



documento approvato con delibera  
di Giunta Comunale n° 106/2018

COMUNE DI TORRIALE  
(PROVINCIA DI PARMA)

## BANDO RIGENERAZIONE URBANA

Piano operativo del Fondo sviluppo e coesione infrastrutture  
2014-2020, di cui alla D.G.R. n. 550/2018

FSC 2014-2020 ASSE TEMATICO E, Legge 23/12/2014 n. 190 art. 1 c. 703  
Delibera CIPE 10/08/2016 n. 25, Delibera CIPE 1/12/2016 n. 54 CASSA DEPOSITI E PRESTITI

## STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Settembre 2018



REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
Giunta (AOO EMR)  
allegato al PG/2018/05796



## PREMESSA

Il progetto di riqualificazione dell'area centrale di San Polo di Torrile è la **risposta strategica** alle esigenze sociali, urbanistiche e di qualificazione dello spazio architettonico di San Polo.

Gli interventi previsti affrontano il degrado spaziale ed ambientale dell'area, si oppongono al declino funzionale, sono occasione per contrastare la scarsa coesione sociale e gli usi impropri.

L'area, interamente di proprietà pubblica presenta due elementi di pregio: la collocazione, al centro [**al "centro" la città pubblica**]; la presenza del più importante edificio storico-testimoniale di tipo civile della frazione (le x scuole medie segno di identità e riconoscibilità)..

La frazione di San Polo non ha spazi pubblici aggregativi, non ha spazi culturali, se non la sala civica intitolata a "Peppino Impastato" utilizzata anche dalle associazioni del territorio per svolgere le loro attività, sala ormai al limite della propria capacità ricettiva, e la parrocchia con il centro Caritas, situata poco distante dalla medesima sala civica, che svolge anche un ruolo di incontro interculturale.

In seguito alla dismissione dei fabbricati scolastici, a partire dal 2010, l'area è divenuta oggetto di un lento degrado intrinseco dovuto sia ai materiali che alla tipologia costruttiva, sia dovuto ad atti vandalici ed usi impropri che ne stanno velocizzando il degrado materico e funzionale; da qui deriva l'esigenza di intervenire.

L'idea di riusare gli spazi dismessi si è manifestata esplicitamente durante la fase di elaborazione di una variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico avviata nel 2012, ed attraverso un **percorso partecipato** con la cittadinanza (allegato dello studio di fattibilità) è stata sviluppata ed è stata circoscritta: sono in quella fase stati definiti gli elementi significativi, gli usi, ciò che si doveva conservare e ciò che sarebbe stato opportuno demolire per avere spazio fruibile, centralità, qualità. Il laboratorio di urbanistica partecipata ha messo a fuoco le caratteristiche e le esigenze necessarie a sviluppare un **progetto utile**.

In seguito anche gli Amministratori con propria Delibera di Giunta e i Tecnici del Comune hanno avuto modo di partecipare al percorso progettuale fornendo il proprio punto di vista e arricchendo di significati gli spazi.

Ci si pone infatti nella logica di assecondare le esigenze, suggerendo soluzioni da sviluppare ed approfondire attraverso un processo complesso strategico sviluppato per fasi attuative determinate anche da esigenze amministrative e da sequenze progettuali.

**Il processo è in corso:** è infatti già partita una fase, definitiva in questo documento **FASE 0**, finanziata dall'amministrazione comunale e che ha avuto un contributo regionale (POR-FESR 2014-2020). Gli interventi e le azioni già realizzate e/o finanziate sono:

- ✓ Redazione dello studio di fattibilità – progetto preliminare comprensivo di Report dei laboratori partecipati (Allegato)
- ✓ Rilievo di tutta l'area con laser scanner (Allegato al progetto definitivo ex scuole medie)
- ✓ Progetto definitivo restauro e ristrutturazione edificio ex scuole medie (allegato)
- ✓ Progetto esecutivo stralcio funzionale corpo A1-A2 edificio ex scuole medie (in corso)
- ✓ Laboratorio partecipato con le associazioni del territorio – luglio 2018 (allegato)
- ✓ Cantierizzazione dello stralcio funzionale corpo A1-A2 (intervento già finanziato) – lavori previsti 2019.

Oltre alle altre opere utili all'attuazione del processo ci si aspetta che i vari cantieri corrispondenti alle fasi di lavoro possano trasformarsi in "**cantieri di cittadinanza attiva**" per:

- Arricchire il progetto con un percorso culturale di appropriazione da parte della cittadinanza dei futuri spazi (dalla raccolta delle foto storiche possedute dai privati, alla definizione di un logo, al coinvolgimento delle

associazioni dei giovani e degli anziani) per la gestione/occupazione degli spazi anche dal basso e per avere utenti diversi in ore diverse oltre a favorire sinergie ed incontri.

- Definire un "piano di manutenzione fisico e sociale" comprensivo delle fasi transitorie.

**link pagina RIGENERAZIONE URBANA sul sito del Comune di Torrile**

<http://www.comune.torrile.pr.it/servizi-online/rigenerazione-urbana>

## 1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

### 1.1. Analisi dei fattori ambientali, sociali ed economici percepiti come critici nell'ambito urbano di riferimento

#### *L'area centrale e il suo intorno: caratteristiche e relazioni con il contesto urbano*

Il Comune di Torrile ha 7.809 residenti a gennaio 2018, di cui 942 stranieri (12,1%); ne aveva 3.005 al 1971. Nell'importante frazione di San Polo al 2012 risiedevano 4.200 abitanti (fonte anagrafica), di cui 674 stranieri (16,0%); San Polo svolge il ruolo di attrattore per l'intero territorio comunale, trovandosi lungo la strada principale di connessione tra Parma e Colorno. Dei 916 bambini iscritti presso l'Istituto Comprensivo di Torrile per l'A.s. 2018/2019 144 sono provenienti da altri Comuni, di cui 68 dal Comune di Colorno. Nel Comune di Torrile l'età media è di soli 42,1 anni, in provincia è di 45,6 e in regione di 46,0. È quindi una popolazione giovane, con il 20,3% che ha meno di 20 anni (in regione sono il 17,6%).

San Polo è un centro abitato che si è sviluppato negli ultimi anni in connessione allo sviluppo di una propria area industriale e in relazione alla crescita urbana di Parma, principalmente per le esigenze di residenza a minor costo dei lavoratori; è un recente abitato con modeste presenze storiche e che non si è configurato e strutturato per dare risposta ai bisogni locali di "comunità" e di condivisione sociale.

Le funzioni principali del centro di San Polo di Torrile si sviluppano trasversalmente alla SS Asolana storica, in corrispondenza dell'incrocio con via I Maggio. Il territorio urbanizzato, pianeggiante, privo di asperità di tipo morfologico favorisce l'integrazioni tra le funzioni sia dal punto di vista pedonale sia dal punto di vista ciclabile. L'area di indagine estesa presa in esame, che comprendere le funzioni urbane principali, si sviluppa in circa 107.500 mq di Superficie territoriale. Il tessuto urbano è formato da fabbricati per lo più a pianta isolata con giardino sviluppati su modeste altezze (2/3 piani). I pochi fabbricati con tipologia in linea sono frutto della pianificazione attuativa prevista dagli strumenti urbanistici e definiscono alcuni spazi pubblici connotati dalla presenza di servizi e attività commerciali; si tratta degli isolati situati in Piazza della Repubblica, a est dell'Asolana e di quelli situati in Piazza Sandro Pertini, ad ovest dell'Asolana.

Distribuite lungo la via Don Minzoni ad ovest dell'Asolana si trovano le sedi delle funzioni religiose, cimiteriali; mentre ad est dell'Asolana si trovano le sedi scolastiche (dal nido alle secondarie di primo grado), le attrezzature sportive e gli usi commerciali; al centro, sull'incrocio, è localizzato il Municipio con la sede dei servizi sociali.

In seguito alla costruzione del nuovo polo scolastico per le scuole primarie e secondarie di primo grado sono stati dismessi i fabbricati delle vecchie scuole elementari e medie. L'area nella quale si concentrano gli edifici dismessi è di 10.293 mq di St. La superficie coperta esistente è di 3.430 mq.



## CONTESTO TERRITORIALE E URBANO

San Polo è un centro abitato che si è sviluppato negli ultimi anni in relazione alla propria area industriale e alla crescita urbana di Parma, principalmente per le esigenze di residenza a basso costo dei lavoratori.

E' un recente abitato con modeste presenze storiche che non si è configurato e strutturato per dare risposta ai bisogni locali di "comunità" e di condivisione sociale.

IL VERDE PUBBLICO



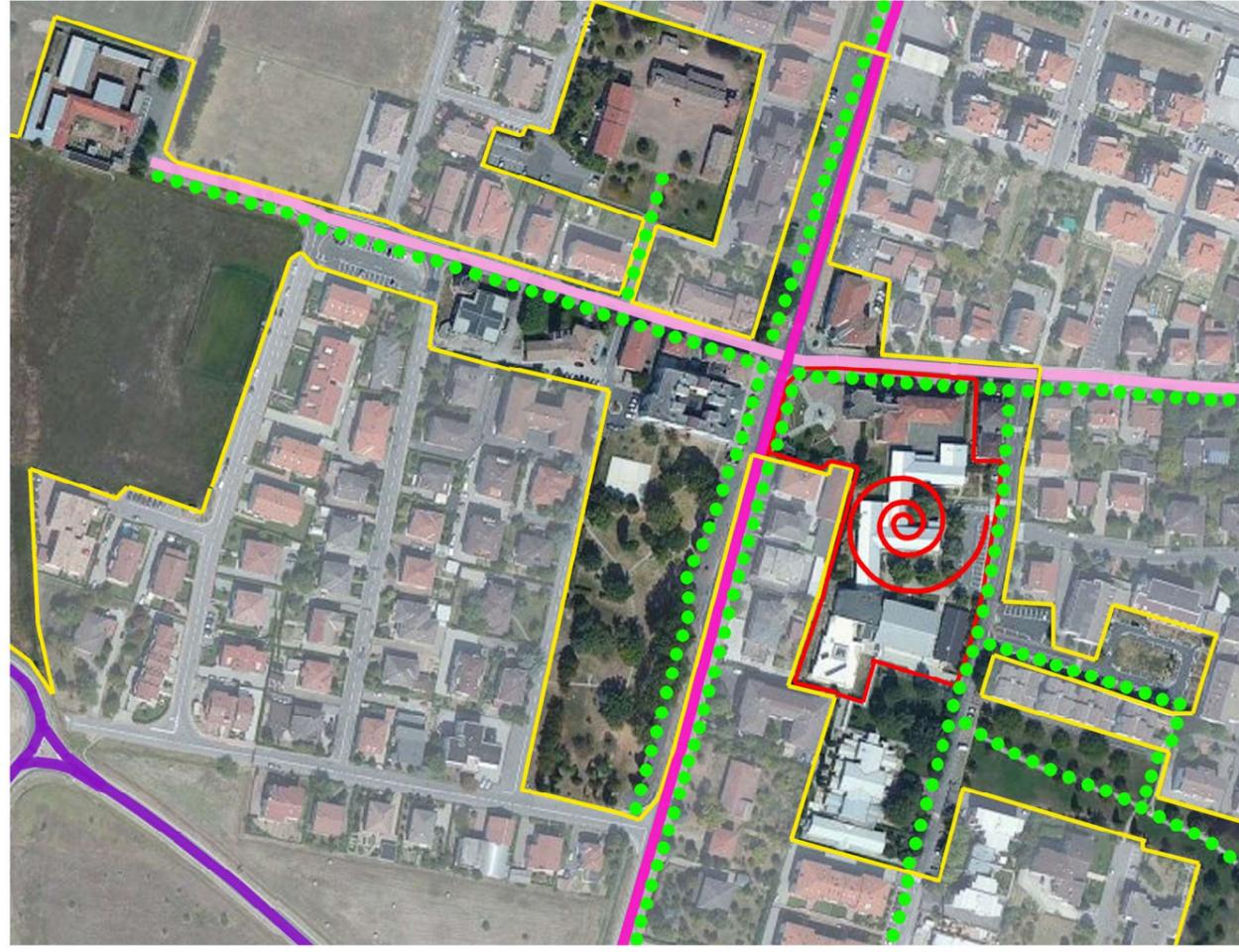
LE ATTREZZATURE



I PARCHEGGI



PERCORSI PEDONALI E INFRASTRUTTURE



ANALISI DEL CONTESTO URBANISTICO

*Inquadramento socio-economico: analisi, diagnosi, criticità*

La popolazione di Torrile è occupata principalmente nel settore industriale, anche con una buona occupazione giovanile (vedi indicatori 1 e 2 della tabella successiva). Dal punto di vista sociale un punto debole consiste nell'elevatissima mobilità fuori comune per motivi di lavoro o scolastici (indicatori 3, 4), lasciando così la compagine sociale svuotata di forze vitali; inoltre l'ambiente urbano di San Polo non favorisce momenti di relazione e attività inclusive a chi trascorre fuori paese buona parte della giornata.

Altro aspetto critico consiste nel ridotto livello di scolarizzazione adulta e in particolare nella bassa istruzione universitaria giovanile (indicatori 5, 6); ciò si traduce in una consistente incidenza di occupati in professioni a modesto livello di competenza (indicatore 7).

Inoltre la debolezza del sistema di formazione/apprendimento permanente (indicatori 8, 9) rende in prospettiva assai vulnerabili i lavoratori in caso di ricollocazione sul mercato del lavoro; per i disoccupati il Comune ha quindi attivato un servizio di azioni d'inclusione sociale e lavorativa e strategie di promozione, ricerca attiva e ridefinizione delle priorità lavorative dell'utenza (79 utenti nel 2017, 40 anni l'età media). Spazi organizzati di formazione e incontro sono sempre più necessari anche per stimolare il rientro nell'orbita dell'apprendimento/formazione/inclusione delle persone in difficoltà (indicatore 10).

**INDICATORI DI DISAGIO ECONOMICO-SOCIALE: CONFRONTI TERRITORIALI**

Indicatori Istat al 2011 ( <i>ottomilacensus.istat.it</i> )	<b>Torrile</b>	Emilia-Romagna	Italia
1 Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	<b>40,3</b>	31,8	27,1
2 Tasso di occupazione 15-29 anni	<b>51,8</b>	45,6	36,3
3 Mobilità per motivi occupazionali fuori/dentro Comune	<b>210,7</b>	79,7	85,7
4 Mobilità per motivi di studio fuori/dentro Comune	<b>65,8</b>	29,1	35,2
5 Incidenza di adulti con diploma o laurea	<b>52,0</b>	59,4	55,1
6 Incidenza di giovani 30-34 anni con istruzione universitaria	<b>15,5</b>	25,4	23,2
7 Incidenza dell'occup. in professioni a basso livello di competenza	<b>19,6</b>	15,1	16,2
8 Adulti 25-64 anni in apprendimento permanente	<b>4,0</b>	5,1	5,2
9 Uscita precoce dal sistema di istruzione e formazione *	<b>15,3</b>	12,7	15,5
10 Inc. di giovani fuori dal mercato del lavoro e dalla formazione **	<b>9,2</b>	8,3	12,3

\* incidenza di giovani 15-24 anni usciti dal sistema scolastico senza avere conseguito un diploma e senza accedere alla formazione professionale alla fine dell'obbligo scolastico

\*\* quota di popolazione in età 15-29 anni che risulta non occupata, non in cerca di occupazione e nemmeno inserita in un percorso regolare di istruzione/formazione

Altri istanze sociali importanti sono:

- seria difficoltà delle persone disabili ad accedere agli ambulatori medici di San Polo, attualmente localizzati in parte in edificio con ascensore non utilizzabile da persone in carrozzina;
- l'incidenza dei residenti stranieri pone il tema della difficoltà di integrazione culturale; l'esigenza di potenziare le politiche inclusive può sostanziarsi ad esempio nell'offerta di spazi gioco per bambini che favoriscano l'incontro e lo scambio culturale tra madri di famiglia straniere e italiane.

Sul fronte delle risorse sociali va evidenziata la ricchezza di associazionismo sul territorio. Nel 2014 è stato predisposto l'albo comunale delle libere forme associative (Regolamento di coorganizzazione).

- *Adolescenti*: in coprogettazione con Fondazione CEIS Parma è in corso il progetto Cantiere Legalità, laboratori educativi in ambito giovanile. Con Progres Parma, "La tana di Grog" per ragazzi minorenni, laboratori che si sviluppano vicino alla sala civica, in un appartamento con attività pomeridiana. Progetto Telemaco con scuola media: attuazione laboratorio sportello.
- *Lavoro*: Apertura sportello lavoro, finanziato da Fondazione Cariparma, con la presenza di uno psicologo (motivatore) attualmente svolto nella sala degli assessori. Con CPIA (centro provinciale istruzione adulti) di Parma sono stati predisposti i corsi di informatica, enologo, taglio e cucito.
- *Altro*: Medici: 5 di famiglia, 1 pediatra. Centro anziani, corsi di educazione motoria. Tirocinio con Università di Parma. Servizio civile: 4 unità all'anno.

E' inoltre recentemente stato sviluppato il progetto per la localizzazione degli orti urbani in prossimità della parrocchia, è in corso la redazione del regolamento (orti sociali e condivisi: 24 appezzamenti).

#### *Situazione urbanistica: dotazioni pubbliche, accessibilità, consistenza dei fabbricati*

L'ambito analizzato è ricco di dotazioni pubbliche ed in particolare è ricco di verde pubblico fruibile (50.400 mq) e parcheggi: i posti auto pubblici in sede propria fruibili situati nell'area centrale sono 229 di cui 15 riservati ai portatori di handicap (non conteggiando i posti auto lungo le strade). È una dotazione sufficiente anche ad assolvere destinazioni pubbliche aggiuntive ad attrazione di pubblico.

Nell'area vasta oggetto di intervento si trovano molte attrezzature pubbliche di primaria importanza per il funzionamento della cittadina. Tra le principali si segnalano i servizi agli anziani (centro diurno, palestra, sala polivalente), il poliambulatorio, l'asilo nido e la scuola per l'infanzia, le nuove scuole elementari e medie, la nuova palestra polivalente e la nuova cucina a servizio del complesso didattico scolastico di San Polo. All'interno dell'area d'intervento si trovano i servizi municipali, la sede delle associazioni presenti sul territorio, la sala civica. Tra tutte le attrezzature sono da segnalare alcune criticità:

- il poliambulatorio attuale non è accessibile;
- esigenze di riorganizzazione degli uffici comunali;
- sala civica Peppino Impastato è insufficiente ad assolvere le esigenze locali.

Risultano invece ampiamente soddisfatte sia allo stato di fatto che per il futuro le esigenze scolastiche, della scuola materna e del nido d'infanzia.

L'area d'intervento è accessibile direttamente dalle vie I maggio e Giuseppe Verdi sia pedonalmente che in auto; non sono presenti percorsi protetti ciclabili. Parte dell'area è inoltre accessibile anche dalla via Asolana. Gli accessi agli edifici fruiti ed ai marciapiedi sono adeguati ai portatori di handicap, mentre l'attraversamento pedonale della SS Asolana lo è solo in parte.

L'area è servita da tutte le reti pubbliche (acquedotto, energia elettrica, gasdotto, reti fognarie con suddivisione delle acque bianche e nere, e rete di teleriscaldamento dedicata a tutti gli edifici pubblici della frazione).

I fabbricati che insistono sull'area in esame sono l'ex Scuola Media, L'ex Scuola elementare, la ex Sala Civica, la palestra storica, la sede delle Associazioni del territorio, e le ex cucine (spazio temporaneamente utilizzato da associazione del territorio). Gli spazi sono tutti utilizzati ad eccezione delle scuole elementari e medie e della ex sala civica.

Gli edifici presentano caratteristiche tipologiche e costruttive molto differenziate.



#### AZIONE DI DESEALING

La consistenza dei fabbricati della Ex Scuola Elementare e della Ex Sala Civica è di scarsa qualità edilizia: la presenza di amianto nella copertura rafforza la necessità di azioni di bonifica ambientale e di demolizione. Si conservano la Ex Scuola Media di pregio (vincolo L. 42/2004), la palestra e la Casa delle Associazioni prevedendone la ristrutturazione.

#### LEGENDA

- EDIFICI DA DEMOLIRE
- EDIFICI SOTTOPOSTI A RESTAURO E/O RISTRUTTURAZIONE
- XX  
PUNTI DI VISTA FOTO

Le ex scuole medie sono formate da tre corpi di fabbrica, il primo storico si sviluppa su due piani e sottotetto, ha forma simmetrica con accesso rialzato, fronte sulla strada simmetrico, ha cornici alle aperture di tipo monumentale di epoca razionalista con un linguaggio che richiama il periodo decò <sup>1</sup>.

Nel complesso lo stato di conservazione esteriore della scuola è buono.

La planimetria originaria prevedeva due blocchi servizi e due grandi aule per piano distribuite da un ampio corridoio. Le scale centrali hanno accesso a terra dal retro e al piano rialzato al centro dell'edificio.

Il secondo corpo di fabbrica è un ampliamento integrato realizzato in epoca successiva al 1954 (Volo IGM) ed antecedente gli anni Ottanta del secolo scorso (data dell'accatastamento) con le medesime caratteristiche estetiche della parte originale e si pone in senso perpendicolare al corpo di fabbrica originario definendo una pianta a L. Sul retro in epoca più recente (forse in concomitanza con l'edificazione del terzo corpo di fabbrica (1989) è stata realizzata la scala di sicurezza in ferro.

All'interno la parte originaria della scuola ha subito modifiche alle finiture si nota la presenza di controsoffitti e pavimenti in ceramica di recente produzione, una suddivisione dello spazio delle aule, rispetto a quella originaria e, nel punto di attacco con il secondo corpo aggiunto anche il posizionamento di travi ricalate in sostituzione di murature. L'unica parte che rimane originale sia nei materiali di finitura che nelle strutture è la scala interna con gradini a sbalzo e profilo netto e ringhiera in ferro con corrimano in legno. Lo stato di conservazione di questa parte è buono. L'ampliamento a L soffre invece per la presenza di muffe al secondo piano per perdite provenienti dalla copertura.

Il terzo corpo di fabbrica di più recente formazione (1989) in acciaio, vetro e pareti in laterizio a vista, è raccordato al corpo storico dal vano scala, presenta un fronte simmetrico rimarcato da cuspidi e colonne in acciaio di colore verde, prospiciente il Monumento ai Caduti e la via Asolana; anche la parte di raccordo con la struttura storica è in acciaio e vetro, con parti in mattoni a vista. All'interno le partizioni sono in cartongesso con isolante, i solai in acciaio sono controsoffittati e le pavimentazioni sono in ceramica. La scala luminosa ha pareti in mattone a vista. La struttura è in generale in mediocre stato sia a causa di episodi di vandalismo, sia per le deiezioni dei piccioni evidenti in particolare sulle strutture in acciaio esterne (travi sporgenti e colonne)<sup>2</sup>. L'edificio è adeguato alla L.13/1989 attraverso il servoscala posizionato nella rampa di collegamento tra la parte costruita nel 1989 e la parte storica.

**La scuola elementare e la sala civica** hanno struttura in laterizio e sono ad un solo piano fuori terra. Nelle coperture è evidente la presenza di amianto incapsulato.

**La palestra** ha una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, finestre alte a nastro e tetto a capanna a luce unica. [copertura in amianto]

**Le ex cucine** sono prefabbricate e hanno una struttura di tipo temporaneo a pannelli.

Lo spazio per le associazioni collegato all'asilo e alle elementari è stato recentemente realizzato (2006) ed è strutturalmente autonomo, è a due piani fuori terra con ascensore con struttura in cemento armato.

La superficie complessiva dei fabbricati è: 6.800 mq

Va osservato come la Banca dati delle quotazioni immobiliari nella zona Centrale/S.Polo, sede Municipale e Dintorni, per le Abitazioni civili - Stato conservativo normale - stimino (Anno 2017, Semestre 2) un valore di

---

<sup>1</sup> Non è nota l'origine della scuola. Sia presso l'Archivio Comunale, sia presso l'Archivio della Provincia, sia presso l'Archivio di Stato non sono stati reperiti documenti relativi all'edificazione della scuola. L'epoca di costruzione è pertanto presunta.

<sup>2</sup> I volatili sono particolarmente invadenti per la presenza in prossimità di un grande mangimificio.

mercato che va da 880 a 1.300 €/mq., con valori minimi significativamente inferiori a quelli analoghi riscontrati nella zona Centrale/Torrile e frazioni minori, compresi tra 970 e 1.300 €/mq.

## 1.2. Sintesi delle conoscenze: il quadro di criticità ed opportunità

La frazione di San Polo non ha spazi pubblici aggregativi e non ha spazi culturali, se non una sala civica ormai inadeguata alle esigenze contemporanee.

Il progetto di riqualificazione dell'area centrale di San Polo costituisce un'opportunità urbanistica effettiva per dare all'abitato residenziale della frazione gli elementi qualitativi propri di un'area centrale urbana per quanto di dimensioni limitate. L'area, interamente di proprietà pubblica, presenta due elementi di pregio: la collocazione al centro; la presenza del più importante edificio storico di tipo civile della frazione.

Il Comune di Torrile e in particolare San Polo presentano significativa incidenza di giovani e di stranieri. La frazione di San Polo svolge il ruolo di attrattore per l'intero territorio comunale pur palesando seri limiti nel proporre una offerta accessibile e sistematica di dotazioni per la comunità. Da un lato la compagine sociale di San Polo è ricca di associazioni, dall'altro ha necessità di perseguire coesione ed inclusione sociale evidenziando una debolezza del sistema di formazione/apprendimento permanente.

È soprattutto in prospettiva di queste giovani generazioni che si devono definire gli servizi/spazi aggregativi ora carenti e si deve cogliere l'opportunità di migliorare l'assetto urbano del centro di San Polo, sfruttando l'occasione della dismissione dei vecchi edifici scolastici.

Una criticità di fondo della situazione, che ha finora impedito l'implementazione di una strategia duratura complessiva, consiste nella difficoltà di reperimento di sufficienti risorse per la realizzazione complessiva degli interventi.

CRITICITÀ	OPPORTUNITÀ
Carenza di attrezzature collettive	Recupero edifici dismessi e spazi pubblici
Edificio dismesso ex scuole medie	Recupero per spazi culturali, ricreativi, per la formazione, il gioco, la musica. Risparmio energetico, risparmio idrico (recupero delle acque piovane a fini sanitari), gestione attraverso building automation. Miglioramento sismico
Edificio dismesso ex scuole elementari ed edificio dismesso ex sala civica	Demolizione per recupero di spazio pubblico all'aperto: verde, spazi ricreativi, piazza, spettacoli, mercati, cinema all'aperto ecc...
Edificio prefabbricato ex cucine (attualmente sede dell'Associazione Amici del maiale)	Demolizione per recupero dello spazio finalizzato alla realizzazione della nuova centrale termica. Nel nuovo spazio pubblico-pensilina coperta sarà possibile per l'associazione organizzare le proprie attività ricreative.
Centrale termica teleriscaldamento già tecnologicamente superata: in seguito alle demolizioni deve essere ricollocata e riammodernata la rete dei sottoservizi	Spostamento e riorganizzazione della rete con miglioramento degli impianti e conseguente risparmio energetico per tutti gli edifici comunali della frazione (municipio, scuole, asili, magazzino...)
Differenze di quote – barriere architettoniche	Realizzazione di percorsi e piani inclinati che risolvono integralmente la problematica rendendo accessibile tutti i fabbricati e l'intera area

Presenza di amianto incapsulato sui tetti degli edifici ex scuole elementari, ex sala civica, ex palestra.	Intervento di smaltimento da sviluppare in più fasi.
Verde pubblico non fruibile (all'interno delle aree dismesse recintate)	Ripristino della fruibilità e aumento del verde calpestabile e delle alberature.

## 2. PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

### *Le istanze della società civile: il percorso di urbanistica partecipata*

Il processo è stato accompagnato da un laboratorio partecipato fin dall'origine per definire gli obiettivi da sviluppare nella progettazione dello studio di fattibilità/piano particolareggiato al fine monitorare la coerenza delle scelte anche di dettaglio che via via devono essere effettuate. Tanti sono gli elementi da supportare con attività di partecipazione: usi, aspetti culturali, modalità di gestione, modalità di realizzazione degli obiettivi.

Questo processo si pone l'obiettivo di arrivare al **più alto livello di partecipazione**: la gestione dello spazio. L'Amministrazione, è il facilitatore del processo, è l'Ente che attraverso le varie fasi ha il compito di assumersi le responsabilità, ha il compito di sostenere gli aspetti decisionali con il reperimento dei finanziamenti, la ricerca di attività ed energie utili a supportare la fattibilità dell'intervento che ha obiettivi condivisi.

Recentemente è stato realizzato un laboratorio con le associazioni del territorio ed i gruppi musicali per informare della possibilità per il comune di candidarsi al presente bando pubblico e per impostare il laboratorio per la gestione degli spazi attraverso la presenza di un questionario rivolto a comprendere le intenzioni e l'interesse delle associazioni per l'uso degli spazi.

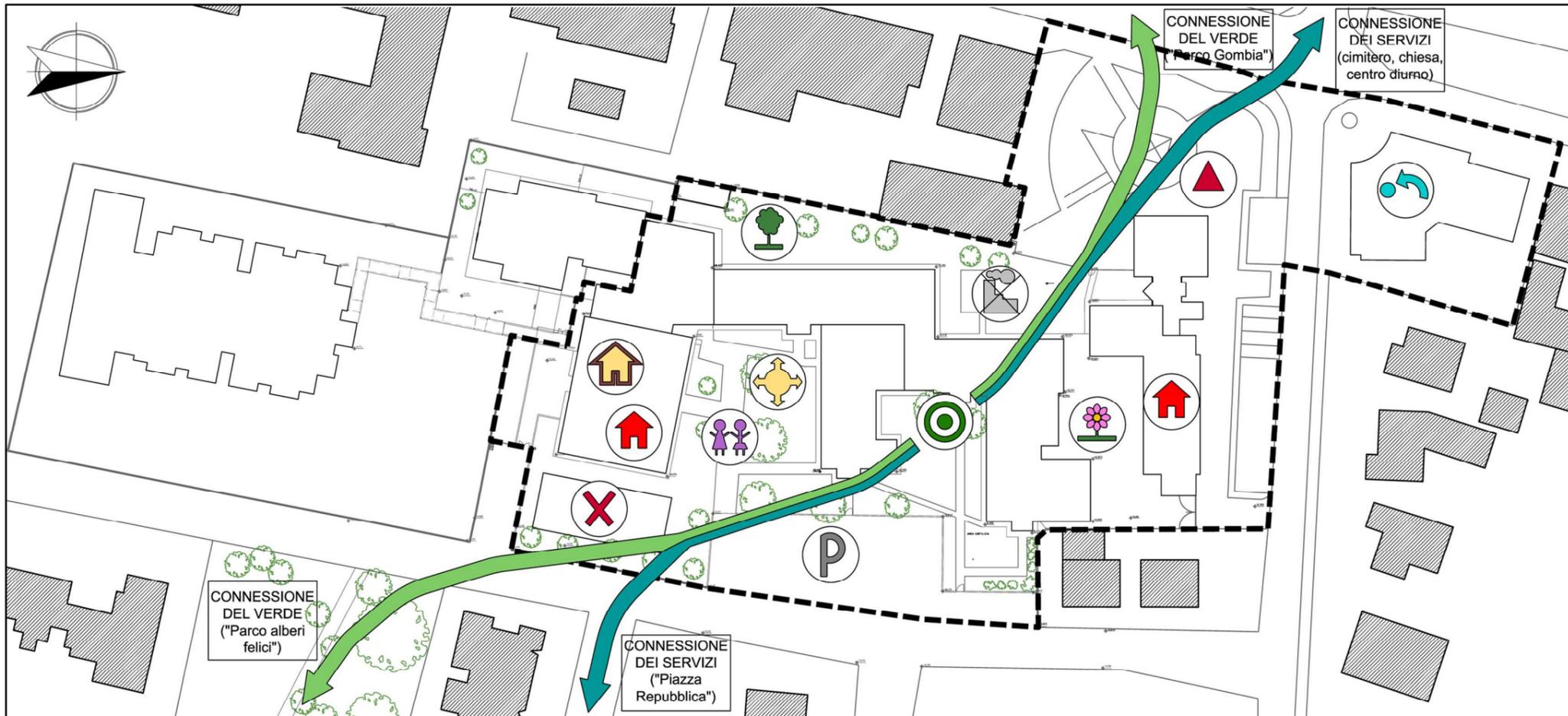
Di seguito si elencano una serie di azioni, temi – momenti del processo supportati da tecniche di partecipazione:

- Usi condivisi degli spazi
- Motto – logo del complesso
- Gestione degli spazi esterni in fase temporanea
- Input al Concorso di Progettazione
- Gestione degli spazi interni (segreteria, attività, modalità)
- Gestione degli spazi esterni in fase definitiva

Alcuni laboratori di coordinamento potranno essere anche permanenti.

### *La strategia generale per la rigenerazione urbana di San Polo*

La strategia che l'Amministrazione si propone è di dare sostegno ad un complesso processo finalizzato al recupero con ri-funzionalizzazione e messa in sicurezza con qualificazione energetica del patrimonio pubblico del centro di San Polo - spazi ed edifici - ora degradato ed in declino funzionale, verso più adeguati livelli di qualità urbana, socio-economica e ambientale. Con tale soluzione progettuale, che risolve urbanisticamente i fenomeni di degrado spaziale e ambientale si dà finalmente **risposta ad una serie di istanze sociali**. Punto di forza della strategia è che l'intero processo prevede interventi ed azioni coerenti con la pianificazione urbanistica, avendo l'opportunità di agire su beni di integrale proprietà pubblica per i quali è già stata avviata la Fase 0 di progettazione (vedi ultimo capitolo). Un punto di incertezza del processo, e quindi di debolezza, consiste nella necessità di ricavare risorse economiche da parti della struttura realizzata (affitti, concessioni ed alienazioni) per finanziare parte delle fasi successive.



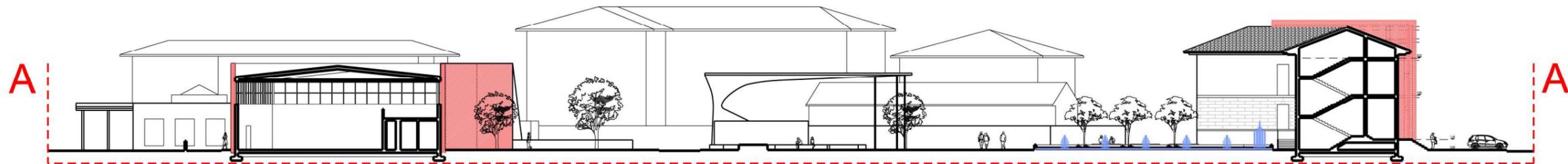
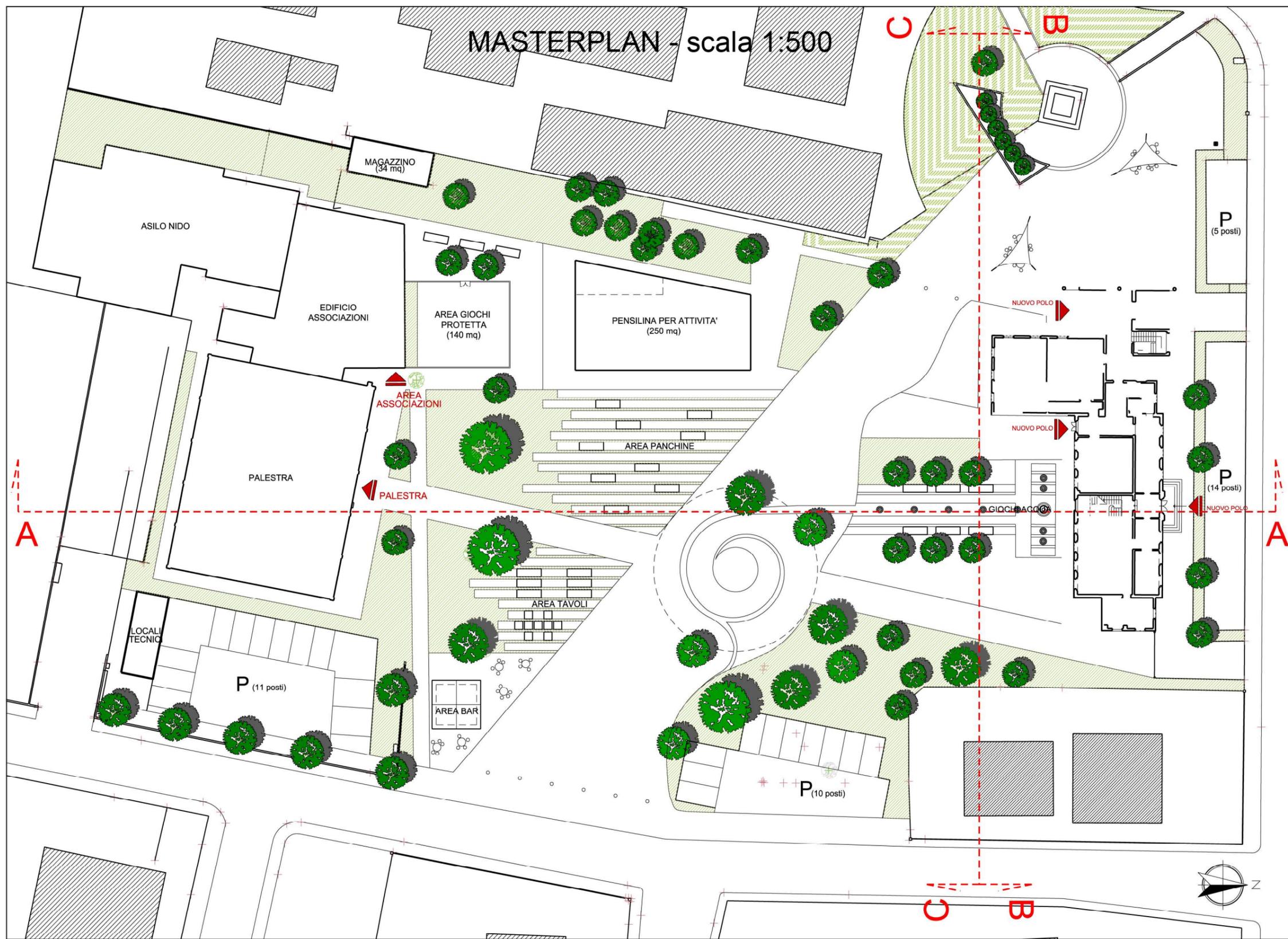
**LEGENDA**

- AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO
- NECESSITA' DI CONNESSIONE TRA AREE VERDI
- CONNESSIONE TRA I SERVIZI
- NECESSITA' DI UNA NUOVA CENTRALITA'
- MANTENIMENTO ALBERI ESISTENTI
- AREE VERDI
- MANTENIMENTO PIAZZA MONUMENTO AI CADUTI
- NECESSITA' DI AREE A PARCHEGGIO
- RIUTILIZZO DEGLI EDIFICI
- RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO ESISTENTE
- SPOSTARE FUNZIONE PIU' CENTRALMENTE
- AREE GIOCO E ATTIVITA' LUDICHE ALL'APERTO
- DEMOLIZIONE FABBRICATO
- CREARE UNA AMPIA ZONA LIBERA PER ATTIVITA' DI VARIO GENERE
- EVITARE ULTERIORE CEMENTIFICAZIONE

**LABORATORI - LINEE GUIDA**

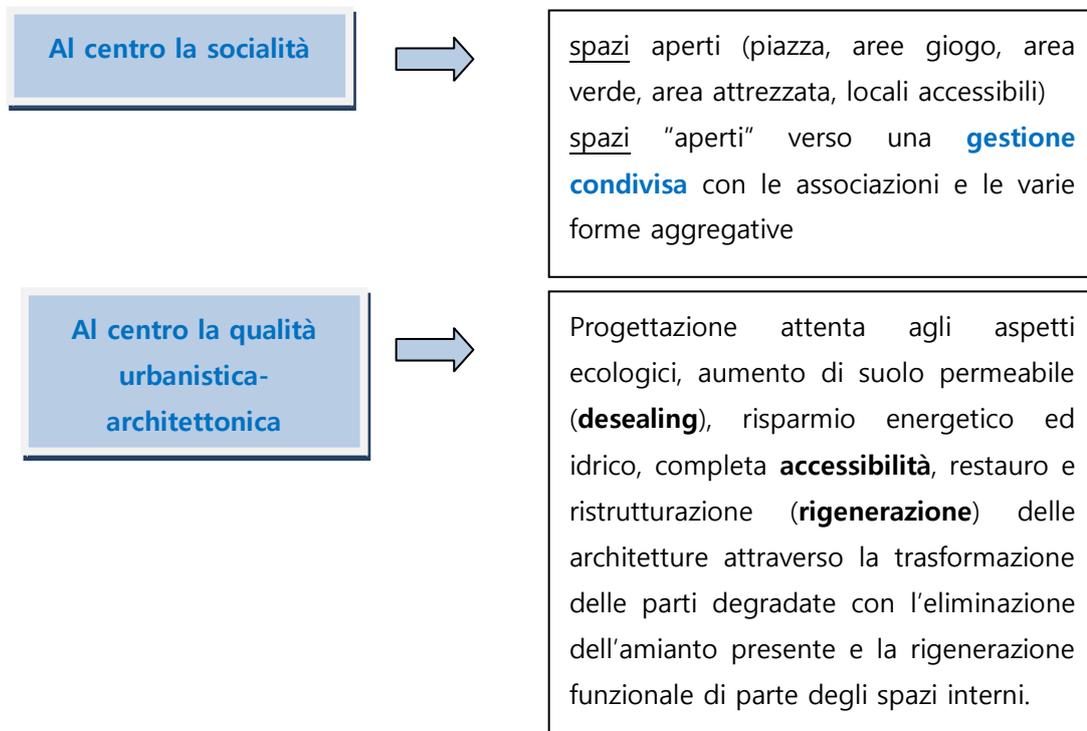
POSSIBILI FUNZIONI DA INSERIRE	
UFFICI PUBBLICI	Municipio
SCUOLA E DIDATTICA	Luoghi dove svolgere corsi, scuola per adulti
CULTURA	Biblioteca, Teatro-Auditorium, "Luogo della Memoria"
SERVIZI	Poste, Poliambulatori

MASTERPLAN - scala 1:500



La logica della Strategia per la rigenerazione urbana è di approntare soluzioni da sviluppare ed approfondire attraverso un complessivo processo strategico sviluppato per fasi attuative, determinate anche da esigenze amministrative e da sequenze progettuali.

Il processo progettuale contiene elementi chiave trasversali a tutte le azioni/interventi:



La soluzione del problema urbanistico consente di dare contestualmente risposta ad una storica carenza sociale-culturale di spazi organizzati, attrezzati ed accessibili. Per le attività da sviluppare nei nuovi spazi ci si appoggerebbe ad un tessuto sociale che dispone di molteplici associazioni disponibili ad assumersi incarichi gestionali, come evidenziato nel percorso di loro coinvolgimento già iniziato. Le modalità, i soggetti, i tempi e le risorse previste sono illustrati nei successivi capitoli 3 e 4.

La coesione e l'inclusività sociale sono perseguiti stimolando la frequentazione di momenti aggregativi e formativi verso chi è attualmente scarsamente motivato o relegato ai margini della vita sociale (stranieri, anziani, disoccupati ecc.) e parimenti fornendo l'opportunità alle forze più dinamiche, i giovani, di trovare spazi aggregativi e di sviluppo della propria persona.

Gli obiettivi di qualità sociale che ci si propone di raggiungere (target) sono da un lato diretti, connessi all'effettivo raggiungimento delle stime di fruizione delle strutture esplicitate nel progetto definitivo, dall'altro sono indiretti, volte a perseguire il miglioramento di quegli indicatori che l'Istat segnalava come critici al 2011.

Punti di debolezza	Punti di forza
Complessità del processo	Area centrale
Concatenazione temporale delle fasi attuative	Proprietà pubblica
Reperibilità del finanziamento necessario	Destinazioni urbanisticamente coerenti
Occorre affidabilità delle associazioni per la gestione degli spazi e delle attrezzature	Integrazione delle funzioni finalizzata allo scambio ed interazione tra cittadini

	Costruzione degli obiettivi dal basso, processo decisionale condiviso
	Presenza sul territorio di numerose associazioni
	Aumento di spazio pubblico senza nuovo consumo di territorio
	Accessibilità senza barriere
	Concorso di progettazione

### Scelta degli indicatori per monitorare i risultati degli interventi e delle azioni

Alcuni obiettivi di qualità sociale che ci si propone di raggiungere sono connessi all'effettivo raggiungimento delle stime di fruizione delle attività ospitate nelle strutture (cfr. progetto definitivo):

- media fruitori giornalieri degli "Spazi polifunzionali, per formazione e per incontri" della struttura: target 75% del massimo di presenze stimate nei diversi momenti della giornata = 74 fruitori/giorno (utilizzo di contapresenze all'entrata per i conteggi)
- media fruitori giornalieri della "Sala prova musica": target 75% del massimo di presenze stimate nei diversi momenti della giornata = 18 fruitori/giorno (utilizzo di registro delle prenotazioni al fine del conteggio)
- media fruitori giornalieri, comprensivi dei genitori, della "Ludoteca angolo morbido/gioco" della struttura: target 75% del massimo di presenze stimate nei diversi momenti della giornata = 38 fruitori/giorno, (utilizzo di contapresenze all'entrata per i conteggi);
- media fruitori giornalieri della "Biblioteca-mediateca-emeroteca" della struttura: target 75% del massimo di presenze stimate nei diversi momenti della giornata = 54 fruitori/giorno (utilizzo di contapresenze all'entrata per i conteggi).
- Pazienti accedenti ad ambulatori accessibili anche da persone disabili: target 4.500 pazienti (ovvero 3 ambulatori sui 4 previsti occupati da medici aventi numero massimale di pazienti)

Altri indicatori sociali (e rispettivi target) che monitorano la risoluzione dei problemi segnalati sono connessi ad alcuni indicatori Istat precedentemente illustrati (dato verificabile nel Censimento Istat 2021):

- Adulti 25-64 anni in apprendimento permanente: il target vede il recupero ai valori medi regionali;
- Uscita precoce dal sistema di istruzione e formazione: il target vede il recupero ai valori medi regionali;
- Incidenza di giovani fuori dal mercato del lavoro e dalla formazione: il target vede il recupero ai valori medi regionali;
- Numero di attività organizzate all'aperto all'anno: target 12 attività

Obiettivi urbanistici e rispettivi target che si prevede di conseguire sono connessi al miglioramento delle performance ambientali e qualitative dell'abitato centrale di San Polo:

- Deseiling: target 50% della superficie non costruita
- Indice di crescita della qualità urbana verificabile indirettamente tramite l'incremento del valore immobiliare: target dimezzamento del differenziale dei valori minimi per le Abitazioni civili - Stato conservativo normale tra San Polo centro e Torrile centro (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona "Centrale/S.Polo, sede Municipale e Dintorni", e per la zona "Centrale/Torrile e frazioni minori"), ora con un differenziale di 90 €/mq.

- Un indicatore prestazionale consiste nella trasparenza della gestione degli spazi concessi alle associazioni, inibendo qualsiasi privatizzazione: target 0% degli spazi gestiti in modalità "privata".

### 3. INTERVENTI ED AZIONI

Il progetto di rigenerazione dell'area centrale di San Polo coinvolge indirettamente tutta la frazione- sistema insediativo consolidato morfologicamente omogeneo- in quanto collocato nell'intersezione fisica di tutte le funzioni più importanti. Costituisce **l'occasione storica** per San Polo di costituire un luogo centrale in senso sociale-fisico-culturale.

In modo figurato la prima azione progettuale è **liberare-svuotare** lo spazio pubblico per ottenere l'obiettivo definito nel percorso partecipato, come snodo della fruizione e degli itinerari del sistema urbano di San Polo, con la demolizione della recinzione situata sul confine fra l'area scolastica e la piazza del Monumento ai Caduti e la dalla demolizione della scuola elementare dismessa e della sala civica. Si crea uno spazio pubblico ampio che contiene una linea ideale di congiunzione tra la piazza della Repubblica e l'Asolana.

Si connota pertanto uno **spazio non costruito che è diversamente caratterizzato**:

- ✓ da un lato, verso le "ex scuole medie", nuovo edificio polifunzionale, il progetto per lo spazio esterno prevede la realizzazione di verde formale che sottolinea ed enfatizza l'importanza architettonica dell'edificio nel contesto, con presenza di giochi d'acqua e verde alberato a definizione del margine est, fronte in cui sono visibili i retri delle abitazioni poste a confine e il parcheggio pubblico.
- ✓ dall'altro, verso la palestra e la casa delle associazioni, il disegno al suolo costituisce un filtro tra spazio ricreativo interno ed esterno. Al verde ombroso (si conservano le alberature esistenti) viene garantito uno spazio naturale che si trasforma in spazio seminaturale connotato da percorsi lineari paralleli arricchiti da sedute (in parte rimovibili a seconda delle attività che si svolgeranno) e nella parte più ombrosa anche da alcuni tavoli.

Completa l'area la possibilità di creare un chiosco per gelati al fine di arricchire lo spazio di funzioni aggregative per i ragazzi ed anche le famiglie. Non lontano sarà collocata la nuova centrale termica di teleriscaldamento a servizio degli edifici pubblici comunali.

Il percorso di attraversamento consente il facile accesso alla palestra e alle aree attrezzate, anche occasionalmente carrabile per consentire gli allestimenti temporanei e il passaggio dei mezzi di soccorso. Gli edifici avranno una nuova immagine definita da un rivestimento in facciata ventilata che verrà decorato con una grafica idonea ad esprimere le funzioni di gioco e ricreative che si svolgono all'interno.

Il progetto prevede nella parte ovest dello spazio aperto la realizzazione di un'area riservata ai bambini piccoli con spazio di attesa per le mamme al fine di favorire la ricreazione di prossimità per il dopo asilo. Non lontano, sempre in prossimità del confine ovest, è prevista la realizzazione di una ampia pensilina (250 mq) attrezzata con i servizi (luce, acqua, gas, schermo per proiezioni) per la realizzazione di manifestazioni all'aperto (dal concerto alla sagra, al mercato, allo show cooking, al cinema all'aperto, alla conferenza, alla lettura di libri, al gioco degli scacchi o delle carte) ampia sufficientemente per essere usata sia verso un pubblico vasto che si posizionerà all'esterno dello spazio coperto sia per manifestazioni più ridotte da contenere all'interno dello spazio coperto.

La piazza sarà completata dalla riconfigurazione del parcheggio di prossimità situato lungo la via Verdi, che verrà connesso idealmente alle aree limitrofe pedonali utilizzando il medesimo materiale di pavimentazione di tipo semipermeabile.

Tale spazio pubblico così variamente articolato offrirà molte possibilità di fruizione nell'arco della giornata e durante le serate estive, attività che spesso potranno essere svolte in sinergia con le associazioni locali e le istituzioni culturali del Comune come d'altro canto le attività che si svilupperanno all'interno dell'ex scuola media. Lo spazio aperto è, dal punto di vista funzionale uno specchio delle attività che si svolgeranno nell'edificio delle ex scuole medie.

L'ingresso principale alle ex scuole medie avverrà dallo spazio pedonale; questo al fine di favorire la frequentazione del nuovo spazio pubblico, non più "giardino/retro" ma parte integrante del nuovo disegno dei percorsi della frazione. L'ingresso è posizionato nella parte di snodo tra lo spazio monumentale e la parte storica della scuola. Il progetto prevede che la testata costruita alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso, ed altamente degradata sia esteticamente rivisitata attraverso la realizzazione di una facciata ventilata adeguatamente coibentata, che consente la ridefinizione completa delle aperture per le nuove esigenze e una semplificazione totale degli aspetti manutentivi. Al piano terra sulla testata sono previsti spazi commerciali/terziari (un ristorante) anche direttamente accessibili, mentre dall'atrio si potrà accedere allo spazio retrostante dove saranno collocate tutte le funzioni pubbliche ed anche ai piani superiori. Le ex aule del corpo principale saranno utilizzate come sala mediateca/emeroteca/biblioteca/archivio e come sala polivalente per incontri, corsi di formazione, doposcuola, presentazione di libri ecc...Il corridoio sarà in parte attrezzato come bar e postazioni internet con mostra permanente di storia locale. L'ala secondaria sarà attrezzata come sala ricreativa per bimbi piccoli (angolo morbido, post nido, ludoteca) e come sala musica per (prove ed eventualmente registrazioni) piccoli concerti, lezioni di musica.

L'archivio storico, direttamente accessibile con un montacarichi dalla biblioteca, è collocato al secondo piano sottotetto. Ogni blocco funzionale (spazi polifunzionali, per formazione e per incontri; biblioteca-mediateca-emeroteca; sala prove musica; ludoteca-angolo morbido-gioco, ambulatori medici e spazi attesi-segreteria; uffici; ristorazione) è gestibile separatamente. Parte dei servizi è direttamente accessibile dalla biblioteca e parte è comune agli altri spazi. Le scale storiche saranno utilizzate come scale di sicurezza, mentre un nuovo accesso a raso con l'esterno verrà realizzato dove attualmente è collocata la rampa di sicurezza.

Il piano superiore è raggiungibile con le scale e con l'ascensore.

Al piano superiore nella testata ovest sono collocate attività terziarie e nella parte restante sono collocati i 4 ambulatori, sale polivalenti per corsi ed altre attività, una sala di attesa comune.

Il primo piano e il secondo piano del corpo B sono destinati ad usi terziari (uffici pubblici).

#### *Coerenza*

Il progetto, come si evince dallo studio di fattibilità allegato, è la sintesi di alcuni scenari diversi, ed è la soluzione di massima coerenza tra l'esigenze manifestate dai cittadini durante i laboratori e le esigenze dell'amministrazione.

Assolve ai seguenti temi:

- ✓ spazio pubblico e di ritrovo,
- ✓ conservazione degli alberi e del verde,
- ✓ spazio per la musica,
- ✓ presenza di acqua,
- ✓ luogo idoneo ad organizzare attività all'aperto
- ✓ centro socioculturale
- ✓ conservazione della palestra e della sala associazioni.

Tra gli scenari analizzati nello studio di fattibilità, si è posto il problema della fattibilità economica, elemento di grande criticità trasversale a tutto il processo; tra le varie ipotesi si è scelto di non considerare quelle che prevedevano la costruzione di nuovi fabbricati residenziali nell'area ma di considerare la sola alienazione del locale ristorante. Ciò al fine di sostenere economicamente il progetto di riqualificazione, per conservare integralmente lo spazio ad usi pubblici come emerso prioritariamente dai laboratori e non densificare l'area in un contesto privo di situazioni di densità edilizia.

**Per rafforzare tale scelta** si è attribuita priorità all'intervento di restauro e ristrutturazione della ex scuola media in quanto elemento cerniera tra le varie funzioni. Tale scelta persegue l'idea di utilizzare la scuola come elemento fulcro dell'attenzione dei vari gruppi e della cittadinanza al fine di creare l'**abitudine all'uso dello spazio**, del luogo ed al fine di creare da subito lo spazio utile per poter organizzare i laboratori per le varie attività di accompagnamento del cantiere nelle sue varie fasi.

#### *Integrazione*

Il progetto, declinato nella tabella che segue per interventi ed azioni, cuore della strategia, assolve pienamente alle esigenze emerse nel quadro delle criticità definite; è necessario però articolare le fasi attuative in **stralci funzionali** che garantiscano la fruizione massima e l'autonomia funzionale.

Si è posto pertanto il problema sin dall'attuazione FASE 0 di realizzare il restauro del corpo A1 – A2 (parte storica) rifunzionalizzato integralmente a spazio pubblico per risolvere in prima istanza il problema dell'accessibilità all'area ed anche agli ambulatori dei medici di base al fine far rientrare l'edificio principale negli itinerari pedonali principali, perimetrando nell'intorno del fabbricato un'area di cantiere e di futuro accesso fruibile autonomamente.

**La prima fase** determinante per dare concretezza al progetto e dignità architettonica è la ristrutturazione del corpo B dell'ex scuole medie all'azione in attuazione del progetto definitivo già approvato (1° obiettivo).

Durante l'intervento 1 di progettazione esecutiva (n. 11) concomitante al cantiere di restauro sarà possibile attuare l'attività n. 2 di **laboratori partecipati** con le associazioni ed i gruppi, per definire gli aspetti gestionali del corpo A1-A2 la cui efficacia attesa è descritta al paragrafo successivo. Seguirà l'attuazione del cantiere per il completamento del fabbricato ex scuole medie. In contemporanea a questo ultimo intervento potrà essere avviata la **FASE 2** predisponendo il progetto per la **demolizione dei fabbricati** e la costruzione dei sottoservizi e della nuova centrale termica, aspetti strettamente tecnici, ma necessari al funzionamento di tutto il sistema. Seguirà l'effettiva demolizione e la sistemazione del suolo comprensiva della piantumazione dei nuovi alberi. La sistemazione temporanea dell'area presenta degli aspetti di efficacia, sviluppati nel paragrafo successivo, nel caso non si possa prevedere l'immediato avvio delle **FASI 3 e 4** cioè delle azioni di progettazione di dettaglio della piazza previa sviluppo del laboratorio e del concorso oltre che la realizzazione delle opere. La riqualificazione degli edifici palestra e casa delle associazioni coglie l'obiettivo di migliorare le strutture dal punto di vista sismico (non esistono condizioni di pericolo immediato in quanto nella palestra le travi di copertura sono incernierate), per la bonifica della copertura dalla presenza dell'amianto (sarà verificata l'effettiva presenza in quanto siamo in aderenza alla scuola materna luogo molto sensibile - e comunque da dati dell'Amministrazione la presenza di amianto è stata tutta incapsulata e quindi messa in sicurezza), per il risparmio energetico, ed ha l'obiettivo di dare una immagine uniforme architettonicamente definita rispetto allo spazio pubblico frontistante.

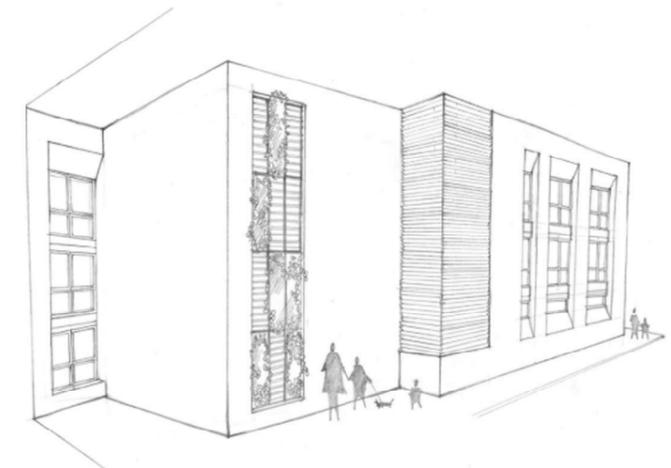
# FASE 0: RECUPERO EX SCUOLE MEDIE

Progetto definitivo di rigenerazione del fabbricato delle Scuole Medie: comparti funzionali, ripartizione dei fruitori, layout del corpo B

	Max utenti	Presenze effettive stimate		
		mattino	pomeriggio	sera
Spazi polifunzionali, per formazione e incontri	40,1	32,1	40,1	26,3
Biblioteca - mediateca.- emeroteca	37,9	23,1	37,9	11,1
Sala prova musica	8,0	8,0	8,0	8,0
Ludoteca angolo morbido / gioco	35,7	17,9	32,2	0,0
Ristorazione	62,9	25,1	12,6	18,9
Ambulatori medici e spazi attesa/segreteria	41,0	41,0	32,6	0,0
Uffici	33,2	33,2	24,9	0,0
<b>Totale</b>	<b>258,8</b>	<b>180,5</b>	<b>188,2</b>	<b>64,2</b>

La tabella riporta le stime del numero di utenti previsti nei diversi momenti della giornata suddivisi per comparto funzionale (cfr. Relazione Progetto Definitivo).

La prima colonna "max utenti" definisce invece il massimo teorico riscontrabile qualora gli spazi e le attività fossero pienamente utilizzate dai fruitori.



**Efficacia**

Il processo tende a mettere in rete il sistema delle dotazioni esistenti, non prevedendo infrastrutture di nuova costruzione pur ampliando lo spazio pubblico. Questa somma di interventi ed azioni è dal nostro punto di vista efficace perché le dotazioni aggiuntive sono rivolte alla popolazione con attrattività locale. Attraverso i laboratori di urbanistica partecipata rivolti alle associazioni, gruppi musicali e alla cittadinanza, da sviluppare in momenti diversi finalizzati all'appropriazione degli spazi per la gestione diretta in forme di cooperazione (si veda a tale proposito il Regolamento dell'Amministrazione). Nell'ambito comunale le numerose associazioni lavorano già in forma cooperata con l'Amministrazione: si trappa pertanto di sviluppare degli OST su tavoli diversi, per i temi relativi alla gestione e dei laboratori più ampi con tavoli di lavoro da definire su griglie progettuali differenziate per predisporre gli input al concorso di progettazione. **Quest'ultima azione**, risultata particolarmente efficace nelle best-practice in altri territori della regione, può dimostrare la sua efficacia anche nel contesto di San Polo tenendo conto della tempistica in cui si va ad applicare in seguito alla realizzazione completa della struttura della ex scuola media e alla demolizione dei fabbricati che attualmente operano l'area. La logica è pertanto quella di prevedere il processo di coinvolgimento della società civile per costruire le varie fasi di attuazione, integrare nella gestione gli spazi compartibili dei fabbricati, assolvere alla gestione degli spazi verdi esterni, e soprattutto, chiusi i cantieri, vivere lo spazio.

In futuro il processo di monitoraggio per il buon funzionamento del sistema, si dovrà concentrare anche nel verificare che lo spazio non venga "privatizzato" dai vari soggetti ma si mantenga aperto ed accogliente, con attività molteplici proposte da soggetti differenziati.

**4. FATTIBILITÀ E GOVERNANCE**

L'intero processo prevede interventi ed azioni coerenti con la pianificazione urbanistica, su beni di integrale proprietà pubblica per i quali è già stata avviata la Fase 0 di progettazione.

All'interno dell'edificio ex scuole medie, è prevista l'alienazione del locale ristorante per finanziare parte delle fasi successive. Per tale alienazione occorrerà fare un bando pubblico.

Per l'attuazione degli interventi si può prevedere un arco temporale di 3 anni a partire da metà del 2019 in concomitanza quindi con il cantiere del corpo A1-A2.

Tenendo conto che il budget dell'amministrazione è limitato, per le fasi 1-4 per motivi di finanziamento si rischia di non riuscire a realizzare la fase 4.

Per quanto riguarda la gestione dell'edificio l'Amministrazione definirà le spese ordinarie nell'ambito della gestione degli edifici pubblici, ricavando risorse dagli affitti degli ambulatori e dalle altre attività quali i corsi di formazione, la concessione dello spazio pubblico esterno per attività economiche (ristorante), risorse utili ad erogare i servizi pubblici (mediateca, biblioteca, ecc...) mettendo in campo per la gestione anche gli operatori del servizio civile (4 unità) e le borse di studio (ad esempio per il riordino dell'archivio storico) attivando e riattivando convenzioni con enti ed istituzioni (Università di Parma) con le quali si hanno già in essere collaborazioni ([www.comune.torrile.pr.it/servizi-online/...](http://www.comune.torrile.pr.it/servizi-online/...)

N. INTERVENTO AZIONE	DESCRIZIONE	ALLEG. 3 FASI DI ATTUAZIONE
0 (IN CORSO)	<b>Non oggetto di richiesta di finanziamento</b> – Percorso Partecipato, documento preliminare, progetto definitivo ex scuole medie, progetto esecutivo copo A1-A2 (in corso), intervento di restauro corpo A1-A2 (in corso)	FASE 0
1 - I	<b>Progetto esecutivo corpo B</b> fabbricato ex scuole medie	FASE 1
2 - A	<b>Laboratori partecipati</b> con gruppi ed associazioni finalizzati a definire le modalità di gestione degli spazi del corpo A1-A2 delle ex scuole medie e degli spazi aperti (coprogettazione con amministrazione comunale)	
3 - I	<b>Realizzazione</b> del completamento dell'edificio ex scuole medie (corpo B)	
4 - I	<b>Progetto di demolizione fabbricati</b> e rimozione amianto ex scuola elementare, ex-sala civica, ex cucine; progetto di demolizione e ricostruzione centrale termica di teleriscaldamento e dei sottoservizi	FASE 2
5 - I	<b>Demolizioni dei fabbricati</b> ex scuola elementare, ex-sala civica, ex cucine, demolizione e <b>ricostruzione centrale termica</b> di teleriscaldamento comunale, <b>realizzazione dei sottoservizi</b> in tutta l'area esterna, sistemazione temporanea della superficie esterna	
6 - I	<b>Analisi</b> dello stato vegetale delle alberature, <b>piantumazione</b> delle nuove alberature	
7 - A	<b>Attività di partecipazione</b> (rivolta alle associazioni ed alla cittadinanza) finalizzata alla definizione degli input per il progetto della pensilina e degli elementi architettonici delle sistemazioni esterne <b>preliminare al concorso</b> di progettazione.	FASE 3
8 - I	<b>Concorso</b> di progettazione architettonica per la pensilina e gli elementi di allestimento dello spazio pubblico.	
9 - I	<b>Realizzazione della pensilina e dello spazio pubblico</b> (trattasi della superficie esterna già a sistemazione temporanea al punto 5 - I).	
10 - I	<b>Progettazione definitiva ed esecutiva</b> , riqualificazione energetica, sismica e rimozione amianto del <b>fabbricato palestra e del fabbricato casa delle associazioni</b> .	FASE 4
11 - I	<b>Realizzazione</b> della riqualificazione del fabbricato palestra e del fabbricato casa delle associazioni.	

L'intero quadro finanziario prevede:

FASE 0	Risorse proprie dell'amministrazione Finanziamenti regionali POR FESR 2014-2020 Conto termico	
Totale fase 0		€ 1.000.000
FASE 1	Risorse da conto termico Finanziamenti da POR-FESR 2014-2020 (Finanziamenti Bando RU)	
FASI 2-3-4	Risorse proprie Risorse derivate dall'alienazione locale ristorante (Finanziamenti Bando RU) Risorse proprie	
Totale fase 1-4		€ 2.480.000
Di cui Totale Candidatura al BandoRU		€ 1.000.000