

Committente:
Comune di Vezzano sul Crostolo

Rup: Ing. Iunior Simone Morani

Oggetto:

Mulino Boni

Luogo:

Vezzano sul Crostolo



Data: 22 novembre 2021

Titolo:

**PROGETTO DI RESTAURO E
RIGENERAZIONE URBANA DELL'
EX MULINO BONI**

***PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED
ECONOMICA***

**B. FASCICOLO ANALISI
PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO

UFFICIO PROGETTI *architetti associati*

<http://www.bertanivezzali.it>

 **Giorgio Adelmo Bertani & Francesca Vezzali** P.IVA 01576560351
tel 0522.560812 fax 0522.452945 bertani.g@bertanivezzali.it
Via E. De Filippo, 20 42123 Reggio Emilia - Italia vezzali.f@bertanivezzali.it
studio@bertanivezzali.it

PROGETTO STRUTTURALE

Ing. Galeazzi Massimiliano
via S. Ambrogio 4/2 - 42123 Reggio Emilia
tel: 346 6395738 email: ing.maxgaleazzi@gmail.com

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI ED ELETTRICI

Ing. Alessandro Orlandi
via A. Gambuzzi 45 - 42123 Reggio Emilia
tel: 0522 569161 email: orlandi_alex@libero.it

Comastri Mirco - STUDIO TECNICO
via Salgari Emilio 6 - 42123 Reggio Emilia
tel: 0522 709543 email: studio@comastri.eu



VIA MATILDICA DEL VOLTO SANTO



Sistema delle "strade dei pellegrini"



Sistema delle infrastrutture e distanze di percorrenza

Progetto architettonico e coordinamento
UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali
 Progetto strutturale
Ing. Galeazzi Massimiliano
 Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali
Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico
 R.U.P.
Ing. Junior Morant Simone

22 novembre 2021

VEZZANO SUL CROSTOLO - MULINO BONI
PROGETTO DI RESTAURO E RIGENERAZIONE URBANA DELL'EX MULINO BONI
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
TAV 01 Analisi territoriale





Complesso "Geo Parco": Parco geologico minerario di Vezzano sul Crostolo

UNIONE COLLINE MATILDICHE:
Comuni di Vezzano sul Crostolo, Albinea e Quattro Castella



Vezzano sul Crostolo - MULINO BONI

PROGETTO DI RESTAURO E RICGENERAZIONE URBANA DELL' EX MULINO BONI

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

TAV 02 Analisi territoriale_ unione colline matildiche

22 novembre 2021

Progetto architettonico e coordinamento

UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali

Progetto strutturale

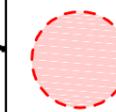
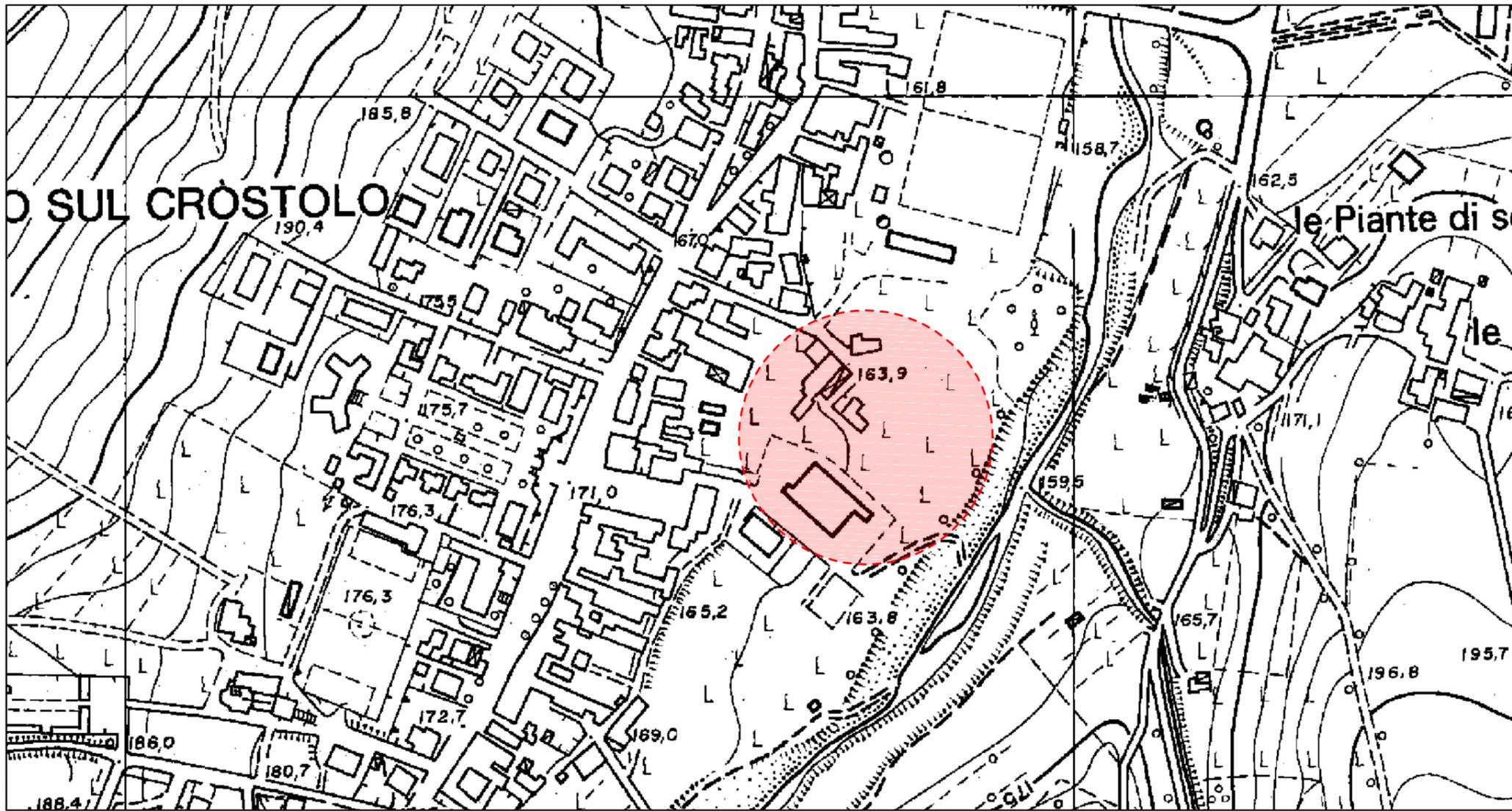
Ing. Galeazzi Massimiliano

Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali

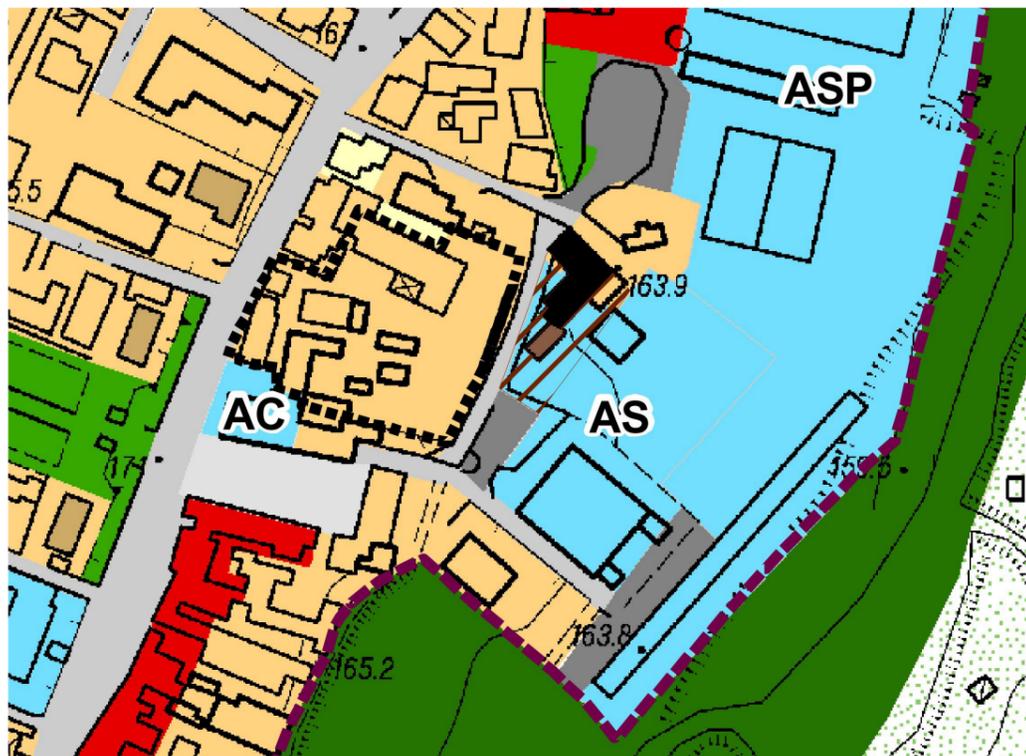
Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico

R.U.P.

Ing. Junior Morant Simone



Area oggetto dell'intervento

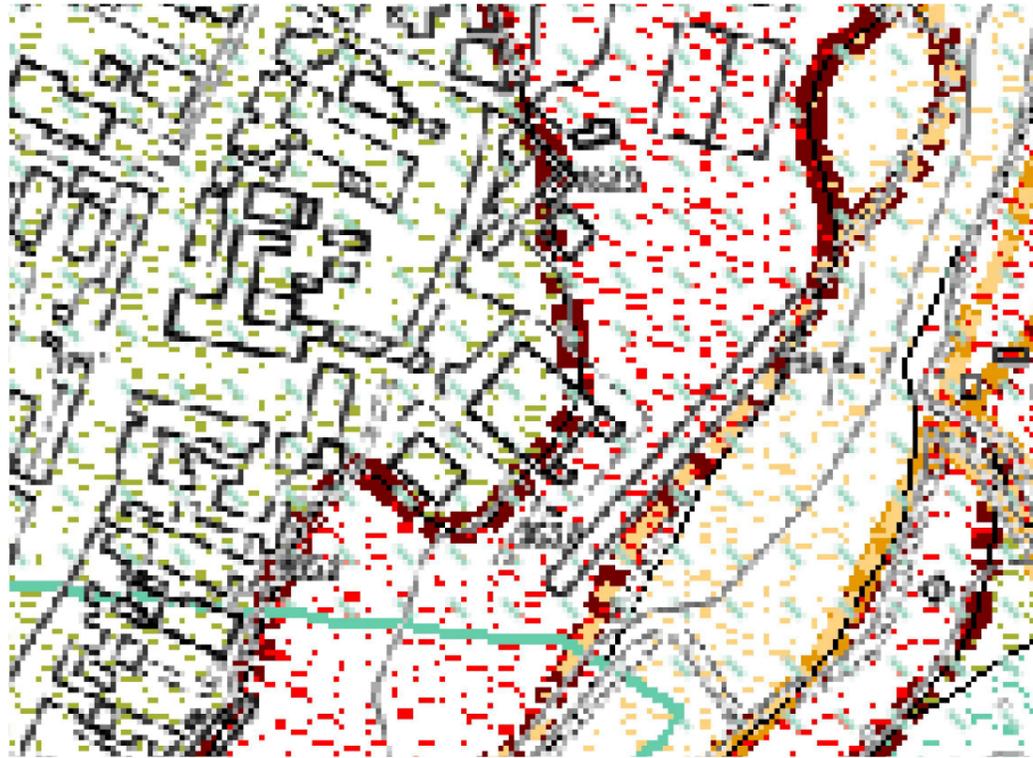


Estratto da RUE

LEGENDA (scala 1:2000)

-  Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 6.3)
-  Edifici di valore storico - architettonico (art. 5.2)
-  Edifici di valore storico - tipologico (art. 5.2)
-  Aree di integrazione degli insediamenti storici (art. 5.3)
-  AS Attrezzature scolastiche (art. 3.1)
-  AC Attrezzature di interesse comune
-  ASP Attrezzature sportive (art. 3.1)
-  Parcheggi pubblici (art. 3.1)
-  Territorio urbanizzato (art.1.8)
-  Parco Fluviale del Crostolo (art. 3.2)
-  Nuclei storici (art. 5.1)





Estratto da Tavola 03a - Carta dei rispetti e vincoli territoriali, maggio 2014

LEGENDA

Tutele e vincoli ambientali

Ambiti di gestione ambientale del territorio

Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale

Aree di valore naturale e ambientale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 47)

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - tutela ordinaria (art. 47)

Corsi d'acqua meritevoli di tutela (art. 51)

Rischio idraulico (art. 68)

Fascia A di deflusso della piena

Fascia B di esondazione

Fascia C di piena catastrofica

Dissesto (art. 62)

Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

fa - aree interessate da frane attive

fq - aree interessate da frane quiescenti

Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico

Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette, o parzialmente protette, da opere di difesa e di sistemazione a monte - pericolosità molto elevata e elevata

Cn, aree di conoidi inattive, non recentemente riattivati o completamente protette da opere di difesa - pericolosità media o moderata

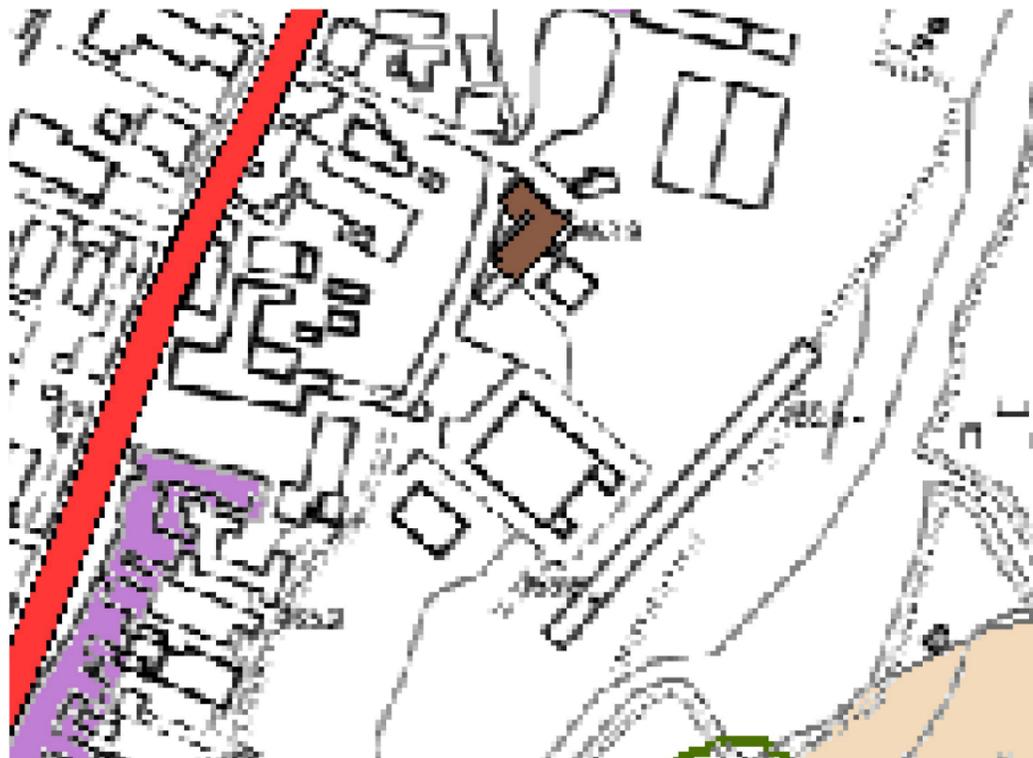
Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata

Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

coltri di depositi quaternari rappres. da detriti, eluvi, colluvi, depositi s.l., depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti fenomeni morfogenetici superfi. quali creep, soliflusso ecc. conoidi di delezione



Estratto da Tavola 03b - Carta dei rispetti e vincoli territoriali, maggio 2014

LEGENDA

Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche

Insedimenti storici

Centri e nuclei storici (art. 31)

Strutture insediative territoriali storiche non urbane

Edifici storici ed emergenze storico-architettoniche

Edifici di valore storico - architettonico (art. 58)

Edifici sottoposti a vincolo della Soprintendenza (art. 57)

Archeologia

Aree di interesse archeologico (art. 60)

Aree di interesse paesaggistico

Aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 51)

Zona di tutela naturalistica (art. 45)

Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 52)

Zona di tutela agronaturalistica (art. 46)

Viabilità panoramica (art. 53)

Crinali principali (art. 54)

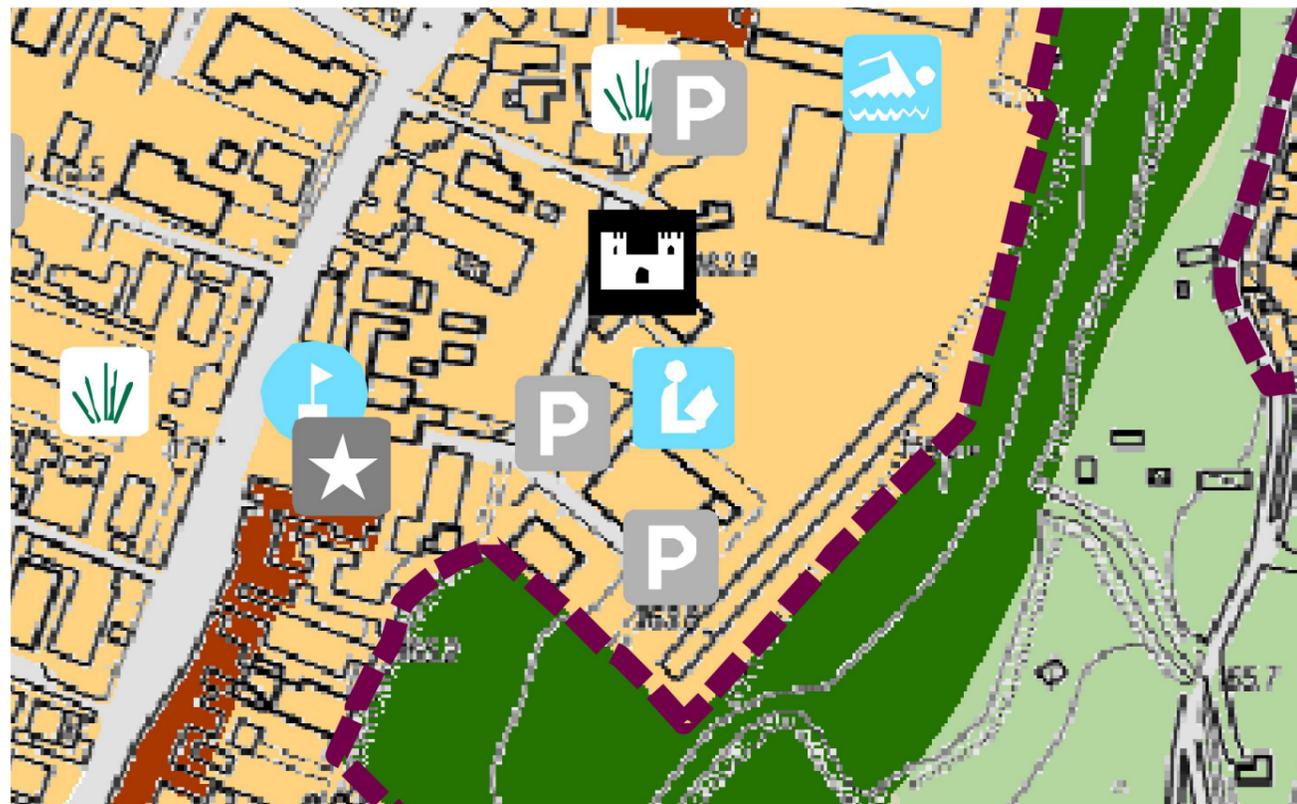
Crinali secondari (art. 54)

Elementi del paesaggio storico (art. 59)

Viabilità storica

Canali storici

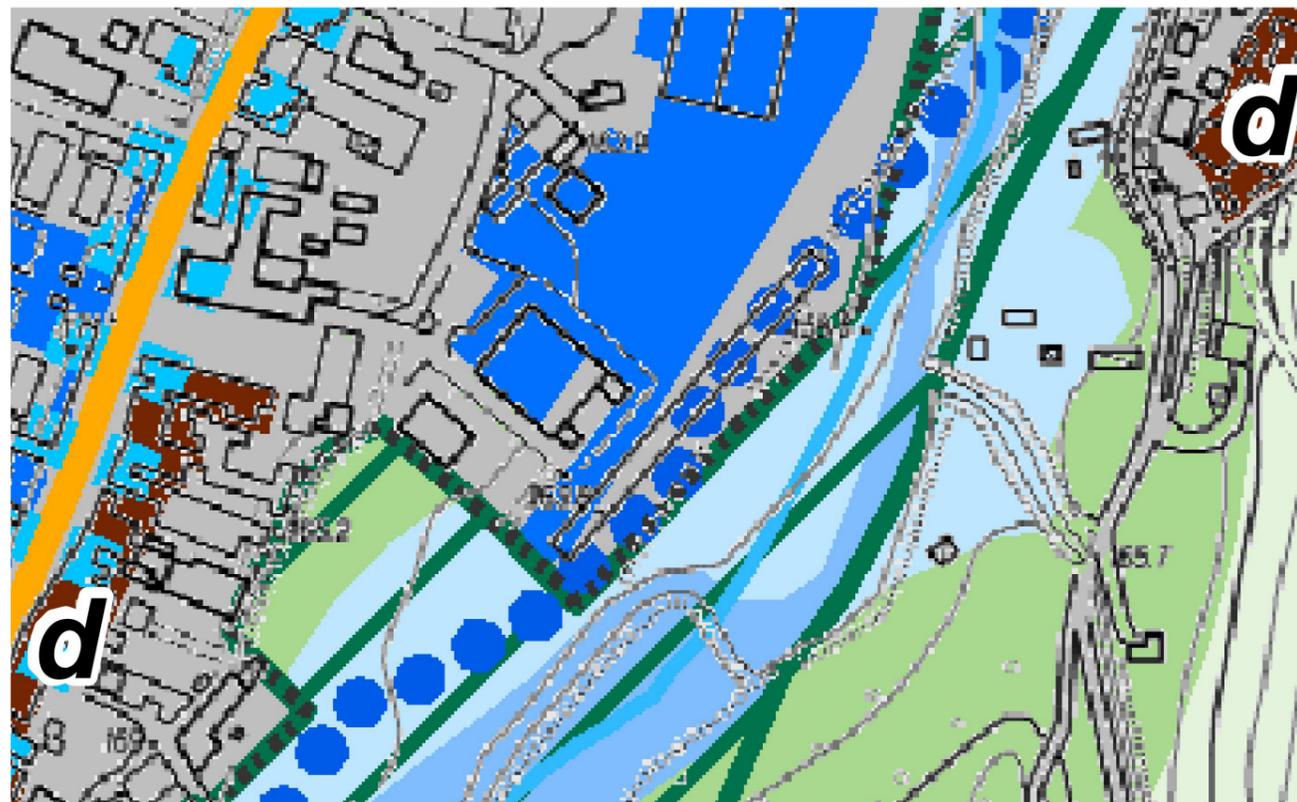




Estratto da Tavola 02 - Ambiti urbanistici, maggio 2014

LEGENDA (scala 1:2000)

- Ambiti urbani consolidati (art. 32)
- Territorio urbanizzato
- Parco Fluviale del Crostolo
- Ambiti rurali di rilievo paesaggistico (art. 28)
- Nuclei storici (art.31)
- Edifici di valore storico - architettonico (art.58)
- Verde pubblico
- Aree pedonali e piazze
- Parcheggi pubblici
- Attrezzature scolastiche
- Attrezzature sportive
- Attrezzature di interesse comune



Estratto da Tavola 01 - Strategie di Piano, maggio 2014

LEGENDA (scala 1:2000)

- Perimetro del territorio urbanizzato
- Nuclei storici inglobati in territorio urbano
- Ambiti urbani consolidati
- Attrezzature e spazi collettivi di maggior rilievo
- Realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali "lungo Crostolo"
- Dotazione territoriale di rango sovracomunale
Ecoparco
Parco Fluviale del Crostolo
- Corridoi ecologici in ambito fluviale
- Riqualficazione della SS 63 a boulevard urbano

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GALASSO NATAMANTONINO



N=4939800

E=1622800

1 Particella: 282

Comune: (RE) VEZZANO SUL CROSTOLO Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Protocollo pratica T99721/2021
Foglio: 7



Vezzano sul Crostolo - MULINO BONI

PROGETTO DI RESTAURO E RIGENERAZIONE URBANA DELL' EX MULINO BONI
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

TAV 07 Individuazione catastale Area di intervento

22 novembre 2021

Progetto architettonico e coordinamento
UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali
Progetto strutturale
Ing. Galeazzi Massimiliano
Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali
Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico
R.U.P.
Ing. Junior Morani Simone

Data: 12/11/2021 - n. T.102977 - Richiedente: PSQPRZ75A55H223H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in scala

n. 1 Scala 1: 200

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI**
 Ufficio provinciale di
 Reggio Emilia

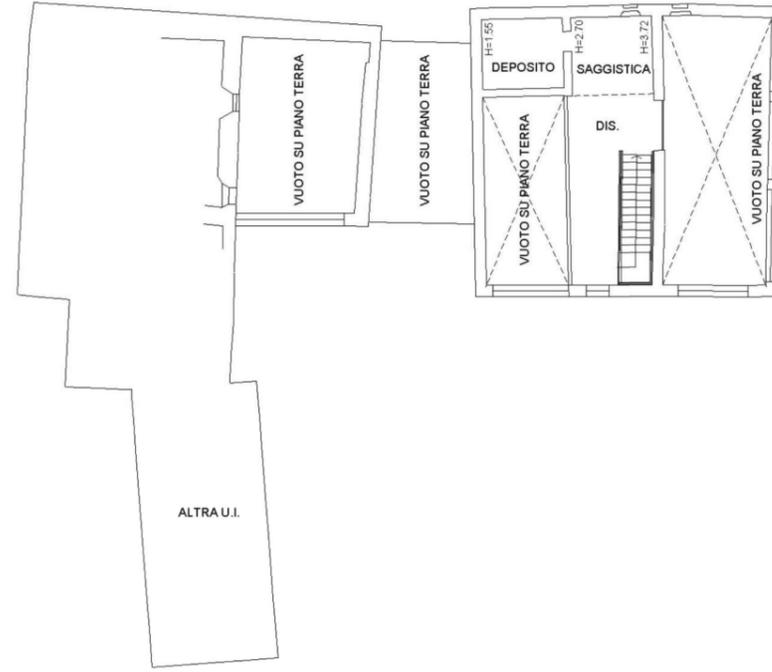
Dichiarazione protocollo n. RE0042361 del 03/04/2014
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vezzano Sul Crostolo
 Via Tintoria civ. 6

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 7
 Particella: 282
 Subalterno: 5

Compilata da:
 Schiatti Cesare
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Reggio Emilia N. 01809



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2021 - Comune di VEZZANO SUL CROSTOLO(L820) - < Foglio 7 - Particella 282 - Subalterno 5>
 VIA TINTORIA n. 6 Piano T-1

10 metri

Data: 12/11/2021 - n. T.102977 - Richiedente: PSQPRZ75A55H223H

Progetto architettonico e coordinamento
UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali
 Progetto strutturale
Ing. Galeazzi Massimiliano
 Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali
Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico
 R.U.P.
Ing. Junior Morani Simone

22 novembre 2021

Vezzano sul Crostolo - MULINO BONI
PROGETTO DI RESTAURO E RIGENERAZIONE URBANA DELL' EX MULINO BONI
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

TAV 08 Planimetria catastale: foglio 7 mappale 282 sub.5



LEGENDA

- Percorsi pedonali
- Percorsi ciclabili
- Viabilità principale autoveicoli



Analisi urbana, schema delle polarità



Via Roma:
Viabilità principale

Scuola media Manini

Piazza della Libertà

Palestra Comunale

Biblioteca
Neruda

Campi sportivi

Parco fluviale Torrente
Crostolo e percorso
ciclopedonale per Reggio
Emilia



Vezzano sul Crostolo - MULINO BONI

PROGETTO DI RESTAURO E RIGENERAZIONE URBANA DELL' EX MULINO BONI
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

TAV 10 Analisi urbana, schema delle polarità

22 novembre 2021

Progetto architettonico e coordinamento

UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali

Progetto strutturale

Ing. Galeazzi Massimiliano

Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali

Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico

R.U.P.

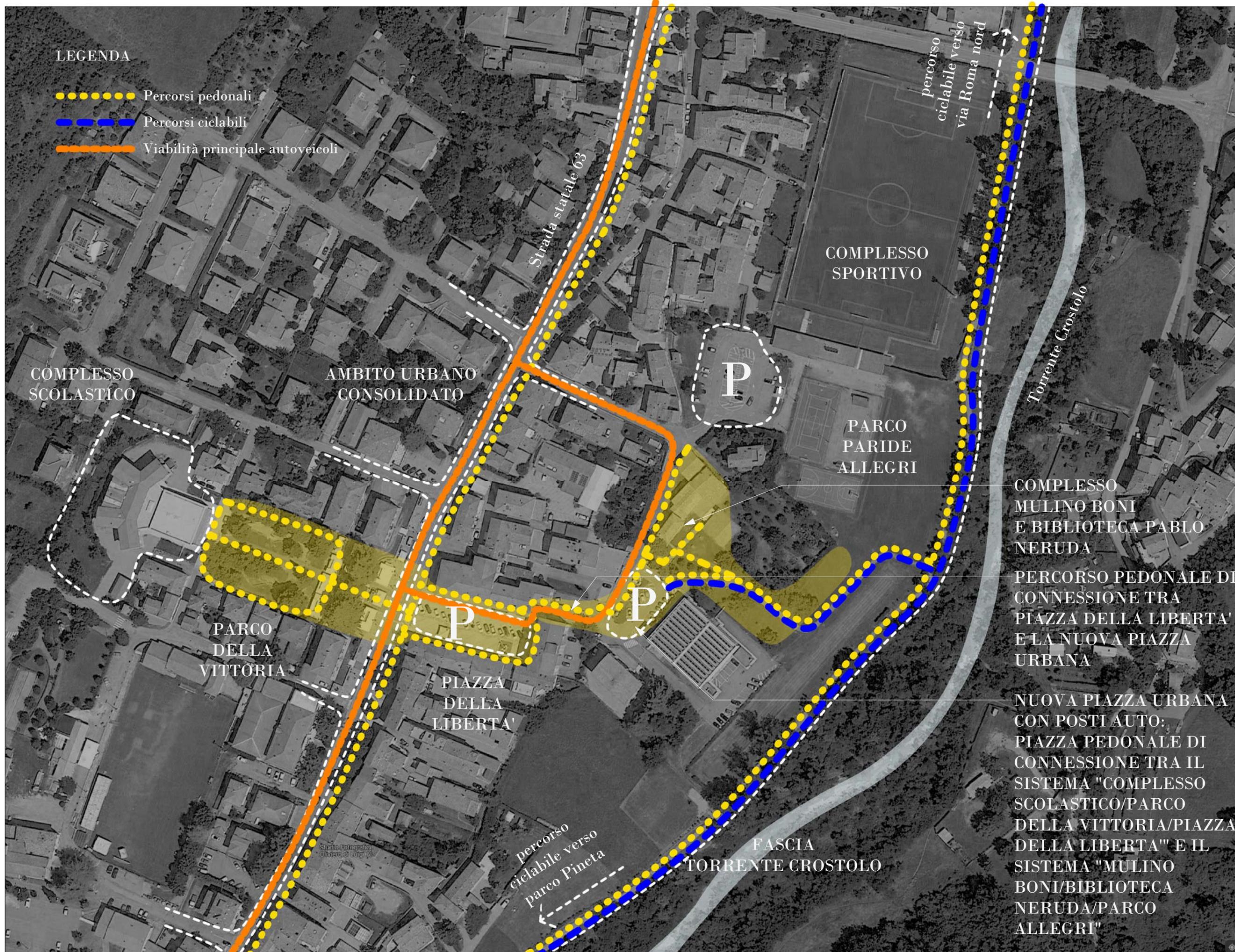
Ing. Junior Morant Simone



Analisi urbana:
 rapporto tra tessuto consolidato, vuoti
 urbani, aree verdi e sistemi viabilistici

LEGENDA

- Percorsi pedonali
- Percorsi ciclabili
- Viabilità principale autoveicoli



COMPLESSO SCOLASTICO

AMBITO URBANO CONSOLIDATO

Strada statale 63

COMPLESSO SPORTIVO

percorso ciclabile verso via Roma nord

P

PARCO PARIDE ALLEGRI

Torrente Crostolo

COMPLESSO MULINO BONI E BIBLIOTECA PABLO NERUDA

PERCORSO PEDONALE DI CONNESSIONE TRA PIAZZA DELLA LIBERTA' E LA NUOVA PIAZZA URBANA

PARCO DELLA VITTORIA

PIAZZA DELLA LIBERTA'

P

NUOVA PIAZZA URBANA CON POSTI AUTO: PIAZZA PEDONALE DI CONNESSIONE TRA IL SISTEMA "COMPLESSO SCOLASTICO/PARCO DELLA VITTORIA/PIAZZA DELLA LIBERTA'" E IL SISTEMA "MULINO BONI/BIBLIOTECA NERUDA/PARCO ALLEGRI"

FASCIA TORRENTE CROSTOLO

percorso ciclabile verso parco Pineta

Progetto architettonico e coordinamento
UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali
Progetto strutturale
Ing. Galeazzi Massimiliano
Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali
Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico
R.U.P.
Ing. Junior Morant Simone

22 novembre 2021

Vezzano sul Crostolo - MULINO BONI
PROGETTO DI RESTAURO E RIGENERAZIONE URBANA DELL'EX MULINO BONI
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

TAV 12 Rigenerazione urbana nuovi sistemi di connessione

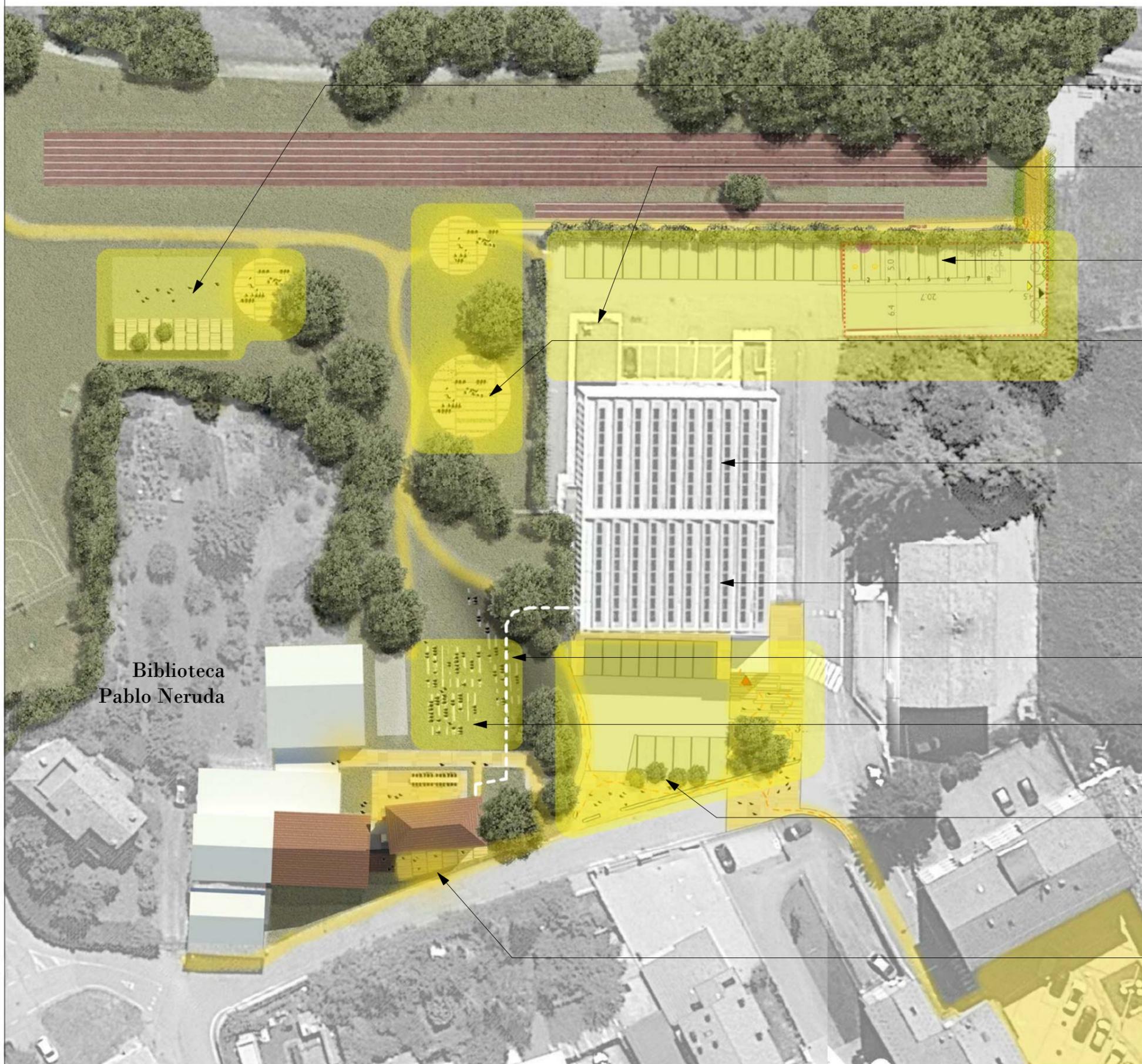




LEGENDA PAVIMENTAZIONI

- A** Prato
- B** Manto asfaltato
- C** Parcheggio asfaltato
- D** Percorso pedonale in ghiaino
- E** Percorso pedonale sterrato
- F** Pavimentazione in pietra





STRATEGIE DI RIGENERAZIONE

- Area fitness con padiglione nel verde per ricovero attrezzature e servizi
- Centrale termica attuale (possibile installazione pompa di calore)
- Sistemazione dell' area parcheggio est (pavimentazioni permeabili)
- Nuove aree di ritrovo nel parco per attività sociali tematiche dedicate (illuminazione, pavimentazioni e isole sonore)
- Palestra Comunale: impianto fotovoltaico esistente fonte di produzione di energia sostenibile anche per il complesso Mulino Boni
- Palestra Comunale: restyling urbano delle facciate
- Nuova rete di distribuzione energia elettrica tratta dal fotovoltaico
- Arena eventi: cinema all' aperto e musica (pavimentazioni, illuminazione, impianto sonoro, sedute)
- Sistemazione dell' area parcheggio ovest: possibilità di una nuova piazza urbana (illuminazione, pavimentazioni permeabili) e nuovo terrapieno/barriera visiva e acustica tra parcheggio e parco
- Nuovo ingresso da via Tintoria (illuminazione, nuova pavimentazione)
- Sistema di recupero acqua
- Certificazione LEED

Biblioteca Pablo Neruda



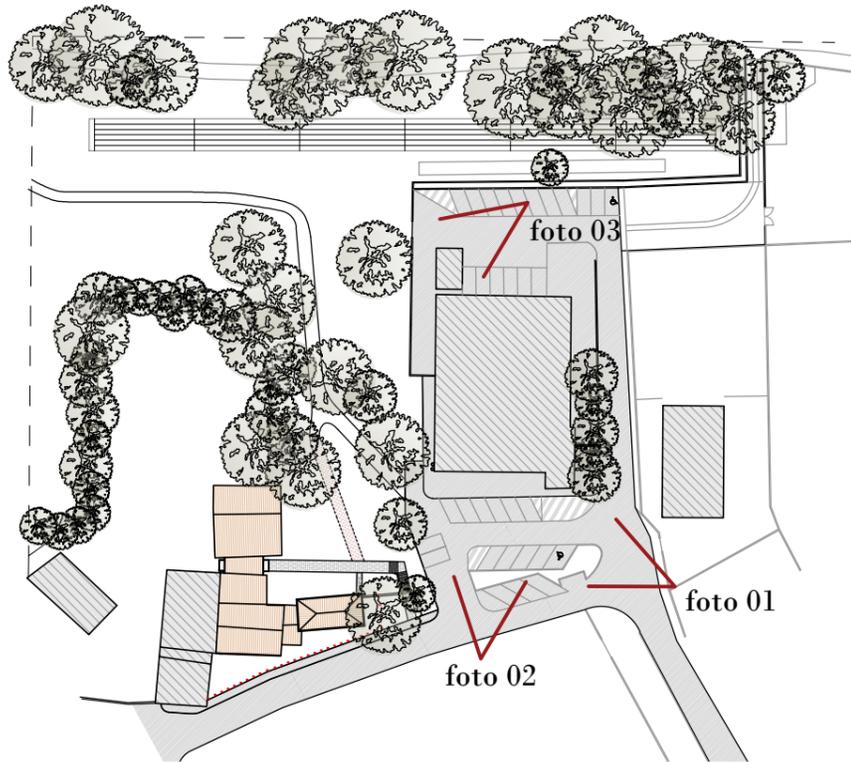


foto 01



foto 02



foto 03

Progetto architettonico e coordinamento
UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali
 Progetto strutturale
Ing. Galeazzi Massimiliano
 Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali
Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico
 R.U.P.
Ing. Junior Morani Simone

22 novembre 2021

Vezzano sul Crostolo - MULINO BONI
PROGETTO DI RESTAURO E RIGENERAZIONE URBANA DELL' EX MULINO BONI
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

TAV 15 Documentazione fotografica





foto 04



foto 05

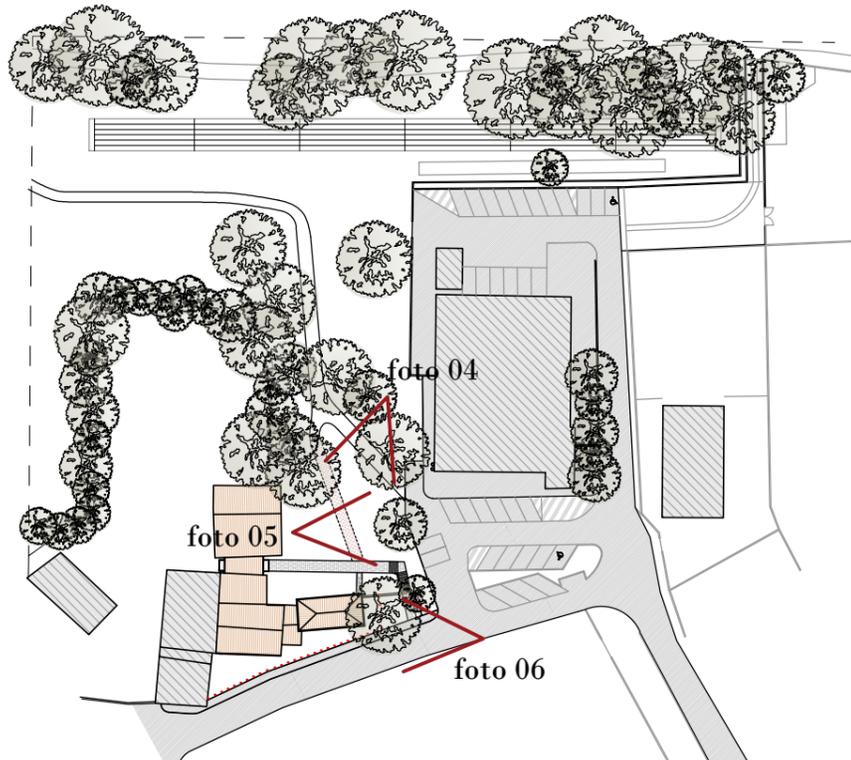


foto 06

Progetto architettonico e coordinamento
UFFICIO PROGETTI architetti associati Giorgio Adelmo Bertani e Francesca Vezzali
 Progetto strutturale
Ing. Galeazzi Massimiliano
 Progetto impianti meccanici, elettrici e speciali
Ing. Orlandi Alessandro / Comastri Mirco Studio Tecnico
 R.U.P.
Ing. Junior Morani Simone

22 novembre 2021

Vezzano sul Crostolo - MULINO BONI
PROGETTO DI RESTAURO E RIGENERAZIONE URBANA DELL' EX MULINO BONI
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ANALISI DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
TAV 16 Documentazione fotografica

