

Come cambierà volto il quartiere San Biagio nord

Verranno ristrutturati due condomini di via Dorese e recuperata la palazzina di via Cicognani



27 Gennaio 2023 E' stato presentato in mattinata, a Palazzo Rasponi, il progetto di riqualificazione dei tre edifici in via Dorese 73 e 75, già destinati ad Erp e denominati 1 e 2, e in via Cicognani 15, oggi in disuso, da demolire, ricostruire e destinare ad Erp, denominato edificio 3, nonché dell'ampia area verde compresa tra i tre immobili e posta al servizio dell'intero quartiere.

La zona interessata è quella del quartiere San Biagio. Nell'edificio di via Cicognani 15 saranno realizzati 23 nuovi alloggi; negli altri due si passerà dagli attuali 82, dotati di superficie superiore a quella normativa minima, a 89. Complessivamente quindi ci saranno 30 alloggi in più.

La proposta progettuale ruota attorno al ridisegno del giardino Violetta Branzanti. I percorsi pedonali saranno riqualificati, e prolungati, tramite nuove pavimentazioni permeabili. L'obiettivo è quello di ottenere un disegno caratterizzato da linee rette ortogonali che suddividono il giardino in porzioni rettangolari di prato alberato. Al centro il cardo, alle estremità del quale si trovano due nuove piazze che fungono da ingressi pubblici aprendo il parco alla cittadinanza: a sud verso via Celso Cicognani e a nord verso via Dorese. Un nuovo percorso pedonale collegherà il cuore del parco direttamente con il vicino istituto comprensivo San Biagio, facilitando così l'accesso alla scuola attraverso un percorso protetto.

Particolarmente significativa è la relazione tra lo spazio pubblico e le funzioni ludiche contenute ai piani terra degli edifici 1 e 2 di via Dorese: nella piazza a nord rivolta verso via Dorese le due palazzine presentano dei piani terra a pilotis che costituiscono portici completamente vuoti. Il progetto prevede la riqualificazione di questi luoghi attraverso l'inserimento di nuove funzioni socio-ricreative (spazi dedicati allo sport con attrezzistica fissa, tavoli da ping pong, sedute, spazi per il ballo, un deposito delle biciclette, un'area gioco dedicata ai bambini) direttamente connesse alla nuova piazza. Gli intradossi dei

portici saranno decorati attraverso il coinvolgimento degli studenti dell'Accademia di belle arti.

Al suo interno il giardino si popola di molte funzioni e attrezzature con l'obiettivo di attrarre tipologie diverse di utenti per arricchire il carattere sociale dell'intervento. A tal fine sono state previste attrezzature per lo sport individuale e collettivo (un campo da basket, un percorso vita, travi, parallele, pista skateboard e pattini), giochi per i più piccoli (altalena, scivolo, dondolo) e per i ragazzi (ping pong). Inoltre, panchine e aree ombreggiate. Per quanto riguarda il verde è stata messa a punto sin dalla prima fase un'attenta riprogettazione che anche a fronte di nuove aree per uso sportivo porterà al sostanziale mantenimento del numero delle alberature esistenti.

Particolare attenzione è stata posta all'insediamento del nuovo edificio residenziale, denominato 3. L'impostazione planimetrica è a pianta centrale con sette appartamenti per livello, una copertura piana praticabile e un piano terra ad uso misto che ospita due residenze e un locale socio-ricreativo. Il nuovo edificio a pianta quadrata sostituisce quello esistente che presenta una tipologia in linea. La scelta di sostituire un edificio in linea con uno più compatto mira ad aumentare l'efficienza planimetrica, costruttiva, edilizia e spaziale del nuovo edificio. La forma dell'edificio è la prima, più importante, più semplice, razionale ed economica variante per controllare e condizionare il fabbisogno energetico. Ai fini energetici un edificio è tanto più performante quanto più compatto è il suo involucro termico.

Ogni piano ha un alternarsi di diverse tipologie di appartamento – tre bilocali, tre trilocali e un quadrilocale – per un totale di 23 alloggi. I due appartamenti al piano terra presentano un giardino privato e sempre a piano terra si trova un grande ambiente dedicato ad attività socio-ricreative aperto alla comunità, con ingresso indipendente rispetto a quello residenziale e orientato verso la nuova piazza pedonale e al principale accesso al parco.

Salendo all'ultimo livello si accede ai servizi accessori e alla copertura piana che si presenta in parte pavimentata e in parte a giardino. Il nucleo centrale è connesso alla strada attraverso un ingresso pedonale rivolto verso via Cicognani, in corrispondenza dell'entrata al giardino pubblico, dove si apre la nuova piazza. L'accesso carrabile, invece, è situato nell'angolo di via Dorese dove, attraverso una rampa, si raggiunge il piano interrato occupato da ventitré box auto, dalle cantine e dalla centrale termica con annessi locali di servizio. Questa organizzazione spaziale favorisce l'accessibilità all'immobile connettendo l'ingresso alle parti pedonali, al marciapiede pubblico e all'area carrabile al piano interrato favorendo così l'accesso a persone con difficoltà motoria.

Le oltre trenta proposte candidate al concorso di progettazione "Rigenerazione sociale, ambientale, architettonica e funzionale dell'ambito San Biagio nord" sono in esposizione fino al 12 febbraio a palazzo Rasponi dalle Teste (ingresso libero, apertura dal martedì al venerdì dalle 15 alle 18, il sabato e la domenica dalle 10 alle 18).

La mostra, intitolata "Un nuovo modo di abitare", dà conto, ancor prima del concorso, della partecipazione del Comune di Ravenna al bando regionale Piers (Programma integrato di edilizia residenziale sociale) che è valsa all'Amministrazione un contributo di 5,3 milioni per la realizzazione di un progetto che mira a ristrutturare i due condomini di edilizia residenziale pubblica di via Dorese 73 e 75 e a recuperare a Erp la palazzina di via Cicognani 15, oggi in disuso, ma più in generale a una rigenerazione di tutto il quartiere San Biagio nord con interventi di riqualificazione ed ampliamento delle aree verdi esistenti e di desigillazione dei parcheggi.

Il programma si completerà con azioni immateriali di rigenerazione sociale quali: l'attivazione di un processo di partecipazione e di coinvolgimento degli abitanti e del vicinato per la coprogettazione degli spazi comuni realizzati con gli interventi edilizi; il coinvolgimento di cooperative sociali o associazioni per la gestione delle aree comuni; l'individuazione nell'edificio ricostruito di una famiglia tutor per svolgere attività di supporto e come incentivo al mutuo aiuto.

Per l'individuazione del progetto migliore di ricostruzione della palazzina di via Cicognani 15 e di riqualificazione delle aree verdi ci si è appunto affidati a un concorso pubblico, coordinato dal Comune in collaborazione con l'Ordine degli Architetti. Negli spazi della mostra saranno proiettate tutte le proposte

presentate al primo grado del concorso; alcune sale in particolare saranno dedicate alle tre proposte che hanno ricevuto una menzione nell'ambito del primo grado nonché alle cinque proposte ammesse al secondo grado del concorso, tra cui la vincitrice che occuperà per intero una sala, insieme al progetto di fattibilità tecnica ed economica (preliminare) successivamente presentato dai vincitori stessi, il raggruppamento costituito da Operastudio degli architetti Camillo Magni e Lucia Paci, Coprat di Mantova e il geologo Cesare Bagolini di Castelnuovo del Garda, Verona.

La mostra è stata presentata questa mattina nel corso di un convegno al quale sono intervenuti Federica Del Conte, assessora a Urbanistica e Lavori pubblici; Lina Taddei, presidente di Acer; Rita Rava, presidente dell'Ordine degli Architetti; Massimo Rosetti, presidente dell'Ordine degli Ingegneri; Marcello Capucci, dirigente della Regione Emilia – Romagna; Gloria Dradi, Francesca Proni, Carla Ballardini, Elisabetta Rivola e Valentino Natali in rappresentanza di Comune e Acer; Luca Frontali e Nicola Montini, coordinatori del concorso; Francesco Nigro, membro della commissione giudicatrice; Camillo Magni di Operastudio, coordinatore del progetto vincitore.

Per quanto riguarda la realizzazione degli interventi, al momento Acer ha provveduto alla redazione dei progetti preliminari di riqualificazione dei due condomini di via Dorese e il raggruppamento vincitore del concorso a quella del progetto preliminare di ricostruzione della palazzina di via Cicognani 15. Attualmente sono in corso le necessarie attività di indagine archeologica e geognostica e di bonifica bellica e per l'autunno è previsto che siano pronti i progetti definitivi di tutti gli interventi. Successivamente dovrà essere sottoscritto un accordo di programma con la Regione Emilia – Romagna. L'obiettivo dell'Amministrazione comunale e di Acer, che sarà la stazione appaltante di tutti gli interventi, è quello di approvare il progetto esecutivo entro la primavera 2024 e di bandire la gara d'appalto dei lavori nell'estate dello stesso anno (interventi via Cicognani, aree verdi e via Dorese 73). Per l'intervento sull'edificio di via Dorese 75 i lavori verranno invece avviati al termine di quelli di via Dorese 73, in modo da rendere meno impattante lo spostamento degli assegnatari durante i lavori.

“È un intervento al quale teniamo moltissimo – sottolinea l'assessora all'Urbanistica e ai Lavori pubblici Federica Del Conte – perché tiene insieme due diritti di cittadinanza che non possono essere divisi: quello all'abitare una casa, un ambiente chiuso, confortevole e riqualificato, e quello al vivere una comunità circostante, fatta di ambienti comuni e di spazi urbani, altrettanto valorizzata. Anche nel percorso di realizzazione di questo importante progetto stiamo affrontando il tema dell'aumento dei costi delle materie prime, con grande senso di responsabilità e nella consapevolezza che la complessa situazione economica che stiamo vivendo a livello internazionale non può pregiudicare la realizzazione di operazioni significative come questa. Acer, che segue direttamente l'intervento di riqualificazione dei due condomini di via Dorese, ha già valutato in fase di redazione del progetto preliminare le variazioni di costo, mentre il raggruppamento vincitore del concorso definirà i nuovi costi in fase di redazione del progetto definitivo. In ogni caso, rispetto ai 5,3 milioni ottenuti dalla Regione e ai 2,2 milioni che avevamo stanziato come Comune, abbiamo già messo a bilancio somme aggiuntive per ulteriori 3,5 milioni, attraverso la sottoscrizione di un mutuo”.

“Il Progetto del Piers – aggiunge Lina Taddei, presidente di Acer – è un progetto che ha impegnato e impegnerà Acer Ravenna in tutti i suoi Servizi, Area Tecnica ed Immobiliare/ Gestione dell'Erp, Servizi Legali e, non ultimo, la Mediazione Sociale e di prossimità. L'impegno e le attività che ci occupano vanno dalla riqualificazione edile ed impiantistica dei due edifici di via Dorese 73 e 75, già in gestione ad Acer (progettazione preliminare, definitiva – esecutiva, Rup, Direzione Lavori, etc...) ai lavori di demolizione dell'edificio di Via Cicognani, assumendo il “ruolo” di stazione Appaltante per tutti gli interventi. Seguiremo inoltre il Piano di Trasferimento degli assegnatari i cui alloggi saranno interessati da interventi “importanti”, la Mediazione Sociale e di prossimità sarà altresì coinvolta nelle azioni e percorsi partecipativi (coprogettazione dei nuovi spazi comuni e l'individuazione di una famiglia “tutor”), oltre che nell'accompagnamento degli assegnatari. Poter contribuire ad ampliare e migliorare la qualità degli spazi pubblici e del costruito, dei “muri”, ma anche e soprattutto la qualità dell'abitare e della comunità abitante rappresenta un'occasione ed obiettivo importante per noi in quanto coniuga riqualificazione e cura delle persone”.

