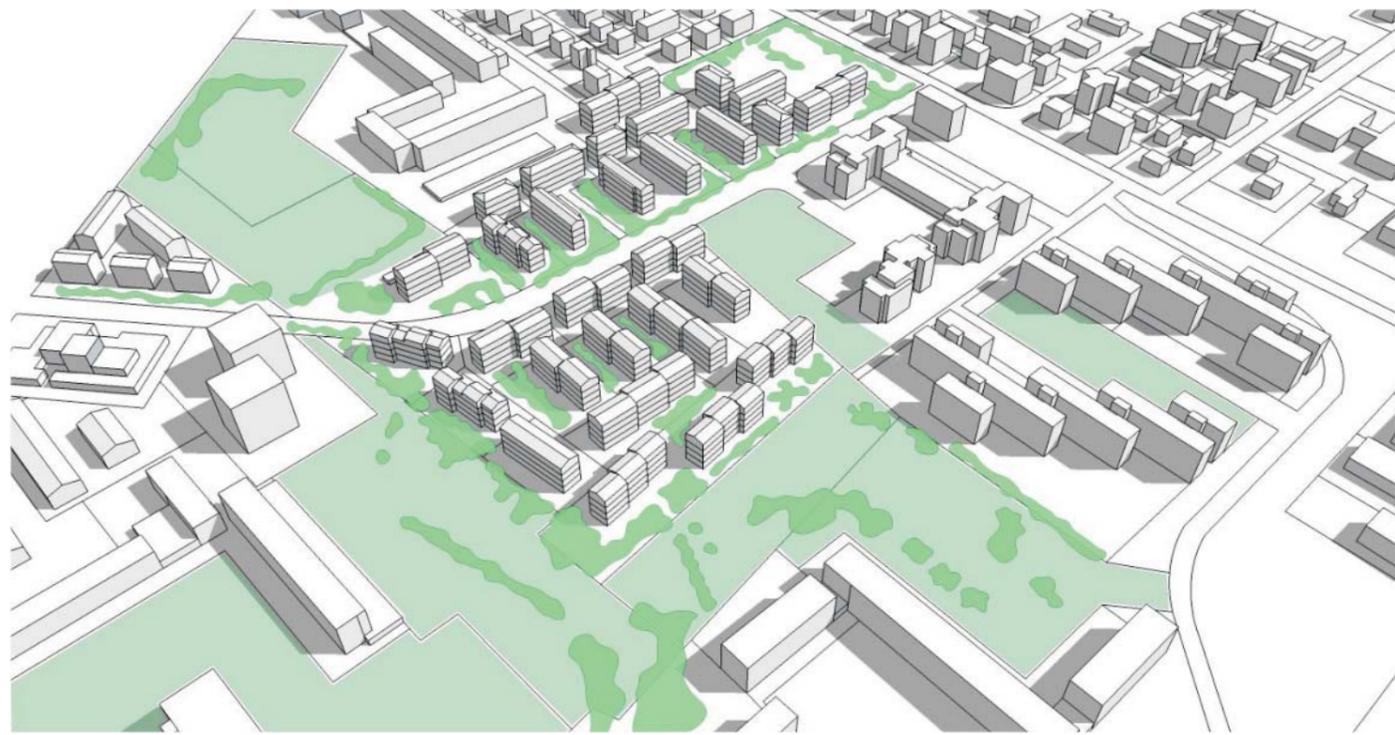
# Reggio Emilia PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

## Spazi pubblici/connessioni

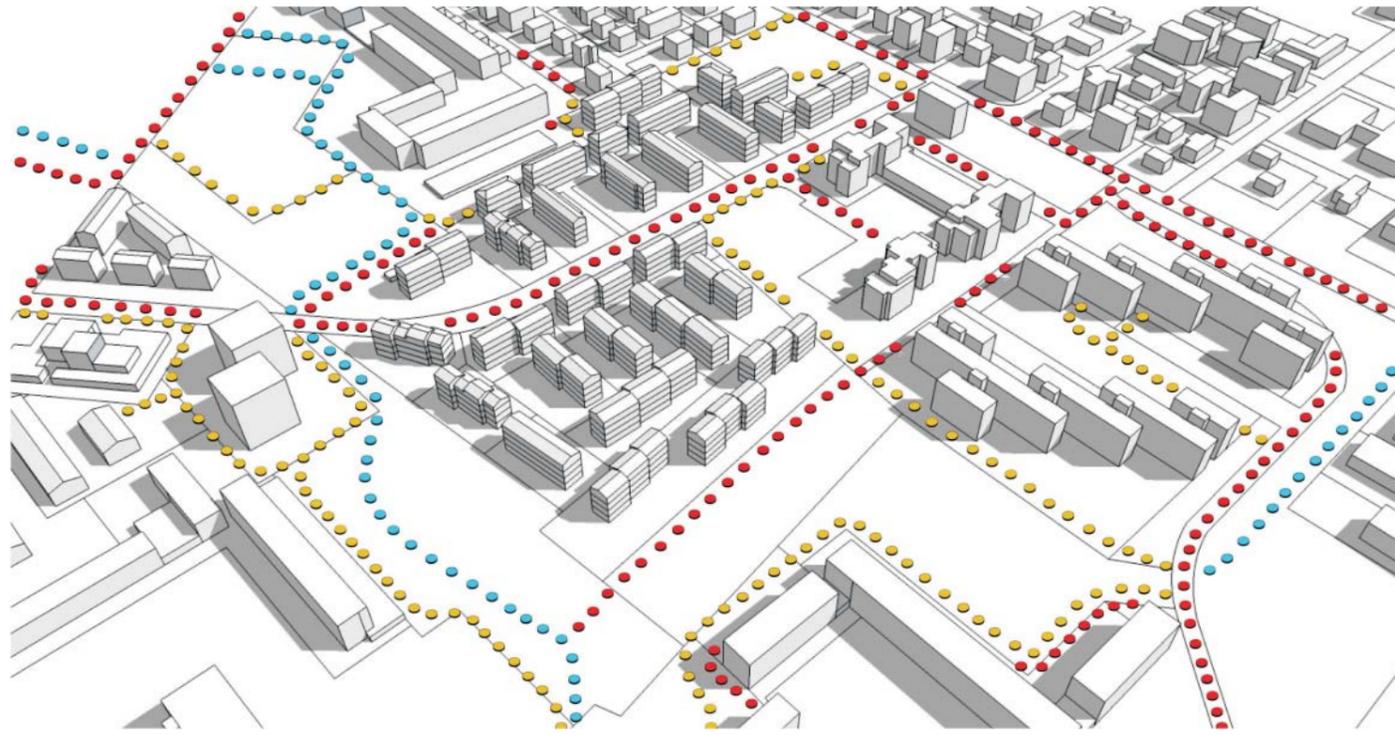
Gli attuali spazi, pubblici e privati, sono quelli che fanno riferimento alle singole urbanizzazioni che compongono il tessuto urbano dell'area progetto.

La grana del tessuto urbano e dello spazio si è sviluppata nel tempo per addizioni successive di singoli progetti che non hanno mai rivolto lo sguardo ad una progettualità d'insieme. Gli spazi (pubblici e privati) di riferimento per ogni singola addizione si sono semplicemente accostati, senza essere mai messi a sistema.

La dotazione di spazi è sempre stata di tipo standard, sia per quanto riguarda le zone a verde, sia per quanto riguarda il sistema della sosta.



A sinistra: il sistema del verde pubblico con in evidenza le zone alberate.



Le connessioni interne ed estere dell'area progetto, flussi carrabili, pedonali e ciclabili/pedonali.

- Carrabile
- Pedonale
- Ciclabile



# Reggio Emilia

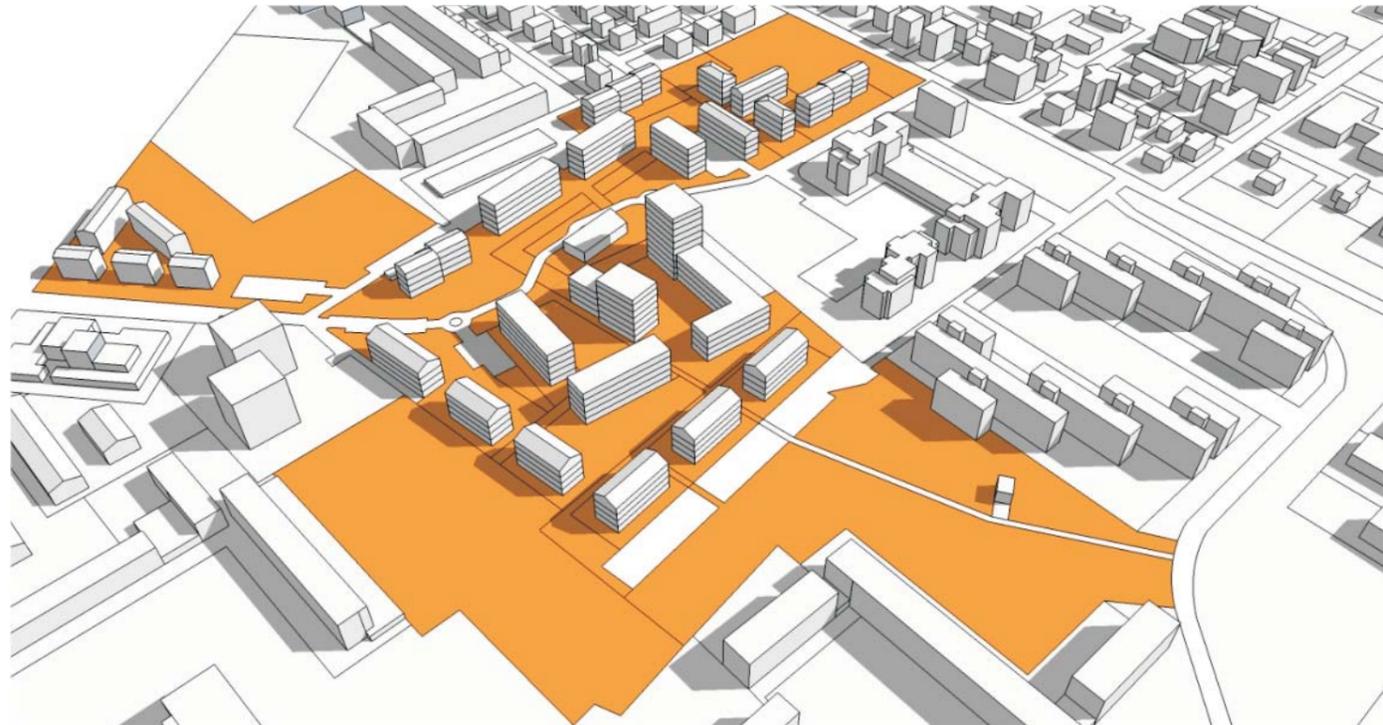
## PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

### Funzioni/Struttura urbana

Il progetto di riqualificazione prevede la parziale demolizione e ricostruzione delle tipologie abitative e il recupero funzionale di quelle rimanenti. Le operazioni di demolizione (avviate nel 2004) hanno permesso l'individuazione di una serie di spazi che verranno utilizzati per lo sviluppo di una rete di connessioni a supporto del progetto.

Le nuove tipologie architettoniche, sviluppate sulle demolizioni, saranno destinate ad abitazioni sociali (ERP); nella zona centrale del progetto saranno invece previsti degli edifici che ospiteranno funzioni abitative di libera vendita, attività terziarie e di commercio. Questa soluzione permetterà l'aumento del mix funzionale e gli spazi e le attrezzature del quartiere potranno essere utilizzati in più momenti della giornata.

Le tecnologie utilizzate per la costruzione dei nuovi edifici presentano soluzioni dedicate al risparmio energetico, e in molti degli appartamenti situati al piano terra, sono presenti dispositivi per la domotica.



Identificazioni della zona di riqualificazione con l'integrazione del parco a sud dell'area progetto. Due delle tipologie abitative utilizzate nel progetto (sopra e sotto).



Le nuove funzioni previste all'interno dell'area di riqualificazione urbana.

- Residenze ERP recuperate
- Residenza sociale di nuova costruzione
- Servizi/terziario/commercio
- Residenza privata in locazione/vendita



# Reggio Emilia

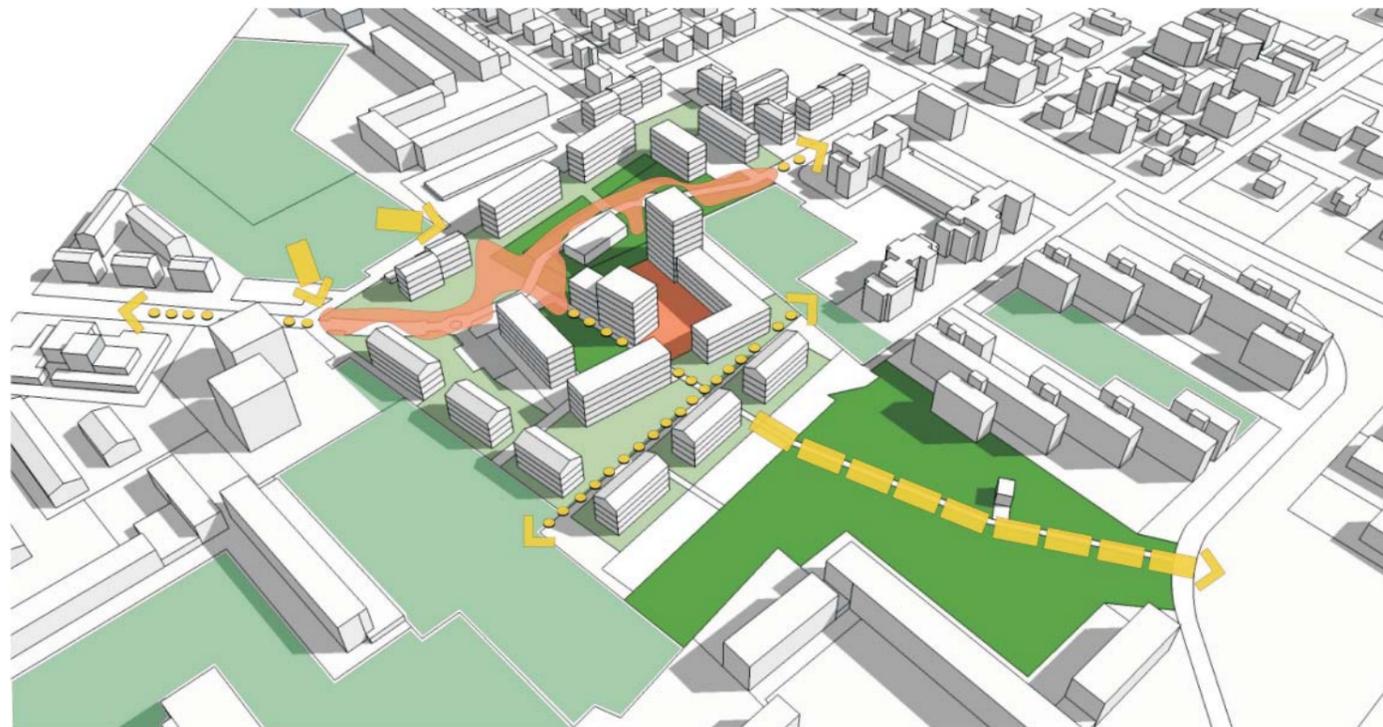
## PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

### Spazi pubblici/conessioni

La proposta di progetto prevede la realizzazione di uno spazio centrale adibito a nuovo luogo pubblico, cuore dell'abitato. La conformazione precedente del quartiere non presentava nessuno spazio dedicato a questo tipo di funzione, che, nel nuovo assetto, risulterà di fondamentale importanza per rafforzare la convivenza all'interno della nuova struttura urbana.

Questo nuovo spazio funzionerà da perno tra la *home zone* prevista su via Compagnoni, alcuni degli edifici originari che verranno recuperati, e la nuova direttrice di percorsi che si svilupperà verso il parco urbano previsto dal progetto.

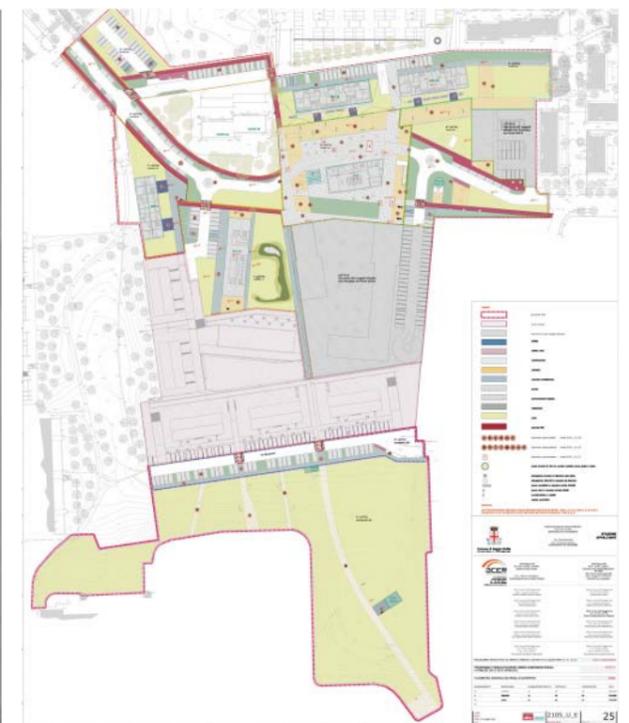
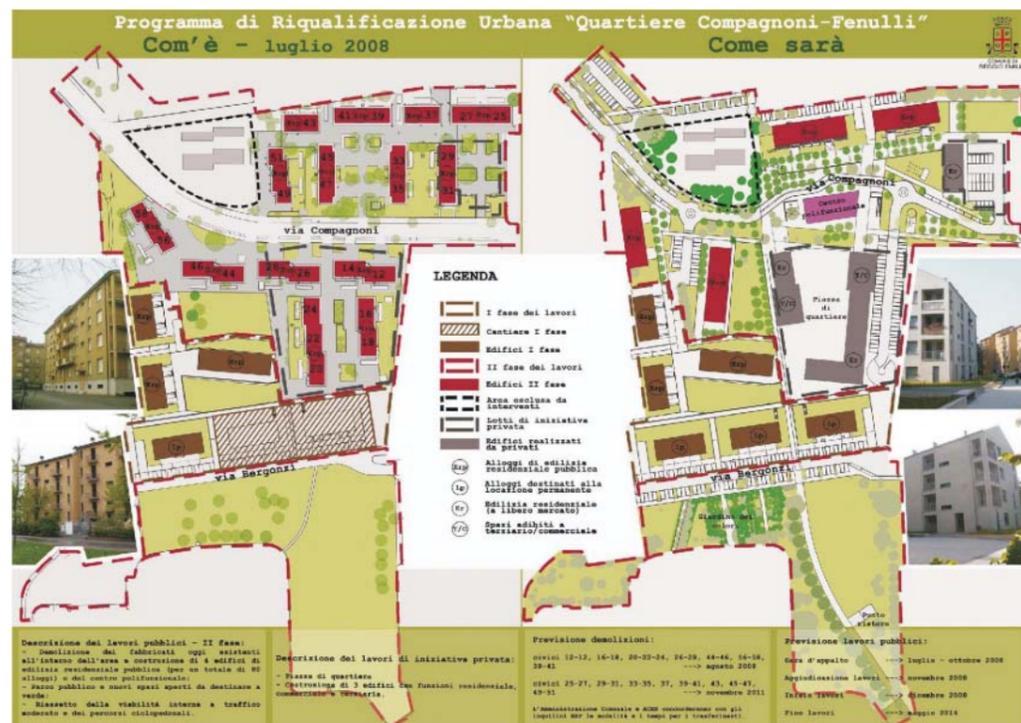
Gli spazi urbani previsti non serviranno solo il nuovo quartiere, ma funzioneranno anche come luoghi per favorire la continuità spaziale (nord-sud e est-ovest) tra le zone limitrofe destinate a residenza (nuovo parco urbano).



Schema riguardante le nuove connessioni (giallo) di tipo pedonale e ciclabile; la nuova piazza e la *home zone*, cuore del nuovo intervento (arancio).

Home zone/nuova piazza

Connessioni ciclabili e pedonale



# Reggio Emilia PRU Quartiere Compagnoni Fenulli

## Analisi SWOT - Processo

### Punti di forza

Gli ambiti dei PRU sono stati presentati (L.R. 19/98) come una visione strategica unitaria per la città.

L'Amministrazione Pubblica ha recepito quanto previsto dalla L.R. 19/98, inserendo nel nuovo P.R.G. le norme relative alla città da riqualificare e gli ambiti di riqualificazione urbana.

Efficace ruolo di promozione svolto dalla Regione a supporto dei PRU.

Costruzione di un solido rapporto tra gli attori del programma.

### Punti di debolezza

Il PRU non ha generato altri programmi o processi di riqualificazione nelle zone limitrofe all'intervento.

## Analisi SWOT - Progetto

### Punti di forza

Attivazione di processi di partecipazione;  
Aumento della percezione della sicurezza urbana;

Aumento del mix funzionale;

Integrazione dei diversi gruppi sociali presenti nell'area;

Forte presenza degli attori pubblici nell'intervento (Comune, ACER);

Sviluppo e gestione dello schema generale dell'intervento da parte di un attore pubblico;

Utilizzo di soluzioni tecnologiche per il risparmio energetico;

Sviluppo di una rete di spazi pubblici.

### Punti di debolezza

## Osservazioni

La *partnership* pubblica (Comune di Reggio Emilia e ACER) è riuscita a sostenere il processo evolutivo del progetto costruendo una serie di occasioni (sviluppo del progetto in proprio, costituzione di un gruppo di lavoro formato da giovani progettisti, utilizzo di tecnologie innovative, ecc.) che hanno utilizzato lo strumento del PRU, non solo per risolvere un problema di riqualificazione urbana, ma anche per aumentare le conoscenze interne e le capacità tecniche del settore pubblico.

## Osservazioni

Il primo stralcio del progetto, in fase di chiusura, è stato "metabolizzato" dalla popolazione del quartiere senza grandi problematiche o conflitti. L'intensa fase partecipativa, la presenza di un punto di ascolto, ricavato in uno degli edifici del quartiere, e la presenza costante dei tecnici di ACER hanno costruito un importante senso di sicurezza e di fiducia negli abitanti rispetto ai nuovi edifici e alle nuove tipologie abitative.

Il momento più critico è stato quello riguardante l'ingresso nel nuovo alloggio, soprattutto da parte delle persone anziane, che prima occupavano appartamenti di superficie maggiore, certamente più "abitabili", e che ora vivono in tipologie più piccole ma realizzate con soluzioni tecnologiche e tecniche all'avanguardia.

## Conclusioni

Il progetto del Compagnoni Fenulli rappresenta uno degli esempi migliori in cui la fase di processo e quella di progetto sono state pensate e sviluppate in sintonia.

Alla base di questo successo, per il momento, vi è sicuramente l'ottimo rapporto instaurato tra i partner (tutti e due di natura pubblica) che sono riusciti a sviluppare un processo/progetto in cui lo scopo dell'utilità pubblica, o per meglio dire, lo scopo di realizzare una serie di architetture civili è stato portato a compimento.

Le fasi successive del progetto (II - III - IV stralcio) saranno quelle più delicate; sarà richiesto infatti l'intervento di un privato per la costruzione degli edifici che andranno a definire lo spazio pubblico centrale del quartiere.

Questa operazione aumenterà sicuramente il mix sociale, incrementando il concetto di convivenza e sviluppando quello di una nuova appartenenza all'area, ma porrà anche il problema del confronto con le scelte (formali e funzionali) di un attore privato che si confronta con le aspettative del mercato immobiliare.

Spetta quindi, all'attore pubblico, porre una serie di regole o di linee guida, condivise con il privato, affinché le soluzioni proposte siano compatibili con la vocazione dell'area e delle zone limitrofe. In questa situazione bisogna forse, allargare nuovamente le scala del lavoro (sguardo più ampio), ponendo attenzione anche alle necessità dell'intorno dal punto di vista delle funzioni da insediare.

Gli errori ricorrenti, in casi di questo tipo, risiedono nel fatto di prevedere lo sviluppo di attività commerciali con un rango non compatibile (grande distribuzione o altri) con la dimensione del quartiere.

# Reggio Emilia

## PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

### Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione	<p>Costruzione di una rete di ambiti di riqualificazione urbana.</p> <p>Inserimento delle norme per la riqualificazione urbana L. R. 19/98 nel PRG.</p> <p>Attivazioni di meccanismi di partecipazione a supporto del processo.</p>		
Attore pubblico	<p>Ruolo visibile degli attori pubblici e della cittadinanza durante tutto il processo.</p>		
Rapporto tra pubblico e privato	<p>Costruzione di un forte rapporto tra gli attori pubblici.</p> <p>Costruzione di un gruppo di lavoro interno al settore pubblico per lo sviluppo del progetto.</p>		
Attore privato			
Tempistica	<p>Crono-programma parzialmente rispettato.</p> <p>Monitoraggio continuo del progetto.</p>		

### Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica	<p>Utilizzo di tipologie edilizie diversificate (residenze sociali, residenze di libera vendita, funzioni di terziario e commercio).</p>		<p>Utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico.</p> <p>Utilizzo di tecnologie per la domotica negli alloggi sociali.</p>
Qualità urbana	<p>Inserimento di funzioni diversificate rispetto alla sola residenza.</p> <p>Sviluppo di un sistema di spazi pubblici e connessioni..</p> <p>Aumento della percezione della sicurezza urbana.</p> <p>Aumento della dotazione di aree per la sosta.</p> <p>Divisione dei percorsi carrabili, ciclabili e pedonali.</p>		<p>Sviluppo del concetto di <i>home zone</i> per la zona di via Compagnoni.</p>
Qualità sociale	<p>Aumento del mix sociale nell'area con l'integrazione di differenti attori e utenti.</p>		
Aspetti economici	<p>Continuità del progetto data da altri finanziamenti (Contratti di quartiere II, fondi privati, ecc.).</p>		



# Reggio Emilia PRU Quartiere Compagnoni Fenulli - lettura/analisi

## Caratteri della preesistenza



## Disegno dello spazio aperto



## Materiali e tessiture

