

ALL. B

All'Accordo per lo studio di Studio di Fattibilità finalizzato ad identificare il potenziale di sviluppo degli spazi e la massimizzazione del valore della stazione attraverso alternative d'uso attrattive degli spazi piano terreno della stazione Mediopadana

INDICE

MACRO SEZIONI

- A) **ANALISI.** analisi della domanda e dei bisogni eseguita utilizzando l'approccio metodologico del "placemaking" per la pianificazione, progettazione e gestione degli spazi pubblici, tramite modelli di utilizzo che abbiano come fine quello di identificare alternative d'uso attrattive e rigenerative per l'individuazione del "potenziale dell'intervento" e la massimizzazione del suo valore. Inquadramento delle potenzialità / bisogni: 1. la stazione AV mediopadana. 2. la stazione AV nell'area nord di Reggio Emilia. 3. la stazione AV nell'area mediopadana.
- B) **FUNZIONI INSEDIABILI.** Selezione di casi studio pertinenti al caso particolare "stazione mediopadana-landscape hub" per costruire uno scenario di riferimento. Mappatura delle funzioni insediabili. Prima definizione dei "servizi alla clientela" e dei "servizi al territorio" (funzioni/attività, logistica e relative metrature massime).
- C) **MODELLO ECONOMICO/FINANZIARIO E PROPOSTA OPERATIVA.** Modello economico finanziario che, analizzate diverse ipotesi di investimento, di ricavi attesi, di durata ipotizzata per la concessione degli spazi, le ponga in relazione tra loro, nell'ambito di apposite simulazioni. Individuazione di possibili ipotesi operative per la concessione in gestione degli spazi, sulla base di specifici layout delle funzioni insediabili tra "servizi alla clientela" e dei "servizi al territorio".

CAPITOLI

A) ANALISI

Analisi di area vasta

- Definizione della catchment area
- Valutazione della domanda di mobilità potenziale attuale e futura, anche in funzione degli sviluppi urbanistici programmati e degli scenari di medio e lungo termine previsti dal PUMS in materia di infrastrutture e servizi di adduzione alla stazione
- Ricostruzione della curva di limite di carico della stazione
- Analisi dei principali trend socio economici in atto nell'ambito della catchment area, individuazione degli elementi e dei punti di interesse caratterizzanti il territorio, identificazione bisogni, delle opportunità e dei rischi che questi offrono relativamente allo sviluppo dei servizi in ambito stazione

- Benchmark: analisi dell'offerta di servizi (intermodali e interni alla stazione) presenti nelle principali stazioni europee simili (tipologia: landscape hub AV) ed analisi di correlazione con gli elementi socio economici di contesto.

Analisi alla scala di stazione

- Diagnosi operativa: Conteggi veicolari e pedonali nell'ora di picco, conteggio biciclette (transiti e analisi della sosta), rilievo e restituzione delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico (localizzazione, tipo, dimensioni), ricostruzione della rete TPL per corse, frequenza e relative fermate nell'intorno della stazione

- Sopralluogo qualitativo - identificazione criticità e funzionamento servizi (taxi, drop off, tpl, etc.), rilevamento utilizzo degli spazi di stazione (aree di attesa, affollamento)

- Offerta ferroviaria attuale e analisi del suo trend

- Stima nuova domanda da potenziamento nel piano offerta commerciale

- Proiezione della domanda allo scenario di riferimento

- analisi dei dati di customer satisfaction raccolti ed elaborati da RFI

- analisi delle caratteristiche e delle peculiarità della stazione mediopadana:

1. attrattività [disponibilità di aree libere nell'areale],

2. alta velocità [...fermata in linea],

3. accessibilità e intermodalità (casello, fer, fuori centro...),

4. visibilità (la stazione più vista d'europa),

5. iconicità (parco progetti Calatrava, opera d'arte...) Stato di fatto stazione (locali occupati/ocali liberi)

- stato di fatto area nord

- analisi bisogni stazione (identificati anche attraverso ulteriori survey ai passeggeri e agli operatori di stazione) analisi bisogni del territorio (Reggio e area vasta)

B_FUNZIONI INSEDIABILI

- invarianti progettuali: valutazione messa in sicurezza del sotto-ponte attraverso adeguamento sicurezza antincendio, interventi di impermeabilizzazione, isolamento termico e acustico del sotto viadotto; valutazione modifica e integrazione impianti esistenti;

- ipotesi layout delle funzioni insediabili

- verifica del rispetto dei requisiti igienico sanitari dei luoghi di lavoro nelle diverse configurazioni di progetto

- verifica spaziale dell'edificio stazione nelle diverse configurazioni di progetto (visibility e Integration) stima dei costi: 1 per le invarianti, 2 per la realizzazione dei vari layout [grezzo] e 3 al finito

C_PIANO ECONOMICO e PROPOSTA DI ATTUAZIONE

- piano economico finanziario contenente le previsioni di ammortamento degli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi relazionato a diversi importi di canone e tempi di ritorno. Fattibilità per lotti

- proposta di attuazione