



Comune di
Calderara di Reno

Rigenerazione urbana una strategia per la governance del Capoluogo Calderara di Reno

**Sindaco
Irene Priolo**

INDICE

1 - Mission e visione strategica

2 – Analisi Urbana e quadro diagnostico: da dove partiamo

3 - Quadro normativo di riferimento

4- Piano di Azione: obiettivi ed indicatori

5- Interventi in progettazione: nuovi orizzonti

6 - Considerazioni finali

7- Tavole

Stato dell'analisi

Piano d'azione e interventi per il Capoluogo

1 - Missione: visione strategica

La rigenerazione urbana non è lo scopo dell'azione, ma un metodo di lavoro circolare attraverso il quale la Pubblica Amministrazione, con approcci e analisi dedicati, raggiunge in un contesto di medio lungo periodo obiettivi che danno risposte alle trasformazioni economiche, sociali, territoriali e ambientali.

Affinché il processo di riqualificazione produca esternalità positive è necessario che venga inserito all'interno di una strategia integrata, che espliciti una visione della città a partire dalla sua identità e ne sappia cogliere le potenzialità di cambiamento definendo nuovi equilibri che diano una diversa performance agli spazi pubblici e privati, al capitale culturale, al potenziale ambientale creando un miglioramento complessivo della qualità della vita dei cittadini, delle imprese, del terzo settore.

Obiettivi

Non siamo dunque di fronte ad una operazione di facciata, ma ad un processo in grado di creare attraverso il riuso, la ricucitura urbana, la ricostruzione, un nuovo valore fisico e funzionale di quei non luoghi spesso associati a degrado urbano e sociale o che nel tempo hanno perso la loro attrattività producendo spopolamento e migrazione. Affinché le ricadute siano quindi virtuose devono produrre:

- **rigenerazione del capitale sociale:** in termini di inclusione e coesione, identità e diversità, governance e cittadinanza, nuova percezione dei luoghi, cambiamento di immagine e della reputazione posto, riduzione dei comportamenti anti-sociali, incremento di reti comunitarie, rafforzamento di partnership pubblico/privato/volontariato, coinvolgimento in progetti di arte, cultura e formazione;
- **aumento della qualità urbana:** residenze a basso impatto ambientale, accessibilità sostenibile, città compatta, usi misti dei luoghi, incremento di valore della proprietà immobiliare;
- **nuova competitività territoriale:** attivazione nuovi cluster di attività, investimenti delle piccole e medie imprese, nuove localizzazioni imprenditoriali, start-up, distretti culturali, produzione di nuovi posti di lavoro.

2 – Analisi Urbana e quadro diagnostico : da dove partiamo

Negli ultimi anni la rigenerazione urbana ha fatto passi in avanti affermandosi come approccio condiviso per dare alle città non solo un aspetto nuovo e competitivo, rilanciandone l'immagine territoriale a livello estetico, ma dando loro nuovo respiro dal punto di vista culturale, economico e sociale e chiaramente con attenzione agli aspetti ambientali.

A Calderara questa azione ha preso avvio già nel 2009 con un percorso su 3 ambiti strategici: Capoluogo, Frazioni e Distretto produttivo del Bargellino. La mission trova le sue fondamenta sia negli strumenti di programmazione del Comune che in quelli urbanistici:

- **"Programma di mandato 2009/2014"** (Qualità urbana - Riqualificazione Urbana e Riqualificazione aree artigianali pag 17 e 18 <http://www.comune.calderaradireno.bo.it/il->

[comune/strumenti-di-programmazione/mandato-2009-2014/programma-di-mandato-2009-2014](http://www.comune.calderaradireno.bo.it/strumenti-di-programmazione/mandato-2009-2014/programma-di-mandato-2009-2014));

- **"Programma di mandato 2014/2019"** (La calderara da abitare, riqualificazioni urbane pagg. 8-10 <http://www.comune.calderaradireno.bo.it/strumenti-di-programmazione/mandato-2014-2019/programma-di-mandato-2014-2019>);
- **"Sessione Strategica del Dup 2016/2019"** (primo obiettivo: La Calderara sostenibile - rigenerare per competere pag 68-71 <http://www.comune.calderaradireno.bo.it/amministrazione-trasparente/performance/piano-della-performance/piano-delle-performance-2016-2018/dup-documento-unico-di-programmazione-2016-2019>);
- **"Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Urbanistico e Edilizio (R.U.E.)** approvati con delibere consiliari n. 47 e 48 del 07/04/2011 (<http://www.comune.calderaradireno.bo.it/aree-tematiche/urbanistica/attivita-e-servizi/psc-documenti>).

Le azioni già messe in campo:

Capoluogo

- **Riqualificazione Garibaldi 2;**
- **Riqualificazione area Paradisi;**
- **Riqualificazione e creazione Casa della Cultura**

Il progetto di riqualificazione del **"Garibaldi 2"** parte da lontano e trova concepimento con 2 accordi siglati con la Regione Emilia Romagna e che hanno portato all'attuazione di un Pru molto complesso ma che oggi ha 2 pilastri: Riqualificazione di parte dell'edificio destinata ad Alloggi erp, alloggi ers per giovani coppie, Sede Polizia Municipale e Sede Ufficio Tecnico, demolizione completa di parte dell'edificio e dimora a parco in sua sostituzione. Completamento progetto aprile 2019.

Negli ambiti previsti dal PSC, è stato individuato l'ambito di riqualificazione **"Area Paradisi"** sito nel centro del capoluogo lungo la via Roma. L'ambito si trova nel centro di Calderara, è costituito da una vecchia area industriale dismessa e da alcune palazzine fattiscienti. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area con la realizzazione di edifici residenziali con l'obiettivo di rendere permeabile questa area centrale sia per percorsi pedonali che ciclabili rispetto al contesto urbani esistente.

Con l'approvazione del POC si è approvato il documento programmatico per la qualità urbana. Il documento ha costituito il momento in cui sono state valutate lo stato di attuazione del Piano, in particolare per quanto riguarda gli spazi per la residenza e per il lavoro, la cui attuazione ed effettiva disponibilità per gli abitanti vengono poste a confronto con l'attuazione e disponibilità dei servizi e delle infrastrutture e con l'effettivo andamento demografico della popolazione.

Si è dato seguito a questa visione ridefinendo una nuova e diversa centralità culturale del capoluogo attraverso la riorganizzazione funzionale degli spazi, ovvero una nuova permeabilità del parco urbano principale, anch'esso riqualificato, e la costruzione della **"Casa della Cultura"** come snodo attrattivo e di coordinamento. La casa della cultura è stato il risultato del recupero e ampliamento degli spazi occupati della scuola dell'infanzia dismessa.

Il progetto ha consentito la creazione di una nuova "agorà" pubblica che dialoga con quella prospiciente la sede comunale, il teatro, la biblioteca, la chiesa recuperare parte degli spazi della scuola materna al fine di lasciare testimonianza del precedente edificio, ampliare e caratterizzare architettonicamente la nuova struttura al fine di diventare un edificio simbolo per la città, a

collegamento fra il centro e il nuovo grande parco del Morello.

Frazioni: Lippo

Nel 2017 è stato inaugurato un grande intervento di riqualificazione del parco che ha portato alla creazione di una nuova piazza e quindi la definizione di un nuovo assetto di tutto il centro urbano di Lippo con creazione di una nuova area pedonale, parcheggi prospicienti, percorsi ciclabili. Si è messa in atto una vera trasformazione urbana dando alla frazione una nuova connotazione, lavorando molto sulle connessioni.

Distretti produttivi: Bargellino

Nell'ambito del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" (il cosiddetto "**Bando periferie**") coordinato dalla Città metropolitana di Bologna, è stato predisposto il progetto di riqualificazione dell'area industriale del Bargellino situata in comune di Calderara di Reno, alle porte della città di Bologna, attualmente in corso di realizzazione. L'area è caratterizzata da tempo da segni importanti di degrado e presenta come principale criticità la vicinanza rispetto all'aeroporto di Bologna. Il tessuto esistente manifesta una crescita confusa, una assenza di percorsi definiti e gerarchie stradali ordinate che permettano di individuare percorsi principali e secondari riconoscibili, spazi di sosta definiti, aree verdi connotate ed accoglienti. Non ci sono percorsi ciclabili, chi arriva da Calderara arriva al sottopasso di Via Torretta e da lì si inserisce su viabilità carrabile. L'obiettivo della progettazione è il lotto centrale all'area di Bargellino, che si distingueva per i fabbricati di dimensioni medie e per la presenza di un tessuto misto comprendente servizi quali la stazione ferroviaria e le discontinue aree di verde pubblico, aspetti che lo configurano come il cuore di tutto il distretto. L'intervento progettuale è di ricucire percettivamente e funzionalmente alcune aree specifiche mediante percorsi visivi (ciclopedonali) e percettivi (sistemi di illuminazione) che implementassero la fruibilità e la sicurezza, favorendo l'uso e l'inclusività. L'anello ciclo-pedonale ha l'obiettivo di collegare con un percorso piacevole l'area della stazione ferroviaria e le sue pertinenze esterne, piazzali e parcheggi, con una nuova area sportiva in corrispondenza dell'attuale vuoto verde su Via Corazza. I sistemi del verde e di illuminazione dei percorsi dovevano far risaltare l'area come baricentro dei servizi per la collettività, con chiari elementi di fruizione del verde (campi sportivi) e dei servizi alla persona (locali limitrofi alla stazione). Questo dovrebbe permettere in una seconda fase di concentrare nelle aree di intervento specifici servizi alla persona (attività di ristoro, fitness, biblioteche, sale di lettura) che consentano di accogliere settori diversi della cittadinanza per cultura, età, formazione e storie personali. La riqualificazione delle aree di sosta, i percorsi ciclopedonali, il sistema del verde, gli arredi, il sistema di illuminazione, la segnaletica di indicazione, i servizi di deposito biciclette, la fruibilità dei percorsi e degli spazi, i cromatismi dei materiali sono tutti elementi progettuali finalizzati al risultato di rendere chiaramente identificabile e baricentrica un'area che attualmente appare non distinguibile nel contesto produttivo diffuso. Fulcro di questa area riqualificata è il fabbricato di nuova costruzione "FAB LAB" destinato ad ospitare servizi alle imprese e alla vicina università bolognese.

3 - Quadro normativo di riferimento

Nel periodo dell'efficacia del PSC e RUE nonché del POC, è intervenuta una nuova disposizione legislativa che ha innovato in materia di governo del territorio avente efficacia prevalente e vincolante sugli atti di pianificazione locale.

In ordine al quadro normativo che disciplina gli strumenti di governo del territorio, è intervenuta la Legge Regionale 24/2017.

La nuova legge urbanistica al comma 1 dell'art. 4, disciplina i contenuti della delibera di indirizzi del Consiglio Comunale e nello specifico:

- deve tenere conto delle previsioni contenute nei vigenti PSC;
- può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del POC;

e al comma 2 prevede che deve tenere altresì conto:

- degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
- degli esiti delle procedure di evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000;
- delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
- delle manifestazioni di interesse pervenute ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
- di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
- dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intende reiterare;

A seguito delle valutazioni sullo stato di attuazione del PSC e del POC si rileva che dall'analisi della proiezioni della popolazione in età scolare vi è una situazione complessivamente buona, le situazioni di sofferenza riguardano la fascia del nido e la fascia della scuola media.

Per quanto attiene il sistema delle dotazioni degli spazi collettivi e dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo necessari a favorire lo sviluppo della comunità per elevare la qualità di vita individuale e collettiva, si rileva:

- la necessità di completare la riqualificazione del parco Morello con lo sviluppo verso est dello stesso al fine di costituire l'asse di penetrazione di verde per il centro del capoluogo collegandosi con l'ambito del centro Culturale e della piazza del municipio superando la chiusura costituita dalla attuale stazione ecologica;
- di concentrare in un'unico ambito sia la stazione dei Carabinieri, il presidio del Corpo di Polizia Municipale e della Protezione Civile al fine di sfruttare le sinergie per coordinare le attività in materia di sicurezza e di gestione delle emergenze e nel contempo costituire per la cittadinanza un punto di riferimento unico di interesse collettivo, identificabile dove fare riferimento per le suddette problematiche;

Per la rete delle ciclabili con il POC si è proceduto a completare l'anello che circonda il capoluogo, rimane da realizzare il completamento delle rete ciclabile di collegamento con la frazione di Tavernelle e il collegamento della pista ciclabile proveniente da Longara che si sviluppa lungo via Longarola e poi su via Pertini con il capoluogo consentendo l'attraversamento in sicurezza della via Pertinei e creando un asse di penetrazione centrale ciclo pedonale per congiungersi all'anello esistente della rete ciclabile.

4- Piano di Azione: obiettivi ed indicatori

Con l'approvazione del Documento Unico di Programmazione, si sono definiti gli obiettivi strategici, da raggiungere nell'arco temporale 2014/2019, teso verso la progettazione urbanistica "sostenibile". Una ristrutturazione del territorio esistente che comprende differenti azioni: compattare il territorio in forme urbane strutturate su una mobilità di prossimità, riciclare i tessuti urbani esistenti recuperando le aree degradate e dismesse, riusare e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, riqualificare gli spazi pubblici e gli spazi aperti, densificare dove possibile, connettere col verde differenti frammenti urbani.

In attuazione della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017, nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 4, l'amministrazione comunale con delibera di Giunta Comunale n. 37 del 19/04/2018 ha approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "Manifestazioni di interesse" per l'attuazione tramite accordi operativi del PSC vigente. Nel medesima delibera sono stati definiti i contenuti e le modalità al fine della presentazione delle manifestazioni di interesse circa le previsioni del PSC da attuare. L'Amministrazione comunale con il suddetto bando, secondo le finalità di riqualificazione e rigenerazione urbana della nuova legge urbanistica, ha inteso perseguire prioritariamente, i seguenti obiettivi strategici:

- riqualificazione e rigenerazione urbana;
- azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al sistema produttivo;
- rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.);

Al fine di agevolare e facilitare la proposizione di assetti planovolumetrici dei vari ambiti ha messo a disposizione le seguenti aree di proprietà:

- al fine di migliorare la qualità di insediamento urbano e le dotazioni ecologico ambientali si è messo la superficie territoriale all'interno dell'Ambito ARS.CA_VI per la sola parte Trasferimenti di capacità edificatoria nelle aree di cessione per una ST pari a 18.000 mq;
- al fine di agevolare il processo di rigenerazione si è messo a disposizione, per le proposte di operatori economici, l'area compresa nell'Ambito ARR.CA_VI (Area magazzino comunale), con relativa disponibilità per il recupero di parte dei volumi esistenti nell'area dell'Ambito APR.CA_II a destinazione servizi;

Nel tempo utile per il rispetto delle tempistiche per la redazione della delibera di indirizzi del Consiglio Comunale sono pervenute nove manifestazioni di interesse per l'attuazione del PSC vigente tra cui:

- propone l'attuazione del comparto 141 coordinato con l'ambito ARS.CA_VI al fine di abbassare la pressione antropica prevista nel comparto che prevede inoltre, quale contributo per la messa a disposizione dell'area comunale, la progettazione per la riqualificazione del polo scolastico esistente nonché un contributo per dare attuazione al primo stralcio dell'intervento; una ditta manifatturiera del territorio del Comune di Calderara di Reno propone la riqualificazione del lotto sito in via Armaroli dove sorge il magazzino comunale e la sede della protezione civile. Il progetto proposto è la realizzazione di un edificio ad alta efficienza energetica per ospitare il "Centro Applicativo Tecnologico" dell'azienda al fine di realizzare corsi e sperimentazioni. Nella proposta è stato previsto di realizzare nel lotto di proprietà del Comune, il nuovo magazzino comunale e della protezione civile collocato in un ambito produttivo (area già identificata dal POC per questa destinazione).

Rilevato che in coerenza, con le Linee Programmatiche approvate, con le opere pubbliche previste, ma soprattutto con gli assetti che derivano dall'attuazione delle proposte presentate nell'ambito della prima attuazione della L.R. 24/2017, l'iniziativa amministrativa nel prossimo decennio deve essere tesa ad avviare una politica di rigenerazione urbana capace di adattarsi alle differenti necessità e opportunità delle parti di città, del territorio e della società locale, attivando specifiche strategie di intervento.

In questo il capoluogo di Calderara di Reno può esprimere delle grandi potenzialità attraverso la riqualificazione e rigenerazione degli spazi urbani consolidati, degli spazi produttivi, degli spazi verdi pensando ad una loro trasformazione, ma anche prendendo in considerazione la collocazione strategica del territorio che consente un pensiero avanzato e nuovo di mobilità sostenibile. Obiettivi strategici sono in questo caso:

- **il completamento della rete di percorsi ciclopeditoni** presenti sul territorio comunale, al fine di fornire elementi di sicurezza negli spostamenti. L'amministrazione ha approvato lo studio di fattibilità per la realizzazione del sottopasso ciclo pedonale alla via Pertini che consente il congiungimento dell'attuale pista proveniente da Longara con la via Armaroli. Ciò permette la

chiusura di un **ring** ciclabile che circonda l'intero capoluogo, nonché un percorso di penetrazione per la connessione con la ciclovia **Eurovelo 7** che passa da Calderara e si congiunge con Bologna;

- la **riqualificazione del polo scolastico del capoluogo** mediante la realizzazione dell'asilo nido di via della Mimosa già finanziato all'interno dell'intervento del comparto 145 ad est dell'abitato di Calderara e l'attuazione mediante accordo operativo del comparto 141 coordinato con l'ambito ARS.CA_VI al fine di abbassare la pressione antropica prevista nel comparto che prevede inoltre, quale contributo per la messa a disposizione dell'area comunale, la progettazione per la riqualificazione del polo scolastico esistente nonché un contributo per dare attuazione al primo stralcio dell'intervento;
- il **completamento della riqualificazione del parco Morello** con lo spostamento della stazione ecologica a seguito della realizzazione del comparto 141 che prevede l'ulteriore sviluppo dell'area verde in aderenza del parco;
- la **riqualificazione dell'area produttiva del capoluogo posta in via Armaroli** con il recupero delle aree comunali verso destinazioni di servizi ad integrazione dei servizi del capoluogo a completamento della riqualificazione proposta per parte dell'area adiacente con la realizzazione del polo tecnologico.

5 - Interventi in progettazione: nuovi orizzonti

L'azione è quella di prevedere nel capoluogo la rigenerazione della restante parte della proprietà comunale sita in via Armaroli ove ha sede il magazzino comunale/stazione ecologica verso usi compatibili con le aree limitrofe ad uso servizi.

L'intervento dovrebbe consistere nella realizzazione di una "**Cittadella della sicurezza**" dove possono trovare sede sia la caserma dei Carabinieri che il presidio della Polizia Municipale e della Protezione Civile, con la creazione di uno spazio di socialità tra i diversi edifici limitrofa al comparto residenziale, al fine creare uno spazio che identifichi il rapporto che la Cittadella della Sicurezza avrà con la collettività, un simbolo di coesione e relazione per la comunità.

Per l'area occupata dalla stazione della stazione ecologica prevedere la possibilità di ricomprenderlo all'interno del parco Morello inserendo alcuni piccoli spazi per la socialità (chiosco, bici-pont ecc.). Nel contempo prevedere il trasferimento della stazione ecologica in un'area di proprietà comunale nella zona produttiva del Bargellino per completare e ampliare la stazione esistente; l'ampliamento consente di riqualificare la stazione ecologica esistente al Bargellino, ampliare la possibilità dei servizi alla collettività nonché completare l'azione di riqualificazione della zona produttiva avviata con il bando periferie.

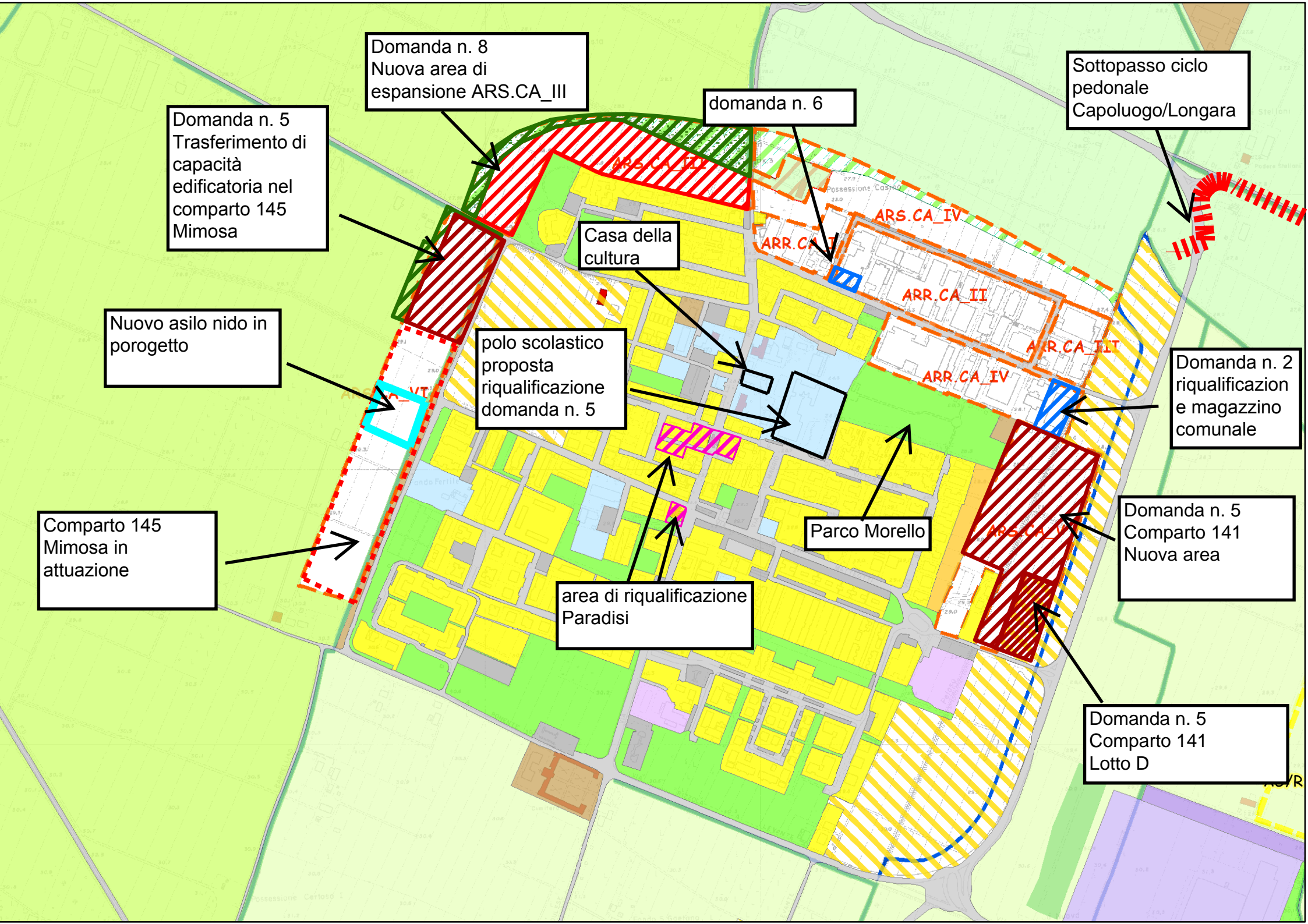
e nel contempo riqualificare

Per quanto attiene alla rete di piste ciclabili individuazione di un percorso ciclabile che colleghi il sottopassaggio sulla via Pertini, al centro cittadino, alla zona ovest dell'abitato (asilo nido) ed a Eurovelo7; percorso che dovrebbe svilupparsi nell'intorno della cittadella della sicurezza sfruttando il viale centrale del parco Morello come ciclabile. Ulteriore azione è quella della riqualificazione della via Armaroli con il ripristino dei percorsi pedonali e la creazione di anche sulla via Armaroli di un percorso ciclabile che si colleghi al percorso del centro cittadino.

Le azioni e gli interventi per soddisfare gli obiettivi della strategia della rigenerazione è anche quella di dare particolare rilievo alla viabilità leggera e al rapporto con i luoghi collettivi e le aree a verde, considerandoli come punto di lancio per la rigenerazione.

6 - Considerazioni finali

L'Azione amministrativa messa in campo a Calderara dimostra una circolarità costante dell'azione amministrativa ed un disegno programmatico che ogni anno ha posto un tassello di un disegno più complessivo. I processi di rigenerazione sono lunghi e prevedono che si pongano obiettivi di lungo periodo, accompagnati da una corrispondenza della programmazione finanziaria. Sono stati anni compessi che attraverso i vincoli del patto di stabilità non hanno agevolato queste operazioni, tuttavia la solidità dell'ente e delle politiche economiche e di efficientamento costante della spesa messe in campo sono riuscite a garantire risultati e rispondenza agli obiettivi di mandato. La realizzazione della Cittadella della Giustizia, che si incardina nel pensiero decennale della Calderara Sicura, altro non è che la prosecuzione del metodo di lavoro descritto in apertura. Non siamo di fronte ad una sommatoria di progetti, ma ad un filo che lega ognuno all'identità di Calderara dalle sue origini alla sua attuale evoluzione. Come dice Calvino *"le città come i sogni sono costruite di desideri e di paure"* alla politica il compito di gestire e tradurle perchè alla fine *"d'una città non godi le sette o le settanta meraviglie, ma la risposta che da ad una tua domanda"*.



Domanda n. 8
Nuova area di
espansione ARS.CA_III

domanda n. 6

Sottopasso ciclo
pedonale
Capoluogo/Longara

Domanda n. 5
Trasferimento di
capacità
edificatoria nel
comparto 145
Mimosa

CASA
della
cultura

ARS.CA_IV
ARR.CA_I

ARR.CA_II

ARR.CA_III

ARR.CA_IV

Domanda n. 2
riqualificazione
e magazzino
comunale

Nuovo asilo nido in
progetto

polo scolastico
proposta
riqualificazione
domanda n. 5

Domanda n. 5
Comparto 141
Nuova area

Comparto 145
Mimosa in
attuazione

area di riqualificazione
Paradisi

Parco Morello

Domanda n. 5
Comparto 141
Lotto D

Ambito di rigenerazione urbana

Progetto di riqualificazione del Bargellino

