

Comune di Casalecchio di Reno (BO)

Perequazione urbanistica: il Programma di riqualificazione urbana S. Biagio e l'urbanizzazione dell'area Volpe

La forma del Programma

Il Programma di riqualificazione urbana (Pru) S. Biagio attua le previsioni del Prg di Casalecchio mettendo a sistema quattro differenti tecniche di supporto alla progettazione urbanistica:

1. il disegno dei luoghi e delle funzioni;
2. la perequazione urbanistica;
3. la valutazione estimativa;
4. il bando di selezione.

Il disegno dei luoghi e delle funzioni tiene conto delle situazioni di fatto e delle caratteristiche della spazialità e dell'uso (localizzazione dei volumi e delle funzioni) e viene stabilito dall'Amministrazione comunale attraverso il Piano regolatore generale ed i Piani attuativi.

La perequazione urbanistica tiene conto delle situazioni di fatto e di diritto verificate prima delle trasformazioni urbanistiche, al fine di attribuire a tutti i proprietari dei terreni indici di edificabilità distribuiti secondo principi di trasparenza e di equo ristoro.

La valutazione estimativa tiene conto dei valori della rendita differenziale innescata dalla previsione urbanistica per riservarne la maggiore quantità al pubblico vantaggio.

Il bando di selezione viene usato per trarre il maggior vantaggio pubblico dalla concorrenza dei soggetti privati chiamati a presentare offerte per la realizzazione di un progetto dei luoghi e degli usi, interamente predefinito dall'Amministrazione comunale.

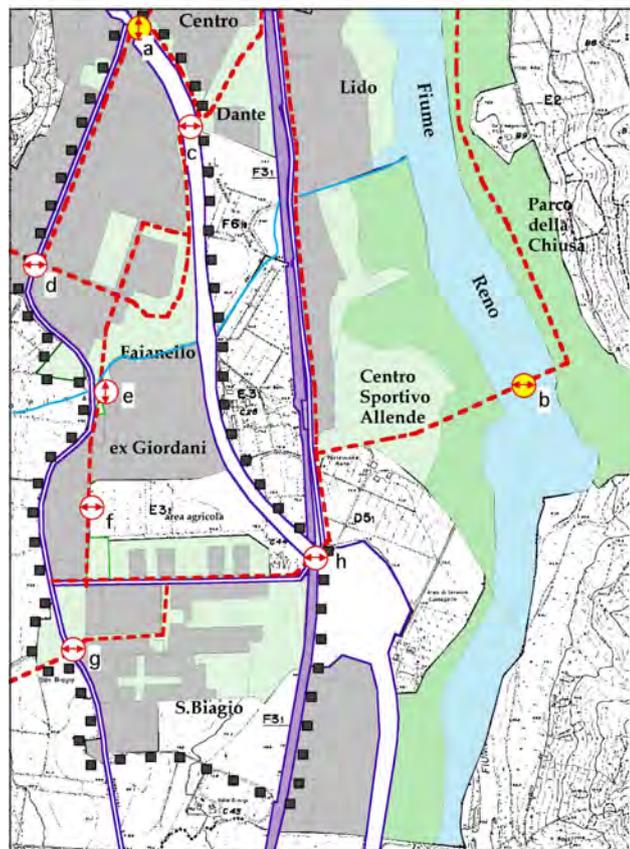
Contenuti del Programma

L'abitato di Casalecchio è cresciuto notevolmente negli anni '60 e '70, formando un tessuto urbano composito, inframmezzato da grandi infrastrutture della mobilità automobilistica e ferroviaria.

Pertanto il Prg di Casalecchio si supporta su un Piano dei servizi che suddivide il territorio urbano in 12 Settori; ogni Settore urbano è separato dagli altri da elementi fisici difficilmente valicabili (strade di grande traffico, autostrada, fiume, ferrovia). Obiettivo del Prg, per ogni Settore urbano, è quello di favorire i collegamenti tra le diverse parti dell'abitato dotandole dei servizi necessari (verde, parcheggi, attrezzature sociali) affinché ogni parte della città possa assumere la dignità di un quartiere urbano vivibile.

Il Programma di recupero urbano di S. Biagio interessa l'intero Settore urbano 8, compreso tra la Porrettana, il fiume Reno e la ferrovia Bologna-Pistoia; è composto da un insediamento misto produttivo e residenziale

formatosi a partire dagli anni '50 e da un comprensorio Peep avviato alla fine degli anni '60 (S. Biagio). Attraverso il Programma di riqualificazione si è avviata una sinergia tra interventi pubblici e privati che sta realizzando il sistema dei collegamenti previsti dal Prg, numerose attrezzature pubbliche, una piazza, interventi privati di edilizia libera e convenzionata, interventi pubblici di riqualificazione delle case comunali di S. Biagio.



SISTEMA DEI COLLEGAMENTI : legenda

1 potenziare i punti di continuità

-  punti di collegamento esistenti
- a sottopasso autostrada
- b passerella sul fiume
-  punti di collegamento da attrezzare
- c sottopasso Dante
- d attraversamento Fattori
- e passerella Gamberi
- f ciclabile Duse
- g attraversamento Resistenza
- h sottopasso Allende

2 potenziare le linee di continuità

-  percorsi pedonali

3 potenziare le aree di continuità

-  parco lungofiume
-  verde pubblico attrezzato
-  servizi
-  perimetro settore urbano n°8

Pru S. Biagio. Sistema degli obiettivi.

L'obiettivo è quello di trasformare un abitato marginale, composto prevalentemente di case residenziali e capannoni, facendo crescere al suo interno un sistema urbano in cui le case siano organizzate all'interno di un sistema di spazi e attrezzature pubbliche significative sia a livello di quartiere, sia a livello dell'intera città. In tal modo potrà svilupparsi un vero e proprio quartiere della città, collegato agli altri e servito come gli altri. La trasformazione urbanistica dell'area Volpe è determinante per raggiungere questa ricucitura.

Il sistema di S. Biagio è organizzato su due assi ortogonali lungo i quali sorgono le funzioni pubbliche e collettive principali. I due assi si incrociano in un piccolo centro commerciale. L'asse ovest-est parte dalla nuova piazza sulla Porrettana, sulla quale si affaccerà la nuova chiesa parrocchiale, prosegue lungo il retro di una fabbrica di materiale elettrico, incontra il centro commerciale e prosegue verso la Residenza sanitaria assistita e l'area in cui sorgerà una stazione ferroviaria della linea Bologna-Pistoia. L'asse sud-nord parte dalla Residenza sanitaria assistita, incontra il centro commerciale, attraversa il giardino centrale delle case comunali e prosegue nell'area Volpe incontrando la nuova area scolastica e raggiungendo la sede dell'Ausl, il centro sociale o il campo di calcio. Da questo sistema principale partono due sistemi ciclopeditoni in sede propria di collegamento agli altri quartieri; il primo collega il centro sociale con il centro cittadino, il secondo passa sotto l'autostrada e raggiunge il centro sportivo Allende e da lì il parco fluviale di circa 180 ettari.

Con la ricucitura determinata dall'urbanizzazione dell'area Volpe il Settore urbano 8 di S. Biagio passerà dai 3000 abitanti attuali a circa 3.800 abitanti in un contesto caratterizzato da quattro parchi urbani collegati tra di loro da una rete pedonale e ciclabile:

- Parco S. Biagio, di 3.5 ha
- Parco Volpe, di 4 ha
- Parco Faianello, di 2.5 ha
- Parco Ruzzola, di 3 ha

Il solo Parco Volpe comporta un aumento di circa il 45% del verde a disposizione dei cittadini del Settore 8. Questo sistema è servito da due linee d'autobus di collegamento con Bologna, da una linea bus interna, in prospettiva da una fermata della ferrovia metropolitana per Bologna, da due centri sociali, da un centro commerciale, da una Residenza sanitaria, da due aree scolastiche dell'obbligo, da una sede Ausl, da una piazza, un campo da calcio, da una chiesa parrocchiale. Si avvale anche di collegamenti ciclopedonali in sede propria con il centro città, con il centro sportivo principale e con il parco fluviale.

L'incremento di abitanti determina in più le condizioni per il decollo del centro commerciale che servirà in prospettiva una popolazione in aumento del 23%.

L'urbanizzazione dell'area Volpe è pensata anche in funzione dell'integrazione dei diversi ceti sociali; sono



Planimetria del Piano particolareggiato attuativo del Pru S. Biagio.

previsti infatti, oltre al recupero di 198 alloggi comunali per i ceti più deboli (case Andreatta), 33 alloggi affittati al Comune a canone Erp come casa parcheggio, la realizzazione di più di 100 alloggi in affitto a canone convenzionato per i ceti medio-bassi e circa 200 alloggi a libero mercato per i ceti medio-alti.

L'area Volpe sarà servita da una nuova strada carrabile che congiunge via Micca con via Duse, concepita ad andamento curvilineo e intervallata da dossi in modo da non consentire un velocità superiore a 30 km/ora per disincentivarne l'uso ai non residenti.

Il nuovo tracciato stradale comporta lo spostamento del campo da calcio, che sarà traslato di circa 50 metri verso est realizzato *ex novo* e illuminato, prima di demolire quello esistente. Sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico attiguo che si collegherà al parcheggio esistente dell'Ausl in modo da servire meglio gli utenti; inoltre sarà realizzata una collina a protezione del rumore dell'autostrada, i cui lavori dovranno precedere quelli di costruzione delle case.

I lavori per la realizzazione dell'area Volpe sono previsti in partenza alla fine del 2004 (collina antirumore e nuovo campo da calcio) per concludersi nel 2008.

Obiettivi del Programma

Il programma, avviato nel 1996, ha il compito di realizzare i seguenti obiettivi

- acquisire un'area di 5000 mq da assegnare alla parrocchia per l'edificazione della chiesa e delle opere parrocchiali;
- acquisire un'area di circa 1000 mq per la realizzazione di una piazza;
- acquisire un'area di circa 4 ettari per un parco urbano;
- reperire le risorse per la ristrutturazione di 198 alloggi di proprietà comunale realizzati con la Legge Andreatta;

- reperire le risorse per la realizzazione di 3 case parcheggio di 33 alloggi ciascuna per ospitare gli inquilini delle case Andreatta durante i lavori di ristrutturazione;
- realizzare un considerevole numero di nuovi alloggi ad affitto calmierato.



Quartiere S. Biagio. Realizzazione della prima casa parcheggio ed edilizia convenzionata.

Contributi della perequazione urbanistica alla realizzazione del programma

Il modello perequativo adottato dal Comune di Casalecchio fino al 1989 si caratterizza in tre peculiarità:

- applicazione del principio perequativo al territorio comunale nella sua interezza;
- correzione del plafond perequativo in ragione delle particolari situazioni urbanistiche stabilite dal Piano;
- separazione dell'edificabilità attinente alle opere pubbliche e all'edilizia residenziale pubblica dall'edificabilità riconosciuta ai suoli urbani attraverso il plafond perequativo.

Tali peculiarità hanno permesso all'Amministrazione comunale di raggiungere gli obiettivi di riqualificazione senza esborsi economici importanti.

Per quanto riguarda l'acquisizione delle aree per i servizi pubblici è stato sufficiente un convenzionamento urbanistico che, attuando il Prg, ha trasferito il plafond perequativo maturato sulle aree da cedere al comune per ottenere il parco, la piazza e le altre aree pubbliche gratuitamente (fino al soddisfacimento degli standard urbanistici) e a prezzo agricolo (per le parti eccedenti gli standard urbanistici)

Più complessa l'operazione per attuare l'edilizia in affitto a canone calmierato e la ristrutturazione delle case Andreatta senza costi per il comune. In questo caso è stata utilizzata la caratteristica del Prg che separa l'edificabilità che attiene all'edilizia residenziale pubblica dalla edificabilità riconosciuta ai suoli urbani attraverso il plafond perequativo. Nei fatti il Prg affiancava al plafond perequativo dell'area Volpe una edificabilità (di competenza esclusiva del comune) per edilizia residenziale pubblica di 20.000 mq (circa 230 alloggi). Il presupposto è che i terreni per l'edificabilità comunale vengono ceduti a prezzo agricolo a fronte della possibilità di utilizzare il plafond perequativo su un'altra parte del comparto.

Il Comune ha utilizzato tale edificabilità riservata all'edilizia di pubblica finalità per finanziare la ristrutturazione delle case Andreatta e l'edilizia in affitto a canone calmierato. Lo strumento amministrativo utilizzato è stato il bando pubblico di selezione (secondo la Legge regionale sulla riqualificazione urbana) per reperire l'operatore disposto a ristrutturare le case Andreatta e ad utilizzare quota parte dei 20.000 mq di edificabilità comunale per realizzare l'edilizia in affitto a canone calmierato trentennale compensandosi con la restante quota parte dei 20.000 mq di edificabilità che il Comune avrebbe ceduto in regime di diritto di proprietà per edilizia da vendere, ad un prezzo convenzionato stabilito dal bando stesso e con il finanziamento concesso al Programma dalla Regione Emilia Romagna.

Il bando Pru

Per organizzare le variabili da porre a bando e la base d'asta, il Comune si è rivolto ad una consulenza estimativa di un esperto¹. Si è potuto così definire, in maniera scientifica, il difficile equilibrio complessivo fra

¹. Si tratta dell'Arch. S. Stanghellini, Professore straordinario di Estimo presso l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia.

più variabili economico-finanziarie costituenti i flussi delle entrate e delle uscite dell'operatore nell'arco di un trentennio (sei anni per la ristrutturazione delle case Andreatta e trenta anni per la gestione dell'affitto a canone calmierato). A questo riguardo è stato possibile mettere a punto il bando di gara, prevedendo che la sequenza degli interventi avvenisse in modo da contenere gli oneri finanziari gravanti sull'operatore e favorire l'autofinanziamento dell'operazione attraverso l'anticipazione dei ricavi rispetto ai costi.

Si è quindi predisposta la progettazione preliminare degli interventi di ristrutturazione delle case Andreatta e il relativo computo metrico. Con l'ausilio di un modello matematico costruito con le tecniche estimative si è calcolato il prezzo di cessione degli alloggi da alienare in diritto di proprietà. Si così potuto costruire un bando di concorso in cui lasciare agli operatori partecipanti la ricerca del punto di equilibrio tra ricavi e costi attraverso la massimizzazione del numero di alloggi da dare in affitto con il vincolo dei prezzi amministrati di vendita e di locazione.

In seguito all'esperimento della gara, l'attuazione del programma è stata affidata ad un operatore che si è impegnato a convenzionare all'affitto a canone sociale di 115 dei 235 alloggi dell'edificabilità comunale.

Benefici del Pru

Il programma non richiede alcun esborso da parte dell'Amministrazione comunale e ricava molteplici benefici pubblici. Il 69% dei costi, pari a circa 38milioni euro, grava infatti sull'operatore privato, sicché l'effetto moltiplicatore dell'investimento generato dalla spesa pubblica è 2,2: ogni milione di finanziamento pubblico attiva risorse private per 2,20 milioni.

Va sottolineato che dei 16milioni di euro che costituiscono la risorsa pubblica del programma, 14 milioni di euro sono costituiti dal valore dei titoli edificatori di spettanza comunale che vengono realizzati su terreni acquisiti dal Comune al valore agricolo per effetto dell'attuazione del Prg perequativo.

Sotto il profilo patrimoniale alla fine del programma l'Amministrazione disporrà di 231 alloggi nuovi o rinnovati per ospitare le attuali 198 famiglie a canone sociale più 33 nuove famiglie. In più l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato aumenta di 115 unità. Inoltre vi saranno ulteriori 120 alloggi in proprietà a prezzo convenzionato con vincolo ventennale del prezzo.

Inoltre in termini quantitativi il programma raggiunge 49.000 mq di verde pubblico, 4.120 mq di parcheggi pubblici, una piazza di 1.800 mq , un'area di 4.000 per asilo e scuola materna, un'area parrocchiale di 5.000 mq.

Testo a cura dell'Arch. Vittorio E. Bianchi, Responsabile Servizio urbanistica – Comune di Casalecchio di Reno, progettista del Pru.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Casalecchio di Reno

IL CASO

Perequazione urbanistica: il Programma di riqualificazione urbana S. Biagio e l'urbanizzazione dell'area Volpe

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Aree urbanizzate / Aree non urbanizzate

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Programmi e progetti urbani