

**COMUNE DI LUGO**  
ALLEGATO ALLA DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 154 DEL 12/09/2018  
REGIONE EMILIA-ROMAGNA - BANDO RIGENERAZIONE URBANA DGR 550/2018  
"STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA"

La definizione di una strategia è una attività che necessariamente deve tener presente le molteplici variabili che sottendono ad una previsione di lungo periodo, ancor di più in un momento congiunturale molto incerto come questo, di più ancora se fa riferimento ad un organismo complesso come una città. La necessità di dare corso ad una serie di azioni che devono trovare una comunità d'intenti per essere efficaci con effetti di lungo periodo, trova nell'elaborazione di una strategia in grado di auto correggersi con una congruente sequenza di azioni tattiche, le maggiori possibilità di attuarsi.

La disponibilità di azioni "urbane" già in corso, consente di interpretare in prospettiva più sicura, una traiettoria di continuità con esse, per dare maggior concretezza e forza alle attività future.

Una nuova interpretazione delle azioni già intraprese, proiettata nel futuro con possibilità innovative e dovuti adattamenti, appare oggi la maniera più efficace per raggiungere risultati importanti.

Sicuramente sono da correggere le politiche d'intervento iniziate prima dei cambiamenti congiunturali, sociali e ambientali/climatici che si sono manifestati in questi ultimi dieci anni, da riposizionare nel raggiungimento di ulteriori e nuovi obiettivi, da verificare nell'uso delle risorse, ma forse non tutto è da invertire completamente, anzi molte attività possono trovare nella continuità i maggiori elementi di successo.

I centri storici sono gli spazi fondativi e centrali delle città, hanno sempre rappresentato il luogo delle relazioni sociali e politiche più intense, degli eventi, degli spettacoli e delle attività commerciali, conseguentemente la parte della città dove sono insediate le funzioni principali, gli edifici e i luoghi pubblici, gli spazi aperti, le piazze e le vie più frequentate, valorizzate dalle presenze architettoniche di pregio e per questo è anche la parte della città dove i valori immobiliari sono i più elevati.

Il modello storicamente consolidato è cambiato già da qualche decennio, soprattutto per i centri più piccoli, l'effetto congiunto di una pianificazione molto espansiva per le destinazioni residenziali e il forte cambiamento della popolazione dovuto all'immigrazione, hanno portato ad uno sconvolgimento anche dell'aspetto del centro cittadino.

Le amministrazioni hanno anche puntato molto sulla qualità del centro, solo in alcuni casi però le condizioni generali, le forze economiche adeguate, la composizione sociale, imprenditoriale e la capacità di progettare azioni efficaci, hanno portato a risultati concreti e misurabili, spesso non si è andati oltre alle enunciazioni e ad interventi perlopiù manutentivi.

Non ovunque si è riusciti a generare effetti in grado di invertire i fenomeni di degrado del centro e la conseguente diminuzione della sua appetibilità, da cui derivano tante conseguenze sociali, politiche ed economiche, come la diminuzione degli abitanti o la sostituzione con abitanti stranieri, la chiusura delle attività commerciali e dei pubblici esercizi, la diminuzione dei valori immobiliari.

L'abbassamento dei valori immobiliari sta portando all'abbandono di tanti edifici che non riescono più a generare operazioni rigenerative, per assenza di margini economici sufficienti.

La necessità di interventi strutturali complessi per obsolescenza degli edifici del centro storico, anche conseguenti alle legislazioni in materia antisismica troppo generiche nel definire i livelli d'intervento, stanno generando un panorama urbano in cui gli edifici a minor sicurezza strutturale ed impiantistica concentrati nel centro storico, vengono utilizzati così come sono da immigrati a basso reddito oppure vengono emarginati dal mercato, lasciati inutilizzati e completamente privi di manutenzione, .

Gli aspetti negativi conseguenti, sulla sicurezza pubblica e sociale, nonché sul decoro urbano, sono facilmente intuibili, anche la forte diminuzione del valore economico generato sugli immobili di proprietà pubblica e privata è stimabile e ha sicuramente un ordine di grandezza che giustifica quello degli investimenti pubblici di riqualificazione.

Il progetto del Comune di Lugo, che si presenta al *bando rigenerazione urbana* della Regione, intende proseguire il corso di opere e investimenti sui luoghi centrali e simbolici della città, cercando di generare effetti su tutto il patrimonio pubblico e privato, contrastando le dinamiche negative in atto.

Il nuovo obiettivo sfidante è coniugare quanto fatto fino ad oggi, con un futuro che implica necessariamente una progettazione riferita ai cambiamenti climatici, si deve determinare un contesto culturale attraente con il migliore comfort climatico e ambientale, le scelte progettuali determinano un sistema estetico razionale di scelte che evidenziano il rapporto tra forma e funzione, cercando di generare un modello estetico di riferimento anche per gli interventi futuri.

## 1 Analisi urbana e quadro diagnostico

Il contesto attuale delle piccole e medie città collocate soprattutto nel quadrante orientale della Regione, escluse dal "sistema via Emilia", è connotato dal repentino cambiamento che ha investito i centri storici, spesso svuotati dai suoi abitanti, attratti dalle nuove villette della periferia residenziale moderna (la "villettopoli"), a cui ha fatto seguito l'abbandono dei fabbricati storici divenuti obsoleti, utilizzati in parte dai nuovi cittadini stranieri, disponibili a vivere in condizioni spesso non accettabili per altri. Esaurita questa fase di sostituzione e travaso, con la spinta immobiliare alla crescita del territorio urbanizzato e la crescita della popolazione straniera arrestate, attualmente i piccoli centri sono in un momento di transizione in cui non è facile intuire quali saranno le prossime traiettorie.

Questo fenomeno è stato assecondato e supportato dalla pianificazione urbanistica ai sensi della LR47/78 ed in parte anche della LR20/2000, che ha favorito un consumo di suolo mai visto prima, una dinamica esaurita solo con l'arrivo della crisi iniziata nell'ultimo decennio.

Oggi il necessario e scontato cambio di passo registrato legislativamente dalla LR24/2017, già avviato e anticipato dalla variante riduttiva al PSC adottata dai comuni dell'Unione bassa Romagna nel 2017, consente tramite anche misure di semplificazione per gli interventi di ristrutturazione, di concentrare sull'esistente le risorse disponibili.

L'effetto congiunto delle dinamiche del commercio tradizionale, per cui il piccolo/medio centro storico non è più un territorio dove conviene operare ed il trasferimento degli abitanti nella "periferia uni/bi/trifamiliare", ha portato all'inversione dei valori immobiliari fino alla perdita del primato del centro a favore di altre zone, si è scardinando il modello concentrico classico, stabile da oltre due secoli.

Nel Comune di Lugo che conta 32.000 abitanti, il chilometro quadrato (1.05 kmq per la precisione) del centro storico, racchiuso tra i circondari, i viali alberati che circondano dalla fine dell'ottocento il cuore città, abitano 3.111 famiglie e 6.550 persone, di cui 1.030 minori e 1.546 over 65, 1370 stranieri.

I dati storici a cui fare riferimento, indicano un andamento degli abitanti del centro che ha subito una contrazione tra il 1990 e il 2000, per poi riprendere un andamento in crescita. che oggi è arrivato al massimo storico, sia per il numero degli abitanti, sia per quanto riguarda il numero di famiglie residenti, forse il dato più direttamente riferibile alle unità immobiliari residenziali utilizzate.

	ABITANTI C.S.	FAMIGLIE C.S.	ABITANTI LUGO	FAMIGLIE LUGO	% ABITANTI CS/LUGO	%FAMIGLIE CS/LUGO	ABITANTI COMUNE	FAMIGLIE COMUNE	% ABITANTI CS/COMUNE
1991	6.139	2.580	20.756	8.085	29,6%	31,9%	32.349	12.394	18,9%
1996	6.014	2.599	20.703	8.217	29,0%	31,6%	31.813	12.399	18,9%
2001	5.930	2.680	20.548	8.513	28,8%	31,5%	31.571	12.795	18,7%
2006	6.081	2.893	20.814	9.068	29,2%	31,9%	31.925	13.570	19,0%
2011	6.597	3.152	21.627	9.717	30,5%	32,4%	32.891	14.454	20,1%
2017	6.661	3.187	22.010	10.095	30,2%	31,6%	32.317	14.533	20,6%

DESTINAZIONI	CENTRO	COMUNE	% CENTRO/COMUNE
ABITAZIONI	3.936	16.540	24%
GARAGE POSTI AUTO PRIVATI	1.776	11.005	16%
UFFICI E STUDI PROFESSIONALI	480	705	68%
NEGOZI E BOTTEGHE	487	774	63%
LABORATORI ARTI E MESTIERI	133	463	29%
MAGAZZINI DEPOSITI	412	1.451	28%
FABBRICATI SPECIALI ESIGENZE ATTIVITÀ COMMERCIALI	28	279	10%
ISTITUTI DI CREDITO/ASSICURAZIONI	18	29	62%
ALBERGHI PENSIONI	6	10	60%
UFFICI PUBBLICI	13	29	45%
SCUOLE	19	34	56%
BIBLIOTECHE MUSEI CIRCOLI CULTURALI	5	39	13%
TEATRI CINEMA SALE SPETTACOLI CONCERTI	6	10	19%
LUOGHI DI CULTO	13	32	41%
ALTRE	149	1.038	14%
TOTALE	7.481	33.639	22%

Le considerazioni immediate che si possono dedurre da questi dati, sono che una percentuale vicina al 79% degli immobili a destinazione residenziale è utilizzata (3.936 residenze/3.111 famiglie residenti). Il dato è significativamente migliore di quello dei comuni limitrofi che mediamente per i centri storici supera il 25% di inutilizzato.

L'appeal del centro storico di Lugo si evidenzia anche dal numero di attività commerciali insediate e ancor di più dei pubblici esercizi presenti, concentrati per il 47% del totale capoluogo, entro il suo perimetro, evidenziando anche un ruolo più ampio di centro ordinatore di un territorio più vasto di quello comunale, al pari nella nostra provincia, di città come Ravenna e Faenza, anche se con una dimensione più contenuta.

Localizzazione pubblici esercizi e attività commerciali:

PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITÀ' COMMERCIALI	CENTRO STORICO	LUGO CITTÀ' escluso C.S.	% CENTRO STORICO/CITTÀ'	LUGO COMUNE	% CENTRO STORICO/COMUNE
PUBBLICI ESERCIZI (BAR, RISTORANTI, PIZZERIE, GELATERIE, CIRCOLI, ECC..)	66	45	146%	141	47%
ATTIVITÀ' COMMERCIALI	248	261	95%	625	40%

*I pubblici esercizi nel centro storico sono prevalenti rispetto a quelli insediati nell'intero capoluogo escluso il centro storico (66 contro 45, il totale di Lugo città è di 111 e nell'intero comune 141);*

*Le attività commerciali insediate nel centro storico sono quasi lo stesso numero di quelle insediate nel resto del capoluogo, diverse invece come superfici di vendita (minori in centro, maggiori fuori dal centro)*

Da questo quadro conoscitivo si possono derivare alcune considerazioni sul contesto, da un lato la buona tenuta del centro sia per il numero in crescita dei residenti/famiglie che qui vivono, dall'altro le attività economiche attive che resistono ai cambiamenti dello scenario economico legato ai consumi.

E' evidente comunque che c'è un divario importante tra le attività commerciali attive e le unità immobiliari "negozi e botteghe", che rivela un numero elevato di potenziali unità non utilizzate, circa il 50% di quelle catastalmente identificate.

Il centro storico di Lugo è identificato nella pianificazione in vigore, PSC e RUE realizzati con l'Unione dei comuni della bassa Romagna, come il baricentro del territorio vasto, in esso gli strumenti ai sensi della LR20/2000, che saranno completati entro il mese di ottobre 2018 con l'approvazione del POC, indicano i luoghi e spazi pubblici centrali e la Piazza Savonarola in particolare, come zone da sottoporre ad interventi di "recupero e risanamento delle aree libere" in quanto "unità fondiaria e spazi pubblici storicamente non edificati che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione, da conservare o ripristinare nel loro assetto".

La strategia di rigenerazione del centro che s'intende proseguire, avviata prima della realizzazione del PSC, è naturalmente collimata con la pianificazione in vigore, che per quanto riguarda il RUE e quindi gli interventi sul patrimonio edilizio privato, tende alla massima semplificazione per favorirne l'attuazione, tramite una serie di evoluzioni normative e organizzative/amministrative rispetto agli uffici che si occupano dell'istruttoria delle pratiche che tendono all'obiettivo di incentivare gli interventi.

Le criticità che s'intende affrontare per realizzare gli obiettivi dell'Amministrazione, in questo contesto sono legati ad aspetti di carattere generale presenti anche altrove, che qui nel centro trovano una loro specifica declinazione:

#### **Sicurezza**

Appaiono fenomeni recenti di abbandono, per ora ancora episodici e contenuti come estensione, ma non per questo trascurabili, riferiti perlopiù ad edifici in particolari condizioni di degrado strutturale e manutentivo, che possono rappresentare entro breve un pericolo per la pubblica sicurezza da due lati, il primo per la possibilità di crolli, cadute di materiale sulle strade, presenza di insetti ed altri animali infestanti, dall'altra per le occupazioni non regolari di immigrati che finiscono per vivere in condizioni di insicurezza, degrado e anche clandestinità, molto preoccupanti.

La percentuale di residenti stranieri nel centro storico è piuttosto limitata e decisamente stabile al 20% (sull'intero comune sono il 12,1%), minore rispetto ai vicini centri di più limitate dimensioni e con minore vivacità sociale, commerciale, dove in alcuni casi si raggiungono percentuali superiori al 45%.

#### **Ambiente**

Il centro più delle altre parti urbane, per la sua densità abitativa, l'intensità dei traffici che vi si svolgono e la bassa percentuale di verde, superfici permeabili e zone d'ombra, ha una maggior esposizione alle conseguenze dei cambiamenti climatici in atto, soprattutto preoccupano le alte temperature estive che si protraggono ormai per 100 giorni all'anno superando i 30 gradi, le piogge molto intense che in un ambito quasi completamente impermeabilizzato possono dar luogo ad allagamenti preoccupanti.

## **Economia**

La maggior densità di attività economiche commerciali e dei pubblici esercizi è insediata nel centro storico, dopo un periodo di forte contrazione del numero delle attività presenti, si evidenziano segnali di ripresa, nuove attività soprattutto di pubblici esercizi, stanno nascendo e crescendo nel Pavaglione e nel suo immediato intorno, sottraendo forza alle altre vie, c'è un fenomeno in atto di forte concentrazione in spazi ben limitati e di rarefazione commerciale nelle vie del centro non strettamente a contatto con i luoghi centrali. La presenza di edifici e unità immobiliari commerciali vuote, non più utilizzate, incide negativamente sul decoro e in generale sull'attrattività del centro storico.

## **2 Piano di azione: obiettivi ed indicatori**

Gli interventi dell'Amministrazione sul centro storico, che da oltre due decenni impegna una parte rilevante del bilancio comunale e complessivamente ha superato i 15 milioni euro, hanno ormai raggiunto un alto livello di completamento. I luoghi centrali e simbolici della città e dell'intero comprensorio della bassa Romagna, un territorio dove risiedono oltre 102.000 abitanti e di cui Lugo è il centro ordinatore, sono tutt'ora oggetto di lavori di restauro e di riqualificazione, investiti da programmi pluriennali di lavori che ne hanno cambiato profondamente la percezione, la fruibilità e l'attrattività.

La Rocca Estense, il monumento di Francesco Baracca, il Museo Baracca, le piazze Martiri, Trisi, Repubblica, Baracca, Calderoni e Cavina, le vie Matteotti, Baracca, Garibaldi, sono state oggetto degli interventi promossi dall'Amministrazione nell'ultimo decennio.

Soprattutto il Pavaglione e la sua piazza interna, storico simbolo della *città-mercato*, attorno al quale ruota la vita lughese, è il centro degli interventi e delle azioni, l'esito di tutto questo lavoro in corso è un monumento che ha ripreso a vivere e a popolarsi nuovamente, dopo tanto tempo aprono attività nuove al suo interno, imprenditori del settore dei pubblici esercizi partecipano ai bandi del Comune per aggiudicarsi i locali in locazione e i fruitori si sono moltiplicati in tutte le stagioni.

Questo percorso continuo di interventi sul centro storico, è affiancato da numerose azioni di natura immateriale, l'organizzazione di eventi che si svolgono in centro sono molteplici e coprono tutto l'anno, il mercato settimanale del mercoledì, uno dei più estesi ed importanti della Romagna, il cinema estivo, l'importante mercato del vintage e quello dell'antiquariato, il palio e le tante altre manifestazioni che coinvolgono, il volontariato, le imprese commerciali del centro e terzo settore.

Il contesto attuale è quindi in una fase di sensibile cambiamento, con la prosecuzione e l'evoluzione futura degli interventi e delle attività, s'intende ulteriormente perseguire questi obiettivi:

### **Sicurezza:**

- *mantenere ed aumentare la presenza di cittadini e famiglie residenti nel centro storico;*
- *diminuire l'abbandono di una parte del patrimonio edificato, contrastare il degrado degli edifici non utilizzati e la perdita di decoro dei luoghi;*
- *diminuire il traffico di autoveicoli, aumentare le zone pedonalizzate, diminuire l'inquinamento e gli incidenti stradali;*
- *aumentare le zone permeabili per diminuire il rischio di alluvioni.*

### **Ambiente:**

- *adattarsi agli effetti dei cambiamenti climatici con la realizzazione di luoghi urbani in centro ad alto comfort climatico estivo, ampliando il verde, l'ombra e l'acqua;*
- *diminuire il traffico aumentando le zone pedonalizzate e quelle a traffico limitato, massimizzare le superfici permeabili e a verde con alberature, per diminuire l'inquinamento dell'aria e l'abbassamento del rischio di alluvioni;*

### **Economia:**

- *aumentare il valore del centro con la qualificazione degli spazi e degli edifici pubblici e privati, attrarre funzioni terziarie e contrastare la rarefazione commerciale incentivando soprattutto la presenza degli esercizi commerciali di vicinato;*
- *aumentare l'offerta di esercizi pubblici nel centro per garantire attrattività, socialità e sicurezza;*
- *migliorare l'ambiente rispondendo ai cambiamenti climatici corso, generando luoghi per nuove attività.*

La misurazione degli effetti, visto l'ambito ampio di applicazione della strategia e la sua configurazione, può essere effettuata tramite una serie di indicatori di ampio spettro, che devono essere oggetto di una interpretazione per essere tradotti in un segnali più chiari e soprattutto più riferibili alle conseguenze dell'applicazione della strategia enunciata, in considerazione della necessità di perfezionare le attività e la strategia in relazione all'esito del monitoraggio.

S'individuano una prima serie di indicatori, da perfezionare e contestualizzare meglio sulla base dei singoli progetti di interventi e azioni:

**Sicurezza** – numero di abitanti del centro; numero famiglie residenti in centro, abitanti stranieri, rapporto unita immobiliari residenziali esistenti e famiglie residenti;

**Ambiente** – fruibilità ambientale degli spazi pubblici (temperatura, comfort, ecc.);

**Economia** – valore degli immobili valutato con l'interpretazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, - numero di attività commerciali e pubblici esercizi presenti nel centro storico; numero di fruitori del centro per eventi e manifestazioni.

### **3 Interventi ed azioni**

Gli *interventi* futuri che rientrano nella strategia di rigenerazione del centro, sono un rafforzamento /completamento e ampliamento delle zone di intervento fin'ora attuate, con l'inserimento di nuovi obiettivi a cui finalizzare l'attività.

In particolare due aspetti preminenti si propongono, il primo è la *declinazione ambientale* molto più dedicata all'adattamento agli effetti tangibili dei cambiamenti climatici, che si aggiunge nei percorsi di progettazione delle opere pubbliche, diventando centrale ed evidenziando maggiormente la forza e l'opportunità di questi investimenti strategici.

Di seguito, la possibilità di raggiungere un disegno complessivo ampio ed efficace coinvolge anche le zone prospicienti il centro, le sue immediate propaggini, in cui sono presenti *aree di riqualificazione* che devono essere trasformate completamente per dar forza e incisività attrattiva anche al centro storico, con cui condividono una stretta correlazione.

Per questo la pianificazione generale (PSC e RUE) e l'importante processo partecipativo che ha generato il "Masterplan Lugo Sud", avviato nel 2010 e concluso nel 2011, ha identificato alcuni ambiti prevalentemente occupati da impianti produttivi non più utilizzati, separati dal centro storico solo da strade o dalla ferrovia, dove si stanno portando a compimento sforzi attuativi complessi in partnership con privati, tramite accordi territoriali e di programma, per giungere entro breve all'integrale loro trasformazione urbanistica.

Il prossimo futuro vedrà il compimento dell'attuazione delle ristrutturazioni urbanistiche di alcuni ambiti di riqualificazione limitrofi al centro, con l'importante partecipazione dei privati:

- *Lugo sud* - trasformazione dell'area dell'ex acetificio Venturi, un ambito di 20.000 mq fronteggiante la stazione ferroviaria limitrofo al centro, in fase di conclusione degli accordi territoriali e di programma per la realizzazione di un ambito commerciale e di servizi pubblici e privati. In questo accordo è compresa la predisposizione di opere per il superamento delle linee ferroviarie e il rafforzamento del collegamento tra le parti della città;

- *ex Consorzio Agrario* – trasformazione dell'area a nord del centro storico limitrofa alla Piazza Garibaldi, di circa 6.600 mq occupata da magazzini/granai dismessi, in fase di perfezionamento degli accordi e convenzioni per la realizzazione di un'area commerciale che fornirà importanti dotazioni pubbliche, soprattutto a destinazione parcheggio, che risulteranno funzionali storico ad una politica di pedonalizzazione, consentendo un significativo aumento dell'offerta di posti auto esterni e limitrofi, per i fruitori del centro storico.

Nel centro storico sono previsti altri interventi sul patrimonio pubblico, che hanno attualmente diversi livelli di programmazione e si inseriscono nel quadro complessivo della strategia rigenerativa con la loro capacità di indurre significativi effetti di riverbero sul centro storico e anche sull'intera città:

- *completamento Pavaglione* – il quadriportico settecentesco posto al centro della città, rappresenta il fulcro di tutte le attività, negli ultimi tre anni ha catalizzato gli investimenti dell'Amministrazione, sono stati portati a compimento una serie di interventi di miglioramento sismico/strutturale, la riqualificazione dello spazio interno, Piazza Mazzini, delle logge e il completamento del restauro degli intonaci e della ri-tinteggiatura di tutto il complesso. Le future fasi di progettazione saranno concentrate oltre al completamento dei miglioramenti strutturali, nel successivo lavoro di ricerca delle modalità per giungere all'utilizzo dei livelli superiori del complesso e soprattutto del "quarto lato", quello costruito nel secondo dopoguerra, sede di uffici del Comune che necessita di lavori di consolidamento e di ri-funzionalizzazione e riqualificazione, perseguendo anche la possibilità di realizzare un progetto attuativo con partenariato pubblico-privato.

- *restauro campanile San Domenico* – compreso nel complesso conventuale di San Domenico, nel cuore del centro storico, è investito da un progetto di restauro strutturale ed architettonico che lo renderà fruibile, un punto di osservazione alto e molto suggestivo che amplierà l'attrattività del centro.

- *miglioramento Teatro Rossini* – centro delle attività culturali della città, nel teatro settecentesco si svolge tra l'altro il Festival della musica barocca "Purtimiro", divenuto uno degli appuntamenti più qualificati del panorama musicale italiano ([www.purtimiro.it](http://www.purtimiro.it)). Sono in programma opere di miglioramento e consolidamento strutturale antisismico e la realizzazione di nuovi impianti scenotecnici.

- *miglioramento Biblioteca Trisi* – Il grande edificio storico limitrofo al Pavaglione, posto al centro della

città, riferimento per l'attività culturale e lo studio, sarà oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed impiantistico, in particolare per quando riguarda le misure antincendio.

Le azioni intraprese per dare continuità e sviluppo alle attività che si svolgono nel centro storico, sono molteplici, visto l'esito di successo del sistema sperimentato di partnership pubblico-privata, appare del tutto naturale proseguire l'attività avviata da un decennio, con il continuo monitoraggio degli esiti ed il perfezionamento degli obiettivi e delle azioni per il loro raggiungimento, in un ottica di miglioramento continuo.

La costituzione nel 2011 del consorzio di imprese "*AnimaLugo – Centro commerciale urbano*", che raduna oltre cento imprese commerciali, di artigianato e servizi, è un significativo esempio di collaborazione pubblico-privato che tende ad incentivare le soprattutto le piccole imprese.

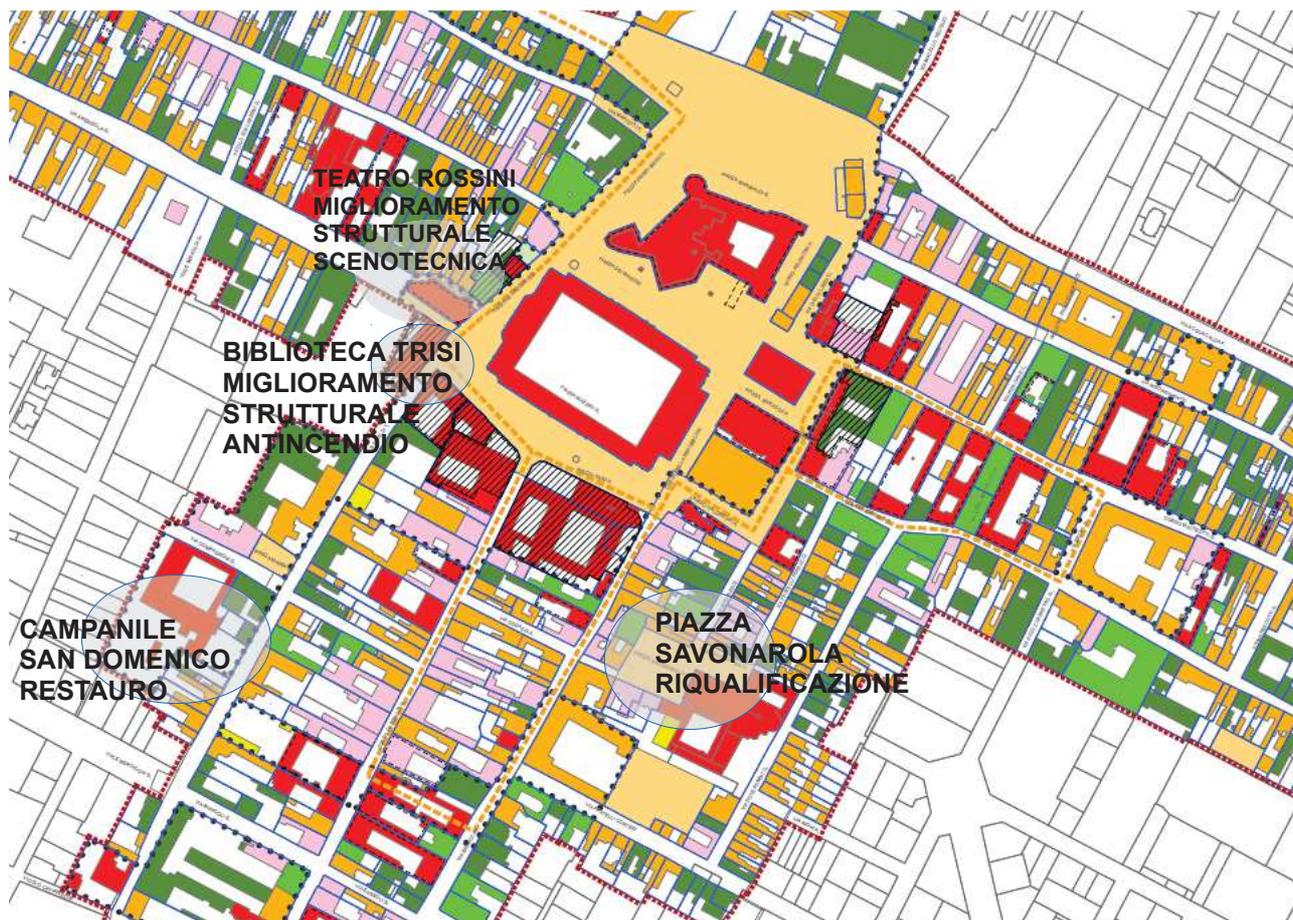
L'obiettivo di AnimaLugo è la riqualificazione del Centro Urbano attraverso l'unione e la convergenza di interessi comuni, la condivisione degli obiettivi, la realizzazione di interventi condivisi e la convinzione che solo una forte sinergia tra tutti i protagonisti del panorama economico – commerciale possa aprire nuove opportunità alla città, contribuendo alla nascita di un ambiente cittadino accogliente e coinvolgente, mettendo in risalto l'arte, la cultura e la tradizione del territorio. Il consorzio in stretta collaborazione con l'Amministrazione si occupa dell'organizzazione dei maggiori eventi che si svolgono nel centro, tra cui "*LugoVintage Festival*", "*LugoGarden Festival*", "*Mercoledì sotto le stelle*", "*Lugo in tavola Festival*", "*Buskers Festival on tour*", attività che riscuotono la partecipazione di migliaia di persone ad ogni evento, fino a quasi sessantamila presenze all'anno per tutti gli eventi che si svolgono nel centro storico.

Le amministrazioni della bassa Romagna nel 2018 hanno deciso di dar vita ad un'altra misura di sostegno economico alle imprese commerciali, istituendo un *bando che assegna risorse alle attività commerciali nel centro storico*, nelle piccole frazioni e località del territorio, per invertire la rarefazione commerciale che incide soprattutto sugli esercizi di vicinato, esposti alla concorrenza della grande distribuzione. L'ampliamento, il sostegno e la continua evoluzione di queste azioni già ben radicate, sulla base di un attento monitoraggio degli effetti e dei costi/benefici, si basa la strategia per il futuro.

La progettazione delle opere di riqualificazione della Piazza Savonarola, che si candida al bando regionale rigenerazione, è occasione per sperimentare una partecipazione nuova, che prosegue anche nelle scelte sulla successiva gestione degli spazi rinnovati. La piazza posta in pieno centro storico, davanti alla principale chiesa della città, da molti anni è un parcheggio non pavimentato per larga parte e non regolato, problema irrisolto da tanto tempo che incide pesantemente con il suo aspetto degradato, sul decoro del centro, condizionando perfino la fruibilità delle importanti funzioni che si trovano al suo perimetro, il complesso parrocchiale della Collegiata e la sede del Consorzio di Bonifica della Romagna occidentale. In questa legislatura l'Amministrazione ha deciso di progettare l'intervento, avviando un rapporto fattivo con i cittadini, le associazioni, la Parrocchia ed il Consorzio. Da questo lavoro si cerca di far scaturire, oltre alle soluzioni definitive del progetto, un nuovo modello di *partecipazione più esecutiva e continuativa*, che possa compartecipare anche degli aspetti gestionali degli spazi, della definizione delle funzioni e delle attività che possono svolgersi nello spazio pubblico.

La rigenerazione del patrimonio edilizio privato non utilizzato, componente significativa del centro storico, già con le varianti 2017 al PSC e RUE, poi con l'avvio della fase di formazione del PUG prevista dalla LR24/2017, è al centro della *pianificazione dell'Unione*, indirizzata allo stimolo degli interventi sugli edifici dismessi, anche quelli storici. La semplificazione normativa cerca di velocizzare e rendere conseguentemente meno onerosa la ristrutturazione dei fabbricati non vincolati, per quelli di valore storico, è avviata la ricerca di un nuovo equilibrio tra cultura del restauro, sicurezza strutturale e prestazioni energetiche. E' prevedibile immaginare che servirà un'ampia serie di favorevoli politiche dedicate e forse un po' di tempo, per invertire l'attuale dinamica negativa che comprime i valori immobiliari e non consente una diffusa fase di recupero edilizio.

La politica di riqualificazione degli spazi e degli edifici pubblici, è comunque la componente fondamentale di qualsiasi strategia che riguarda la qualità del centro storico. Anche il mantenimento della funzione pubblica nei principali edifici storici del centro della città, appare decisivo per tenere alta l'attrazione verso il cuore della città, dando all'utente la qualità e le relazioni che non possono offrire altre zone, dove magari è più facile accedere e sostare.



#### **4 Fattibilità e governance**

Le diverse azioni e i diversi interventi che sono stati indicati nei precedenti paragrafi per comporre una strategia efficace e sostenibile, hanno per la loro specifica natura e condizione, livelli di fattibilità diversi e implicano un'articolato approccio per la loro realizzazione.

##### Interventi

Il primo e più importante, quello che si candida al Bando Rigenerazione, è la riqualificazione della storica Piazza Savonarola, il cui progetto rappresenta il primo passo di una evoluzione decisiva nell'approccio alle opere pubbliche, finalizzato alla ricerca di un nuovo equilibrio tra gli aspetti ambientali e quelli culturali.

E' stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione 74 del 16/05/2018, lo studio di fattibilità tecnica ed economica, il cui quadro economico-finanziario prevede un costo delle opere di 700.000 €, già a bilancio 2018/2019 interamente a carico dell'Amministrazione, con la candidatura al bando regionale rigenerazione urbana, si inoltra una richiesta di cofinanziamento di 350.000 € pari al 50%, ai sensi dell'art.2 Allegato A al Bando (risorse FSC), che ammette per i comuni con meno di 50.000 abitanti, richieste fino a € 1.000.000 € e con un cofinanziamento minimo del 30%.

Il processo partecipativo in cui anche la riqualificazione di Piazza Savonarola era compresa, è stato avviato con il "Masterplan Lugo Centro" iniziato nel 2010 e concluso nel 2011, attualmente è in corso un dialogo intenso e costruttivo con i portatori d'interesse, con i cittadini, utenti/residenti, la Soprintendenza, il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, la Parrocchia della Collegiata e le associazioni di volontariato che hanno sede in quella piazza.

Si sono svolti oltre dieci incontri con i rappresentanti della cittadinanza e delle istituzioni coinvolte, da questo confronto sono emersi gli elementi che costituiscono il progetto che sta evolvendo verso la sua forma definitiva.

Il perfezionamento del progetto che lo porterà alle prossime fasi definitive ed esecutive, orientato al rapporto ambiente/cultura, porterà ad un esito che s'immagina diventerà riferimento anche per i prossimi interventi, una nuova fase che rende così importante e decisivo questo progetto, anche per la formula di condivisione e partecipazione ampia da cui trarre un esempio/modello. Questo quadro di condivisione s'intende farlo proseguire anche dopo la realizzazione dei lavori, per coinvolgere tutti anche nella gestione dello spazio, intendendo verificarne le potenzialità e le attività da svolgere.

Il rapporto tra investimenti pubblici e riverbero complessivo sulla qualità città nel suo complesso,

pubblica e privata, è colto dai partecipanti come opportunità concreta che può generare un plus valore incrementale rispetto alle quantità di risorse investite.

La fattibilità di questo intervento è assicurata dalle risorse individuate interamente nel bilancio comunale, la candidatura al bando è una possibilità ulteriore per poter sviluppare nuovi interventi all'interno della strategia complessiva, con le risorse aggiuntive che potrebbero essere erogate se l'esito della selezione sarà favorevole a questo progetto.

### Azioni

Il modello che ha generato le innumerevoli azioni sviluppate e previste nel futuro prossimo, è un caposaldo di esperienze positive su cui impostare una fase di continuo sviluppo e incremento.

Le amministrazioni in questo particolare momento congiunturale/politico/sociale/economico, sono orientate a favorire le iniziative che riguardano l'attrattività del centro a modelli che intrecciano pubblico e privato, competenze condivise offrono le migliori chance di successo.

L'esperienza di Lugo nella realizzazione di un sistema di eventi che coprono tutto l'anno e portano migliaia di persone in centro, può essere considerato un esempio molto positivo su cui continuare ad investire. Il consolidato rapporto tra il consorzio di imprese che operano nel centro e il Comune, può essere ulteriormente sviluppato con l'ingresso di nuovi associati e la definizione di nuove iniziative ed il consolidamento e perfezionamento di quelle già avviate da tempo e con risultati importanti già registrati.

L'Amministrazione ha previsto un sostegno ordinario al consorzio per le attività da svolgere di 20.000€ annui previsti dal bilancio, oltre che dai contributi dei consorziati, la copertura dei costi delle iniziative è tendenzialmente in pareggio, evidenziando la forza e il successo di pubblico e sponsor che queste attività trovano nella comunità lughese e della bassa Romagna.

Principali riferimenti bibliografici e websites:

[www.comune.lugo.ra.it](http://www.comune.lugo.ra.it)

[www.labassaromagna.it](http://www.labassaromagna.it)

strumenti pianificazione urbanistica generale:

PSC - [www.labassaromagna.it/Guida-ai-servizi/Urbanistica/Piano-Strutturale-Comunale-PSC](http://www.labassaromagna.it/Guida-ai-servizi/Urbanistica/Piano-Strutturale-Comunale-PSC)

RUE- [www.labassaromagna.it/Guida-ai-servizi/Urbanistica/Regolamento-Urbanistico-Edilizio-RUE](http://www.labassaromagna.it/Guida-ai-servizi/Urbanistica/Regolamento-Urbanistico-Edilizio-RUE)

Piano Strategico "LaBassaRomagna2020" (aprile 2014)

[www.labassaromagna.it/Unione-dei-Comuni/Documenti-e-progetti-strategici/labassaromagna2020/il-Piano-Strategico-LaBassaRomagna2020](http://www.labassaromagna.it/Unione-dei-Comuni/Documenti-e-progetti-strategici/labassaromagna2020/il-Piano-Strategico-LaBassaRomagna2020)

Patto Strategico per lo sviluppo economico e sociale della Bassa Romagna (aprile 2018)

[www.labassaromagna.it/Unione-dei-Comuni/Documenti-e-progetti-strategici/Patto-Strategico/Il-Patto](http://www.labassaromagna.it/Unione-dei-Comuni/Documenti-e-progetti-strategici/Patto-Strategico/Il-Patto)

Consorzio di promozione del centro urbano AnimaLugo;

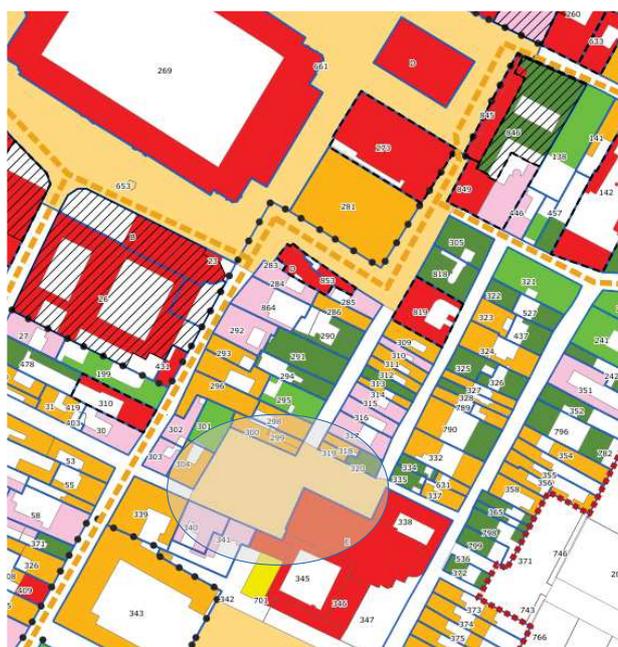
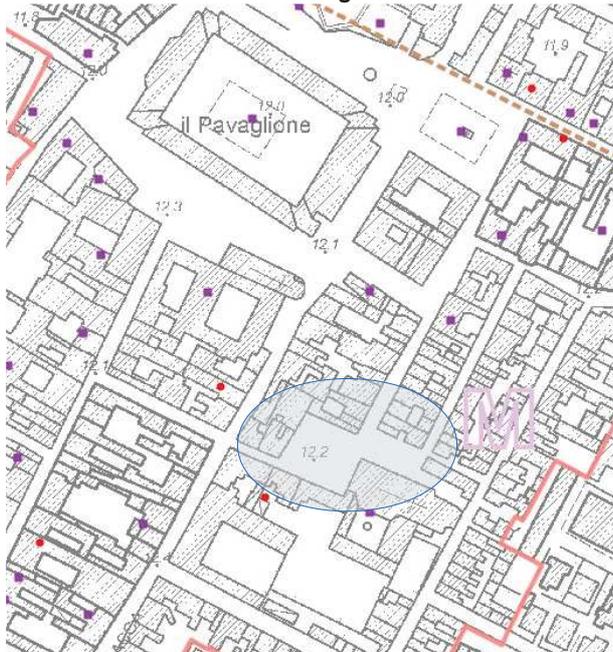
[www.animalugo.it](http://www.animalugo.it)

Festival Musica Barocca Purtimiro:

[www.purtimito.it](http://www.purtimito.it)



### Estratto della tavola 3 PSC vigente - carta dei vincoli



tav 3 RUE - centro storico con specifiche categorie di intervento

### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI

- RUE <http://www.labassaromagna.it/Guida-ai-Servizi/Urbanistica/Regolamento-Urbanistico-Edilizio-RUE>

Piazza Savonarola "Unità fondiaria e spazi pubblici storicamente non edificati che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione, da conservare o ripristinare nel loro assetto"

entro l'ambito centro storico vedi NTA RUE vedi CAPO 4.1

art 4.1.2 comma 7 sottocategoria c3 "recupero e risanamento delle aree libere"

- -Regolamento del Verde pubblico e privato allegato E al RUE  
<http://www.labassaromagna.it/Guida-ai-Servizi/Urbanistica/Regolamento-Urbanistico-Edilizio-RUE>
- PSC <http://www.labassaromagna.it/Guida-ai-Servizi/Urbanistica/Piano-Strutturale-Comunale-PSC>  
dalla tavola dei vincoli NTA - PSC - zona di interesse archeologico -Medio -art 2.10 PSC
- per verifica tutele relative agli edifici chiesa di S.Francesco e S.Illaro e palazzo in Via Codazzi sede Consorzio Bonifica della Romagna occidentale  
<https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/>

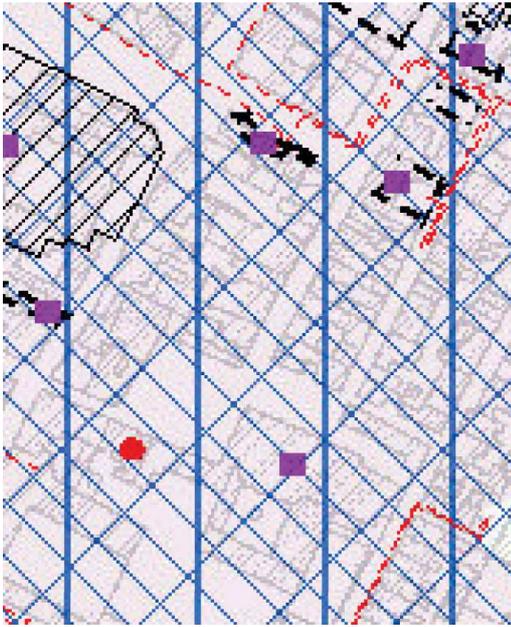
### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE IN SALVAGUARDIA

sono in corso varianti al PSC e al RUE pertanto sono da tenere in considerazione elementi di salvaguardia normative o indicazioni più restrittive (la cartografia del centro storico non ha modificato categorie di intervento nell'area specifica )

<http://www.labassaromagna.it/Guida-ai-Servizi/News-dai-Servizi/ADOZIONE-variante-al-PSC-RUE-PZA-e-Tavola-dei-Vincoli>

Delibera CC n.67/2017 Adozione della "tavola dei vincoli" e "scheda dei vincoli" ai sensi dell'art.19 della L.R.20/2000 s.m.i.

<http://delibere.comune.lugo.ra.it/allegati.php?ente=lugo&docid=1316323>



“Tavola dei vincoli” adottata con Delibera CC n.67/2017 ai sensi art. 19 LR 20/2000 e s.m.i.

Sono state inserite nella carta dei vincoli nuove tipologie di vincolo relative a:

- sismicità aree e limiti potenziale liquefazione
- rischio allagamento

Indicazioni per i vincoli

SCT 01, immobili sottoposti a tutela sui fronti (de jure)

SCT 03, centri storici Capo 4.1

STC10, aree a rischio archeologico RUE art 2.3

VS 07, e VS8, -aree potenzialmente interessate da alluvioni corsi naturali-aree potenzialmente interessate da alluvioni reticolo secondario di pianura

VS12 aree soggette a rischio sismico

VS 13 approfondimenti di III livello

Delibera CC n.67/2017 Adozione della “tavola dei vincoli” e “scheda dei vincoli” ai sensi dell’art.19 della L.R.20/2000 s.m.i.

<http://delibere.comune.lugo.ra.it/allegati.php?ente=lugo&docid=1316323>