



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città metropolitana di Bologna

STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

LA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AMBITO CONSOLIDATO DELLA FRAZIONE DI OSTERIA NUOVA:

**IL RECUPERO DEL PATRIMONIO PUBBLICO DI VALORE TESTIMONIALE E IDENTITARIO COME
OCCASIONE PER LA CREAZIONE DI NUOVI "LUOGHI" DI AGGREGAZIONE SOCIALE E CULTURALE**

1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

Premesse

Con la presente Strategia di Rigenerazione Urbana l'Amministrazione Comunale intende implementare il processo di individuazione di una "rete di luoghi" che si possano caratterizzare come spazi per l'integrazione sociale e culturale, facilmente riconoscibili nell'immaginario collettivo. Il perseguimento di tale obiettivo appare piuttosto strategico in relazione alla particolare conformazione del sistema urbano del territorio comunale di Sala Bolognese. L'attuale sistema insediativo di Sala Bolognese si è infatti sviluppato da nord a sud del territorio su un sistema di Frazioni "autonome" di cui fanno parte la frazione di Bagno di Piano, la frazione di Padulle, la frazione di Sala e la frazione di Osteria nuova che costituiscono l'ossatura del sistema insediativo principale. Nello specifico, il tessuto urbano dei singoli nuclei urbani appare caratterizzato, da un lato, dalla presenza di una pluralità di servizi con livelli qualitativi elevati ma dall'altro da una condizione di separazione (oltre che fisica) anche "culturale" delle diverse comunità che li abitano. La continuità e il collegamento dei diversi nuclei è garantito da un sistema viario locale (Via Pace – Via Gramsci) che si sviluppa lungo l'asse nord-sud del territorio comunale intercettando in prossimità della frazione di Sala la viabilità di rango provinciale costituita dalla SP3 "Trasversale di Pianura". Il collegamento ciclo-pedonale è assicurato invece da un importante sistema di piste ciclabili che si attesta lungo tale la viabilità locale.

L'asse nord-sud costituita da Via Gramsci e Via Pace rappresenta, pertanto, la "spina dorsale" di collegamento che, se da un lato, unisce le frazioni principali (Bagno di Piano, Padulle, Sala e Osteria Nuova), dall'altro induce all'attraversamento veloce del territorio senza "invitare" alla sosta in

corrispondenza degli spazi pubblici che, via via, si attestano lungo la direttrice principale all'interno delle diverse frazioni (in particolare Padulle, Sala e Osteria Nuova).

Per tale ragione l'Amministrazione Comunale ha avviato, negli ultimi anni, una serie di progetti finalizzati alla valorizzazione del sistema degli spazi pubblici e del sistema delle dotazioni territoriali di tipo puntuale al fine di creare "occasioni di sosta" e di "relazione", "luoghi fisici" per le relazioni socio-ricreative e culturali nell'ambito urbano di ciascuna frazione.

Significativo, in tal senso è il progetto (per la frazione di Sala) di *"Riqualificazione della via Don Minzoni e realizzazione di un percorso ciclo-pedonale come sistema di aggregazione sociale, connessione territoriale e rivitalizzazione del sistema commerciale esistente - dal completamento delle ciclovie locali al collegamento con l'Eurovelo 7"*, in fase di conclusione e finanziato con le risorse inerenti il "Bando Periferie". Il progetto consentirà anche la valorizzazione "indiretta" del complesso storico-culturale della Basilica di Santa Maria Annunziata e San Biagio a Sala e delle sue aree di pertinenza. In linea con gli obiettivi di cui sopra anche la frazione di Padulle, sede delle principali attività amministrative, è attualmente oggetto di un progetto di valorizzazione della Piazza Marconi antistante il Municipio (attualmente adibita a parcheggio e unico spazio pubblico presente e idoneo ad assolvere la funzione di piazza pubblica) attraverso un *"Progetto di miglioramento sismico e realizzazione di un porticato sulla Piazza Marconi e di pertinenza del fabbricato del Municipio"*.

Foto: Progetto di valorizzazione della "Piazza" presso la frazione di Padulle



Il porticato, in fase di realizzazione, assolverà alla funzione di luogo di aggregazione e valorizzazione dello spazio pubblico della Piazza al fine di una migliore fruibilità anche in considerazione della sua prossimità rispetto a importanti strutture di interesse pubblico quali, ad esempio, gli edifici scolastici, la Palestra Comunale, il municipio stesso e la Casa della Cultura.

La presente strategia di rigenerazione urbana ha pertanto quale obiettivo principale quello di implementare il processo di costruzione delle "nuove centralità" urbane e territoriali valorizzando i luoghi della memoria collettiva come patrimonio comune al fine della "*rivitalizzazione*" del contesto locale delle diverse frazioni.

Analisi dell'ambito urbano di riferimento: la frazione di Osteria Nuova

La presente strategia di rigenerazione urbana riguarda la frazione di Osteria Nuova, localizzata a sud del territorio comunale. L'ambito urbano si sviluppa principalmente lungo la direttrice di Via Antonio Gramsci, asse viario attraversato dalla ferrovia sopraelevata Bologna - Brennero. Il principale limite di espansione della frazione è costituito a sud ovest dal confine comunale coincidente per un lungo tratto con la strada Persicetana (SP 568), mentre a nord, nonostante la ferrovia rappresenti un limite e un segno forte del territorio, l'edificato si espande superandolo, seguendo l'asse di via Gramsci in direzione nord.

Osteria Nuova si contraddistingue per uno sviluppo urbano lineare o a "corridoio" dove si è avuto un fisiologico accrescimento del tessuto urbano sulla base di alcuni piccoli nuclei abitativi a lato strada; La frazione è, inoltre, caratterizzata dalla presenza della stazione ferroviaria che consente collegamenti frequenti con la Città di Bologna e il Comune di San Giovanni in Persiceto, rispetto ai quali si colloca in posizione baricentrica e del punto di "accesso/arrivo" al corridoio ciclo-turistico di EuroVelo 7.

Foto del contesto urbano della Frazione di Osteria Nuova



Elemento generatore del tessuto urbano consolidato è rappresentato, oltre che dalla ferrovia con la stazione ferroviaria, dal complesso di Villa Terracini tutelato come complesso di interesse storico-architettonico e ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii e che sorge adiacente al confine sud. Risulta censito nella scheda n. 74 delle Schede dei Beni Culturali del Piano Strutturale Comunale (PSC) come Edificio di interesse Storico-Architettonico, art. 17, 18 NTA del PSC.

Con Decreto del 20/03/2006 del Ministero dei Beni Culturali – Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici i beni facenti parte del complesso denominato Villa Terracini sono stati sottoposti a tutela.

Il complesso costituisce il nucleo storico che ha dato origine allo sviluppo di Osteria Nuova e comprende 5 edifici, oltre ad un'importante area verde di pertinenza con elementi architettonici di pregio. L'area che circonda la villa (importante persistenza del territorio risalente al XVIII secolo) è utilizzata prevalentemente per eventi di tipo temporaneo.

Il complesso storico architettonico è, nello specifico, costituito dalla Villa padronale con affiancate due "barchesse" porticate (una oggetto di intervento nell'ambito della presente strategia di rigenerazione urbana). La "barchessa sinistra" era originariamente utilizzata come abitazione mentre la "barchessa destra" era originariamente adibita ad uso agricolo. Quest'ultima oggetto del progetto di Restauro e Risanamento Conservativo, unitamente all'area del giardino storico, nell'ambito della presente strategia di rigenerazione urbana.

Oltre ai 3 edifici di cui sopra sono presenti, sempre all'interno dell'area di pertinenza, in aderenza alla viabilità principale di Via Gramsci, due piccoli edifici quasi identici adibiti originariamente uno a chiesa e l'altro ad abitazione. Il complesso degli edifici è posto all'interno di un'ampia area di pertinenza ricca di piante ad alto fusto con al centro la presenza di una fontana circolare e all'interno del bosco, seminterrata e su di una collinetta artificiale, una ghiacciaia. Anche per tale ragione il Ministero dei Beni Culturali ha ritenuto di porre un vincolo per i motivi di interesse storico e ambientale.

La barchessa destra, utilizzata originariamente come magazzino agricolo, a seguito di un incendio che ne ha distrutto la copertura in legno a falde, allo stato attuale presenta un solaio piano che funge da copertura con la presenza di una torretta realizzata sul vano scale per poter accedere.

Foto Complesso di interesse storico-architettonico di "Villa Terracini" - Dlgs 42/2004



Quadro delle criticità

Tra le principali criticità si rileva lo stato di degrado in cui versa l'importante complesso storico di Villa Terracini anche in funzione del ruolo strategico che lo stesso potrebbe assumere in termini di "costruzione di una nuova polarità urbana", come "luogo di aggregazione socio-ricreativo e culturale" e di rigenerazione urbana.

La Villa e la Barchessa destra sono, allo stato attuale, inagibili e come tali inaccessibili.

In tal senso occorre sottolineare come gli interventi realizzati alcuni anni fa, grazie ad un importante investimento che ha permesso il recupero della Barchessa sinistra della Villa Terracini e il restauro del piccolo fabbricato denominato "Chiesa dell'Arte", abbiano saputo innescare una serie di processi virtuosi attraverso il coinvolgimento di numerosi soggetti. La Barchessa sinistra (già ristrutturata) ospita, infatti, oggi un Centro Giovani e una Sala Polifunzionale. In particolare presso il centro giovanile gravitano alcune associazioni che svolgono attività dedicate a bambini, adolescenti e giovani creando continue sinergie con le altre realtà locali che vanno dalla scuola alle altre associazioni, finanche le imprese del territorio. Il fabbricato denominato "Chiesa dell'Arte" è attualmente la sede del laboratorio di un importante scultore locale in collaborazione con il Museo tattile "Omero" della Città di Ancona che coinvolge artisti diversamente abili e viene visitato, prevalentemente da bambini provenienti da diverse regioni d'Italia. La prospettiva dell'Amministrazione Comunale è quella di ampliare l'offerta artistica coinvolgendo altre competenze legate anche al mondo della musica. I due interventi hanno consentito il recupero di una piccola parte del complesso della Villa innescando, tuttavia, un processo virtuoso che ha portato ad un importante incremento del numero di soggetti che utilizzano questi spazi restituendo vitalità locale ad un luogo divenuto marginale, nonostante la sua valenza storico-culturale. Anche le recenti iniziative avviate dall'Amministrazione comunale finalizzate a permettere un uso di tipo "temporaneo" della Villa come luogo di rilevante interesse per visite guidate accompagnate da personale dell'A.C rappresenta una importante occasione per avviare il percorso di progressiva restituzione di questi spazi alla collettività in attesa di ulteriori risorse che l'Amministrazione intende reperire anche attraverso il contributo di soggetti privati come meglio specificato nella sezione 4 della presente Strategia.

Foto degli interni del fabbricato principale "Villa" (inagibile)



Rimangono purtroppo in stato di abbandono la Villa, la Barchessa destra che richiederebbero investimenti difficilmente possibili con le sole risorse dell'A.C. Anche l'area verde di pertinenza (giardino storico) è caratterizzato da una serie di criticità legate alla presenza di un'area boscata che in alcuni casi è rimasta "interclusa" per ragioni di sicurezza legate alle condizioni del patrimonio arboreo. L'area priva di alberature è invece utilizzata solo per eventi temporanei ma potrebbe rappresentare una importante risorsa al fine della realizzazione di un Parco Pubblico facilmente accessibile alla collettività.

Il patrimonio dell'intero complesso appare pertanto sottoutilizzato rispetto alle sue potenzialità anche a causa di una condizione di avanzato degrado delle strutture del fabbricato della barchessa destra (principale oggetto della presente strategia di rigenerazione urbana, unitamente all'area del giardino storico).

La mancaza di adeguati investimenti per il recupero del patrimonio storico-culturale del complesso ha determinato negli anni un processo di progressivo degrado determinando una serie di criticità anche in termini di sicurezza rispetto agli eventi che si svolgono nell'area di pertinenza. La Villa e il fabbricato della barchessa destra sono infatti state oggetto anche di apposita ordinanza Sindacale di inagibilità emessa a seguito degli eventi sismici del 2012.

Mentre la Villa appare, dal punto di vista strutturale, in discrete condizioni il fabbricato della Barchessa destra si presenta in condizioni statiche e manutentive piuttosto precarie, con fenomeni di instabilità strutturale per i quali occorre intervenire in maniera significativa al fine di scongiurare il rischio di possibili crolli.

Foto del fabbricato "Barchessa destra" in evidente stato di precarietà statica (inagibile)



Le opportunità rilevate

L'obiettivo generale della strategia di rigenerazione è l'implementazione della "rete di luoghi", come meglio descritto nel Paragrafo 2 della presente Strategia "Piano di Azione: Obiettivi e Indicatori".

Gli interventi e le azioni riguardano pertanto il tessuto urbano consolidato della frazione di Osteria Nuova attraverso una serie di interventi finalizzati, da un lato, al restauro e riuso del patrimonio esistente di interesse storico-architettonico-ambientale e culturale e, dall'altro, al rafforzamento delle politiche di integrazione sociale e culturale già descritte in premessa e avviate dall'A.C.

In tale prospettiva il recupero del patrimonio edilizio del complesso di Villa Terracini e dell'area verde di pertinenza rappresenta la principale opportunità per la frazione anche in virtù della prossimità dell'area alla Stazione Ferroviaria, all'arrivo/inizio del percorso ciclo-turistico dell'Euro Velo 7, alla possibilità di acquisire ulteriori aree al fine di potenziare il sistema del verde pubblico come previsto nel Piano Strutturale Comunale per l'area (attualmente di proprietà privata) posta tra la Via Persicetana (SP 568) e la Villa, spazio che un tempo era di sua pertinenza e in cui passava il viale di accesso e che consentirebbe di "ricostruire" l'impianto del giardino storico originario e la valorizzazione di tutta l'area di interesse storico culturale e ambientale.



*Foto verso l'area di proprietà privata
(confinante con la via Persicetana – SP 568) originariamente annessa al
giardino storico del Complesso di Villa Terracini e potenzialmente
acquisibile al patrimonio comunale mediante meccanismi di
perequazione urbanistica previsti nel vigente PSC.*

La frazione è caratterizzata, inoltre, dalla presenza di un'area produttiva di rilievo sovra comunale di cui fa parte anche l'Area produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) che è stata oggetto di recenti investimenti significativi da parte di importanti aziende quali la Ducati e la Lamborghini. L'area di cui sopra si sviluppa lungo la Via Stelloni che rappresenta l'asse viario principale di rilievo sovracomunale e sulla quale è prevista la realizzazione del tratto dell'Intermedia di Pianura che insiste sul territorio comunale di Sala Bolognese. L'area produttiva di Osteria Nuova è stata di recente oggetto anche di interventi per l'infrastrutturazione con la fibra ottica da parte di Lepida S.p.a nell'ambito del bando finalizzato alla copertura delle c.d "area bianche" mentre le principali frazioni del territorio comunale (Padulle, Sala e Osteria Nuova) sono oggetto dei lavori realizzazione della dorsale per la fibra ottica nell'ambito del Progetto School-Net, anch'essa in collaborazione con la Regione Emilia Romagna.

2. PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

La strategia di rigenerazione urbana per la frazione di Osteria Nuova

La presente strategia di rigenerazione urbana intende implementare, pertanto, la già citata "rete di luoghi" che, seppur attestata nelle diverse frazioni, si possa caratterizzare per la presenza di spazi per l'integrazione sociale e culturale e facilmente riconoscibili nell'immaginario collettivo.

E' pertanto volontà dell'A.C proseguire con una serie di azioni di intervento pubblico al fine di riattivare la vitalità socio-culturale della frazione di Osteria Nuova caratterizzata, come meglio sopra descritto, dall'assenza di spazi pubblici pienamente fruibili dalla collettività.

In linea con i precedenti interventi realizzati e gli indirizzi della pianificazione comunale, l'Amministrazione Comunale intende implementare il percorso già avviato di recupero del complesso storico – culturale della Villa Terracini e delle sue pertinenze come luogo da "restituire" integralmente alla cittadinanza, come luogo di incontro e scambio di saperi, come luogo di intrattenimento e di continua sperimentazione di politiche di integrazione ma anche come luogo dove sia possibile rispondere a bisogni concreti delle categorie più deboli come gli anziani.

Il progetto di recupero del patrimonio di interesse storico-architettonico dovrà pertanto assumere una sua centralità, non in funzione del mero recupero del patrimonio edilizio esistente, ma in funzione della sua capacità di rispondere ai bisogni dei cittadini e di innescare, contemporaneamente, ulteriori processi virtuosi di rivitalizzazione del contesto locale della frazione di Osteria Nuova. A tal fine il progetto, meglio descritto negli elaborati grafici, prevede il recupero del fabbricato della Barchessa destra (oggi collabente) con l'insediamento di una serie di funzioni di tipo sociale, ricreativo e culturale e una serie di interventi sulle aree di pertinenza al fine della realizzazione di un Parco Pubblico di valore storico-ambientale facilmente fruibile dalle comunità locali e capace di innescare nuove sinergie di tipo sovra-locale vista anche la prossimità alla Stazione ferroviaria e al percorso di Eurovelo 7.

La realizzazione degli interventi consentirebbe, oltre che la riduzione del fenomeno del consumo di suolo, il miglioramento della qualità urbana, sociale e ambientale e l'auspicato rafforzamento dell'area come nuova centralità urbana.

La strategia prevede, in particolare, la realizzazione di un centro polifunzionale presso il quale ospitare diverse funzioni integrate tra loro generando un contesto ricco di relazioni intergenerazionali a scala locale, nazionale e internazionale (vista appunto la prossimità con il progetto Eurovelo 7).

Attraverso il progetto di Restauro e risanamento conservativo l'edificio della Barchessa destra (oltre ad essere sottratto dal processo di degrado e instabilità strutturale nel quale versa) il Complesso di Villa Terracini assumerebbe un ruolo strategico attraverso l'insediamento di nuove funzioni.

Al piano terra dell'edificio il progetto prevede, infatti, la realizzazione di una sala polivalente che potrebbe ospitare un pubblico esercizio o essere affidato in convenzione a realtà locali in grado di renderlo un centro di aggregazione riconosciuto dalla cittadinanza. Il piano terra ospiterà inoltre un ambulatorio medico al servizio della frazione di Osteria Nuova e dei residenti che verranno ospitati presso il piano ammezzato dell'edificio come meglio di seguito descritto e un servizio igienico accessibile dall'area esterna del Parco Pubblico e pertanto al servizio degli utilizzatori del nuovo Parco della Villa che si intende realizzare.

Il progetto prevede, inoltre, il trasferimento all'interno dell'edificio oggetto di restauro e risanamento conservativo dell'attuale Centro Diurno per anziani, attualmente localizzato presso un edificio ristrutturato dove sono presenti anche due alloggi a valenza sociale e una scuola dell'infanzia.

Il nuovo Centro individuato al piano primo dell'edificio, potrà ospitare 25 ospiti e sarà dotato anche di idonei locali ad uso ambulatorio di pertinenza del Centro.

In accordo con l'Azienda di Servizi Pubblici alla Persona "Seneca", soggetto gestore dell'attuale centro diurno e di altri servizi sociali, si prevede pertanto lo spostamento del Centro Diurno dall'attuale localizzazione ad una diversa struttura, nella frazione di Osteria Nuova, all'interno del fabbricato oggetto di recupero, quindi con uno spazio esterno che oggi non è presente e che permetterà agli ospiti del Centro Diurno, ma anche a tutti coloro che utilizzeranno spazi all'interno o vicini, di condividere esperienze comuni in un ambiente esterno di grande pregio storico-ambientale.

Alcuni obiettivi che ci si prefigge sono quelli di favorire la socializzazione degli anziani residenti all'interno della struttura e fuori di essa – favorire gli scambi intergenerazionali – potenziare i contatti con il territorio – costruire occasioni di incontro con il mondo culturale locale, sportivo e dell'associazionismo – rafforzare il senso di appartenenza al territorio.

Si potranno facilmente realizzare scambi intergenerazionali, poiché vi sono strutture già presenti che ospitano un centro giovanile e spazi per attività culturali-ricreative, aperti alla cittadinanza. Nella stessa frazione e vicine alla nuova costruzione, si trovano poi una scuola dell'infanzia e una scuola primaria, con le quali si potrà collaborare per creare attività e progettualità per incontrarsi, interagire e imparare gli uni dagli altri, progettando e realizzando attività insieme, in una relazione

intergenerazionale che possa arricchire le relazioni interpersonali, contrastando gli stereotipi negativi e l'isolamento delle persona anziana.

"Il tempo insieme" che si intenderà ri-costruire, potrà essere così occasione importante per costruire nuove relazioni, per migliorare la coesione sociale, per custodire e trasmettere il patrimonio storico e culturale. Le persone anziane sono infatti custodi della storia, delle tradizioni e delle abilità pratiche ed è fondamentale che tutto ciò possa avere luoghi e occasioni di trasmissione.

Gli anziani rappresentano infatti un collegamento vitale con il passato, sono ascoltatori, narratori e depositari della memoria collettiva e della storia. Nello scambio intergenerazionale, si attivano processi di apprendimento reciproci.

Il patrimonio di conoscenza dei più anziani e il patrimonio di sorrisi, di domande, di tecnologia dei bambini e dei più giovani, si potranno così incontrare in una cornice unica con nuovi e più ampi locali, oltre che per pregevoli spazi verdi.

Gli obiettivi che ci si pone sono di medio-lungo periodo, ma riconducibili da subito all'idea di creare un'interazione costruttiva ed educativa tra le generazioni, favorendo in tal modo una valorizzazione culturale fra diverse generazioni.

Se è vero infatti che la velocità del cambiamento rischia di polverizzare il passato a favore del presente, c'è bisogno di ricordi e della necessità di coesione-legame sociale.

Diverse potranno essere infatti le attività da sperimentare fra tutti i soggetti più sopra citati, quali a puro titolo esemplificativo: laboratori tematici, raccontastorie", laboratori informatici, laboratori di riciclo creativo, scambio di oggetti ecc..

Al piano ammezzato si prevede la realizzazione di una serie di spazi/camere, dotate di servizio igienico, da assegnare ad anziani autosufficienti che potranno usufruire dei servizi presenti all'interno del Centro Diurno secondo un modello di condivisione degli spazi comuni (del tipo co-housing).

Si prevede infine la realizzazione di un alloggio, che verrà assegnato secondo procedure che verranno opportunamente definite, con la finalità di creare un importante riferimento e supporto a tutte le attività e servizi che verranno realizzati, in stretta connessione sia con il Comune che con il Soggetto Gestore del Centro Diurno.

Il progetto prevede inoltre una serie di interventi sulle aree pertinenziali della villa (giardino storico) al fine della creazione di un "Parco Pubblico" da rendere quanto più accessibile ai cittadini. Si prevede, pertanto (per la porzione più esterna adibita a "bosco" e per l'area prospiciente l'edificio) il recupero dell'originario impianto storico anche attraverso il ridisegno degli spazi verdi,

l'implementazione e/o la sostituzione delle alberature e delle essenze arboree e arbustive presenti, autoctone e/o ornamentali.

Alcune interventi riguarderanno l'integrazione del sistema della cartellonistica esistente, oltre che con contenuti botanici anche con contenuti storico-culturali inerenti il complesso della Villa.

Gli spazi verdi limitrofi immediatamente esterni all'area di pertinenza saranno in parte adibiti ad orti biologici-sociali da assegnare all'utenza del Centro Diurno ma ancora nello scambio intergenerazionale più sopra ricordato.

Il Parco potrebbe assumere un ruolo strategico come luogo dove poter svolgere funzioni di tipo sociale e ludico-ricreativo oltre che nel miglioramento delle condizioni ambientali del contesto urbano (così come dimostra il ritorno delle lucciole nelle aree di pertinenza della Villa a seguito di alcuni recenti interventi dell'Amministrazione Comunale orientate all'utilizzo di prodotti compatibili con il sistema ambientale). Gli immobili presso i quali realizzare gli interventi sono tutti di proprietà dell'Amministrazione Comunale. La realizzazione del progetto di cui sopra comporta e si fonda sul coinvolgimento di numerosi soggetti in un processo di partecipazione continua della comunità locale.

Per tale ragione l'A.C intende coinvolgere molteplici soggetti, in parte già attivi nelle politiche perseguite dall'A.C, e che a titolo esemplificativo si riassumono come segue:

- Azienda Servizi Pubblici alla Persona "Seneca", partecipata dal Comune
- Associazioni di volontariato e coinvolgimento di volontari singoli iscritti nell'apposito registro comunale
- Associazioni di promozione sociale e sportive.
- Servizi interni all'Amministrazione Comunale (a titolo esemplificativo: Lavori Pubblici-Manutenzioni e Patrimonio; SUE/SUAP, Urbanistica, Ambiente, Cultura, sport, sociale)

L'impatto atteso dall'Amministrazione Comunale è rappresentato, oltre che dall'evidente riqualificazione del contesto urbano, dal contenimento del consumo di suolo, dal restauro e dalla valorizzazione del patrimonio di interesse storico-architettonico, dal miglioramento ambientale e della qualità urbana anche dal raggiungimento di una serie di obiettivi di tipo sociale e culturale più sopra già richiamati.

L'impatto diretto degli interventi e delle azioni individuate sono rappresentate dalla generale riqualificazione delle aree come sopra descritto e dalla rivitalizzazione del contesto dal punto di vista sociale e culturale come impatto di tipo "indiretto".

3. INTERVENTI E AZIONI

GLI INTERVENTI, LO SVILUPPO TEMPORALE E GLI INDICATORI

Gli interventi previsti, lo sviluppo temporale e gli indicatori sono rappresentati come segue:

2018-2021

Intervento 1. Restauro e risanamento conservativo della Barchessa dx originariamente adibita ad uso agricolo e realizzazione del Parco Pubblico della Villa Terracini

Indicatore: Fine lavori di restauro e realizzazione del Parco entro 2021

2021-2023

Intervento 2. Ampliamento del parco pubblico della Villa attraverso acquisizione dell'area privata individuata dal PSC come dotazione ecologica (tramite meccanismi di perequazione urbanistica)

Indicatore: Acquisizione dell'area entro il 2023

La stima dei costi degli interventi 1 e 2 è desumibile dal Q.E ed è quantificato in Euro 1.428.000,00 e trova copertura finanziaria come segue:

- Euro 999.600,00 (contributo quota contributo richiesto)
- Euro 428.400,00 (contributo a carico dell'Amministrazione Comunale)

La stima dei costi dell'intervento 3 trova copertura finanziaria come segue:

- Acquisizione dell'area al patrimonio comunale (non si prevedono costi)
- Realizzazione opere di sistemazione dell'area (non si prevedono costi a carico dell'Amministrazione Comunale ma realizzazione degli interventi a carico di privati nell'ambito di specifici accordi operativi da stipulare ai sensi della LR 24/2017)

LE AZIONI, LO SVILUPPO TEMPORALE E GLI INDICATORI

Le azioni previste lo sviluppo temporale e gli indicatori sono rappresentati come segue:

2018 - 2019

Azione 1: *Usi temporanei della fabbrica Villa: Visite guidate a fini turistici culturali, previa realizzazione di opere provvisorie di messa in sicurezza*

Indicatore: Messa in sicurezza entro il giugno 2019 e inizio visite entro settembre 2019

2021 - 2023

Azione 2. Trasferimento del servizio del Centro Diurno, con l'Azienda servizi alla persona "Seneca"

Indicatore: Trasferimento del Centro Diurno entro il 2023

Azione 3. Assegnazione degli spazi abitativi agli anziani (del tipo co-housing)

Indicatore: Assegnazione entro il 2023

Azione 4. Convenzione con Associazioni di promozione sociale e sportive.

Indicatore: Convenzionamento entro il 2021

Azione 5. Convenzione con Associazioni di volontariato e coinvolgimento di volontari singoli iscritti nell'apposito registro comunale

Indicatore: Convenzionamento entro il 2021

Azione 6. Istituzione del Parco Pubblico di Villa Terracini e approvazione di apposito Regolamento

Indicatore: Istituzione del Parco Pubblico entro il 2022

Azione 7. Assegnazione degli orti biologici-sociali

Indicatore: Assegnazione entro il 2023

2019-2023

Azione 8. Programmazione azioni per il Restauro e risanamento conservativo del fabbricato principale della "Villa" anche attraverso il coinvolgimento di altri Enti pubblici e di soggetti privati.

Indicatore:

Entro 2023: Definizione degli accordi pubblico-privati e reperimento risorse (ad esempio nell'ambito delle manifestazioni di interesse in corso di presentazione ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e/o nell'ambito di possibili concessioni a soggetti interessati alla realizzazione degli interventi e alla valorizzazione e gestione della struttura per funzioni aventi interesse pubblico.

Azione 9. Programmazione finalizzata alla realizzazione del completamento delle piste ciclabili al fine del collegamento con la Stazione ferroviaria e il tracciato del progetto di Eurovelo 7

Indicatore: Approvazione del progetto entro il 2022, realizzazione entro il 2023.

4. FATTIBILITA' E GOVERNANCE

Gli interventi proposti sono in linea con la programmazione effettuata dall'Amministrazione nell'Ambito della propria Pianificazione Urbanistica oltre che con gli interventi avviati da qualche tempo, alcuni dei quali risultano conclusi (es. recupero a fini culturali e sociali della barchessa sinistra presso la frazione di Osteria Nuova), altri in via di ultimazione (riqualificazione della via Don Minzoni e realizzazione di un percorso ciclo-pedonale come sistema di aggregazione sociale, connessione territoriale e rivitalizzazione del sistema commerciale esistente - dal completamento delle ciclovie locali al collegamento con l'Eurovelo 7 nella frazione di Sala e Progetto di miglioramento sismico e realizzazione di un porticato nella piazza antistante il Municipio in frazione Padulle).

Occorre evidenziare che le aree e gli immobili sui quali l'Amministrazione Comunale intende effettuare gli interventi proposti con la presente strategia sono tutti di proprietà dell'amministrazione stessa e pertanto la fattibilità degli stessi è subordinata alla possibilità di accedere al contributo di cui al presente bando.

Anche la possibilità di "ricostruzione" del giardino storico attraverso l'ampliamento dell'area verde di pertinenza del Complesso della Villa Terracini (previa acquisizione dell'area privata) appare realizzabile in virtù di quanto previsto dal piano Strutturale Comunale (PSC) che prevede, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica, l'assegnazione di diritti edificatori (da far "decollare" in area idonea alla edificazione) al soggetto privato a fronte della cessione al patrimonio comunale dell'area (classificata come Dotazione Ecologica).

La possibilità di "intercettare" nuove risorse al fine del Restauro e del Risanamento Conservativo del corpo principale della Villa potrebbe invece derivare dagli Accordi Operativi che l'Amministrazione intende concludere nell'ambito dell'adozione della delibera di indirizzo da adottare ai sensi dell'art. 4 della nuova Legge Regionale 24/2017.

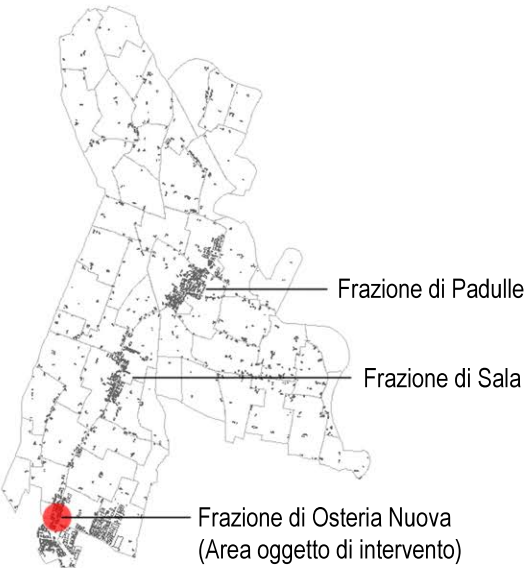
Altra opportunità potrebbe derivare dall'Accordo di Programma relativo alla Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – APEA considerata la recente attuazione di uno dei 3 comparti urbanistici aventi qualificazione di APEA. Il comparto di cui sopra è stato infatti oggetto di investimenti significativi da parte di importanti aziende quali la Ducati e la Lamborghini e non si esclude la possibilità di attrarre sul territorio ulteriori investimenti privati anche in virtù di alcune opere infrastrutturali previste nell'ambito del Progetto dell'Intermedia di Pianura che favoriranno lo sviluppo delle aree produttive (già oggetto anche di interventi per l'infrastrutturazione con la fibra ottica da parte di Lepida S.p.a nell'ambito del bando finalizzato alla copertura delle c.d "area bianche").

Qualora condiviso con i soggetti di cui all'Accordo di Programma l'edificio principale del complesso (Villa) potrebbe pertanto assumere le connotazioni di edificio di interesse strategico sovracomunale con funzioni pubbliche da condividere attraverso adeguate politiche di concertazione.

Come meglio specificato nella sezione 3 della presente Strategia, si prevede lo stretto coinvolgimento della comunità locale e di numerosi soggetti nonché una continua interazione tra i diversi servizi comunali (es. lavori Pubblici-Manutenzioni e Patrimonio; SUE/SUAP, Urbanistica, Ambiente, Cultura, sport, sociale) secondo metodi di collaborazione già consolidate all'interno dell'Amministrazione Comunale di Sala Bolognese.

Si prevede un cronoprogramma complessivo per la strategia (interventi previsti nel Q.E – interventi da programmare – realizzazione azioni) nell'arco temporale compreso tra il 2018 – 2023 come meglio esplicitato nella sezione 3 della presente Strategia di Rigenerazione Urbana.

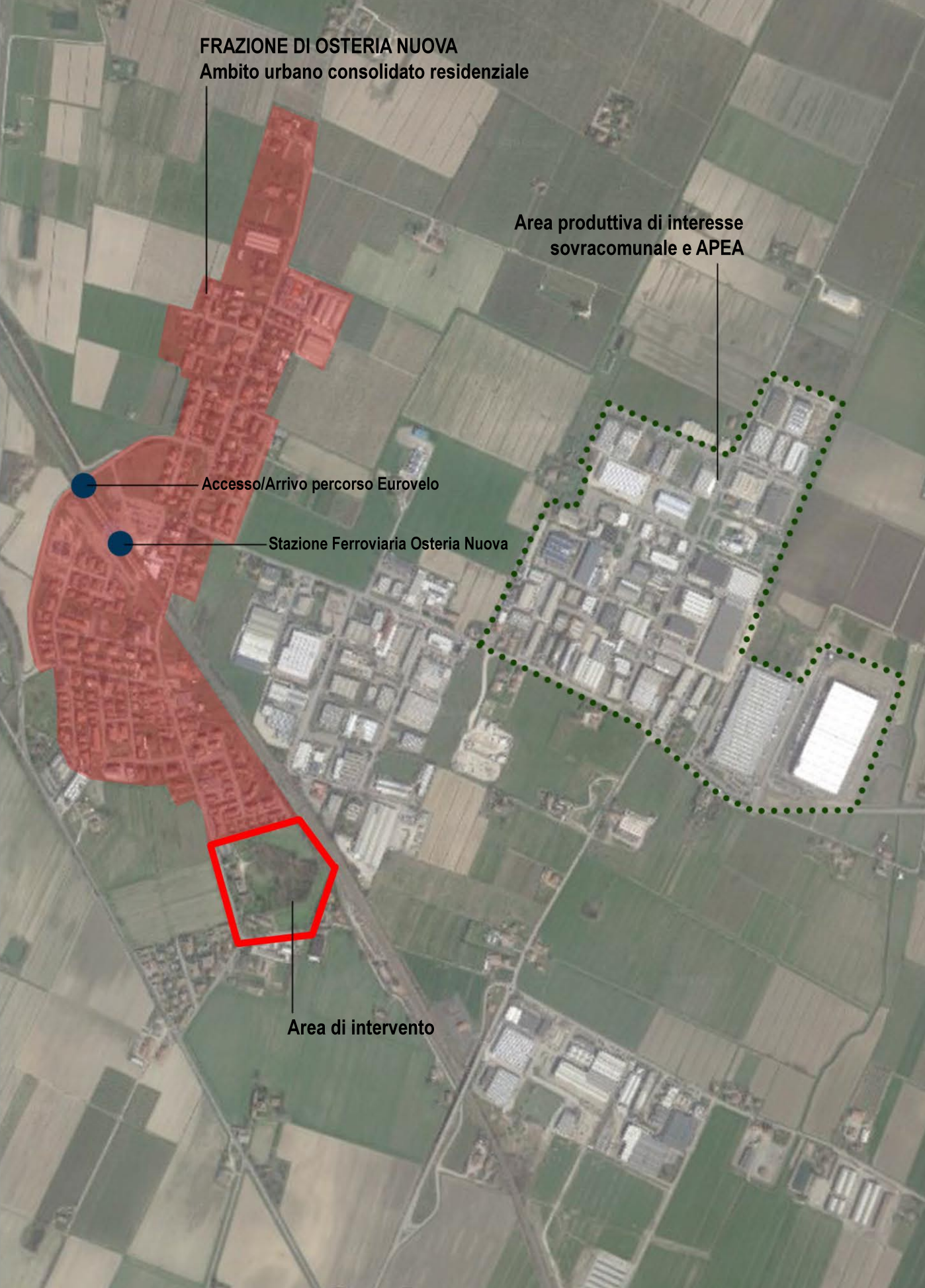
COMUNE DI SALA BOLOGNESE



AREA DI INTERVENTO



INQUADRAMENTO NELLA FRAZIONE DI OSTERIA NUOVA



CRITICITA'

Assenza di luoghi di aggregazione sociale



Stato di abbandono della Villa e della Barchessa Destra



Sicurezza statica della Barchessa Destra



Inagibilità della Villa



Scarsa accessibilità e fruibilità dell'area verde di pertinenza



RIQUALIFICAZIONE BARCHESSA SINISTRA 2000-2005



Realizzazione di nuovi spazi a servizio della collettività



Disponibilità di spazi per organizzare eventi culturali



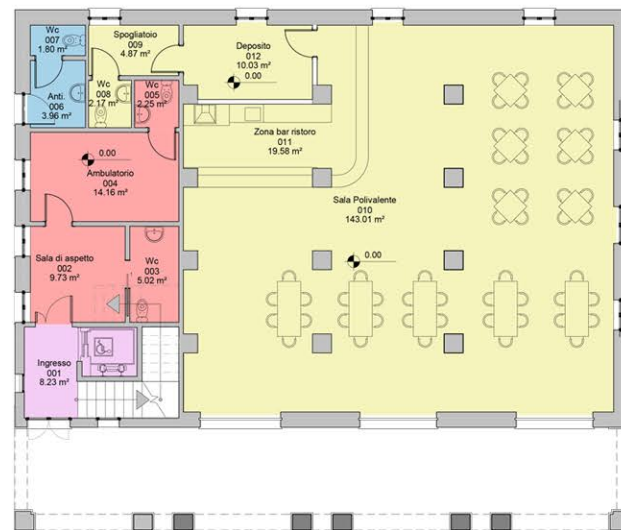
Parziale riqualificazione degli spazi esterni

OPPORTUNITA' PER NUOVI INTERVENTI

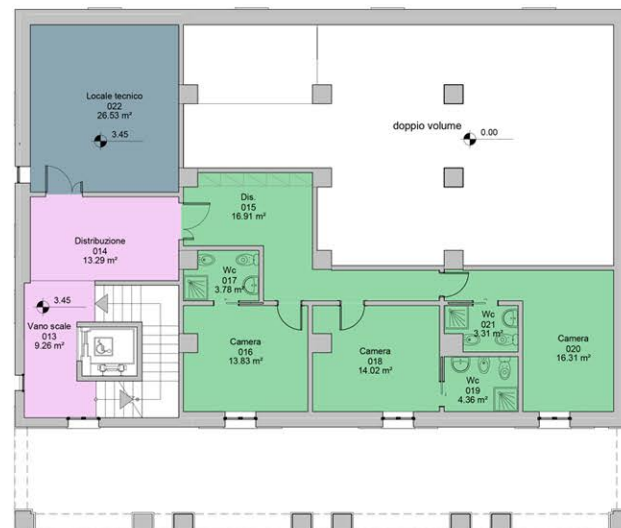
- Prossimità alla Stazione ferroviaria
- Prossimità al punto di accesso al percorso di Eurovelo 7
- Il complesso della Villa Terracini come possibile polarità urbana
- Presenza di numerose associazioni impegnate a fini sociali e culturali
- Presenza di vasta area verde boscata e di interesse storico
- Presenza nella frazione di importante realtà produttiva (APEA)
- Implementazione della "rete dei luoghi"

PROGETTO PER LA BARCHESSA DESTRA 2018-2021

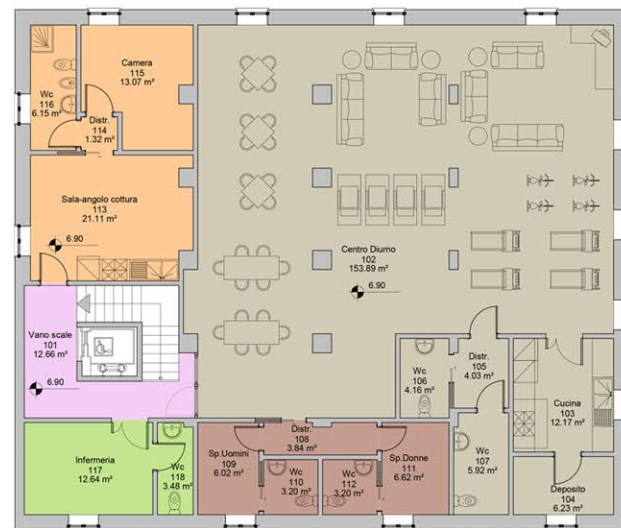
Restauro e risanamento conservativo della Barchessa sinistra originariamente adibita ad uso agricolo e realizzazione del Parco Pubblico della Villa Terracini



Piano terra - **Spazio polifunzionale**



Piano ammezzato - **Co-Housing anziani**



Piano primo - **Centro diurno**

REALIZZAZIONE PARCO PUBBLICO - 2018-2021



Realizzazione di orti sociali



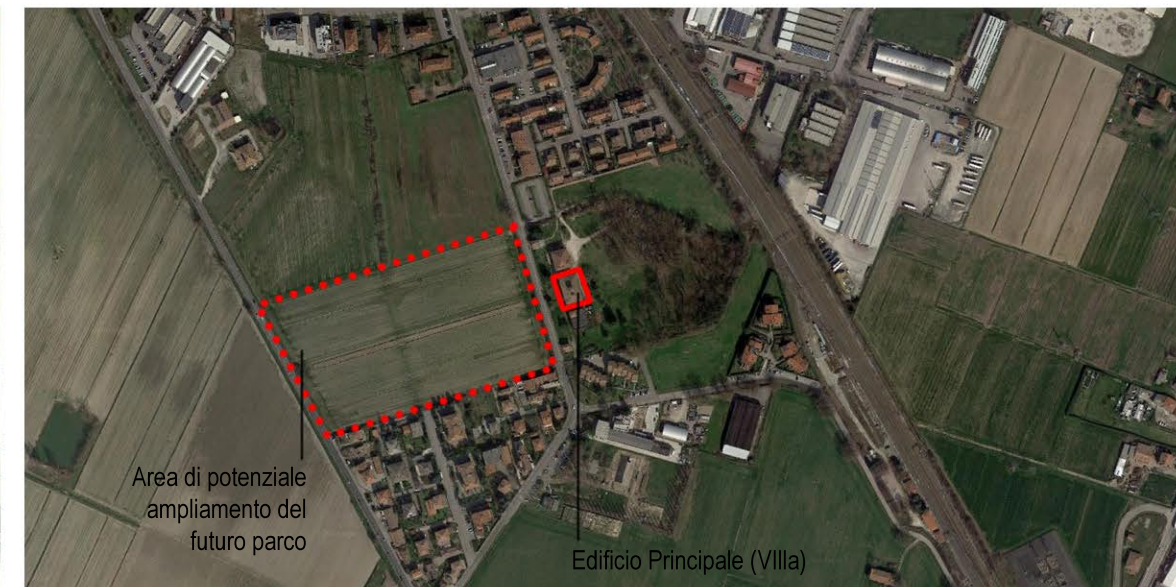
Nuova cartellonistica



Recupero giardino storico

INTERVENTI FUTURI - 2021-2023

- Programmazione per il Restauro e risanamento conservativo del fabbricato principale della "Villa"
- Ampliamento del parco pubblico della Villa attraverso acquisizione dell'area privata individuata dal PSC come dotazione ecologica (tramite meccanismi di perequazione urbanistica)



Area di potenziale ampliamento del futuro parco

Edificio Principale (Villa)

RISULTATI ATTESI DALL'AMMINISTRAZIONE

- Usi temporanei della Villa: Visite guidate a fini turistici culturali, previa realizzazione di opere provvisorie di messa in sicurezza
- Trasferimento del servizio del Centro Diurno, con l'Azienda servizi alla persona "Seneca"
- Assegnazione degli spazi abitativi agli anziani (del tipo co-housing)
- Convenzione con Associazioni di promozione sociale e sportive.
- Assegnazione degli orti biologici-sociali
- Programmazione azioni per il Restauro e risanamento conservativo del fabbricato principale della "Villa" anche attraverso il coinvolgimento di altri Enti pubblici e di soggetti privati.
- Programmazione finalizzata alla realizzazione del completamento delle piste ciclabili al fine del collegamento con la Stazione ferroviaria e il tracciato del progetto di Eurovelo 7

