

## Comune di Pianoro (BO)

### Piano di riqualificazione urbana e sua attuazione mediante la Stu Pianoro Centro Spa

L'area oggetto dell'intervento di riqualificazione è parte di una realtà urbana a prevalente destinazione residenziale e di attività artigianali e ludiche quasi interamente dismesse, all'interno di un tessuto dove è già presente una buona rete di servizi e di attrezzature e dove la politica urbanistica intende creare un nuovo centro urbano, ricco di funzioni commerciali e terziarie e che dia la possibilità a tutte le fasce sociali di essere attivamente presenti nelle iniziative e nella vita del Comune.

Dalla metà degli anni '90 il Comune ha avviato un'attività di dialogo con i residenti, al fine di valutare il miglior modo per riqualificare il comparto, restituendogli l'identità perduta di "centro" di Pianoro. Dal 2002 il Comune è subentrato allo Stato come proprietario mettendo a punto il progetto di riqualificazione che parte da motivazioni sociali volte a rendere pienamente fruibili gli alloggi pubblici costruiti nel dopoguerra ed oggi in gran parte fatiscenti.

In quest'area si intende realizzare, oltre alla riqualificazione, dell'edilizia integrata che non sia esclusivamente Erp, ma che si diversifichi in edilizia libera e convenzionata, per l'acquisto e per l'affitto, attività commerciali, servizi alle persone, un centro diurno, una sala polivalente ed aree a verde.

Attualmente nel centro di Pianoro sono già presenti diversi edifici di Erp assegnati a famiglie che fanno parte delle fasce sociali più deboli. Oltre agli alloggi pubblici, l'area ospita alloggi privati ed alcune aree industriali dismesse.

La scelta dell'Amministrazione di presentare un Piano di riqualificazione urbana (Pru) per il centro di Pianoro è stata dettata dalla consistente presenza di alloggi Erp (108 abitazioni) in condizioni fatiscenti, tali, a volte, da non essere più assegnabili. La situazione di degrado dell'area si accompagna ad una forte presenza di anziani residenti negli alloggi Erp, soli o in coppia. La collocazione di tali alloggi nel centro consentirà infatti la fruizione di una serie di servizi che sono ubicati in prossimità di esso: dall'analisi della localizzazione dei servizi emerge come l'area individuata dal Pru risponda a tale obiettivo.

Il tema della riqualificazione è quindi finalizzato ad affrontare soprattutto il problema casa, destinando tutto il patrimonio di Erp per la locazione e quindi per riportare equilibrio sociale nel centro, restituendogli molteplicità di funzioni e di ambienti, disegnando al contempo un ambiente urbano eterogeneo e accogliente.

La realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area consentirà il raggiungimento di quattro importanti obiettivi:

#### 1. Qualità residenziale

- rinnovare i caratteri edilizi delle abitazioni adeguandole da un punto di vista dimensionale, tipologico, sanitario e distributivo;
- contenere il consumo energetico degli edifici;

- differenziare l'offerta residenziale per le diverse tipologie di utenza;
  - dotare le residenze di spazi di pertinenza come terrazze a logge, autorimesse, giardini privati;
  - assicurare la sicurezza sismica degli edifici.
2. Qualità urbana
- rafforzare l'identità urbana e sociale del centro urbano creando luoghi ed occasioni di attrattività e socializzazione;
  - ricucire il rapporto tra centro e resto della città;
  - accrescere la dotazione di attività commerciali e servizi alla popolazione residente; promuovere attività socio-culturali;
  - integrare il tessuto abitativo con spazi pubblici aperti trattati a verde e/o pavimentati;
  - assicurare la permeabilità visiva degli corpi di fabbrica ed il carattere di continuità compositiva alla nuova edificazione;
  - aumentare la cura dell'ambiente urbano, degli spazi pedonali e delle aree verdi;
  - assicurare la fruibilità in sicurezza degli spazi pubblici pedonali;
  - assicurare la accessibilità carrabile in sicurezza degli edifici
3. Qualità sociale
- contrastare i fenomeni di degrado economico e sociale reintroducendo un mix sociale e funzionale;
  - aumentare la coesione sociale incentivando eventi ed occasioni di incontro per la popolazione residente;
  - promozione di attività socio-culturali;
  - recuperare il patrimonio di conoscenze e competenze legate alle attività locali;
  - aumentare il senso di appartenenza degli abitanti incentivando attività di autopromozione e autogestione degli spazi pubblici;
  - promuovere nuove attività culturali per i giovani e per gli anziani.
4. Qualità ambientale
- migliorare la sicurezza ambientale sismica (demolizione e ricostruzione per la messa in sicurezza) ed elettromagnetica (interramento dell'elettrodotto);
  - migliorare il microclima urbano (in particolare nella stagione estiva) con l'uso del verde, dell'acqua e di una scelta oculata di materiali di arredo urbano;
  - migliorare le condizioni ambientali attraverso la razionalizzazione dei meccanismi di controllo dell'erogazione dell'acqua e di smaltimento dei rifiuti liquidi e l'utilizzo di materiali biocompatibili;
  - creare consapevolezza nei cittadini rispetto alle questioni ambientali.

Un sistema di piazze pedonali al centro del quartiere (oltre 10.000 mq), rappresenterà il nuovo centro del paese, supportato dalle attività commerciali ivi previste, dai nuovi alloggi, dalla qualità delle opere di urbanizzazione previste. Particolare cura avrà l'insediamento di nuovo verde, con due aree verdi collegate da un percorso pedonale da est ad ovest, tagliando la piazza commerciale. La piazza del Municipio, con la scalinata esistente ed il fondale architettonico su due lati, si conferma come fulcro cittadino con ruolo di rappresentanza e di cavea per eventi e spettacoli. Nell'incrocio tra via Matteotti e via Gramsci, davanti alle rinnovate ed ampliate Poste pubbliche, si crea una contropiazza, caratterizzata da nuovi spazi per attività terziarie su tutti i lati: è la piazza degli scambi, delle comunicazioni, del mercato.

All'altro estremo del porticato, affacciata sulla via della Libertà, si colloca un'altra piazza, stretta tra due fronti edificati ed aperta sul giardino: è il corso commerciale da cui si diparte il mercato settimanale per arrivare sino alla piazza civica.

Il progetto della rete dell'illuminazione pubblica prevede la sostituzione quasi totale delle linee esistenti, facendo della luce un elemento di valorizzazione dell'ambiente urbano.

Si prevede la realizzazione di nuove linee a bassa tensione, volte a definire circuiti chiusi interconnessi.

All'interno dell'area di intervento è presente un elettrodotto alta tensione di cui è prevista la dismissione.

La rete telefonica sarà razionalizzata mediante la sostituzione di interi tratti, sia interrati che aerei. Si prevede la realizzazione di una nuova rete di trasmissione in fibre ottiche da via Nazionale.

Nelle aree interessate da demolizione e ricostruzione di edifici, si prevede la creazione di una rete fognaria separata per le acque bianche e le acque nere ed il potenziamento delle reti di adduzione idrica e del gas.

Un'attenzione speciale è stata riservata ai materiali utilizzati.

Nelle pavimentazioni di percorsi e aree pedonali sono previsti cubetti di porfido, lastre ornamentali in granito, strisce pedonali in cubetti di marmo; nel rifacimento delle strade, l'uso di asfalti fonoassorbenti; sulle aree pavimentate in porfido grigie, botole e chiusini saranno in ghisa; saranno posate panchine in alluminio e legno trattato, cestini porta rifiuti e porta biciclette in ferro; fittoni in ghisa.



Rendering del Piano di riqualificazione urbana.

Per l'attuazione di un programma complesso ed ambizioso, l'amministrazione comunale ha individuato nell'Azienda casa Emilia Romagna di Bologna (Acer), il partner per assicurare il raggiungimento degli obiettivi fissati.

Data la volontà di valorizzazione il ruolo del pubblico, unitamente agli operatori privati, si è scelto lo strumento operativo della Società di trasformazione urbana (Stu) per la realizzazione del Pru.

Si tratta di una delle prime esperienze di questo tipo in tutta la Regione, destinata a proporsi in futuro come uno strumento ordinario. Il provvedimento collegato alla Finanziaria 2004 prevede infatti che in caso di trasferimento ai Comuni di proprietà demaniali, aree o complessi edilizi, i Comuni stessi siano obbligati a valorizzarle costituendo Stu; ciò permette un governo diretto, da parte dei Comuni, sulla realizzazione di programmi complessi ed una partecipazione alla valorizzazione economica delle aree che ne deriva. Il tutto non avviene traendo vantaggi a scapito dei privati, ma assieme a questi. In questo senso, vi è una valorizzazione sia del ruolo dei soggetti pubblici che di quelli privati: il Comune come protagonista di queste trasformazioni, l'Acer come strumento tecnico dei Comuni, i privati sia in qualità di cofinanziatori che in qualità di imprese di costruzione, riducendo il rischio di finanziatori senza capacità d'impresa o imprese senza capacità di finanziamenti.

Pianoro Centro Spa (prima Stu della Provincia di Bologna), si pone l'ambizioso compito di riqualificare completamente il centro urbano di Pianoro. All'atto di costituzione vede il Comune di Pianoro come azionista principale con l'88% delle quote, mentre il restante 12% è di Acer Bologna. Le risorse iniziali sono costituite da un finanziamento regionale ottenuto dal Comune, pari a 1,54 milioni di Euro (Lr 19/98) e da altri 1,02 milioni di Euro impiegati da Acer ex L 560/1990. Attraverso procedure di evidenza pubblica saranno poi individuati altri partner privati, mentre ulteriori quote di finanziamento sono attese attraverso il bando dei Contratti di Quartiere.

La creazione di Pianoro Centro Spa è stata determinata in primo luogo dalla presenza di una quota di 108 alloggi di Erp in avanzato stato di degrado in parte di proprietà comunale (72 alloggi) e in parte di proprietà di Acer (36 alloggi), per i quali l'Amministrazione aveva già previsto un'operazione di demolizione e ricostruzione. Poi si è tenuto conto della presenza di un'area, di proprietà comunale, di circa 3.700 mq, attualmente destinata a parcheggio pubblico di superficie, da destinare a residenza, terziario e commercio, prevedendo anche la realizzazione di una piazza per il mercato con parcheggi pubblici. Infine, era anche disponibile un'area di proprietà privata (area Sic), attualmente destinata ad uso produttivo, che andava convertita principalmente ad uso residenziale, attraverso la demolizione e ricostruzione di nuovi edifici.

Parallelamente, il coinvolgimento degli abitanti ha inizio con le prime attività informative, nel 1997 contestualmente alla variante e alla redazione del Piano. In seguito si sono svolte assemblee cittadine in relazione alla presentazione di uno studio di fattibilità.

Altre iniziative hanno riguardato il lancio del concorso pubblico di idee per il centro di Pianoro, incontri con le categorie, la redazione e diffusione di un giornale informativo "Pianoro informa".

E' stata individuata anche la necessità di informazione e partecipazione in fase di realizzazione in quanto Poiché il progetto prevede la graduale demolizione e ricostruzione di tutti gli edifici del comparto, la demolizione è stata preceduta dall'organizzazione delle fasi di spostamento degli abitanti e dalla verifica delle esigenze (dimensione dei nuclei familiari, problematiche specifiche, volontà di rimanere nel quartiere, necessità di assistenza ai traslochi). Sarà poi istituito il Laboratorio di quartiere quale punto di informazione nonchè luogo in cui si svolgono le attività di partecipazione alla progettazione, accompagnamento sociale, gestione della mobilità e supporto ai traslochi.

Altro ruolo del Laboratorio sarà quello di supporto all'insediamento degli esercizi commerciali: l'assistenza all'espletamento delle pratiche burocratiche sarà svolta dal Comune in questa sede col distacco di un funzionario in orari prestabiliti.

Nell'articolare le fasi di realizzazione del progetto si è ritenuto opportuno individuare alcuni indicatori di risultato, per valutare il conseguimento degli obiettivi. Al fine di consentire il confronto dei risultati nel quadro di analisi a scala nazionale ed europea, si è ritenuto opportuno riferirsi agli indicatori adottati dal programma Urban II.

In questo modo il progetto contribuisce alla definizione ed alla taratura di una serie di indicatori di risultato dei progetti urbani, utile alla definizione di strumenti normativi.

Ogni misura ed ogni azione riportano i risultati attesi dalla misura in termini, dove possibile, quantitativi, al fine di consentire la misurazione degli eventuali scostamenti dagli obiettivi nelle fasi future.

Si propone inoltre come strumento di verifica del raggiungimento degli obiettivi di qualità perseguiti in fase di progettazione e di realizzazione una lista di controllo degli obiettivi di qualità urbana complessiva di seguito riportata:

Tipologia	Quantità previsione area	Obbiettivi di qualità perseguiti
Viabilità totale ordinaria	ml 1.218	
Viabilità selettiva, ovvero a traffico controllato <sup>1</sup>	ml 324	20% totale viabilità ordinaria
Dotazione di parcheggi totali <sup>2</sup>	9 mq/ab	Incremento del 20% della dotazione prevista dalla normativa vigente
Dotazione di parcheggi speciali <sup>3</sup>	3 % sul totale	3 % totale parcheggi (incremento del 50% rispetto alla normativa vigente)
Dotazione di parcheggi ordinari	n. posti/ab 0,9	
Fognature differenziate	ml	100 % sul totale
Distribuzione reti: Acqua	ml	Recupero del 100% delle acque meteoriche coperture
Distribuzione reti: Elettricità	ml	Distribuzione interrata al 100%
Aree cortilive (all'interno dell'isolato): Superfici di spazio verde. Totale	mq 15.600 (20 mq/ab)	13 mq/ab
Verde	17 % sul totale	15 % sul totale della superficie
Sosta socializzazione	32 % sul totale	20 % sul totale
Percorsi pedonali	30 % sul totale	30 % sul totale
Aree trattate a verde pubbliche <sup>4</sup> . Totale	mq 8.304	
Sosta, socializzazione	92 % sul totale	30% del totale
Presenza di percorsi pedonali creati o ripristinati	ml 3.000	Dotazione di 1,25 ml/ab

1. Dgr 2528/2000.

2. Lr 47/78: 5 mq/ab.

3. Dm 236/89: n. posti auto = 1 ogni 50.

Percorsi pedonali protetti <sup>5</sup>	ml 2.000	Raggiungimento del 25% del totale dei percorsi
Presenza di piste ciclabili create	ml 280	Dotazione di 0,50 ml/ab
Presenza alberature create a ripristinate: Totale	2.328 arbusti 184 alberi	Dotazione di 1 presenza arborea ogni 60 mq di superficie verde
Consumo risorse non rinnovabili		Riduzione del 40% del consumo per riscaldamento
Prevenzione integrata degli inquinamenti e mitigazione degli impatti negativi		Riduzione integrata delle emissioni (30%) Aumento delle essenze arboree e conseguente assorbimento di CO2 (30%)
Dotazioni ecologiche ed ambientali - edifici		Raggiungimento della zona di comfort termico ed ambientale (livello di soddisfacimento degli abitanti 70%)

Il costo complessivo dell'intervento pubblico è pari a 16,1 milioni di Euro, di cui 4,9 milioni per urbanizzazioni. Altri 19,23 milioni di Euro saranno investiti invece nella realizzazione di edilizia libera.

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Pianoro  
Pianoro Centro SpA - Società di trasformazione urbana / Azienda Casa Emilia Romagna

#### **IL CASO**

Piano di riqualificazione urbana e sua attuazione mediante la Stu Pianoro Centro Spa

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Aree urbanizzate

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Programmi e progetti urbani