

# PROGETTARE LA BELLEZZA

PRATICHE DI RIGENERAZIONE  
URBANA IN EMILIA-ROMAGNA



# PROGETTARE LA BELLEZZA

PRATICHE DI RIGENERAZIONE  
URBANA IN EMILIA-ROMAGNA





**ASSESSORATO AI TRASPORTI, RETI INFRASTRUTTURE MATERIALI E IMMATERIALI,  
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E AGENDA DIGITALE**

*Raffaele Donini - Assessore*

**DIREZIONE GENERALE E CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

*Paolo Ferrecchi - Direttore*

**SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA  
REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

*Giovanni Pietro Santangelo - Responsabile*

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA, TRASPORTI, PAESAGGIO**

*Roberto Gabrielli - Responsabile*

**SERVIZIO QUALITÀ URBANA E POLITICHE ABITATIVE**

*Marcello Capucci - Responsabile*

Il presente volume è stato curato con la collaborazione di  
*Marcella Isola, Lorenzo Minganti, Valeria Spadafora, Luciano Vecchi*

Grafica a cura di *Daniela Pungetti - MCC srl*

Stampato presso centro stampa Regione Emilia-Romagna, Luglio 2019



Progettare la bellezza: pratiche di rigenerazione urbana in Emilia-Romagna <i>Raffaele Donini</i> .....	Pag.	5
La Legge Regionale n. 24/2017 <i>Paolo Ferrecchi</i> .....	Pag.	7
Il bello del Piano <i>Roberto Gabrielli</i> .....	Pag.	9
Dai programmi di riqualificazione alla rigenerazione urbana: le novità della L.R. 24/2017 <i>Giovanni Santangelo</i> .....	Pag.	12
La condivisione delle politiche territoriali <i>Michele de Pascale</i> .....	Pag.	17
Rigenerazione urbana: un approccio nuovo alle trasformazioni della città <i>Sandra Vecchietti</i> .....	Pag.	19
Case, persone, città <i>Alberto Talamo</i> .....	Pag.	21
Il bando rigenerazione urbana: processi e strategie di rigenerazione ambientale, urbanistica e sociale <i>Marcello Capucci</i> .....	Pag.	25
<b>Le strategie dei Comuni</b>		
Parma .....	Pag.	32
Bologna .....	Pag.	36
Ravenna .....	Pag.	40
Rimini .....	Pag.	44
San Martino in Rio .....	Pag.	48
Forlimpopoli .....	Pag.	52
San Lazzaro di Savena .....	Pag.	56
Bertinoro .....	Pag.	60
Medicina .....	Pag.	64
Casina .....	Pag.	68
Bedonia .....	Pag.	72
Formigine .....	Pag.	76
Campogalliano .....	Pag.	80
Fontevivo .....	Pag.	84
Valsamoggia .....	Pag.	88
Ferrara .....	Pag.	92
Torrile .....	Pag.	96





Modena .....	Pag. 100
Cervia .....	Pag. 104
Reggio Emilia .....	Pag. 108
Maranello .....	Pag. 112
Conselice .....	Pag. 116
Pontenure <i>Calendasco, Gragnano Trebbiense, Cadeo, Fiorenzuola d'Arda, Alseno</i> .....	Pag. 120
Molinella .....	Pag. 124
Cesena .....	Pag. 128
Castiglione dei Pepoli .....	Pag. 132
Camugnano .....	Pag. 136
Faenza .....	Pag. 140
Castelvetro Piacentino .....	Pag. 144
San Giovanni in Marignano .....	Pag. 148
Forlì .....	Pag. 152
Salsomaggiore Terme .....	Pag. 156
Fusignano .....	Pag. 160
Cento .....	Pag. 164
Ozzano dell'Emilia .....	Pag. 168

**Le documentazioni integrali sono reperibili sul sito  
internet della Regione Emilia-Romagna, all'indirizzo  
[http://territorio.regione.emilia-romagna.it/  
riqualificazione-urbana/Rigenerazione-urbana](http://territorio.regione.emilia-romagna.it/riqualificazione-urbana/Rigenerazione-urbana)**



## Progettare la bellezza: pratiche di rigenerazione urbana in Emilia-Romagna

**Raffaele Donini**

*Assessore ai trasporti, reti infrastrutture materiali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale  
Regione Emilia-Romagna*



La Nuova Legge urbanistica 24 del 2017, approvata dopo un percorso di partecipazione mai avvenuto prima e con la condivisione delle categorie economiche, dei sindacati e del mondo del lavoro, degli ordini e collegi professionali, delle associazioni e dei comuni e province del territorio emiliano romagnolo, ha un obiettivo ambizioso: cambiare il nostro modello di sviluppo.

Non più una crescita economica fondata sul consumo di suolo ma sulla cura delle nostre città, sulla rigenerazione urbana e sulla riqualificazione energetica e antisismica degli edifici pubblici e privati.

Per chiudere un'epoca e aprire un nuovo scenario, economico e sociale, basato

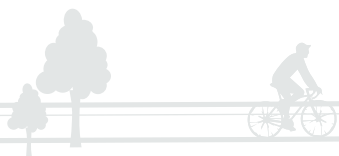
sullo sviluppo sostenibile e sulla lotta ai cambiamenti climatici era necessario porre un freno al consumo di suolo vergine, a maggior ragione considerando il fatto che nei piani dei comuni della Regione erano previste previsioni urbanistiche in espansione per 250 km quadrati. L'equivalente di due nuove città di Bologna che potevano essere costruite in Emilia-Romagna.

La legge contiene quindi un termine perentorio, fissato a Dicembre 2020, entro il quale i comuni dovranno dotarsi del nuovo Piano Urbanistico Generale, con il quale saranno riformulate le previsioni di espansione urbanistica, ipotizzando una riduzione delle stesse di oltre 180 km quadrati.

La norma che garantisce questo obiettivo risiede nel fatto che si è previsto un limite del 3% del territorio urbanizzato al 2017 per le nuove espansioni, di natura prevalentemente artigianale e industriale. Ad un anno dall'entrata in vigore della Legge i dati dell'Osservatorio sul consumo di suolo sono a dir poco incoraggianti: sono infatti già quasi 50 i chilometri quadrati di previsioni in espansione nelle zone verdi o agricole ad essere state cancellate e stanno partendo investimenti pubblici e privati per oltre 100 milioni di euro per interventi di rigenerazione urbana nel territorio regionale, grazie alle risorse destinate dalla Regione in virtù della Nuova legge Urbanistica.

Abbiamo infatti stanziato fondi per 40 milioni di euro, che permetteranno la realizzazione di decine di progetti in tutta la Regione e che vedranno il cantieramento nel prossimo biennio.

Progetti di qualità, che riportano al centro della programmazione territoriale il tema della cura del territorio e dell'ambiente, la resilienza del paesaggio urbano e il valore del territorio agricolo. Nuove piazze, nuovi parchi, nuovi spazi pubblici rigenerati, tolti al degrado e riconsegnati alle comunità cittadine.



Abbiamo voluto presentarli e raccontarli in questa pubblicazione, non solo per un dovere di trasparenza rispetto al primo bando promosso dalla Regione ma soprattutto perché pensiamo possano servire da stimolo e da guida per tante amministrazioni comunali con le quali nei prossimi anni vogliamo mettere in campo e avviare decine di progetti di rigenerazione del territorio. Con questa legge si è promossa una semplificazione amministrativa senza precedenti.

Prima i Comuni impiegavano in media 10 anni per pianificare il territorio, ora i Comuni che per primi hanno adottato e approvato il Piano urbanistico generale e i primi accordi operativi previsti dalla legge hanno impiegato meno di 18 mesi e hanno portato al centro della nuova programmazione urbanistica la strategia per la qualità urbana e ambientale, cuore e anima del nuovo Piano Urbanistico Generale. La Legge afferma anche con decisione il principio di legalità, ponendosi come baluardo alle infiltrazioni mafiose nel settore edilizio e delle costruzioni. Infatti la Nuova Legge recepisce pienamente le disposizioni dell'Autorità Nazionale Anti Corruzione e inserisce l'informativa antimafia per i proponenti di accordi operativi che abbiano ad oggetto la trasformazione urbanistica del territorio.

La Nuova Legge Urbanistica dell'Emilia-Romagna è ora presa d'esempio in molti contesti istituzionali ed accademici, in Italia e in Europa. Tutto ciò ci rende particolarmente orgogliosi e fieri di rappresentare una regione che ancora una volta si propone come punto avanzato di innovazione legislativa.



## La Legge Regionale n. 24/2017

**Paolo Ferrecchi**

*Direttore Generale Cura del territorio e dell'ambiente  
Regione Emilia-Romagna*

La L.R. n. 24/2017 è una Legge che nasce dalla “crisi” e dalla consapevolezza che, pur nella grande tradizione di pianificazione urbanistica che caratterizza la storia dell’Emilia-Romagna - dalla legge regionale 47 del 1978 alla legge regionale 20 del 2000 - la Regione e il Sistema territoriale, doveva innovare e cambiare pragmaticamente approccio e atteggiamento culturale, passando dal governo del territorio, alla tutela e riuso del territorio, a significare che il territorio (soprattutto quello non consumato) non dovrebbe essere oggetto di trasformazione ma di tutela, come risorsa non rinnovabile.

Infatti, lo scopo dichiarato della Legge è **ridurre il consumo di suolo e innescare processi di rigenerazione**, che si riferiscono ad organismi viventi come le Città, che possono essere ripensate, con una sfida molto più ambiziosa della semplice riqualificazione, perché presuppone una mutata coscienza culturale - il suolo come risorsa non rinnovabile - e un approccio alle problematiche ambientali, di mobilità e sociali del tutto nuovo, portatore delle tematiche di resilienza urbana.

Molto perciò dipenderà dal fondamentale ruolo che la Legge assegna alla **Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale** e cioè a quella componente del Piano Urbanistico Generale che deve costituire il quadro di riferimento necessario e vincolante per lo sviluppo e la tutela del territorio.

In questo quadro la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale prevista, non solo Valutazione Ambientale Strategica ma integrata con ulteriori criteri di analisi e valutazione per la pianificazione urbana e territoriale, assume una rinnovata importanza e una necessaria declinazione per affrontare la sfide della rigenerazione urbana e dell’incremento della resilienza anche ai fini dell’adattamento ai cambiamenti climatici.

Rilevante risulta essere la limitazione di consumo di suolo conseguente all’attuazione della legge urbanistica che prevede una riduzione delle aree di espansione previste nella pianificazione vigente che passeranno da 250 a 70 chilometri, dall’approvazione al 2050!

Un cambiamento culturale presuppone che le strategie siano integrate e non ci si limiti solo all’innovazione delle norme; per questo sono state messe in campo attività parallele che hanno consentito l’avvio concreto di una nuova stagione di sviluppo del territorio, orientato alla riduzione del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana:

- l’accompagnamento della stesura della legge con un tavolo di portatori di interessi quali Amministratori, professionisti, categorie economiche;
- la definizione, la valorizzazione ed il finanziamento di forme di partecipazione pubblica ai processi decisionali integrative e innovative rispetto alle prassi urbanistiche legate all’adozione e all’approvazione;
- l’avvio di un sistema regionale dell’edilizia - Clust-ER Build - per ripensare lo stesso settore in chiave di rigenerazione del tessuto esistente e non di espansione verso territori da urbanizzare;



- la revisione degli oneri di urbanizzazione - dopo oltre 20 anni - per favorire anche economicamente la stessa rigenerazione attraverso l'azzeramento degli stessi;
- la formazione dei tecnici comunali e la stesura di linee guida per la rigenerazione della città e la valutazione della stessa;
- l'adesione al manifesto delle Green economy per l'architettura e l'urbanistica;
- la predisposizione di un bando per la Rigenerazione Urbana;
- la strategia di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici approvata nel 2018;
- la richiesta di maggiore autonomia amministrativa regionale per le tematiche della rigenerazione urbana finalizzata anche all'istituzione di un fondo pluriennale regionale, in modo da garantire flussi continui di risorse in una logica strutturata e coordinata.

Il tema del bando della Rigenerazione urbana merita di essere richiamato per la forte innovazione amministrativa e procedurale che lo ha caratterizzato.

Da una parte va detto che la Regione Emilia-Romagna è stata l'unica a volere utilizzare i **Fondi di Sviluppo e Coesione per la rigenerazione urbana**, mettendo a disposizione 30 milioni di euro da utilizzare come progetto catalizzatore per la strategia della qualità ecologico e ambientale - affidata nel bando alla strategia di rigenerazione urbana - composta da azioni materiali e immateriali che i partecipanti al bando dovevano definire. Dall'altra ha creato anche una sinergia con altri finanziamenti dando la possibilità di utilizzare i **fondi per le politiche abitative** pari a 6,5 milioni di euro, da poter utilizzare anche per una rigenerazione sociale degli insediamenti.

Il bando si rivolgeva a tutti i comuni del territorio regionale - piccoli e grandi anche se con dimensioni economiche e possibilità di cofinanziamento differenziate, per tenere conto delle necessità - e puntava a valorizzare gli aspetti più problematici legati alla qualità ecologico-ambientale, a quella urbanistico-architettonica e alla qualità sociale-economico-culturale.

La massiccia partecipazione - 112 proposte, pari a circa un terzo dei Comuni del territorio emiliano romagnolo - e il finanziamento conseguente di circa un terzo dei richiedenti - 37 interventi - consentono di mettere in campo una strategia di rigenerazione regionale di oltre 400 milioni di euro con una qualità complessiva particolarmente interessante a dimostrazione della bontà dell'approccio integrato e del cambiamento di paradigma del governo del territorio.

Il monitoraggio continuo dell'attuazione della legge e delle attività correlate alla riduzione del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana potrà restituire la bontà delle azioni attivate e da attivare e, se necessario, la possibilità di introdurre eventuali correttivi migliorativi.



## Il bello del Piano

**Roberto Gabrielli**

*Servizio Pianificazione territoriale urbanistica trasporti paesaggio  
Regione Emilia-Romagna*

Da alcuni anni il paradigma dello sviluppo urbano e territoriale nel suo complesso è cambiato, l'enorme spinta della crescita insediativa e della sua "rappresentazione" negli strumenti urbanistici ha larghissimamente travalicato le effettive esigenze di una allocazione del risparmio familiare nelle forme del mero investimento immobiliare.

Quest'ultimo risulta in gran parte improduttivo non sapendo e/o non potendo dare una risposta, anche solo parziale, alla domanda abitativa di quella componente sociale che non riesce ad accedere a quel mercato con le proprie forze e risorse. Abbiamo anche visto che questa mera "materializzazione" di una **rendita totalmente improduttiva** ha coinvolto non solo le più facili e scontate funzioni residenziali, ma che in varie forme anche gli investimenti nelle altre funzioni urbane hanno seguito la medesima deriva, fino alle sporadiche valorizzazioni del patrimonio pubblico.

Oggi siamo alle "bucce" di spasmodici **tentativi di valorizzazioni marginali** - specialmente commerciali - in tutti gli interstizi urbani ma, ancora e soprattutto, di una insistita e reiterata attenzione al periurbano ed allo spazio agricolo *tout court*, per il loro essere luoghi in cui il livello di investimento privato è più basso e dove il costo sociale complessivo è ovviamente più alto: quello della dispersione insediativa. Le leve fondamentali delle trasformazioni insediative e territoriali girano a bassissimi regimi o sono addirittura regressive: struttura e andamento demografico della popolazione sia sul piano generale che nella diversa articolazione geografica e spaziale, crisi economica ormai più che decennale e crescente precarizzazione del lavoro, base manifatturiera in restringimento non compensata dalle sue punte esportatrici che pure invertono nell'ultimo periodo il proprio saldo della bilancia commerciale, grandi difficoltà a garantire un adeguato, ma soprattutto appropriato, livello di investimenti pubblici sulle città e sulla sicurezza territoriale.

Dunque la risposta non poteva che essere: 1) la **rigenerazione urbana** e territoriale della struttura insediativa e, 2) un **severo controllo del consumo dei suoli**, che al minimo cerchino di "rimettere al lavoro" l'enorme patrimonio immobiliare accumulato ed impediscano, almeno nel breve periodo, l'aggravarsi del costo economico-sociale della struttura territoriale, delle emergenze fisiche e funzionali che la investono ormai sistematicamente, con la prospettiva minacciosa del cambiamento climatico in atto non più relegata sullo sfondo.

Restava il problema del **come farlo**, dei processi e delle forme efficaci nel dargli corpo nella pratica disciplinare e nella prassi urbanistica delle amministrazioni pubbliche.

Ci ha pensato la nuova legge urbanistica regionale, delineando **un Piano**, negli obiettivi, nella forma e nella struttura, **totalmente orientato alla rigenerazione**. Anche il suo sviluppo processuale ed operativo è "geneticamente" funzionale allo scopo.

Essa provvede, al lordo di un ristretto periodo transitorio, a **sgombrare** il campo da un'**enorme mole di previsioni urbanistiche** il cui peso inerziale renderebbe vano ogni serio tentativo di concentrare l'attenzione e le risorse sulla rigenerazione urbana, oltretutto a recuperare gli spazi "consumabili" che queste impegnerebbero.



# RIGENERARE LA CITTÀ E I TERRITORI

## LA NUOVA LEGGE URBANISTICA EMILIA-ROMAGNA

Il modello espansivo di pianificazione non è più sostenibile

La legge declina nuovi obiettivi, *in primis*:



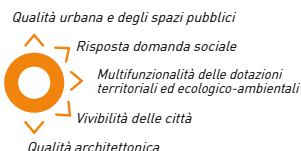
AZZERAMENTO DELLE PREVISIONI DI PIANO NON ATTUATE AL 2021

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

- > Consumo massimo: 3% del territorio già urbanizzato
- > Saldo ZERO al 2050



RIUSO E RIGENERAZIONE DELL'ESISTENTE

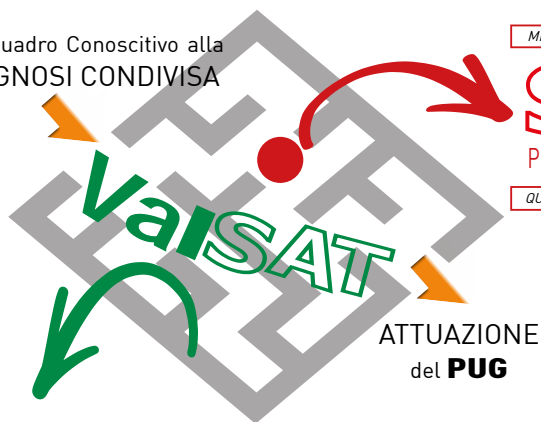


ATTRATTIVITÀ DEI SISTEMI LOCALI E REGIONALE INCENTRATA SULLA TUTELA E VALORIZZAZIONE

- > del paesaggio
- > dell'ambiente
- > del territorio rurale

# Piano Urbanistico Generale

Dal Quadro Conoscitivo alla DIAGNOSI CONDIVISA



La Valsat, sistema di supporto alle decisioni, contribuisce alla costruzione della Strategia, valuta nel tempo la coerenza e la sostenibilità delle trasformazioni urbane in termini di:

- prestazioni dei sistemi funzionali (efficienza)
- riduzione di vulnerabilità e pressioni (degrado)
- incremento della resilienza (qualità sistema urbano e territoriale)



La strategia è il CUORE del PUG lo strumento principale per guidare le trasformazioni del territorio

La Strategia è il luogo:

- della visione condivisa e partecipata per la città e il suo territorio
- dei diritti dei cittadini in materia di residenza, salute, welfare
- degli obiettivi e dei livelli di qualità auspicati

La Strategia:

- Identifica le linee d'azione per conseguire gli obiettivi di sostenibilità territoriale, ambientale economica e sociale del PUG
- Traccia lo schema di assetto del territorio, stabilendo condizioni e criteri che ne orientano la trasformazione
- Indica le prestazioni e le misure di integrazione, coordinamento, monitoraggio, coinvolgimento dei soggetti per l'implementazione delle strategie di rigenerazione individuate

L'innescò del processo rigenerativo è incentrato su una **strategia per la qualità urbana ed ambientale a regia pubblica** che punta ad un incremento netto della resilienza urbana e territoriale, ad una forte riqualificazione/prestazione dello spazio pubblico e delle sue reti (materiali ed immateriali, funzionali e del welfare, ecc.), quale contesto ed innesco di una contestuale rivalorizzazione della città privata, a partire dall'incremento della sicurezza statico-sismica e dell'efficienza energetica. La legge sceglie di evitare al Piano di essere il tradizionale generatore di rendita anticipata: perché da un lato le funzioni che potranno riconsumare suolo devono essere ritenute strategiche per lo sviluppo territoriale e dunque non sono allocabili a priori ma solo a fronte di un progetto effettivo e sostenibile, dall'altro perché nella città costruita e dunque già conformata, ogni nuova conformazione urbanistica dovrà essere collegata al progetto di "resilienza" che la strategia pubblica si sarà data, fuori da ogni illusoria logica predittiva.

In questo senso **il nuovo Piano accetta anche il risultato parziale** e tiene conto anche dell'eventuale insuccesso. La strategia pubblica consente di "riprocessare" il progetto escludendo comunque la prassi delle continue varianti cui era spesso costretto il Piano tradizionale.

Allo stesso modo il nuovo Piano contempla la fase degli **usi temporanei** quale ambito di sperimentazione ed incubazione di nuove trasformazioni, cercando dunque di non perdere di vista quanto di irrisolto si muove e si produce in ambito urbano. **La dismissione degli approcci predittivi** apre alla necessità di confrontarsi con la struttura anche molecolare della proprietà che per larghissima parte è anche cittadinanza, per coinvolgerla in processi di trasformazione che possono/debbono anche reincorporare una dimensione sociale dei loro esiti in un approccio deliberativo in cui a deliberare non è più solo l'amministrazione pubblica.

Una **dimensione sociale** che è certamente fatta di innovazione, di inclusione, di nuova abilitazione o "ri-abilitazione" di reti di welfare non solo pubbliche e non solo tradizionali.

Detti in pillole questi sono la nuova legge ed il suo Piano.

Crediamo che questi, a differenza dello strumentario concettuale ed operativo precedenti, possano portare ad una rivalorizzazione effettiva della città e del suo paesaggio, che sarà tale se non altro perché necessariamente condiviso e codeliberato con quella compagine sociale che avrà dovuto convenire sul livello massimo possibile della rigenerazione concreta.

E, siccome in urbanistica è bello ciò che funziona, ciò che è condiviso, ciò che anche al suo termine concluso e conclusivo può continuare ad essere inteso come progetto, non ci resta che cominciare a pianificare la trasformazione ed a sperimentarne il divenire.





## Dai programmi di riqualificazione alla rigenerazione urbana: le novità della L.R. 24/2017

**Giovanni Santangelo**

*Servizio Giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità  
Regione Emilia-Romagna*

La nuova legge urbanistica regionale pone la rigenerazione urbana al centro delle politiche urbanistiche. Ciò costituisce il punto di approdo di una lunga esperienza giuridica che ha caratterizzato la legislazione dell'Emilia-Romagna sin dal 1998, a partire dall'approvazione della disciplina della riqualificazione urbana (L.R. n. 19 del 1998). **Il passaggio dai programmi di riqualificazione urbana (PRU) alle politiche di riuso e rigenerazione urbana non costituisce tuttavia una semplice modifica terminologica.**

I PRU, infatti, pur dovendo presentare - per auspicio della legge - dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti significative della città, in realtà, nascevano come strumenti *extra ordinem* in variante ai PRG, i quali rimanevano tradizionalmente orientati a disciplinare lo sviluppo urbano in espansione. Non si trattava dunque di strumenti attuativi del piano generale, bensì di programmi di intervento speciali, con risorse provenienti principalmente dal comparto dell'edilizia residenziale pubblica, per risanare i quartieri di case popolari e, in detto contesto, coinvolgere altri eventuali soggetti privati interessati.

I PRU si fondavano su un rapporto pubblico-privato, sancito attraverso la stipula di un accordo di programma che definiva gli impegni assunti dal soggetto pubblico cofinanziatore degli interventi (di norma la Regione), dagli Enti e Istituti pubblici (innanzitutto gli IACP) destinatari del contributo e da eventuali soggetti privati coinvolti.

In talune realtà locali, si era cercato di sviluppare un più ampio processo di recupero dei tessuti edificati degradati o dismessi attraverso l'istituzione di società di trasformazione urbana (STU), anch'esse costituite prevalentemente grazie a risorse pubbliche. Ai nostri fini tuttavia l'aspetto più rimarchevole era la **natura derogatoria dei PRU** i quali nascevano come un programma di interventi che disattendeva i principi generali e i criteri informativi del PRG, introducendo obiettivi, strumenti negoziali e risorse del tutto estranei alle politiche e all'armamentario fino a quel momento tipico della disciplina urbanistica.

Non è un caso se nella nostra Regione l'approvazione di tali disposizioni fu fortemente osteggiata dalla cultura urbanistica tradizionale. A riprova di tale diffidenza basta considerare che la L.R. del 1998 reintroduceva la necessità di acquisire, prima ancora della predisposizione del programma in variante al piano generale, il parere della Provincia sulle linee fondamentali del programma predisposte dalla Giunta comunale, che era stato nel passato lo strumento per governare l'eccessivo ricorso alle varianti ai piani.

**L'esigenza di integrare** maggiormente i programmi di rigenerazione con le politiche urbanistiche di PRG (assieme al venir meno delle importanti forme di finanziamento statale che caratterizzarono la prima generazione dei PRU) fu alla base della novella del 2009 (**L.R. n. 6 del 2009**), che conteneva importanti intuizioni che hanno assunto la loro centralità solo con la recente legge del 2017. Innanzitutto, la necessità di una maggiore coerenza dei PRU con gli obiettivi generali del Piano attraverso la necessaria elaborazione di un documento di inquadramento strategico generale (**il c.d. "Documento programmatico per la qualità urbana"**).



Ma il passo in avanti più rilevante verso l'integrazione tra gli interventi di rigenerazione e le politiche urbanistiche, è dato dall'introduzione degli interventi di riqualificazione tra i possibili contenuti del Piano Operativo Comunale (POC), in affiancamento ai piani attuativi orientati all'espansione urbana. Solo per i piani di riqualificazione si introduce anzi la possibilità di attivare processi partecipativi nella progettazione degli interventi e di svolgere concorsi di architettura; così come si richiede di dimostrare la fattibilità economica dei soli interventi di rigenerazione oltre alla loro sostenibilità ambientale e urbanistica.

Si può dunque osservare che la L.R. n. 20 del 2000 nella sua versione originale (approvata solo due anni dopo la legge sui programmi di rigenerazione urbana), se da una parte sanciva all'articolo 2, tra gli obiettivi generali della pianificazione, la necessità di *“prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione”*; dall'altra prevedeva strumenti di pianificazione orientati a proseguire uno sviluppo urbano fondato sul consumo di suolo e manteneva in vigore la L.R. n. 19 del 1998, confermando la natura straordinaria dei PRU. La conferma più evidente di tale impostazione di sistema si coglie nel fatto che, anche dopo la riforma del 2009, la L.R. n. 20 del 2000 ha continuato a prevedere che il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) potesse disciplinare solo interventi diretti, cioè limitate trasformazioni dell'edificato subordinate al solo titolo abilitativo edilizio. Si continuava dunque a prefigurare che, di norma, nei tessuti consolidati fossero ipotizzabili solo limitati processi di recupero dell'edificato esistente o al massimo interventi di ristrutturazione urbanistica e che i PRU costituissero programmi speciali, attivati da risorse straordinarie.

La novella del 2009, che affiancava le politiche di recupero dei tessuti urbani ai comparti di nuovo insediamento, prevedendo che entrambi potessero costituire oggetto del POC, pur esprimendo in termini di principio una preferenza per la prima, non ha introdotto alcuno strumento legislativo in grado di concretare tale cambiamento di campo. Così il nuovo articolo 7-ter si limitava a profilare la possibilità per i Comuni di stabilire misure urbanistiche per incentivare la sola qualificazione del patrimonio edilizio esistente, ma senza disincentivare o limitare i processi espansivi che continuavano a costituire l'effettivo primario oggetto della pianificazione urbanistica.

In considerazione di tutto questo, **il legislatore regionale del 2017 si è posto innanzitutto l'obiettivo di produrre una cesura netta** con l'esperienza urbanistica del passato che continuava ad essere caratterizzata, come per inerzia, da un progressivo processo di espansione urbana e di dispersione insediativa. Fu dunque chiaro che, per invertire l'effettivo andamento della pianificazione urbanistica, occorresse fornirsi di una nuova strumentazione urbanistica volta ad aumentare l'attrattività e qualità dei tessuti urbani e a contenere in modo significativo il consumo di suolo, ammissibile solo per le opere pubbliche e per le attività produttive non compatibili con la residenza.

Per questa prima e decisiva considerazione la L.R. n. 24 del 2017 prevede che entro un orizzonte temporale ragionevole tutti i Comuni si debbano dotare di un piano, il Piano Urbanistico Generale (PUG), avente ad oggetto pressoché esclusivo il territorio urbanizzato, con l'obiettivo di regolarne la rigenerazione. Il PUG è chiamato ad incentivare le diverse tipologie di intervento di riuso e di rigenerazione urbana, dalla semplice qualificazione del patrimonio immobiliare esistente ai processi di addensamento e di sostituzione urbana. Contemporaneamente, la legge stessa stabilisce una dettagliata disciplina che introduce divieti, significativi limiti e disincentivi al consumo del suolo.





*La presentazione della Legge Urbanistica a Rimini*



*La presentazione del Bando Rigenerazione in Regione*



Nel corso della **fase transitoria** in cui i Comuni predispongono il nuovo piano, essi possono portare ad effettiva esecuzione gli strumenti urbanistici approvati in precedenza o completare l'iter approvativo e il convenzionamento di quelli in corso, così come possono individuare talune previsioni dei piani generali rispondenti all'interesse generale della comunità locale da attuare in tempi certi e ravvicinati. Ma **scaduto il termine** (tre anni dall'entrata in vigore della legge per assumere la proposta del nuovo piano e due anni per approvarla) la legge prevede che **decadano comunque tutte le previsioni in espansione previste** e tutte le potenzialità e aspettative edificatorie legate alla pianificazione generale.

Per assicurare un uso ragionevole del suolo la nuova legge non solo riprende il principio generale, secondo cui nuove previsioni in espansione sono ammissibili solo quando non sussistano ragionevoli alternative al riuso dell'urbanizzato, ma soprattutto introduce disposizioni di dettaglio destinate a bloccare tali processi. Innanzitutto, il divieto generale di nuovi insediamenti residenziali in espansione, che non rispondano all'interesse pubblico di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale sociale o che non siano indispensabili per attivare programmi di rigenerazione del patrimonio residenziale esistente (per es. realizzando i c.d. alloggi parcheggio). Inoltre, viene posto **un limite dimensionale massimo al consumo del suolo** ammissibile fino al 2050, pari al tre per cento della superficie del territorio urbanizzato esistente alla data di approvazione della legge stessa. Ma, soprattutto, la nuova legge mette a disposizione dei Comuni un articolato armamentario di strumenti per incentivare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, la cui inapplicabilità agli interventi in espansione costituisce di fatto una significativa disincentivazione degli stessi.

Si va da rilevanti **incentivi urbanistici** (che si sostanziano nella possibilità di assegnare diritti edificatori aggiuntivi ma anche in significative riduzioni o esoneri da quote del contributo di costruzione) all'introduzione di una **elevata flessibilità nell'assolvimento degli standard** per gli interventi nel TU, alla possibilità di derogare alle distanze, altezze massime e indici di densità, a semplificazioni procedurali, alla predisposizione di **misure per favorire l'avvio dei processi di rigenerazione** e il coinvolgimento dei cittadini interessati (quali la costituzione di un albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione, l'uso temporaneo, i concorsi di architettura e la progettazione partecipata).

In tale contesto, nella consapevolezza della maggiore onerosità degli interventi di rigenerazione urbana, per la prima volta, la L.R. n. 24 prevede l'erogazione da parte della Regione di **contributi finanziari** destinati non già a finanziare programmi di intervento speciali, bensì a sostenere l'attuazione del piano urbanistico generale, fungendo da volano sia dei processi di pianificazione degli interventi di rigenerazione urbana che della loro attuazione.

In quest'ottica si inserisce il bando per la rigenerazione urbana, predisposto dalla Giunta regionale immediatamente dopo l'approvazione della nuova legge, che concentra significative risorse al finanziamento di interventi di recupero del patrimonio pubblico e privato esistente che si inseriscano in una strategia per la rigenerazione urbana, predisposta dai Comuni anticipando i contenuti qualificanti del PUG in corso di predisposizione.







## La condivisione delle politiche territoriali

**Michele de Pascale**

*Presidente ANCI Emilia-Romagna, Sindaco di Ravenna*

Le politiche territoriali e urbanistiche rappresentano una sfida importantissima per le amministrazioni e le comunità locali. E' naturalmente una sfida complessa perché una buona pianificazione urbanistica richiede studio, approfondimento, conoscenza della storia del proprio territorio e la capacità di intuire i bisogni sociali che si stanno sviluppando e le dinamiche economiche dei prossimi anni. Tutto questo va poi messo in relazione con i tempi burocratici che troppo spesso si conciliano male con la velocità d'innovazione di una società dinamica e moderna.

Va dato atto alla Regione Emilia-Romagna, al Presidente Stefano Bonaccini, all'Assessore Raffaele Donini di avere promosso una nuova legge urbanistica con la piena consapevolezza della complessità del tema e delle difficoltà che ne derivano.

Testimonianza di questa consapevolezza è stato l'ascolto e il coinvolgimento delle comunità locali, del mondo dell'impresa, del lavoro, dell'associazionismo, che ha consentito di mettere in campo importanti innovazioni in una delle regioni che da sempre è riconosciuta a livello nazionale e internazionale come una delle più avanzate in termini di strumentazione urbanistica.

In questo processo innovativo si colgono **alcune grandi direttrici. La prima è di fermare un trend di consumo del territorio:** con grande coraggio si è scelto non solo di non aumentare le previsioni di espansione costruttiva dei Comuni, ma di ridurre notevolmente nei prossimi anni quelle già previste in passato.

Questa scelta è stata operata con la piena consapevolezza delle problematiche che si creano quando la Pubblica Amministrazione ritorna su scelte compiute, soprattutto in materia di espansione territoriale, ridiscutendole o in alcuni casi annullandole. Tali azioni non possono certo essere fatte "a cuor leggero" da parte delle Amministrazioni Pubbliche, ma la scelta della sostenibilità è indispensabile per la tutela di beni comuni importantissimi, quali quelli legati al territorio nella sua accezione più ampia, per la crescita e sviluppo della vita di un'intera comunità.

**Una seconda direttrice è quella della rigenerazione.** L'urbanistica e l'edilizia sono oggi portate necessariamente ad accendere luci e fari sugli ambiti territoriali dismessi, su luoghi abbandonati, sugli spazi anche costruiti che nelle nostre città hanno perso la loro funzione storica e che oggi richiedono una nuova luce per generarne una nuova vita.

Questa scelta rigenerativa strategica dovrà essere primaria per l'insediamento dei servizi necessari allo sviluppo e al soddisfacimento dei nuovi bisogni che la vita di oggi ci richiede.

Infine, la Legge prevede una **strumentazione urbanistica** in grado di accompagnare lo sviluppo del territorio e quindi di essere uno strumento agile e proattivo per il sistema delle imprese, in particolare per la manifattura della nostra Regione che rimane una delle principali manifatture d'Europa: le novità introdotte alimentano procedure amministrative per soddisfare in tempi necessariamente rapidi le esigenze di trasformazione e/o insediamento delle imprese. La Legge Urbanistica della nostra Regione sintetizza un quadro di esigenze molto diversificate, le quali, dopo aver costruito una visione complessiva del nostro territorio sia in grado di preservare ciò che va preservato, valorizzare ciò che va valorizzato e consentire ciò che è essenziale consentire al fine di mantenere alta la competitività dei nostri territori.



Un **attento monitoraggio** sugli effetti di questa Legge consentirà una verifica dei risultati e progressivi adeguamenti, con una capacità di innovazione permanente che deve essere propria di qualsiasi campo dell'amministrazione pubblica ma che lo è in maniera particolare in materia urbanistica. Va riconosciuto alla Regione ai Comuni e alle Province che hanno affiancato la Regione in questo percorso di avere scelto obiettivi molti ambiziosi e di averlo fatto in maniera coesa come la nostra comunità deve essere in grado di saper fare.

Fra i primi concreti atti necessari ad attivare i contenuti della nuova legge regionale ritroviamo il bando per la rigenerazione urbana di cui questo libro traccia contenuti e risultati. Lo sforzo profuso dalla Regione nel finanziare con oltre 36 milioni di euro i progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana promossi dai Comuni, ha raccolto l'importante risposta di 112 progetti. Dalla lettura delle varie proposte emerge il grande impegno svolto dalle amministrazioni e dagli apparati tecnici, pubblici e privati nell'interpretare il cambiamento culturale innescato con la nuova legge urbanistica.

L'utile quadro che ne esce rende evidente la necessità di **un ammodernamento dei rapporti tra amministratori e cittadini**, una rivisitazione dei ruoli dell'informazione, della comunicazione e della partecipazione anche tramite le nuove tecnologie comunicative.

La discussione su possibili nuovi modelli di sviluppo e di governo del territorio derivati dai contesti sociali, economici, ambientali nei quali viviamo e dai processi di cambiamento estremamente veloci, avranno bisogno di una **formazione continua** degli amministratori pubblici e dei tecnici che operano nel pubblico e per le imprese. Nuove figure professionali e team di lavoro multidisciplinari aiuteranno a percorrere questo cambiamento di epoca in cui uno degli sforzi maggiori è il mantenimento della visione locale sempre connessa ad una visione globale di grande scala. Infine nello scorrere le proposte progettuali delle varie dimensioni comunali è possibile leggere aspetti delle nostre realtà regionali che evidenziano l'esistenza di un terreno fecondo per esperienze di valorizzazione che aggregano risorse locali e stimolano percorsi di innovazione aperta.





## Rigenerazione urbana: un approccio nuovo alle trasformazioni della città

**Sandra Vecchietti**

*Presidente INU Emilia-Romagna*

Contenimento del consumo di suolo, riuso e rigenerazione urbana, usi temporanei e nuovi standard, in Emilia-Romagna sono disciplinati in modo organico in un'unica legge, che pone una maggiore **qualità urbana** come obiettivo fondante.

Le trasformazioni territoriali nelle aree urbanizzabili del PSC lasciano il posto a strategie di rigenerazione urbana definite nel PUG, un vero e proprio cambio di paradigma che nasce dalla consapevolezza che la popolazione si contrae e invecchia, che gli stili di vita e i modi di produzione si stanno radicalmente trasformando, che esiste uno stock edilizio esuberante le attuali necessità per ragioni funzionali ed economiche: l'obiettivo diventa quello di perseguire una maggiore qualità urbana nella città esistente contenendo la sua dilatazione e l'ingiustificato consumo di suolo nelle aree esterne.

Il **consumo di suolo** va misurato non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi e quindi anche in relazione alle funzioni da insediare ed alle sue caratteristiche. Il 3% del territorio urbanizzato, individuato dalla legge come suolo massimo consumabile al 2050, deve essere opportunamente valutato in ragione delle sue caratteristiche localizzative, produttive agricole e delle funzioni ecosistemiche che può esprimere.

La **Strategia** per la qualità urbana ed ecologico-ambientale tenderà a tutelare i suoli a maggiore produttività agricola rinunciando, nell'individuazione di quelli potenzialmente trasformabili, a quelli economicamente più marginali ma che tuttavia possono svolgere un ruolo significativo nell'incremento della resilienza urbana. Oltre a ciò, il consumo di quel 3% di aree potenzialmente trasformabili sarà limitato ad alcune situazioni: innanzitutto la realizzazione di opere pubbliche e di interventi tesi a promuovere la competitività del sistema economico regionale con l'ampliamento o la nuova localizzazione di funzioni produttive strategiche.

L'eventuale consumo di suolo potrà poi avvenire in collegamento con quelle trasformazioni tese a cogliere l'occasione di interventi di sostituzione urbana per fornire all'insediamento le dotazioni di cui è carente, trasferendo in aree esterne parte delle quantità edificatorie realizzabili: la densificazione non sempre è opportuna e sostenibile dal sistema urbano.

Le **sinergie** tra contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana non sono circoscritte alla possibilità di trasferire quantità edificatorie. Devono essere messe in campo azioni congiunte per migliorare la qualità urbana con un approccio nuovo. Gli interventi rigenerativi dei tessuti non vanno infatti confusi con quelli rivolti al miglioramento dei requisiti prestazionali degli edifici che, se pur indispensabili per il patrimonio edilizio realizzato prima degli anni '80, si limitano al contenimento dei consumi energetici e alla messa in sicurezza degli edifici senza apportare miglioramenti al contesto: azioni queste auspicabili ma non esaustive alla scala insediativa. Compito non facile del PUG è quello di definire dove la riqualificazione edilizia può essere sufficiente e dove occorre aspirare a più complessi interventi sulla struttura urbana.

L'obiettivo di una elevata **qualità urbana** è declinato nella L.R. 24/2017 incrementando non solo le tipologie di standard individuate nel DM 1444/1968 ma anche evolvendo le dotazioni ecologico-ambientali introdotte dalla L.R. 20/2000 in servizi ecosistemici.





Le **strategie spaziali** sono individuate nel PUG attraverso la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, strumento che definisce le politiche urbane e territoriali con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita, contrastare i cambiamenti climatici mitigandone gli effetti e riducendone i rischi, aumentare la resilienza del sistema urbano.

La qualità degli insediamenti è perseguita, necessariamente in misura diversa alle varie scale, in ogni trasformazione edilizia ed urbanistica. Le azioni ritenute necessarie sono definite nella Strategia, tenendo conto delle carenze pregresse di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, delle situazioni di vulnerabilità accertate dal quadro conoscitivo per gli areali urbani.

In questo quadro, **il ruolo degli spazi pubblici** nel supportare strategie di rigenerazione **è ampliato rispetto al passato** perché non si tratta solo di riqualificare lo spazio fisico, ma di rafforzare il sistema di relazioni al quale lo spazio pubblico affrisce e **consolidare l'identità e la coesione sociale** assegnando maggiori funzioni alle centralità urbane esistenti e creandone di nuove. E la diversità dei progetti che possono concorrere a innescare processi urbani rigenerativi è uno degli esiti evidenti del Bando. La riqualificazione della piazza non si limita a riprogettare la pavimentazione e gli arredi nella speranza che le proprietà degli edifici circostanti siano indotte a qualificarne le cortine, poiché può servire ad esempio a contrastare gli effetti di piogge intense e le isole di calore con la progettazione di "piazze d'acqua" o la realizzazione di interventi di desigillazione e piantumazione di essenze in grado di abbattere le sostanze inquinanti creando continuità nelle infrastrutture verdi e incrementando i servizi ecosistemici, ai quali possono concorrere anche spazi verdi privati. Il monitoraggio degli effetti prodotti può essere di grande aiuto nella progettazione di successivi interventi.

Le progettualità espresse in risposta al bando si limitano ad essere tuttavia condivisibili obiettivi se non possono disporre di **risorse finanziarie** per mantenere le dotazioni esistenti e realizzare quelle desiderate. La nuova legge destina alla città pubblica i proventi dell'attività urbanistica ed edilizia ma anche specifici contributi, quali appunto quelli previsti dal bando sulla rigenerazione.

La rigenerazione di edifici e aree dismesse presenta una maggiore complessità, anche se con problematiche diverse, a seconda che riguardi proprietà pubbliche o private. La dimensione degli immobili, spesso considerevole, e i vincoli ai quali sono talvolta soggetti producono tempi lunghi per la progettazione degli interventi e il reperimento delle risorse necessarie ad avviare la loro trasformazione.

Il frazionamento proprietario può essere fonte di ulteriore complessità.

Negli esempi richiamati risulta evidente che per governare le trasformazioni rigenerative è necessario **passare dalla logica del progetto a quella del processo**, che consente una maggiore programmazione, articolazione e controllo delle fasi di realizzazione. In questo quadro, gli usi temporanei possono evitare che i tempi lunghi della progettazione e della attivazione degli interventi negli immobili dismessi inneschino processi di degrado non solo fisico ma anche sociale, collegandosi agli stralci attuativi in funzione delle risorse reperite e da reperire.

Risulta altrettanto evidente che la realizzazione di interventi complessi di rigenerazione, anche qualora interessi in massima parte proprietà private e non sia presente una compartecipazione finanziaria pubblica, non può essere attuata senza una forte **regia dell'Amministrazione pubblica**, a sottolineare che il cambiamento in atto non riguarda solo i contenuti della pianificazione ma anche le sue modalità di attuazione e gestione.



## Case, persone, città

**Alberto Talamo**

*Presidente Comitato Unitario delle Professioni Emilia-Romagna*

“La cosa che mi piace più di tutte è vedere le case, vedere i quartieri”.

Come Nanni Moretti nel film “Caro diario”, anch’io ho sempre amato le case e mi piace immaginare la vita delle persone che le abitano.

In 40 anni di professionismo ho sempre guardato le case in tutte le città che ho visitato e mi sono chiesto spesso se certe aberrazioni edilizie, nate in anni di edificazione selvaggia consentita da politiche discutibili, potessero essere demolite e magari ricostruite con altri criteri.

Le città e le case si possono ri-usare? Fin dal secondo dopoguerra in Italia si è costruito e ricostruito con l’obiettivo di soddisfare il fabbisogno di abitazioni e di lavoro.

Il Piano Fanfani per l’incremento dell’occupazione operaia, approvato nel febbraio 1949, costituì un’azione concreta per dare alloggi alla classe operaia.

Anche il grande cantiere edilizio dell’INA Casa impegnò risorse umane e materiali per la democratizzazione dell’architettura residenziale a basso costo e la ripresa economica nazionale.

Gli anni del boom economico produssero un aumento vertiginoso del patrimonio edilizio anche a causa delle migrazioni interne della popolazione, che tra gli anni Cinquanta e gli anni Sessanta determinarono lo spostamento di 10 milioni di italiani dalle zone rurali più povere alle aree più ricche e industrializzate del paese.

Questo incremento delle abitazioni nel nostro paese, proseguito dagli anni Settanta fino a oggi, non è sempre avvenuto con un adeguato studio del territorio antropizzato, progettando lo spazio urbano e pianificando in maniera organica le modificazioni del territorio incluso nella città o collegato con essa.

Si può dire che negli ultimi sessant’anni l’urbanistica più convenzionalista è stata troppo occupata a progettare città che consumano il suolo, che disperdono le risorse naturali, che incrementano la diversità e le diseguaglianze invece che sviluppare strategie che creino poli di aggregazione nel rispetto della natura, della cultura e della bellezza dell’architettura, intesa come aspetto etimologico di “elaborazione artistica degli elementi strutturali, funzionali ed estetici della costruzione”.

La città intesa come luogo di valorizzazione della nostra vita inserita in una comunità, ha invocato in questi anni un cambiamento di paradigma in grado di creare strumenti nuovi per cambiare il nostro habitat.

È nato il bisogno di **definire una visione alternativa**, che possa rinnovare il ruolo della città come colonna portante delle capacità umane, migliorando la qualità della vita individuale e favorendo la partecipazione della collettività a un nuovo modo di vivere. È con questa prospettiva che la Regione Emilia-Romagna ha messo a disposizione le sue risorse e ha coinvolto tutte le parti sociali per far nascere la Nuova Legge Urbanistica Regionale che contiene i principi di un vero **cambiamento innovativo** per tutta l’Italia, accogliendo quanto disposto dal settimo Programma di azione ambientale dell’Unione Europea, che introduce il principio del consumo di suolo a saldo zero, fissato per il 2050. Fino al 2050 la Regione Emilia-Romagna stabilisce che il consumo di suolo dovrà essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, escludendo alcuni interventi strategici.

Il tema del “riuso e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente” è il cuore della legge regionale ed è la sua vera novità.



La tipologia delle aree potenzialmente interessate da interventi di rigenerazione è varia e l'elemento che le accomuna è spesso costituito da una situazione di degrado cui occorre porre rimedio non solo per ragioni estetiche, ma con lo sguardo alle politiche sociali e di aggregazione della comunità.

Il risanamento urbanistico cui si ispirano le attività di rigenerazione deve indirizzarsi infatti ad **azioni di ripristino ambientale** e a **politiche di contrasto a fenomeni di terziarizzazione e di esclusione sociale**.

Con questo intento la Regione Emilia-Romagna ha promosso e finanziato il Bando Rigenerazione Urbana, cui hanno partecipato i Comuni, singoli o associati in unione, per migliorare la qualità dei centri abitati.

Il finanziamento stanziato è stato di 36,5 milioni di euro e ha premiato i progetti che hanno potuto meglio interpretare il concetto di rigenerazione con soluzioni innovative contro il degrado e lo sfregio ambientale.

Fra i **molti progetti** di riqualificazione e rigenerazione urbana premiati, mi limito a citare come emblematico quello del Comune di Bologna sul "Parco della Resilienza". Il progetto di rigenerazione urbana interviene sullo storico comparto di Edilizia Residenziale Pubblica di Bologna, realizzato nella seconda metà degli anni Trenta del Novecento. Il comparto è costituito da edifici residenziali, realizzati dal programma nazionale per l'edificazione di case "popolarissime" e gestito all'epoca dall'IFACP. Questo pezzo di territorio cittadino è a nord-est delle ex mura rinascimentali che collegano Porta San Felice a Porta Lama, e nel progetto si interviene disegnando un "quadilatero" racchiuso dalle vie Malvasia, dello Scalo, Pier de Crescenzi, Casarini. L'elemento storico, che rende a mio avviso affascinante l'area, consiste nel fatto che questi fabbricati popolari erano nati con l'idea di creare "condizioni di ruralità" all'interno della città, dotandoli di spazi aperti utilizzati per "trovare il modo di soddisfare l'aspirazione individuale di prendere una diretta parte attiva alla coltivazione di una seppur piccola porzione di terreno, e di alimentare un processo produttivo naturale della più grande importanza" (cit. da "Il Comune di Bologna", n. 5, Maggio 1937).

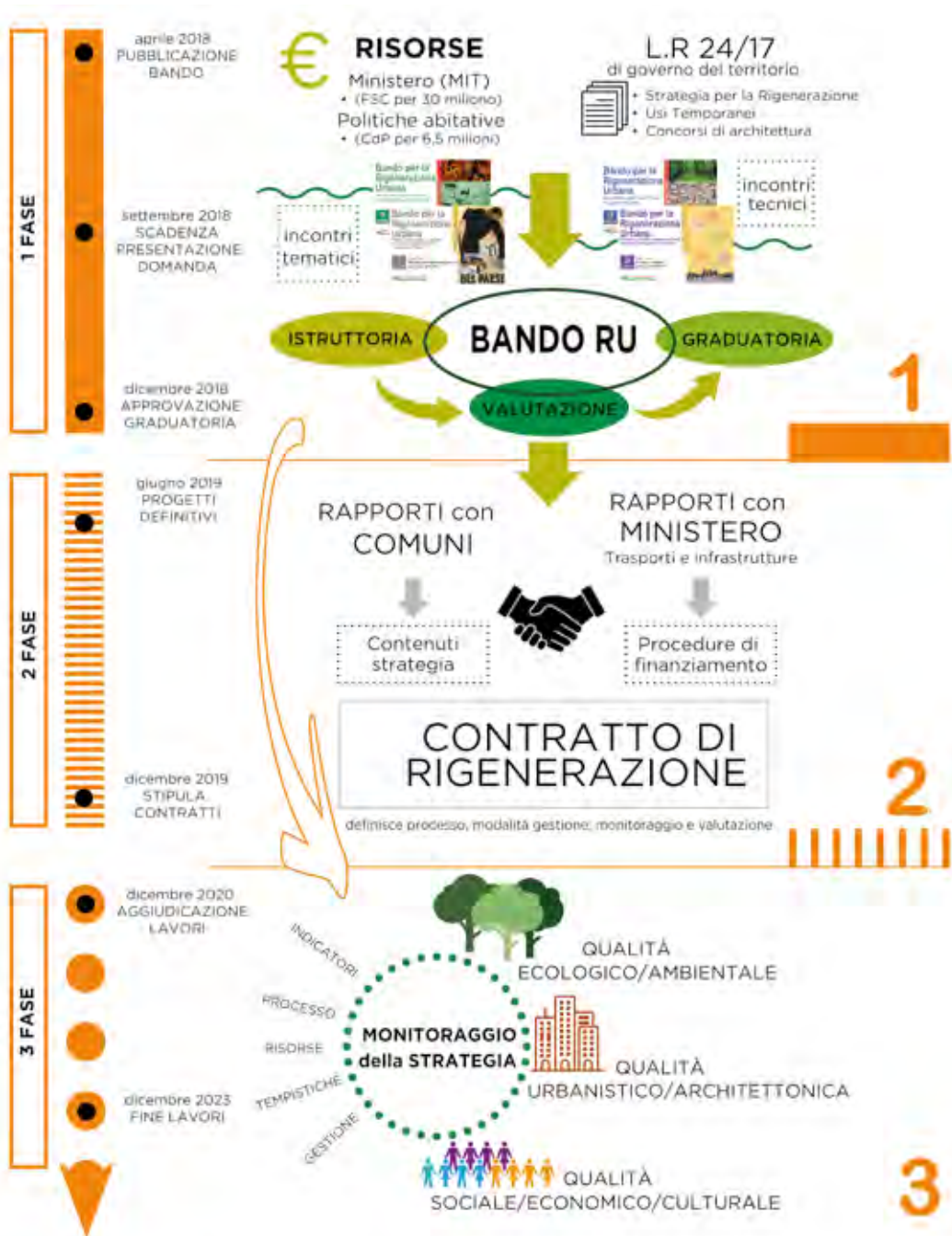
Il progetto di rigenerazione ha l'obiettivo, dopo 80 anni, di ricucire il tessuto sociale nel frattempo degradato e, utilizzando la storia davvero particolare di questa area, prevedere un intervento radicale sugli spazi esterni anticamente utilizzati per gli orti, trasformandoli in un giardino pubblico "resiliente", ridefinendo così l'intero comparto come zona di aggregazione sociale e riconoscendogli una nuova identità in prossimità del centro storico. Mi sembra questo un esempio estremamente significativo di cosa significhi tutelare e riutilizzare in modo nuovo il territorio.

Ringrazio l'Assessore regionale Raffaele Donini per l'ideazione di questo volume dedicato alle esperienze di rigenerazione urbana in corso in Emilia-Romagna. E lo ringrazio per aver dato la possibilità al Comitato Unitario delle Professioni di partecipare attivamente al tavolo tecnico che ha contribuito, insieme alle altre parti sociali, al lavoro comune che ha accompagnato la nascita della Nuova Legge Urbanistica per la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".









**1**

La Regione, facendo convergere sulle tematiche della rigenerazione urbana fondi ministeriali di sviluppo e coesione e fondi a sostegno di politiche abitative, vuole superare l'approccio di finanziamento per singoli interventi e oggetti, a favore di un processo strategico, complesso e dinamico come indicato dalla nuova legge urbanistica regionale per il governo del territorio

**2**

La Regione esercita un ruolo attivo nella gestione dei rapporti con gli enti e svolge una funzione di supporto e validazione nell'attuazione delle Strategie. Gli impegni tra le parti trovano sintesi nel Contratto di Rigenerazione, cioè nell'Accordo di Programma all'interno del quale si definiscono compiutamente obiettivi, contenuti, modalità di attuazione, nonché i parametri e gli indicatori per il monitoraggio.

**3**

La Regione monitora il processo di rigenerazione in tutte le sue fasi, in particolare ponendo l'accento sulla gestione, al fine di verificare nel tempo la coerenza del processo in riferimento agli obiettivi iniziali, il rispetto degli impegni presi e, non da ultimo, gli effettivi impatti prodotti sul territorio e l'efficacia della strategia nel tempo.

## Il bando rigenerazione urbana: processi e strategie di rigenerazione ambientale, urbanistica e sociale

**Marcello Capucci**

*Servizio Qualità urbana e politiche abitative  
Regione Emilia-Romagna*

Le politiche della Regione Emilia-Romagna per la riqualificazione urbana affondano in numerose esperienze portate avanti dalla metà degli anni '90. Allora il contesto di riferimento era quello delle grandi aree industriali dismesse che popolavano molte delle nostre città: erano i comparti delle prime industrie nate nel dopoguerra giunte ormai a fine ciclo di vita, e che nella riconversione restituivano alle città opportunità di riorganizzazione infrastrutturale e dotazione di nuovi spazi pubblici, nuovi servizi, nuova edilizia residenziale sociale.

I programmi e le iniziative avviate in quegli anni in Regione hanno visto investimenti pubblici per oltre 550 mln di euro, su oltre 498 interventi co-finanziati dai privati con altrettante risorse, e che hanno riguardato per oltre il 37% opere infrastrutturali, per il 14 % verde, scuole e spazi pubblici, per il 49 % interventi di edilizia abitativa sociale, sia pubblica che privata.

Il quadro di riferimento che abbiamo **oggi** sotto gli occhi è **tuttavia molto diverso**. La crisi economica, ancora non risolta, che ha investito la economia del paese a partire dal 2008 ha riscritto, più o meno forzatamente, molte regole del gioco che, nei meccanismi di trasformazione e valorizzazione urbana, sembravano essere ampiamente consolidate.

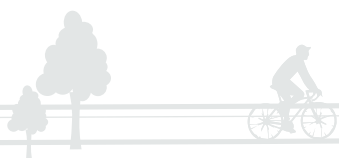
La crisi economica generale, incrociata con la sovrapproduzione edilizia dei primi anni 2000 e la stretta dei crediti bancari hanno rapidamente portato a paralisi il settore edilizio: che si è trovato con un corposo eccesso di offerta a fronte di una contrazione della domanda, soprattutto per quanto riguarda il mercato residenziale. Questa condizione non può essere ricondotta unicamente a meccanismi di natura economica o finanziaria. Perché, nel frattempo, **si è anche modificata** sempre più **la domanda di trasformazione delle nostre città**: il quadro non è stabile né chiaramente definito, ma possiamo provare a identificare alcuni elementi ricorrenti.

Innanzitutto, la questione della rigenerazione non riguarda più prioritariamente "grandi" aree dismesse. Riguarda, in maniera diffusa, situazioni più **minute e distribuite** sul territorio, e interessa aree periferiche così come zone centrali, si riferisce ad una elevata frammentazione proprietaria, e la dismissione o il sottoutilizzo si riferiscono a immobili o aree di dimensioni anche contenute o talvolta piccolissime ma numerose, e per questo non meno significative.

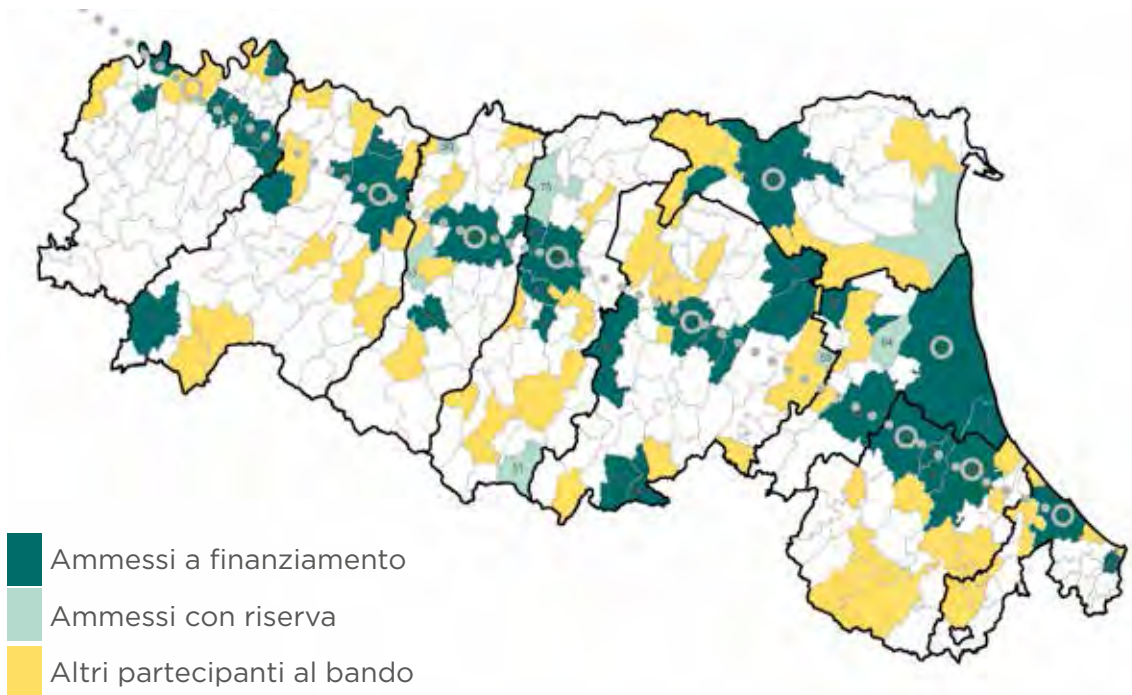
Riguarda la condizione energetica e sismica di grandissima parte del patrimonio edilizio residenziale esistente, che nella nostra regione è per quasi l'80% di proprietà di singoli cittadini.

Riguarda inoltre, mai come prima in passato, la **dimensione ecologica ed ambientale** delle nostre città: non in quanto riferita a singole situazioni od interventi specifici, ma **come problema trasversale ed urgente** per un futuro che interessa e coinvolge tutti. Una sofferenza del territorio sempre più evidente di fronte ai cambiamenti climatici impone alla pianificazione un'azione incisiva, a partire da un più severo ed attento uso del suolo.

Infine, riguarda **una rinnovata partecipazione delle comunità ai processi di riuso**: non come fatto formale, ma come attività sentita come essenziale per costruire processi duraturi di riappropriazione di spazi e di costruzione di contenuti e funzioni.



## COMUNI CHE HANNO PARTECIPATO AL BANDO



È in questo quadro che si inserisce la nuova legge di governo del territorio della Regione e il suo Bando per la Rigenerazione Urbana. Il Bando, in coerenza con i principali contenuti della legge regionale, affronta il problema della rigenerazione urbana **in una logica di processo**, a cui partecipano attori molteplici e diversi, sotto una regia generale lasciata naturalmente in capo ai Comuni.

Regia che, nella Legge, è cuore della Strategia per la Qualità Ecologica ed Ambientale e che, nel Bando, è affidata alla **“Strategia per la rigenerazione urbana”**, all’interno della quale si costruisce la cornice di riferimento a cui ricondurre gli interventi e le azioni previste e ritenute necessarie per affrontare il problema individuato. Lavorare in questa logica aiuta e in parte costringe ad inquadrare meglio gli obiettivi della rigenerazione, a costruire una sequenza di interventi tra loro più integrati e correlati, e a mantenerla; nonché consente di aprire spazi di azione, anche dal basso, da costruire e fare crescere con il concorso delle comunità locali, e/o di gruppi o associazioni rappresentative di interessi collettivi.

Non a caso infatti il Bando richiedeva che ciascuna Strategia si componesse di **“interventi”**, cioè di opere pubbliche e di progetti fisici sul territorio, e di **“azioni”** materiali ed immateriali, attraverso le quali potenziare gli effetti degli interventi, legarli meglio tra loro, dotarli maggiormente di contenuti e di significati. Nella logica secondo cui **“contenitore” e “contenuto” non possano essere disgiunti** nelle pratiche di una rigenerazione che si muove nel contesto sopra descritto.

Hanno partecipato al Bando 112 Comuni della Regione, più di un comune su tre. Dentro le 112 Strategie di rigenerazione vi sono oltre 1000 operazioni, tra interventi e azioni previste.

Complessivamente, sono state finanziate 35 Strategie per quasi 40 mln € (se si considerano anche gli 8 comuni ammessi con riserva, si arriva a quasi 45 mln € di contributi), di fronte ad un fabbisogno complessivo di circa 96.4 mln. €.

Sono così stati coperti il 33% degli importi richiesti a contributo, a sostegno di strategie dal valore complessivo pari a 412 mln €, se si considerano i finanziamenti locali che vi concorrono alla realizzazione.

Al di là del dato economico, preme segnalare che dietro quelle 112 strategie si cela **un generoso ed ampio lavoro** di analisi, di progettazione e di attivazione territoriale che le varie amministrazioni, con forze e capacità naturalmente molto diverse, cercano di portare avanti in un contesto di risorse sempre di più carenti.

Perché, occorre non dimenticarlo, **rigenerare costa ed è complicato**, soprattutto nel momento iniziale: la fase di avvio dei processi di trasformazione è inevitabilmente la più complessa, perché richiede di innescare quella “spinta minima” che consenta a un processo di superare le difficoltà iniziali, di attivarsi, e di poter essere esempio e volano per trasformazioni, anche emulative, successive.

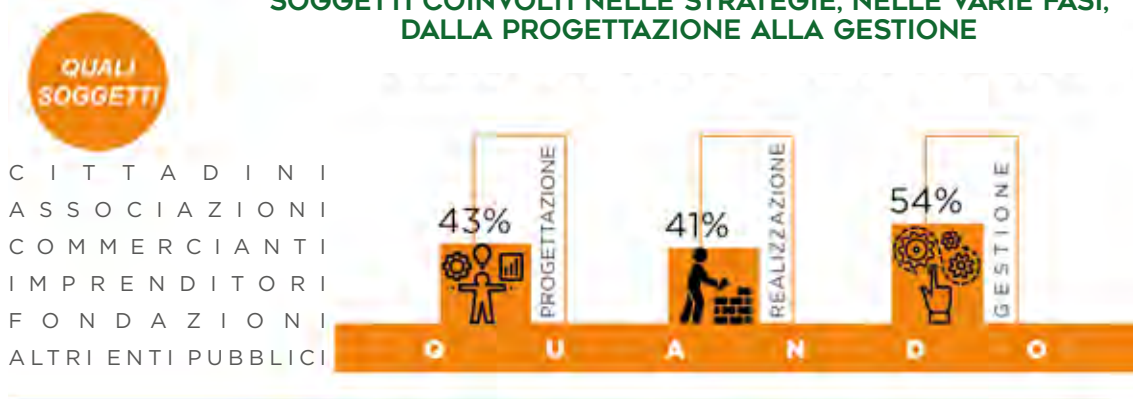
Hanno partecipato al Bando comuni di ogni dimensione, che coprono dai territori appenninici fino al Po, passando per tutto il sistema insediativo della via Emilia.

Si possono sintetizzare velocemente **alcuni temi che paiono ricorrenti e di interesse**. Dai territori montani, emerge evidentissimo come il problema della rigenerazione urbana sia in primo luogo una questione sociale: la prima esigenza è quella di trattenere abitanti, fornendo i servizi di base, lavorando sulla valorizzazione dei luoghi, rafforzando il senso di comunità.

In molti comuni di dimensioni contenute il rapporto con il territorio è evidentemente forte, e costituisce il vero perno della strategia, l'elemento su cui poggiano le più profonde condizioni di riuscita della rigenerazione. Questo può essere considerato il fattore più rilevante soprattutto nei piccoli comuni: cioè nella capacità che avranno di costruire processi il più possibile condivisi e sostenuti dalla cittadinanza, rafforzando l'idea che si tratti di una rigenerazione che appartenga a tutti.

In numerose proposte, molto si gioca ancora attraverso il “progetto” dell'opera pubblica, che in effetti costituisce l'oggetto del contributo regionale. Molte strategie sono caratterizzate da interventi che tendono alla riqualificazione fisica dei contesti urbani, prevalentemente ancora centrali. Si intuisce chiaramente come, in molti casi, il centro storico o comunque presenze storiche od ormai storicizzate, costituiscano una vera e propria ancora a cui agganciare la strategia ed i suoi potenziali effetti. Questo segnala il ruolo fondamentale che la riconoscibilità e l'identità dei luoghi ancora hanno in questi processi, ed evidenzia come sia doppiamente difficile (in alcuni contesti questo è molto evidente) tentare pratiche di rigenerazione urbana e sociale laddove nulla di storico o di identitario sia chiaramente riconoscibile.

## SOGGETTI COINVOLTI NELLE STRATEGIE, NELLE VARIE FASI, DALLA PROGETTAZIONE ALLA GESTIONE





## I TEMI DELLE STRATEGIE

dei 37 comuni ammessi a finanziamento

classi di popolazione dei comuni dal più scuro al più chiaro

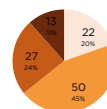
con più di 50.000 abitanti  
tra i 15.000 e i 50.000 abitanti  
tra i 5.000 e i 15.000 abitanti  
con meno di 5.000 abitanti

Numero  
domande

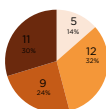


112

partecipanti  
al BANDO



ammessi a  
FINANZIAMENTO



37

Valore della  
Strategia di  
Rigenerazione



1.065,5 mil



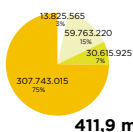
Valore degli  
interventi  
oggetto di  
contributo

182,9 mil

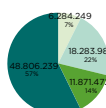
Contributo  
richiesto



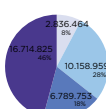
96,4 mil



411,9 mil



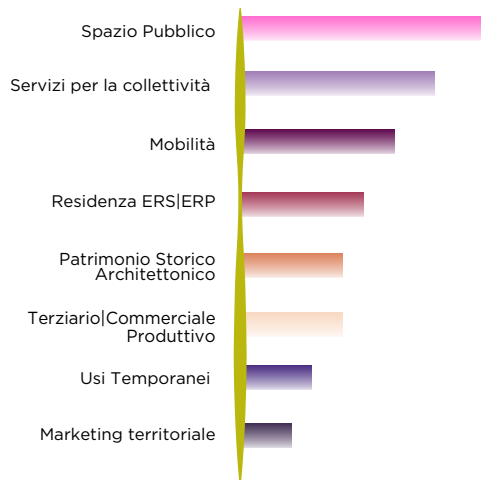
85,25 mil



36,5 mil

## IL BANDO IN CIFRE

I dati fanno riferimento alle 31 strategie ammesse e alle 6 ammesse con riserva



recupero di  
9 AREE DISMESSE  
ex produttivo, ex caserme, aree ferroviarie



incremento offerta  
HOUSING SOCIALE  
11 interventi ERS/ERP

Una certa difficoltà traspare, nelle strategie, nella **gestione della transizione**. Molti territori manifestano esigenze profonde di rigenerazione, che non possono essere risolte con le risorse assegnate dal Bando, e che peraltro necessiteranno inevitabilmente di molto altro tempo di metabolizzazione, prima di trovare le possibili strade di intervento, magari risolutive.

In altre parole, in molti contesti pare inevitabile approcciare il problema anche in una logica di **“attesa”**: da intendersi positivamente ed in modo costruttivo, non certo come tempo lasciato scorrere sperando in un qualche inaspettato miracolo. Sotto questo aspetto pare di poter affermare che tutta la disciplina urbanistica abbia ancora molto da imparare, provenendo da una storia che di norma la vedeva affrontare un tema tentando di prefigurarla, gestirla e risolverla compiutamente, in tutte le sue parti. In molte delle questioni rappresentate nelle strategie, invece, emerge come spesso i problemi siano **“troppo grandi”**, e non solo rispetto alle risorse disponibili: la questione infatti va oltre dalla mera valutazione di carattere economico-finanziario, e tocca la **capacità di disporre di adeguati contenuti e funzioni “per” la rigenerazione**, non ancora pronti e non reperibili **“a catalogo”**, ma, viceversa, da costruire di volta in volta, in un percorso paziente e perseverante con le forze locali.

In questo quadro anche la struttura della strategia muta ragione e obiettivi: talvolta, forse, più che puntare alla realizzazione di interventi per stralci compiuti ma estremamente parziali (ad esempio nel recupero di alcuni complessi dismessi), occorre cominciare a porsi il tema di come lavorare, con maggiore determinazione, su **modalità di uso incrementali e/o temporanee**, a cui affiancare necessarie operazioni di sistemazione minima che consentano l'utilizzo in sicurezza delle strutture, per avviare forme di riappropriazione e di conoscenza degli spazi o degli edifici disponibili, finalizzati appunto a gestire l'attesa della trasformazione e nel contem-

po a porne le basi, attraverso iniziative esplorative, e modalità non definitive di riutilizzo. Emerge, con una certa costanza ma ancora con ampi margini di miglioramento, l'attenzione alla dimensione ambientale della rigenerazione. La si ritrova prioritariamente in una attenzione, certamente non usuale fino a pochi anni fa, alle tecniche ed alle tecnologie applicate nelle progettazioni, applicate anche ricorrendo alle *nature based solutions*, che rivelano una particolare attenzione agli aspetti della permeabilità dei suoli, della invarianza idraulica, del controllo delle isole di calore.

Nelle pagine che seguono si potranno trovare sintetizzate le 35 strategie selezionate al termine della prima fase, per le quali si stanno definendo i Contratti di Rigenerazione Urbana ed i progetti definitivi degli interventi, che saranno in attuazione nei prossimi anni.

## ELEMENTI QUALITATIVI NELLE 112 STRATEGIE PROPOSTE.





# LE STRATEGIE DEI COMUNI





## 8 AZIONI



Biblioteca di quartiere



Nuova collocazione attività mercatale



Apertura campo da calcio parrocchiale



Punto di Comunità



Tavolo di quartiere



Assistente familiare di condominio



Cittadinanza attiva al Parco Natura



Rigenerazione edilizia ed energetica



## 10 INTERVENTI



Scuola Racagni



Piazzale Pablo



Biblioteca di Alice



Zona 30 Pablo



Parma cambia luce



Ospedale vecchio



Nuovo ingresso Parco Ducale



Area sportiva EFSA



Circolo Fulgor Rondine



Casa dei Mille

# LA CITTÀ RESILIENTE

## Una strategia di rigenerazione urbana per il Pablo e l'Oltremare

Da qualche tempo anche l'Italia conosce il problema delle periferie delle sue città: si dice che non offrano più occasioni di incontro, che stiano perdendo le loro identità e che soprattutto siano sempre più lontane dai centri. Ebbene, il Comune di Parma ha deciso di sfruttare l'opportunità offerta dal bando delle rigenerazione urbana della Regione per dare una risposta proprio a questo tema, legando fra di loro due aree della sua porzione occidentale: il quartiere **Oltretorrente** del Centro storico e la sua prima periferia, il quartiere Pablo. Si tratta di due quartieri che condividono una grande anima popolare che nasce da una storia comune. Il quartiere **Pablo**, che prende il nome dal comandante partigiano Giacomo di Crollalanza, ospitò infatti quegli "Arditi del popolo" che vi furono trasferiti negli anni '20 dall'Oltretorrente, dove avevano organizzato la resistenza al regime. Nel decenni successivi Pablo ospiterà ancora edilizia economica popolare e riceverà quindi gran parte dei flussi migratori.

Oggi è un quartiere che **conserva un intenso senso di identità** ed appartenenza da parte dei suoi residenti che alterna opportunità ad elementi di criticità. Da un lato è ben servito dai mezzi pubblici, a ridosso del centro storico, dotato di servizi pubblici fra i quali l'ospedale maggiore, con numerose strade alberate e sede della moderna Authority europea EFSA per la sicurezza alimentare. Dall'altro è il quartiere con il maggior numero di residenti stranieri, dotato di numerose aree verdi ma da riqualificare fra le quali proprio l'omonimo piazzale Pablo, ed in cui i cittadini lamentano un senso di insicurezza e degrado. Per ricreare il tessuto sociale e costruire comunità solidali **è necessario riportare il cittadino a vivere il suo territorio.**

L'Amministrazione comunale ha così pensato di realizzare **"polarità rigenerative"**, vale a dire azioni ed interventi che possano diventare il punto di incontro delle energie del quartiere, come ad esempio le Biblioteche di quartiere ed i Punti di comunità. Ecco quindi che la strategia di rigenerazione urbana prevede di realizzare la **"Biblioteca di Alice"** nel quartiere Pablo presso il parco Golese, e di realizzare la **"Casa dei Mille"** nel quartiere Oltretorrente.

La Biblioteca di Alice, una delle quattro biblioteche di quartiere pianificate, vorrà essere non solo un luogo dove promuovere la lettura all'interno di uno spazio bello, dinamico ed inclusivo, ma anche un luogo di aggregazione, attività e condivisione per

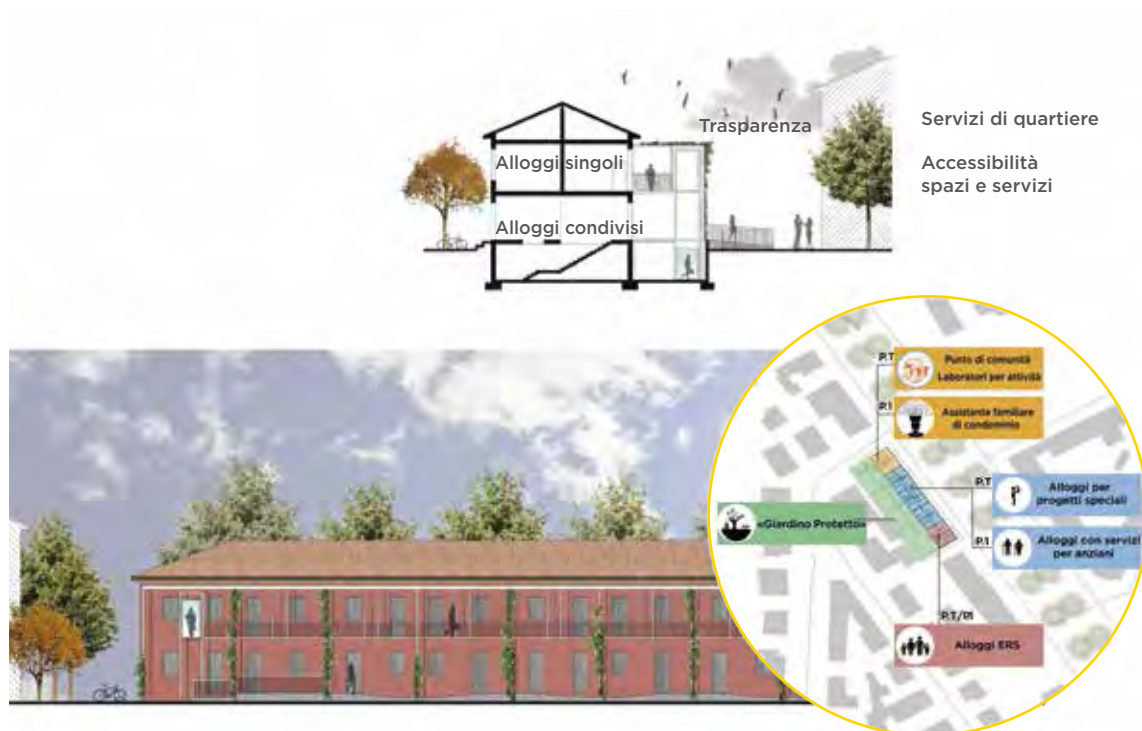


### SOGGETTI COINVOLTI

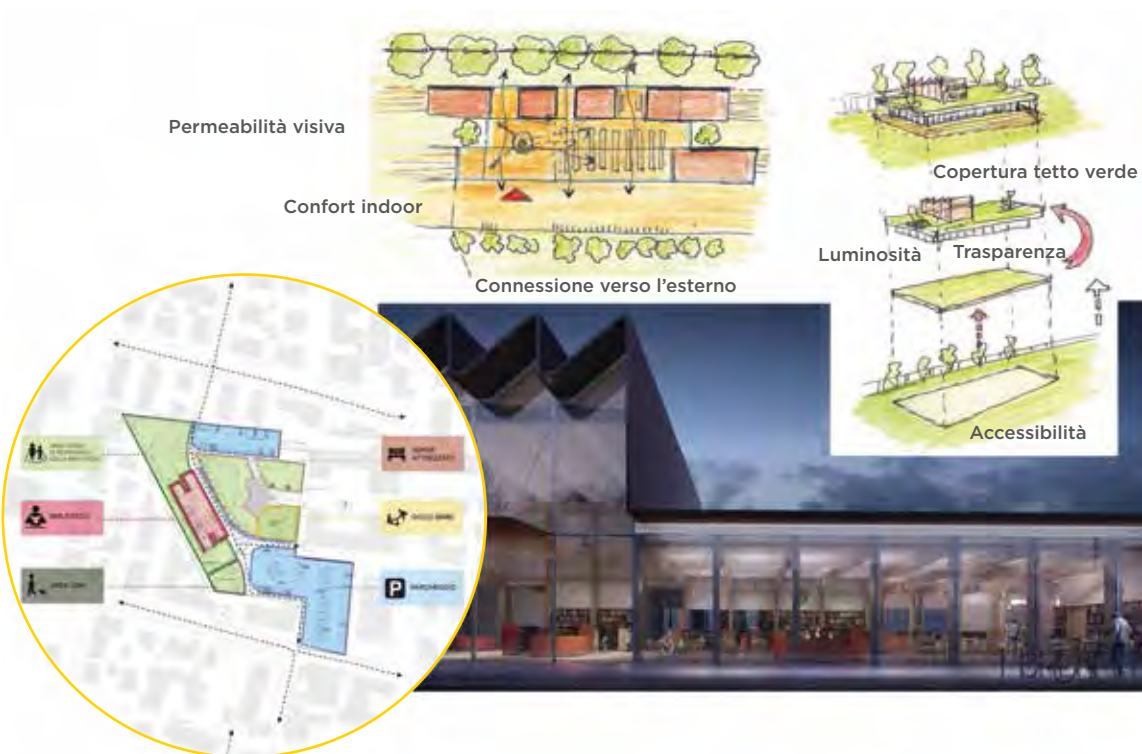
- Comune
- ACER
- AUSL
- Fondazione Cariparma
- Associazioni



## LA CASA DEI MILLE - PROGETTO



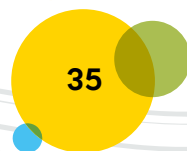
## LA BIBLIOTECA DI ALICE - PROGETTO



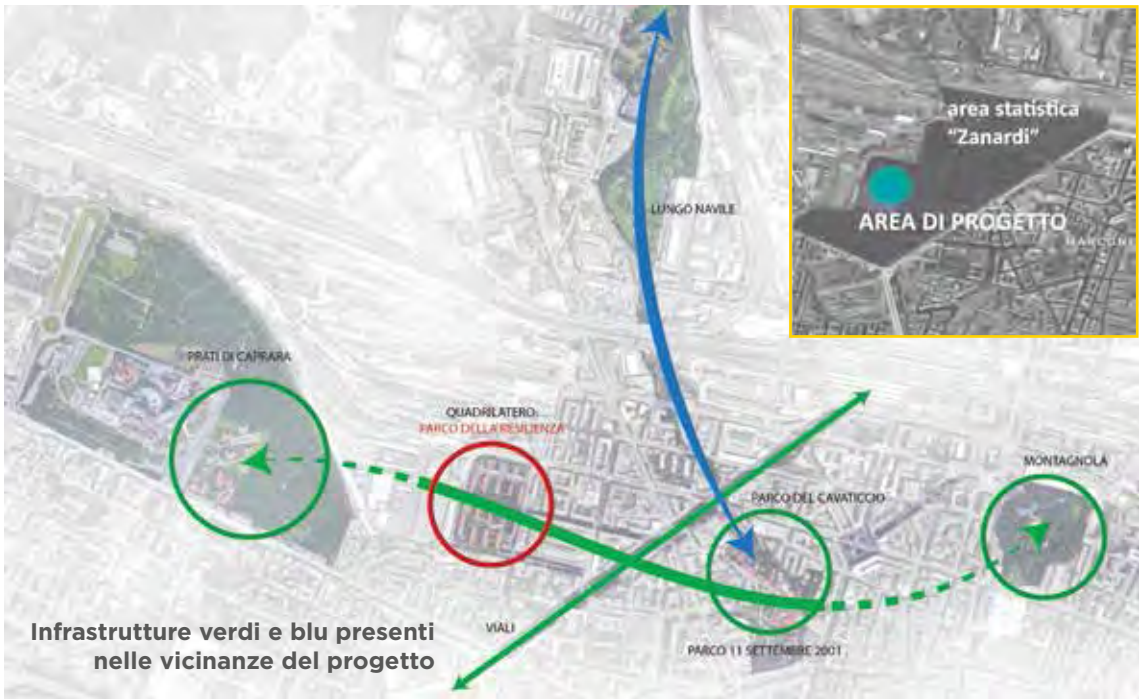
le famiglie, ragazzi ed adulti, insomma un vero e proprio **punto di riferimento** per la crescita culturale del quartiere. Il progetto della biblioteca prevede grandi spazi luminosi, ma soprattutto un tetto a verde: poiché l'edificio sorgerà in un parco, sarà come staccare da terra un pezzo di prato inserendovi nel mezzo le vetrate della biblioteca.

La **Casa dei Mille** sorgerà invece in prossimità degli ex bastioni, dove si trovano ora i viali di circonvallazione, proprio a cavallo fra i quartieri Pablo ed Oltretorrente, per fungere quasi da cerniera fra questi; **sarà un Punto di comunità**, ovvero un luogo di nuova concezione che ospiti un welfare non riservato all'intervento pubblico, ma che possa ricevere il contributo di terzo settore, volontari e cittadini. La Casa dei Mille sarà uno di questi luoghi accoglienti, pensati proprio per invogliare a fermarsi e stringere relazioni, animati da volontari, con il contributo di scuole, parrocchie, società sportive, commercianti, ed altri ancora.

Sarà qui possibile ricevere servizi "leggeri" di comunità, quali compilare moduli, aggiornare il curriculum, informarsi sulle iniziative della città e sui suoi servizi. Il progetto prevede in questo caso di intervenire su un edificio esistente consolidandolo sismicamente e migliorandone le prestazioni energetiche e realizzando un giardino per attività ludiche e ricreative.







## AZIONI SUL CONTESTO URBANO



Il giardino pubblico

## AZIONI SUL CONTESTO AMBIENTALE



Il Parco della Resilienza

## AZIONI SUL CONTESTO SOCIALE



La conoscenza e partecipazione



## IL PARCO DELLA RESILIENZA

Uno storico comparto di case popolarissime aggiorna la modalità con cui perseguire l'originario obiettivo: creare una comunità coesa

Il “**Quadrilatero**” è un caratteristico comparto di Edilizia Residenziale Pubblica di Bologna che si trova nell'area Zanardi a nord-est del tratto di viali di circonvallazione del centro storico compreso tra Porta San Felice e Porta Lame.

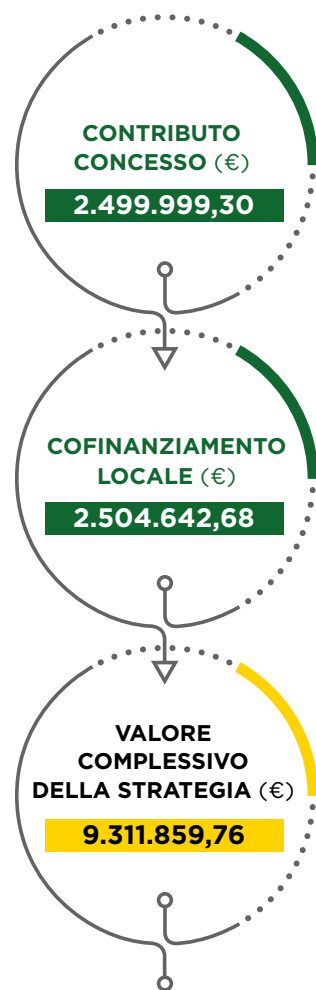
I suoi edifici in linea, da sette piani ciascuno, accolgono circa **500 alloggi** e sono separati da ampi spazi verdi pertinenziali; furono realizzati nella seconda metà degli anni '30, nell'ambito del programma nazionale per l'edificazione di case “popolarissime”. L'idea alla base di questo progetto era davvero suggestiva: realizzare “condizioni di ruralità” nella città moderna.

Si volevano infatti dotare questi nuovi edifici residenziali, destinati appunto alle classi sociali più povere, di spazi verdi idonei a “trovare il modo di soddisfare l'aspirazione individuale di prendere una diretta parte attiva alla coltivazione di una, seppur piccola, porzione di terreno, e di alimentare un processo produttivo naturale della più grande importanza”.

Da allora sono passati quasi ottant'anni e le esigenze della città e dei suoi abitanti sono ovviamente mutate. Nonostante l'indubbia qualità del progetto originale, la zona subisce oggi fenomeni di degrado, sia per quanto riguarda gli edifici che per quanto riguarda gli spazi verdi. Nonostante questi ultimi siano completamente aperti ed accessibili dalle vie perimetrali, il vicinato non li frequenta, come se sorgessero delle “barriere invisibili”. Tutto questo ha delle conseguenze negative sulle relazioni sociali di vicinato, che conducono anche alla immancabile percezione di insicurezza dei cittadini.

E proprio la resilienza può rilanciare quest'area, recuperandone e riadattandone l'affascinante idea progettuale che ne era alla base in origine, perché resilienza significa anche ritrovare un nuovo obiettivo. **Queste aree verdi**, tramontata da tempo ogni idea di ruralità nella città, **possono reinventarsi**: quella “produzione naturale” che era ipotizzata negli anni '30 per rispondere ai bisogni elementari dei suoi abitanti, può oggi diventare la risposta ai nuovi bisogni della socialità di vicinato nonché a quelli ambientali come le isole di calore, gli eventi meteorici, le emissioni inquinanti, ecc.

Il progetto di riqualificazione urbana si propone di rammendare questo tessuto fisico e sociale ormai logorato lavorando su due obiettivi: **trasformare le aree verdi in un nuovo ed articolato giardino pubblico** e **riqualificare energeticamente gli edifici** residenziali.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- ACER
- Cittadinanza
- Associazioni
- Fondazione Innovazione Urbana







## AZIONI SUL CONTESTO URBANO



### Il giardino pubblico

- RISISTEMAZIONE SOTTOSERVIZI
- MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITÀ
- RIFACIMENTO PERCORSI
- REALIZZAZIONE DI SEDUTE DI DIVERSA TIPOLOGIA E SPAZI DI INCONTRO
- REALIZZAZIONE DI ACCESSI E PIAZZE
- APPLICAZIONE PRINCIPI UNIVERSAL DESIGN
- RIVALUTAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- REALIZZAZIONE PADIGLIONE MULTIFUNZIONALE

## AZIONI SUL CONTESTO AMBIENTALE



### Il Parco della Resilienza

- RACCOLTA E RIUSO DELLE ACQUE PIOVANE
- RIMODELLAMENTO TERRENO
- REALIZZAZIONE DI CANALI PER LA DISTRIBUZIONE E DISPERSIONE DELLE ACQUE
- UTILIZZO ATTIVO DELLA VEGETAZIONE
- RIVALUTAZIONE ALBERATURE
- UTILIZZO DI MATERIALI PER ABBATTIMENTO ISOLA CALORE
- EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI

## AZIONI SUL CONTESTO SOCIALE



### La conoscenza e partecipazione

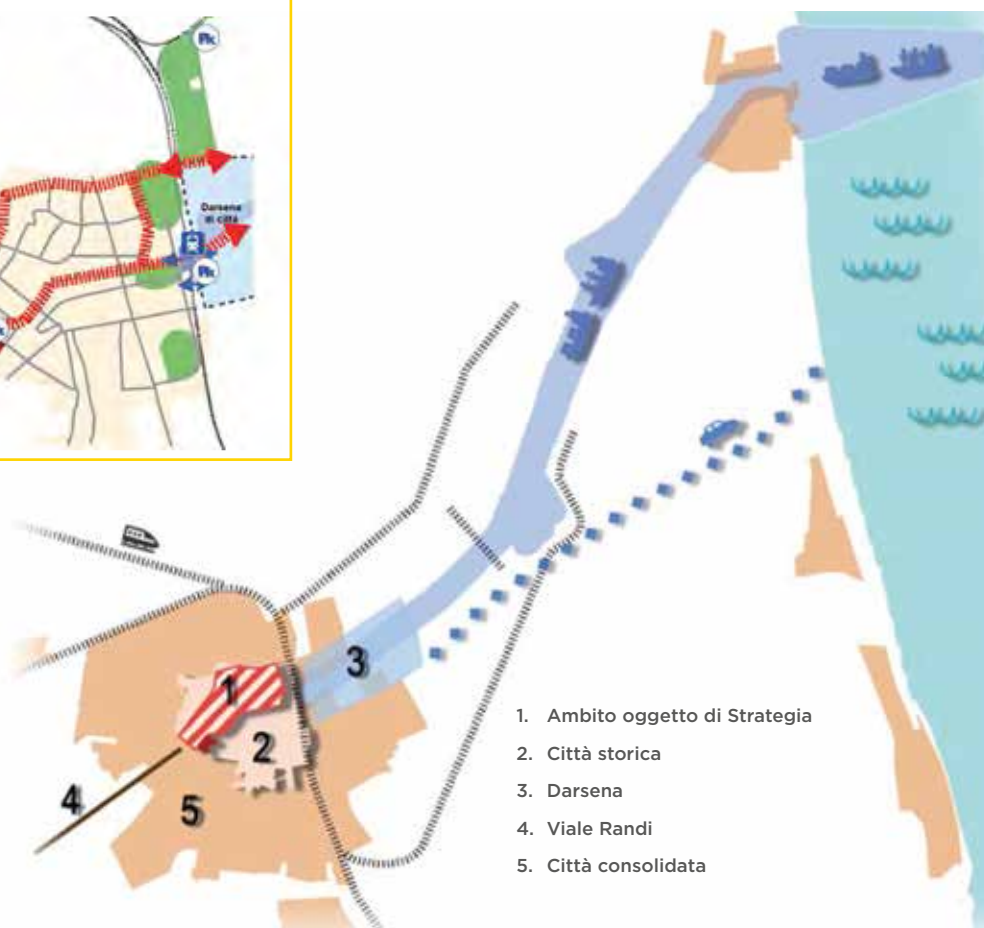
- CREAZIONE SPAZI PER ATTIVITÀ GIOCO E SOSTA
- PERCORSO DI COMUNICAZIONE
- ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE
- RACCOLTA IDEE PER LA FASE DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA
- IMPLEMENTAZIONE PROGETTO
- PREVISIONE DI SPAZI PER ASSOCIAZIONI E START UP

La collocazione cittadina del “Quadrilatero” sembra poi fatta apposta per questa strategia: guardandolo da una altezza maggiore si vedrà come si trovi proprio nel mezzo fra i parchi del Cavaticcio-Navile, ad est, ed i Prati di Caprara, ad ovest, e possa quindi diventare un naturale collegamento fra i due.

La proprietà dell’area è interamente pubblica, divisa fra Comune di Bologna ed Acer, e ciò faciliterà indubbiamente l’intervento; vi **risiedono circa 700 abitanti**, dei quali il 30% ha un’età superiore ai 65 anni, mentre il 27% risulta essere straniera. Saltano quindi all’occhio le problematiche sociali che presenta il comparto. Sono però anche evidenti le sue potenzialità: a ridosso del centro storico, vicino a scuole ed uffici di quartiere, connesso ciclo-pedonalmente con la città e soprattutto tutt’ora comparto a misura d’uomo. L’intervento proposto può quindi recuperare, con modalità “resilienti”, quindi aggiornate ai nostri tempi, l’originale obiettivo di non accontentarsi solo di dare una casa ai più bisognosi, ma anche quello di creare **una nuova comunità di abitanti**. La strategia prevede infatti che gli abitanti siano coinvolti nella progettazione dell’intervento, come già era accaduto nel 2017 nei Laboratori di quartiere e nelle esperienze del Bilancio partecipativo.

Venendo al progetto vero e proprio, questo prevede sulle aree verdi la realizzazione di una centrale **“Piazza dell’Accoglienza”** all’ingresso principale, contornata da piazzette “In & out” nei pressi di quelli secondari, collegate da un percorso pubblico centrale, rettilineo e carrabile, dal quale partano poi i percorsi di collegamento, curvilinei, ai corpi scala dei fabbricati. La zona centrale del parco sarà dotata di **attrezzature per lo sport, il tempo libero ed il gioco** e dotata di una struttura gradonata **per il teatro o per il cinema all’aperto**. L’intervento sarà completato sotto il profilo ambientale, da un **sistema di raccolta e gestione dell’acqua piovana**.

Gli edifici saranno invece oggetto di una rivalutazione che ne aumenti l’efficienza energetica in modo da consumare meno energia e migliorarne il comfort interno.



1. Ambito oggetto di Strategia
2. Città storica
3. Darsena
4. Viale Randi
5. Città consolidata



#### Interventi già attuati

1. Piazza del Popolo e corte delle Antiche Carceri
2. Palazzo Rasponi dalle Teste
3. Piazza Kennedy
4. Riqualificazione Pk via G. Guidarelli
5. Riqualificazione Pk Port'Aurea
6. Tratto mura via Port'Aurea via Cura
7. Tratta polveriera - via Traversari



#### Interventi a finanziamento regionale

1. Recupero ex Caserma Dante Alighieri



#### Interventi già finanziati

1. Tratto mura via Cura - via Oberdan
2. Tratto mura Giardino Guiccioli - Porta Teguriense
3. Tratto Porta Teguriense - Largo Giustiano
4. Mura via Pier Traversari - via G. Rossi
5. Mura via S. Alberto - via G. Falier
6. Interventi straordinari Rocca Brancaleone
7. Segnaletica stradale (parziale)



#### Interventi con finanziamenti da reperire

1. Recupero ex Collegio dei Nobili
2. Tratto mura di Porta Gaza
3. Mura Porta Adriana
4. Mura Torrione ex Polveriera
5. Segnaletica stradale (parziale)

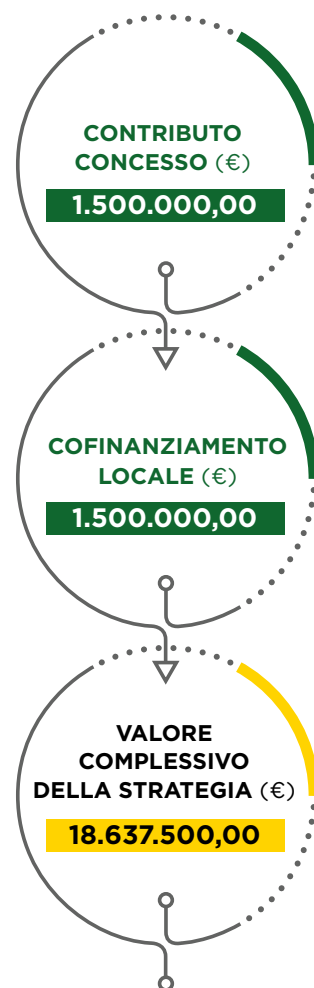
# RAVENNA RIGENERA: STORIA CULTURA ARCHEOLOGIA MARE TURISMO

## Ex Caserma Dante: da luogo inaccessibile ad area verde, per promuovere il turismo ed aiutare l'ambiente

Ravenna, la più grande città della Romagna, vanta innumerevoli risorse: famosa nel mondo per i suoi ineguagliabili mosaici, capitale dell'Impero romano d'occidente e dell'esarcato bizantino, città patrimonio UNESCO, secondo territorio italiano per superficie superato solo da quello della capitale, con 35 Km di costa e nove lidi, centro economico di grande rilievo grazie al suo porto. E si potrebbe continuare a lungo.

Ravenna è poi una città che ha sempre saputo essere all'avanguardia della pianificazione e della sperimentazione urbanistica: dopo essere stato il primo grande comune ad applicare la legge urbanistica regionale del 2000, sta oggi anticipando i contenuti della nuova legge regionale del 2017, avendo acquisito la consapevolezza che, non essendo più possibile consumare territorio agricolo, deve considerarsi raggiunta la massima espansione territoriale delle nostre città e dirottare l'attività edilizia sulla rigenerazione del patrimonio esistente. In quest'ottica **la strategia proposta prevede la rigenerazione** di un'area centrale ed attualmente impermeabilizzata, ovvero la **ex caserma Dante Alighieri**. Si tentano di risolvere due distinte criticità allo stesso tempo, ambientale ed economica, rispondendo cioè al tema dei cambiamenti climatici e nel contempo sviluppare un settore possa aiutare la città ad uscire completamente dalla crisi, ovvero il turismo. La caserma Dante Alighieri è tradizionalmente un luogo "non-vissuto" di Ravenna poiché, in quanto presidio militare, è stata sempre inaccessibile. Le sue strutture, abbandonate da anni ed oggi in fase di degrado, occupano un'area di due ettari, completamente impermeabilizzati. L'area è stata recentemente suddivisa in **due compendi**, dei quali il primo costituito da edifici seicenteschi vincolati dalla sovrintendenza è divenuto di proprietà della **Cassa Depositi e Prestiti**, mentre il secondo più ampio e costituito da edifici senza pregio, le cd. "casermette", è stato acquisito dal **Comune di Ravenna**, a coronamento di un impegno pluriennale dell'amministrazione.

Gli studi preliminari ci dicono che l'area della caserma è quella dove si registra il più alto valore di **potenziale archeologico** dell'intera città! Si trova infatti su uno dei cardini della città repubblicana e la tradizione storico-erudita colloca proprio qui alcuni eccezionali monumenti quali l'anfiteatro, il tempio di Apollo, e quello di Mercurio. Ma probabilmente le tracce archeologiche si espandono anche a ritrovamenti di epoca preromana e, più in superficie, alla città medioevale.



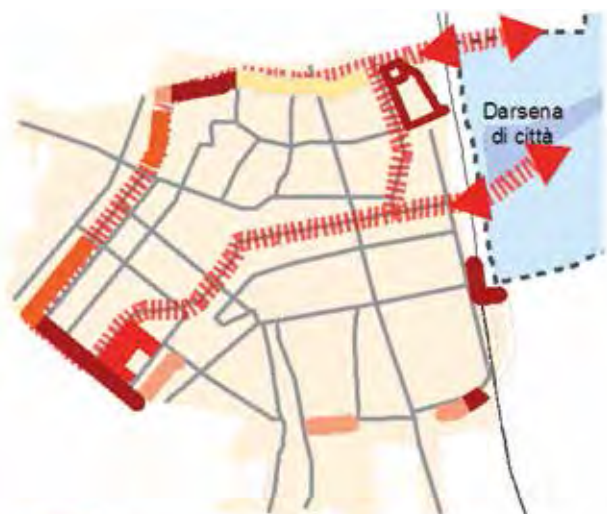
### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Scuole
- Carceri
- Cassa Depositi e Prestiti
- Soprintendenza
- Teatro
- Privati

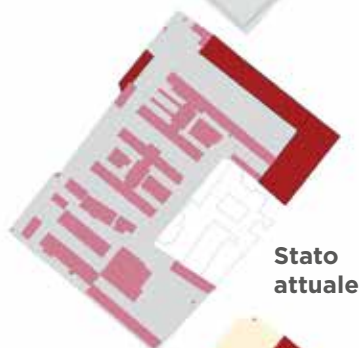
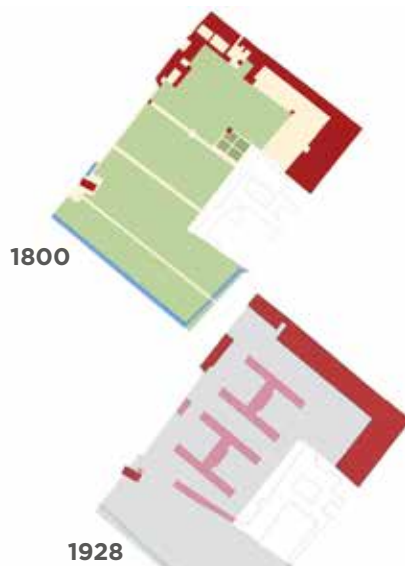




## DALLA STORIA AL PROGETTO DI RIUSO



- Tratti attuati
- Tratti da finanziare
- Tratti finanziati
- Tratti a cura dei privati



Progetto

- Edifici storici
- Edifici recenti



### LEGENDA

- A Rimozione segnaletica/elementi incongrui o inutilizzati
- B Riordino/razionalizzazione/pulizia segnaletica esistente
- C Riposizionamento/aggiornamento segnaletica turistica mobile esistente





Foto aerea dell'area della Caserma Dante

L'area di cui parliamo ha quindi rilevantissime **potenzialità archeologiche, culturali e monumentali**, e l'acquisizione da parte del Comune è certamente una grande occasione per la città.

La strategia prevede un'insieme abbastanza articolato di interventi che si basano sulla individuazione di un percorso storico-culturale che ricalchi fondamentalmente le vecchie mura e che veda anche l'ex caserma come suo elemento. Si prevede innanzitutto di migliorare la **segnaletica turistica**, oggi vecchia, danneggiata od a volte ripetitiva, per agevolare la visita della città. Si prevede poi di completare il **restauro delle mure storiche**, in parte con finanziamento pubblico, ed in parte ponendolo a carico di interventi edilizi privati.

Con riguardo alla **ex caserma** si immagina di restituire quest'area alla città **recuperandola come spazio a verde pubblico**, pur chiuso nelle ore notturne. L'intervento prevede quindi la completa demolizione degli edifici esistenti e desigillazione rimuovendo l'asfalto che la rende impermeabile. Nell'occasione saranno effettuati anche quei sondaggi archeologici che l'area certamente merita. La piantumazione finale dell'area potrà contribuire anche all'abbattimento dell'isola di calore, cioè a quell'aumento medio di temperatura che si registra nelle aree urbanizzate prive di verde.

A completamento della strategia, si prevede che negli edifici più storici della ex caserma possa trovare sede una **struttura alberghiera** di altissima fascia, di cui attualmente la città non è dotata.

La strategia prevede poi un'interessantissima **serie di collaborazioni**, ad iniziare dal vicino Carcere, con cui si pensa di studiare forme di lavoro per i detenuti, o con il confinante Liceo Classico, per effettuare attività all'aria aperta, od ancora con la Soprintendenza archeologica, per i promettenti studi sull'area, od ancora con le associazioni sportive e culturali del territorio, per iniziative varie.





-  Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Completamento tratto 8
-  Infrastruttura verde urbana per il Parco del Mare. Tratto 8 - Lungomare Spadazzi
-  Parcheggio Spadazzi A
-  Riqualificazione fermata Metromare: Miramare Station
-  Interventi privati
-  Area di possibile sperimentazione "pavimentazione evaporante"
-  Metro-Mare
-  Rigenerazione partecipata Via Oliveti
-  Concessione Area Marconi
-  Collegamento percorsi pedonali esistenti

## INTERVENTI

### 1. PASSEGGIATA LUNGO L'ARENILE

*Infrastruttura verde urbana per il Parco del Mare: tratto 8 - Lungomare Spadazzi.*

L'intervento coinvolge la porzione dell'attuale Lungomare Spadazzi prossima all'arenile, pensata con rivestimento ligneo e destinata prevalentemente all'utenza pedonale. All'interno della stessa trovano collocazione aree funzionali e dune verdi.

### 2. PARCO PIAZZA URBANA

*Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana: completamento tratto 8.*

L'intervento complementare alla passeggiata in deck, rappresenta lo spazio che verrà messo a disposizione di cittadini e turisti, dotato di aree verdi per il passeggio, la sosta, l'attività fisica, la mobilità ciclabile e di servizi integrativi a quelli oggi offerti lungo l'arenile.

### 3. PARCHEGGIO SPADAZZI

La pedonalizzazione del lungomare ha come conseguenza l'eliminazione degli attuali stalli di sosta su strada. L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio a raso su un'area di circa 1200 mq.

### 4. RIQUALIFICAZIONE FERMATA METROMARE: MIRAMARE STATION

La fruibilità del Parco del Mare è strettamente relazionata allo sviluppo del Metromare: un nuovo sistema di Bus Rapid Transit di collegamento tra le località della costa.

L'intervento riguarda la ridefinizione, valorizzazione e rivitalizzazione di aree localizzate in prossimità di alcune fermate.

### 5. INTERVENTI PRIVATI

Il risultato atteso mediante l'intervento privato è l'inserimento di funzioni commerciali, ristorative-bar e accessorie ed integrative dei servizi di spiaggia con lo scopo di rendere attrattivo e fruibile il parco del mare tutto l'anno e in più ore del giorno e della sera.



# PARCO DEL MARE SUD

## La nuova storia di Rimini: area Miramare

La strategia proposta dal Comune di Rimini punta ad attuare una parte del **“Parco del mare sud - la nuova storia di Rimini”**, il grande progetto di riqualificazione del suo lungomare; l'area scelta è quella di Miramare che si caratterizza purtroppo per i suoi fenomeni locali di degrado.

Il lungomare è il paesaggio quotidiano della Rimini turistica, quella che dovrebbe essere la sua eccellenza; attualmente è una grande area di servizio della spiaggia e degli hotel, in cui coesistono parcheggi, una strada lungomare, ciclabili, marciapiedi e vari edifici: manufatti realizzati negli anni per rispondere ad esigenze diverse, e senza armonia fra di loro. La strada, che dovrebbe essere elemento portante, è spesso divenuta quasi una barriera fra il mare ed centro urbano, a causa del traffico, nonché una fonte di inquinamento che va a peggiorare la qualità del luogo più prezioso, sia paesaggisticamente che turisticamente, di Rimini. In un certo senso, possiamo dire che **l'attuale lungomare sia l'emblema di quel modello turistico che** ha riscosso grande successo nei decenni passati, ma che ora **mostra un certo calo di attrattività**. L'amministrazione comunale sta da tempo lavorando per realizzare un **nuovo rapporto fra città e mare**, più equilibrato e sostenibile, di cui un esempio è il progetto di salvaguardia della balneazione che tenta di migliorare la qualità del mare riminese riducendo gli scarichi a mare.

Parte della ricerca di questo nuovo rapporto è naturalmente anche il **disegno di un nuovo lungomare**, che viene qui **pensato come un vero parco urbano**. Questo parco si svilupperà lungo tutta la costa, dal nord al sud di Rimini e sarà un luogo di grande qualità urbana che sia piacevole per i cittadini e sappia attirare i turisti: il “retro” diventerà così una “terrazza urbana”, in cui sia piacevole stare e muoversi. Il nuovo lungomare, anche grazie all'arretramento a monte del traffico veicolare e della ricollocazione dei parcheggi, sarà imperniato su una rete di mobilità sostenibile; il viale delle Regine cesserà così di essere una mera strada di transito per diventare un luogo urbano di qualità. Il traffico privato sarà limitato agli accessi alle proprietà ed alle strutture ricettive, e così nella fascia litoranea potrà darsi priorità a bici, pedoni ed altre forme della mobilità sostenibile. Un'altra azione strategica del nuovo lungomare sarà la lotta al **“disagio bioclimatico”** che deriva generalmente dall'isola di calore; questa sarà limitata grazie alla nuova vegetazione, la quale fornirà ombra, e grazie all'accorpamento delle strutture



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Privati
- Associazioni
- Scuole



Render del progetto per il lungomare







Render del progetto della fermata Metromare: Miramare Station

sull'arenile, che incrementerà i “corridoi” di scambio tra brezza marina e brezza di terra. La vegetazione sarà costituita da essenze tipiche delle zone costiere che richiedano poca acqua di irrigazione per crescere e mantenersi, contribuendo così alla riduzione dei consumi di acqua. La rimozione di gran parte delle attuali pavimentazioni ed asfaltature aumenterà le aree permeabili, con ricadute positive anche sugli scarichi a mare: infatti il suolo permeabile sarà in grado di assorbire la pioggia, che così non si riverserà nel sistema fognario.

Aspetto fondamentale del nuovo lungomare è poi l'arretramento degli stabilimenti balneari e la **creazione di sistemi dunosi**, ovvero di una collinetta di sabbia, che svolga sia un ruolo di protezione rispetto alle mareggiate ed inondazioni marine, che di punto di osservazione rialzato da cui mirare dove i colori del mare e del cielo si fondono assieme.

Si prevede che il miglioramento del lungomare possa portare, fra i vari benefici, anche una destagionalizzazione delle presenze turistiche, raddoppiando quelle invernali ed incrementando significativamente quelle primaverili ed autunnali. La realizzazione di questo avveniristico progetto è demandata ad investimenti sia pubblici che privati; per favorire questa collaborazione sono allo studio la realizzazione in diritto di superficie e strumenti finanziari che aiutino le piccole e medie imprese.

**Il nuovo lungomare si svilupperà per quasi 15 Km** e la sua attuazione richiederà ovviamente molto tempo; si sono pertanto individuati 9 tratti principali, da piazza Fellini sino all'estremità sud della costa riminese. La richiesta di finanziamento avanzata dall'amministrazione comunale ha ad oggetto una porzione del penultimo di questi stralci, ovvero quello il lungomare Spadazzi. Nel dettaglio si prevede innanzitutto la riqualificazione e pedonalizzazione del tratto di lungomare prossima agli alberghi nonché delle aree di fregio, recentemente acquisite dall'amministrazione; l'area sarà caratterizzata da una pavimentazione che rappresenti l'identità di Rimini, e sarà destinata prevalentemente alla mobilità ciclabile e pedonale. È poi prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio all'incrocio fra Viale Latina e Viale Regina Margherita per circa 45 posti auto, mitigato da una fascia verde che prosegua sino all'innesto del viale alberato e coperto con una tettoia per ombreggiare le automobili. Infine, la riqualificazione della fermata di Miramare del TRC - Trasporto Rapido Costiero.

# SAN MARTINO IN RIO





# IL NUOVO PARCO LA NAVE

## Ricomporre un ambito urbano fra didattica, sport e tempo libero

I parchi pubblici sono uno dei principali luoghi di aggregazione delle comunità; da questo punto di vista non c'è differenza fra grandi e piccoli comuni. Il Comune di San Martino in Rio ha così ritenuto di avviare la riqualificazione urbana e sociale del paese partendo proprio dalla vasta area che si trova a nord del paese. Parliamo di un'area che attualmente ospita sia il polo scolastico e quello sportivo, e quindi fruita, ma non adeguatamente vissuta, dalla cittadinanza. In altre parole i cittadini vi si recano principalmente per frequentare la scuola e gli impianti sportivi, ma le potenzialità del parco, benché frequentato dalle famiglie che vi accompagnano i bambini, non risultano sfruttate appieno. E dire che i servizi presenti sono tutti di grande importanza, anche di livello sovracomunale, parliamo infatti delle scuole primaria "De Amicis", secondaria "Allegrì" e dell'asilo nido "Peter Pan", oltre che delle palestre "Cubo" e "Bombonera" e del circolo tennis. Le condizioni del parco non attirano i cittadini: è scarsa l'illuminazione e rara la vegetazione, per cui questo finisce con l'essere il più delle volte un semplice attraversamento pedonale, ma non un luogo di sosta, di incontro e socialità. Si rende quindi necessario un forte piano di rigenerazione degli spazi e delle infrastrutture presenti.

Il Comune di San Martino, cogliendo lo spirito del bando regionale per la rigenerazione, ha studiato una **riqualificazione del parco "La Nave"**, che possa fungere non solo da primo tassello, ma da vero e proprio volano, per la rigenerazione cittadina dei prossimi anni.

La strategia complessiva prevede infatti di proseguire riqualificando il polo scolastico, di potenziare la rete delle piste ciclabili per collegarsi con la frazione di Trignano e con il centro storico, ampliare il parcheggio di via Cottafavi, ed infine realizzare un nuovo palazzetto della sport: il parco "La Nave" è il punto assolutamente centrale di questo elenco, è pertanto evidente l'importanza di questa intervento per il futuro del paese.

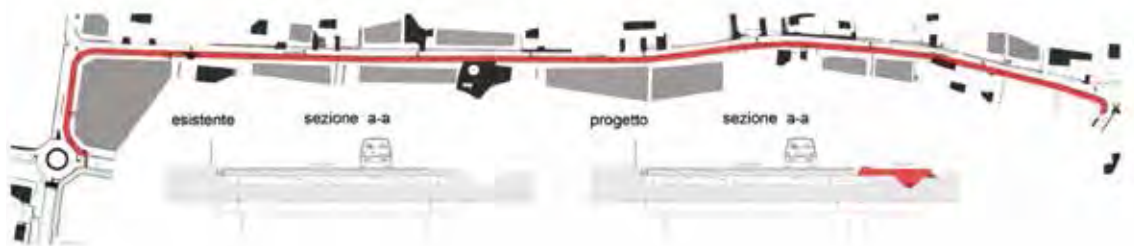
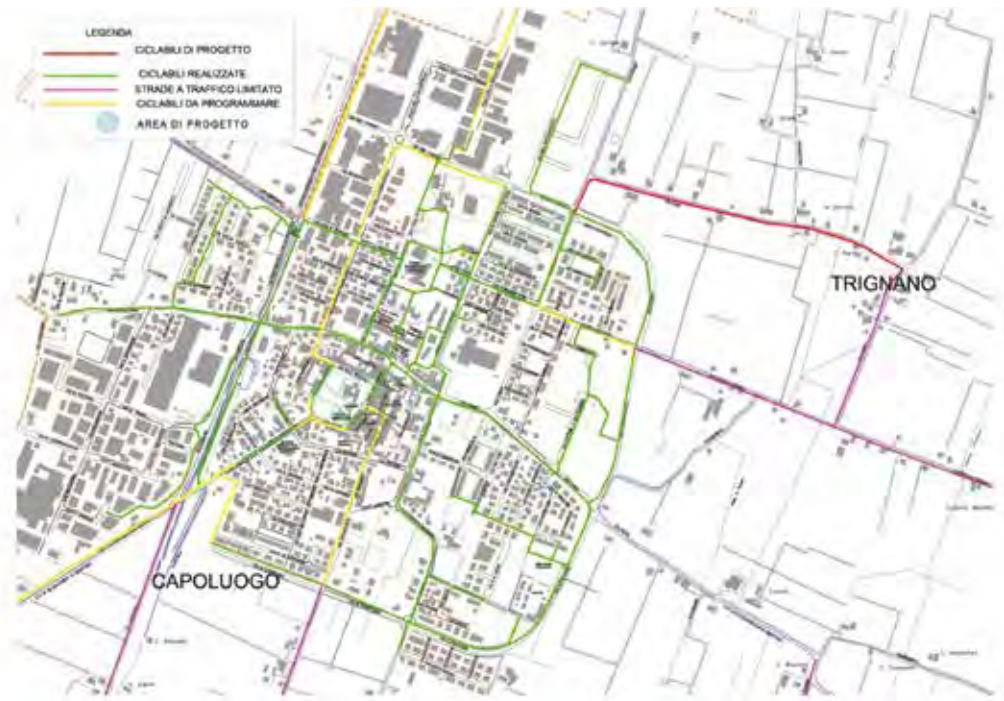
Il progetto prevede innanzitutto di demolire la fatiscente tribuna del campo di calcio a nord, orma non più utilizzata e difficilmente recuperabile. I punti di accesso al parco saranno fra loro collegati tramite una nuova rete di percorsi morbidi e curvilinei, sui quali sia piacevole muoversi. Tutti i percorsi saranno affiancati da filari continui di alberi, quali pioppi cipressini, aceri campestri, carpini, frassini, per evidenziare meglio i percorsi ed anche per offrire ombra.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Scuole
- Associazioni sportive





*Pista ciclabile*



*Render di progetto del parco*





*Render di progetto*

Ma il vero cuore del progetto sarà la realizzazione al centro del parco di un'**ampia arena naturale**, delimitata da tre morbide gradonate inerbite; all'interno di questa arena potranno essere organizzati spettacoli, rappresentazioni e concerti, e le gradonate potranno essere un punto di appoggio momentaneo durante il giorno, come anche la comoda seduta per chi assiste agli spettacoli.

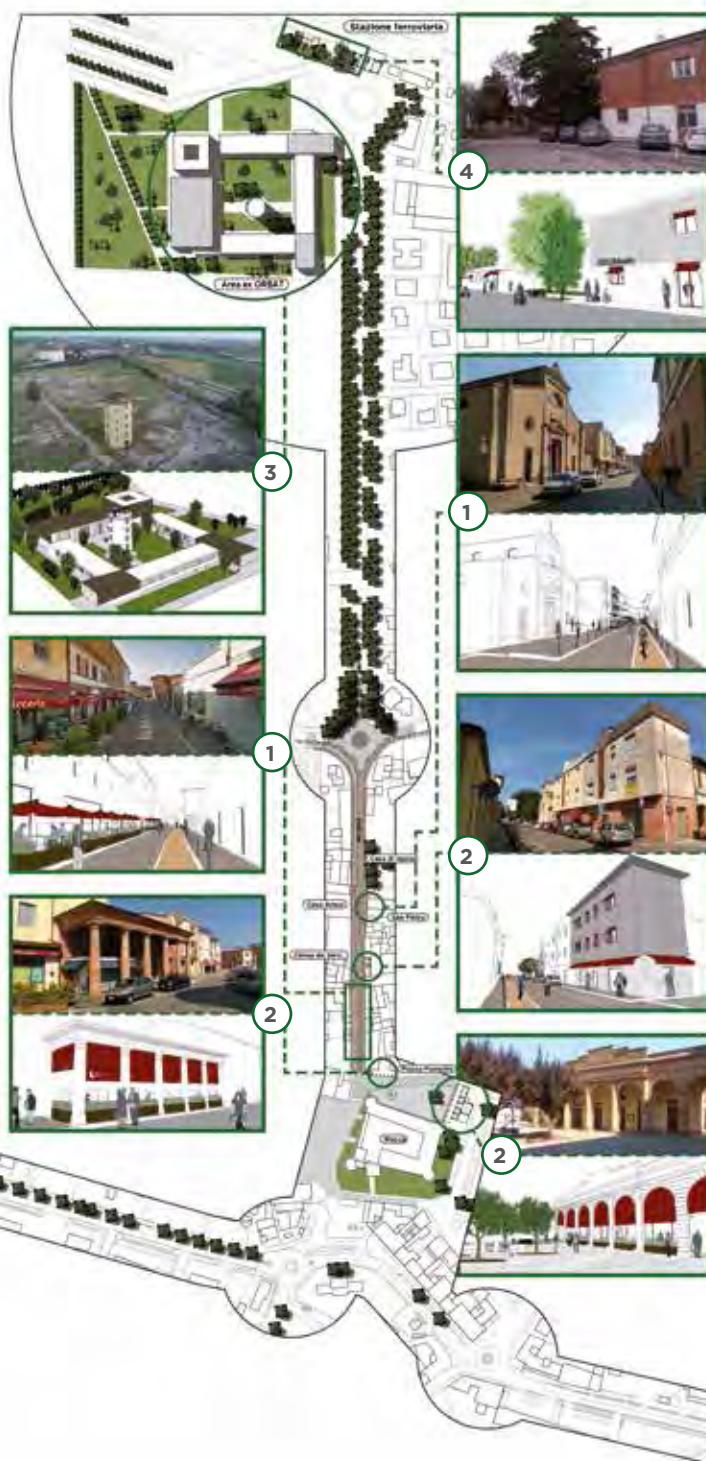
Il parco sarà poi completato da **nuovi giochi per bambini** di tutte le età ed elementi di arredo, quali tavoli e panchine. Il sistema di illuminazione sarà costituito da led a basso consumo energetico per permettere la fruizione del parco anche in orari notturni ed aumentare la percezione di sicurezza del parco e più in generale di tutta la macro area pubblica.

Obiettivi dell'intervento non sono solo aumentare la dotazione verde comunale, il senso di sicurezza e la fruizione degli spazi pubblici, ma anche quello di infondere un maggior rispetto e cura per la cosa pubblica.

La strategia è completata da **azioni collaterali** da realizzare attivamente nel tempo, come il potenziamento del servizio Pedibus e Bicibus per accompagnare a scuola i bambini in sicurezza incentivando l'uso dei mezzi sostenibili, l'approvazione di un nuovo regolamento comunale a protezione del verde, e l'approvazione del PAES - Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile in otemperanza al "patto dei Sindaci" per la riduzione delle emissioni di anidride carbonica su scala locale.







1. Riqualificazione via Costa
2. Potenziamento Polo Artusiano
3. Rigenerazione area ex Orbat
4. Progetto CicloBinario
5. Completamento percorso ciclopedonale via Emilia SS 9



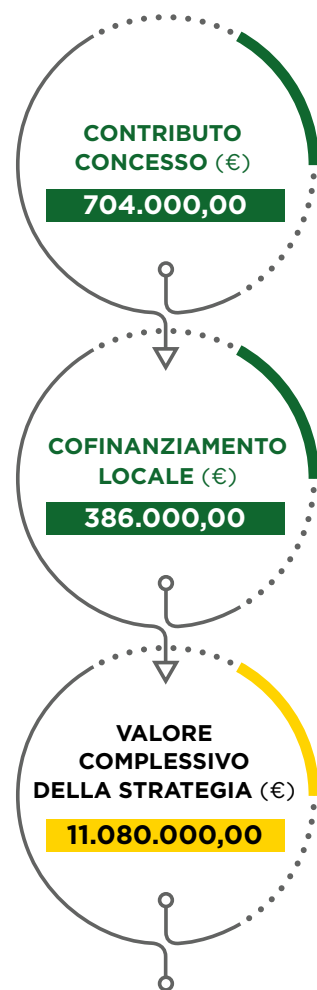
## ASSE DELLA QUALITÀ E DEL GUSTO

Nel nome di Pellegrino Artusi uniti il buon cibo e la rigenerazione di spazi urbani

Forlimpopoli, da latino *Forum Livii Popilii*, è un comune romagnolo di circa 13.000 abitanti adagiato sulla via Emilia, a metà strada tra Forlì e Cesena. Elementi di attrazione sono certamente il Museo archeologico, la Rocca Albornoziana di forma quadrangolare, sede del Comune, ed il bellissimo Teatro Verdi. Ma quello che rende Forlimpopoli nota anche oltre i confini nazionali, è l'aver **dato i natali all'emblema della cucina italiana**, ovvero a **Pellegrino Artusi**, l'autore de *“La scienza in cucina e l'arte di mangiare bene”*, che attento all'igiene come all'uso dell'italiano, all'economia come al buon gusto, è considerato ancor oggi un canone del mangiar bene, anticipando di un secolo *influencer e cooking-show*.

Forlimpopoli sta valorizzando da decenni questa illustre cittadinanza secondo un progetto culturale, economico-urbanistico in grado di offrire sempre nuovi richiami alle tematiche della cultura gastronomica. *“Forlimpopoli città artusiana”* è infatti una terminologia che compare per la prima volta in un atto amministrativo comunale nel 1992, su impulso proprio dell'Accademia Artusiana dopo aver inaugurato pochi anni prima l'Istituto Superiore Alberghiero “Artusi”. La città usa sempre più spesso questo brand per muovere investimenti ed attrarre imprenditori, turismo ed iniziative culturali. **Fulcro del progetto è la Casa Artusi**, inaugurata nel 2007, presso l'ex Convento dei Servi in Centro storico, che collabora con la Regione Emilia-Romagna per lo sviluppo del settore agroalimentare regionale, promuovendo i marchi DOP ed IGP locali ed organizzando eventi di grande richiamo, quale la *“Settimana della cucina italiana nel mondo”*. Sotto il profilo urbanistico Forlimpopoli è stato uno dei primi Comuni ad approvare i piani previsti dalla legge urbanistica regionale del 2000; dalla loro attuazione sono derivati, ad esempio, 16 Km di piste ciclabili e 15.000 metri quadri di aree adibite a Rete Ecologica di grande pregio.

Basta un rapido sguardo per osservare come **la via Emilia divide il paese**: a nord il centro storico e le aree produttive, molte delle quali dismesse, a sud la moderna espansione. Questa via, che si sviluppa lungo l'**asse est-ovest** si presenta come l'asse **del lavoro e dello scambio**, ad una dimensione ben più ampia di quella comunale. La strategia di riqualificazione urbana ha quindi deciso di contrapporvi un asse perpendicolare, che unisca i valori storici, paesaggistici e simbolici della città: l'**asse nord-sud della qualità e del gusto**.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Commercianti
- Associazioni
- Provincia
- Casa Artusi





## PERCORSI CICLABILI

Realizzati

Da realizzare

Oggetto del bando ciclovie e del bando rigenerazione



*Sistema dei percorsi ciclabili e delle connessioni con gli interventi della strategia*



*Sistema assi strutturali la strategia:  
Asse Nord Sud di collegamento con la  
collina e Asse della via Emilia*



Render di progetto della loggetta

In concreto la strategia prevede la **realizzazione di una pista ciclabile** che colleghi il centro storico con la stazione ferroviaria lungo la centrale via Andrea Costa: in questo modo sarà sottratto spazio alla viabilità automobilistica per donarlo a quello “dolce”, fatta di biciclette e pedoni. La pista sarà realizzata in pietra di colore diverso rispetto alla strada, ma soprattutto il **marciapiede così allargato** consentirà agli esercenti le varie attività economiche di **allestire dehors** per le consumazioni all’aperto dei clienti, perseguendo così l’idea del brand unico del centro storico “*Shopping Pellegrino*”.

La strategia prosegue poi pensando di *acquisire un immobile dismesso*, che si trova proprio *dinanzi a Casa Artusi*, al fine di potervi trasferire gli uffici comunali dei settori cultura e turismo, ma soprattutto *l’ufficio informazioni turistiche*.

La riorganizzazione degli uffici comunali che ne conseguirebbe avrebbe anche il vantaggio di poter destinare un locale nella bellissima Loggia Beccheria a ristorante, da assegnare in concessione tramite bando, che valorizzerebbe la prospiciente Piazza Pompilio. È altresì prevista la *rigenerazione delle aree “ex-Orbat”*, che produceva un tempo il miglior distillato della Romagna, per collocarvi il futuro nuovo Istituto Alberghiero Artusi.

La strategia è poi conclusa dalla realizzazione di altri interventi di promozione della mobilità ciclabile.

Questa strategia è maturata solo dopo un *percorso partecipato*, aperto alla cittadinanza, svolto in ottemperanza alle opportunità offerte dalla nuova legge urbanistica regionale, approvata a fine 2017. Nel corso della Festa Artusiana di giugno si è così svolto un percorso articolato in 4 giornate denominato **“Troviamo la ricetta giusta per il territorio”**. Oltre a tanti aneddoti sulla vita locale di un tempo, sono venute da cittadini e stakeholders idee importanti per l’elaborazione della strategia, ma soprattutto la sua condivisione.





# SAN LAZZARO DI SAVENA





# COMPARTO ARTIGIANO VIA SPERANZA

Un tentativo di riqualificazione non riuscito  
in passato viene oggi rilanciato

Il comparto artigiano compreso fra le vie Speranza e Caselle è già stato oggetto di tentativi di riqualificazione in passato, che non hanno però portato ai risultati sperati.

Si tratta di un comparto nato fra gli anni '50 e '60 nel momento in cui l'economia di San Lazzaro di Savena si trasformava da agricola a industriale/artigianale.

Le innovazioni economiche e lo sviluppo territoriale di San Lazzaro lo hanno reso progressivamente non più adatto a rispondere ai bisogni del mondo produttivo. L'area si presenta oggi come un comparto parcellizzato, ospitante piccole e medie imprese artigianali e nel quale un certo numero di capannoni sono ormai dismessi.

A ciò si aggiunge che si negli anni si è venuto a trovare a ridosso degli ambiti residenziali nel frattempo espansi, e che circa l'80% della sua superficie risulta impermeabilizzato, con la conseguenza che in caso di pioggia si attivano ben cinque scolmatori sul vicino Savena.

D'altro canto il comparto presenta un'ottima viabilità, trovandosi nei pressi delle entrate di tangenziale ed autostrada e soprattutto della stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano, e la prossimità al tessuto urbanizzato potrebbe ben facilmente trasformarsi da criticità ad opportunità.

Come mai allora le proposte di riqualificazione del comparto non hanno dato esito positivo? La strategia proposta ha il coraggio di partire proprio da questa domanda, individuando nel bando regionale quella leva che è mancata in passato e che, accompagnata da azioni più adeguate di quelle già tentate, può mutare le sorti dell'area di via Caselle e via Speranza.

Partendo dalle esperienze negative maturate, la strategia ritiene infatti che spetti alle istituzioni pubbliche creare le pre-condizioni affinché possano avviarsi operazioni di rigenerazione urbana.

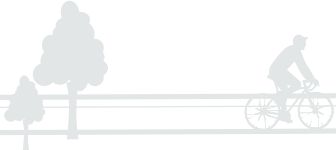
A queste è demandato realizzare opere ed infrastrutture che invogliano i proprietari ad investire per riqualificare i loro capannoni. Il concetto che la strategia fa proprio è quello di **"eco-quartiere"**, zona dagli elevati standard ambientali che la renda appetibile ed incrementi la domanda di residenza in zona.

Spetterà quindi alla "mano pubblica" progettare e realizzare, in una prima fase, le infrastrutture che permettano la trasformazione in "ecoquartiere", a cui poi seguiranno in una seconda fase le ristrutturazioni dei capannoni da parte dei privati.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Privati







*Via dell'Artigiano*



*Via dell'Artigiano e via Commenda*



*Via Commenda*



*Via Speranza e via Cà Ricchi*



*Via Speranza*



*Via Cà Ricchi*



*Via Caselle*



*Via Caselle*







Ingresso Parco fluviale lungo Savena  
Stato di fatto



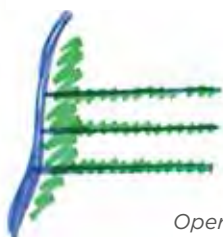
Ingresso Parco fluviale lungo Savena  
Progetto

Gli interventi previsti sono la **desigillazione delle aree oggi impermeabili**, la piantumazione di alberi che non abbiano mera funzione ornamentale ma di miglioramento della qualità ambientale, l'allargamento dei marciapiedi e la realizzazione di piste ciclabili, il miglioramento del collegamento con la stazione ferroviaria. Ma l'intervento principale, tanto da essere perno della strategia, è la prosecuzione del **parco fluviale lungo il torrente Savena** in direzione nord, abbracciando così il comparto di cui parliamo.

Funzionale a tale ampliamento del parco è un'operazione già programmata, ma che rientra a pieno titolo nella strategia, ovvero la sostituzione al magazzino comunale ed alla stazione ecologica attrezzata, che attualmente si trovano fra il confine ovest del comparto ed il Savena, con la sede dell'azienda Alce Nero; tale intervento, certamente inquadrabile quale operazione di rigenerazione, prevede oltre al citato ampliamento del parco fluviale, anche la messa in sicurezza degli argini, la bonifica dell'area, la realizzazione di un centro pasti, parcheggi, piste ciclabili e verde pubblico. Gli edifici privati che realizzerà Alce Nero contribuiranno alla qualità del comparto, poiché parliamo di tre edifici a pianta circolare di pregio architettonico circondati da oltre un ettaro di verde pertinenziale. Grazie a tale intervento saranno desigillati quasi 5.000 mq di terreno.

L'intervento per cui il Comune di San Lazzaro chiede il finanziamento è proprio l'ampliamento del parco fluviale e la realizzazione di una pista ciclabile all'interno di questo, cioè la colonna portante dell'operazione di rigenerazione urbana e della nascita dell'ecoquartiere. La pista sarà progettata con cura ai materiali da utilizzare e con un sistema di luci artificiali che riducano al minimo l'inquinamento luminoso. La strategia prevede poi che sia potenziata l'accessibilità dal lato nord della stazione ferroviaria, tramite la realizzazione di un nuovo parcheggio scambiatore, di apposita illuminazione pubblica e di ulteriori percorso ciclo pedonali di connessione.

#### Infrastruttura pubblica verde-blu-energetica



Opera pubblica

#### Inneschi pubblico-privati



Opere pubblico/private

#### Completamento delle trasformazioni



Opere private



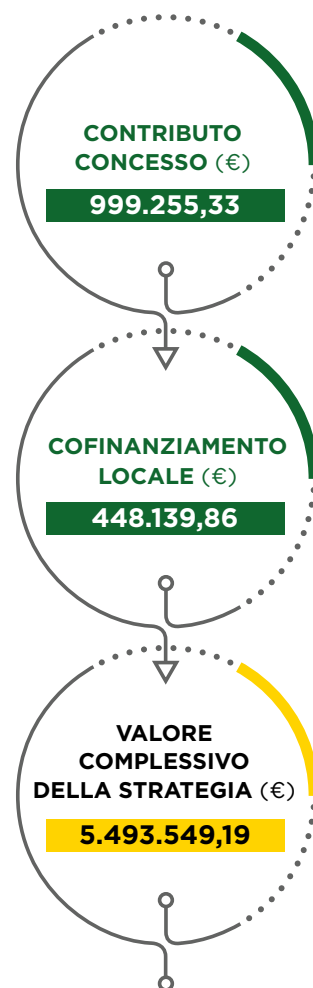
# LE VIE DELL'OSPITALITÀ

## Promuovere il turismo tramite la cura e il decoro urbano

La tradizione romagnola dell'**ospitalità** non ha certo bisogno di presentazioni e Bertinoro intende usare la rigenerazione urbana quale leva per promuovere il turismo nel proprio territorio. La strategia presentata si propone di approfondire un'interessante intuizione sviluppata da una variante del 2005 al suo Piano Strutturale Comunale, che era finalizzata al contenimento del consumo di suolo, ovvero la possibilità di **sviluppare il turismo grazie ad un'attenta cura del decoro urbano dei suoi paesi**. Bertinoro si propone come Comune baricentrico rispetto sia al collegamento est-ovest fra Forlì e Cesena, che a quella nord-sud fra il mare e la collina e presenta la peculiarità di vedere i suoi circa 10.000 abitanti distribuiti abbastanza uniformemente fra le sue dieci frazioni, delle quali tre sono prese in esame dalla presente strategia, ovvero Fratta Terme, Santa Maria Nuova e Bertinoro centro.

**Fratta Terme** è la frazione che presenta l'emergenza più acuta. Si tratta infatti di un nucleo cresciuto attorno al suo stabilimento termale inaugurato nel 1935 e che è entrato in difficoltà dopo la chiusura di questo. Sono numerose le saracinesche abbassate che hanno preso il posto di attività economiche ed alberghiere. Ma la comunità pare tutt'altro che intenzionata ad accettare tale destino ed è così alla ricerca di un riscatto. Motore di questo potrebbe essere la **ristrutturazione di Piazza Colitta**, attorno alla quale si trovano numerosi spazi da riutilizzare e rilanciare, che ospita attualmente un parcheggio. Viste le carenze sia di luoghi centrali che di verde, la strategia prevede di rigenerare Piazza Colitta sostituendo al parcheggio una piazza attrezzata con sedute, arredo urbano, aree verdi, giochi d'acqua ed un intrigante sistema di risalite e percorsi pedonali.

Si è infatti pensato di superare il dislivello fra la piazza e l'esistente area verde situata ad ovest tramite un sistema di cinque terrazze rialzate che formerebbero a loro volta delle micropiazze in cui poter passeggiare o semplicemente sostare per un incontro o leggere all'ombra degli alberi, creando perciò angoli più intimi, contrapposti allo spazio aperto della piazza Colitta così rigenerata, quest'ultima idonea ad ospitare ogni tipo di manifestazione all'aperto, come fiere, mercati ed eventi. Il quadro verrebbe poi completato da tre giochi d'acqua. E così Fratta Terme, dopo la pluridecennale esperienza termale, riscoprirebbe in chiave resiliente un nuovo tipo di benessere, quello "urbano", fatto di qualità e verde.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Commercianti
- Privati
- Cittadinanza







### Santa Maria Nuova

Predisposizione regolamento per disciplinare modalità e tipologie di occupazione comprensivo di schemi-tipo di dehors nei vari centri abitati per il corretto utilizzo delle aree esterne (anche in centro storico) a servizio delle attività esistenti.



### Fratta Terme

Attuazione regolamento “beni comuni” mediante patti di collaborazione per la gestione, manutenzione e vitalizzazione degli spazi urbani rigenerati, degli spazi privati sfitti e dei percorsi cicloturistici di scoperta del territorio rurale in collegamento con le ciclovie regionali e locali.

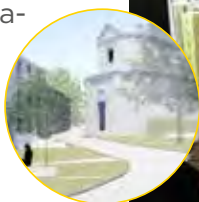


### Terrazza ex Mirastelle

Regolamentazione degli usi temporanei per evitare l'onerosità del cambio d'uso a fronte di un interesse pubblico dato dalla valorizzazione artistica e culturale dei centri grazie all'uso degli spazi sfitti da parte di artisti, artigiani, ecc.

### Sagrato dell'ex Chiesa di San Silvestro

Istituzione e implementazione del tavolo di partenariato con enti locali e gestori dei servizi, ordini e collegi professionali, rappresentanti delle principali associazioni di categoria, stakeholder della comunità (CEUB, città del vino, università di bologna, terme della fratta, ecc.) per un periodico confronto e definizione dell'agenda per rigenerare i luoghi della comunità.



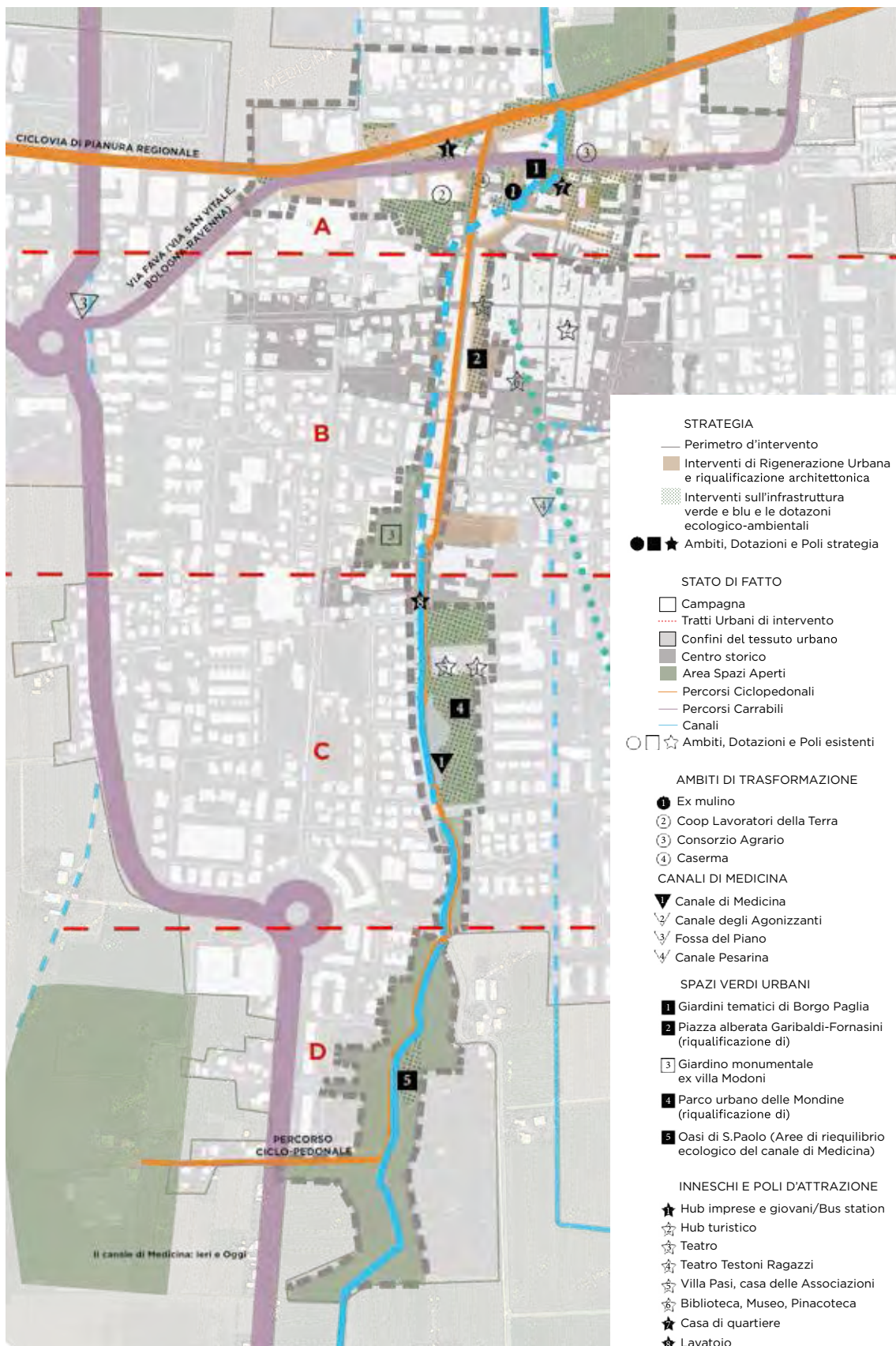


Santa Maria Nuova, la frazione più popolata del comune, presenta la criticità di essersi sviluppata lungo la trafficata via Santa Croce, fonte di inquinamento e di pericolo per pedoni e ciclisti. La rigenerazione non può quindi che partire dal disegnare diversamente gli spazi circostanti la strada, realizzando una pista ciclopedonale a doppio senso della larghezza di 2 metri e mezzo sul lato ovest (quello verso Forlì) ed un marciapiede largo 1,2 metri sull'altro lato, con parcheggi per la sosta intervallati da aiuole verdi alberate. Questo intervento si propone non solo di migliorare la qualità urbana di Santa Maria Nuova ma anche di incrementare il senso di sicurezza dell'utenza più debole.

Terza frazione presa in esame dalla strategia è quella di **Bertinoro** capoluogo, a cui è ovviamente dedicato grande attenzione e che da anni è oggetto di progetti di riqualificazione e valorizzazione del suo impianto storico. Nel 2012 si è svolto un laboratorio partecipato denominato *"Bertinoro da scoprire"* che ha evidenziato la necessità di **proseguire il recupero delle mura e dei prospicienti camminamenti** oltre che di **limitare il traffico dal centro e valorizzarne le strade**. Si prevede quindi di realizzare nuove pavimentazioni per queste, con carreggiate lastricate in selciato e con ciottolato ai bordi. Torrioni e porte medioevali, ma anche botteghe, saranno quindi abbracciate da strade dall'inequivocabile richiamo storico. L'area dinanzi all'ex Chiesa di San Silvestro, ora convertita ad auditorium, e dinanzi al Centro universitario, sarà resa più accogliente tramite il ridisegno di alberi e cespugli, la pavimentazione in lastre di pietra albarese e la collocazione di sedute. Gli interventi sul capoluogo sono completati dal disegno di **graffiti d'autore** sulla terrazza panoramica "ex Mirastelle" uno dei luoghi più suggestivi di Bertinoro, per renderla più gradevole ispirandosi alla Street Art, e dalla piantumazione di muri verdi con piante rampicanti.

La strategia è poi completata da varie azioni immateriali, ma dalle conseguenze pratiche di rilievo, come la redazione di un **nuovo piano per le insegne** nel centro storico e di un **regolamento per i dehors**, dall'individuazione partecipata dei **beni comuni da tutelare tramite patti di collaborazione** con i cittadini, dalla regolamentazione degli **usi temporanei** degli immobili prevista dalla nuova legge urbanistica regionale, ed infine dall'accordo con i comuni limitrofi per il completamento della **rete ciclabile sovracomunale**.

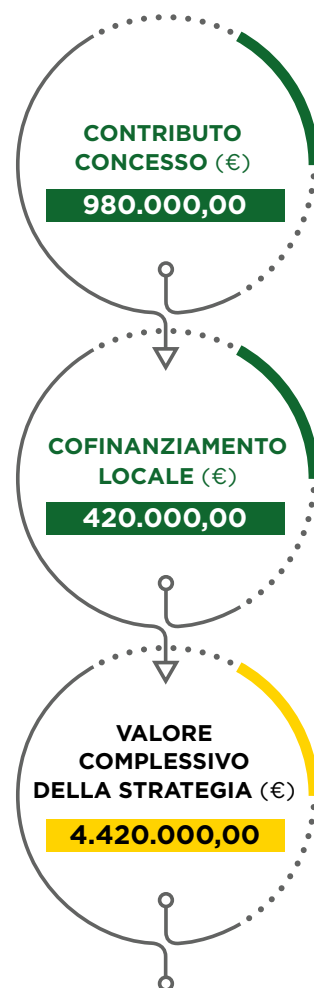




# LUNGO IL CANALE DI MEDICINA

## Rigenerazione ambientale del Canale e delle sue acque e riqualificazione dello storico Borgo Paglia

I canali di bonifica sono uno degli elementi che caratterizzano il paesaggio della pianura bolognese, soprattutto nella sua porzione più settentrionale, quella dove la pendenza del terreno si fa via via più dolce e non consente ai corsi d'acqua di raggiungere il mare restando naturalmente all'interno del proprio alveo, costringendo così l'uomo ad arginarli e poi a sollevarne le acque con impianti idrovori. Il **Canale di Medicina** è uno di questi: attraversa il territorio comunale da sud a nord ed è stato negli anni un **elemento di sviluppo urbano, economico e sociale**. Oltre ad approvvigionare di acqua le attività agricole, il Canale alimentava una serie di mulini, ora dismessi. Con lo sviluppo della città, per evitare problemi igienico-sanitari, questo fu tombinato per un tratto di circa 800 metri che attraversano l'attuale centro storico di Medicina. Nel tempo i frontisti si sono progressivamente appropriati della sua copertura di cemento, con recinzioni, garage, muri e piccoli edifici. Successivamente fu tombinato anche il tratto a nord, quello che oggi si trova nei pressi dell'area produttiva. Nella sua porzione più meridionale il Canale rimane invece a cielo aperto: in un primo tratto, quello più a sud, esso scorre all'interno di un'area di riequilibrio ecologico circondata da un boschetto igrofilo, dopodiché prosegue all'interno del Parco delle Mondine; in tali tratti è affiancato da una pista ciclabile. Il centro abitato di Medicina è distribuito abbastanza simmetricamente attorno al Canale. Anche a seguito di un percorso partecipato che ha coinvolto la cittadinanza, sono stati individuati **due problemi principali** legati al Canale: quello **ambientale** dovuto alla non buona qualità delle sue acque, e quello relativo alla sicurezza, sia per il rischio di possibili esondazioni che per quello di **possibili cedimenti** della soletta di copertura, che non fu progettata per i carichi attuali. Inoltre gli Enti che hanno responsabilità di manutenzione incontrano spesso difficoltà di accesso proprio per le numerose recinzioni, costruzioni e per gli spazi stretti. La **gestione amministrativa** del Canale è poi divisa fra amministrazione comunale, Consorzio della Bonifica renana ed Hera; in passato il dialogo non è sempre stato produttivo, ma proprio la presentazione della presente strategia è stata l'occasione per riattivare i rapporti **all'insegna della collaborazione**. Partendo da questo importante elemento del territorio, la strategia propone **15 interventi integrati tra di loro** che perseguono due obiettivi principali, ovvero la rigenerazione ambientale e **messa in sicurezza del Canale di Medicina**



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Consorzio di Bonifica Renana
- CON.AMI
- Hera
- Associazioni
- Cittadinanza



## INTERVENTI AREA A



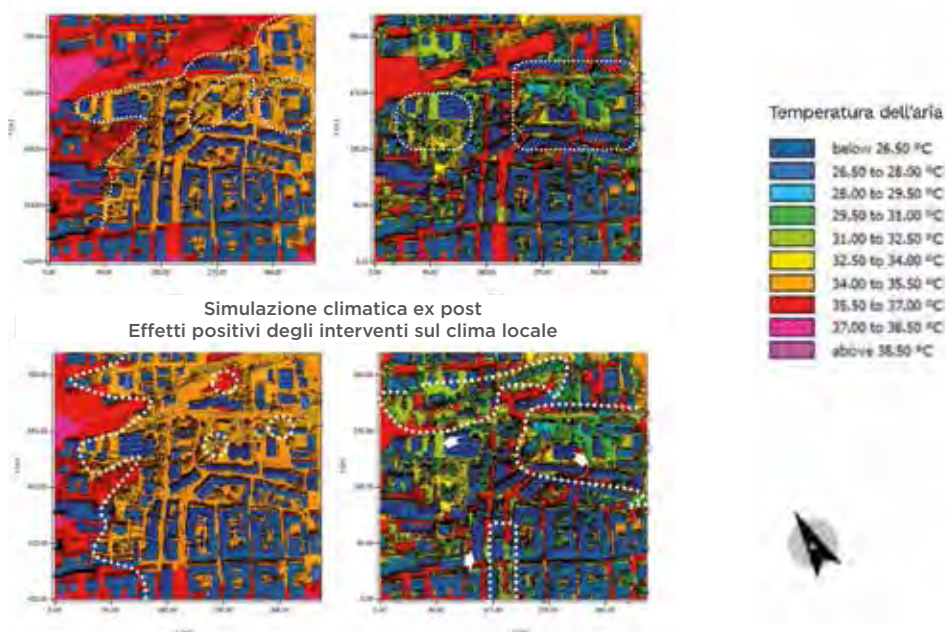
Planimetria percorso pedonale sul giardino umido con finalità fitodepurativa





e delle sue acque e la rigenerazione e **riqualificazione urbana della zona nord e delle aree dismesse** nei pressi della ex stazione in **via Fava**. Per quest'ultima si prevede una significativa trasformazione in strada di rango urbano, e non più di attraversamento, data dallo spostamento del traffico dalla stessa alla Trasversale di pianura, che si trova qualche centinaio di metri più a nord, e dalla realizzazione di un nuovo marciapiede sul lato nord e di una pista ciclabile, in materiale permeabile tipo "biostrasse" su quello sud. Fra i diversi interventi è previsto di realizzare **due aree umide**, una a sud ed una a nord del centro abitato, con funzione naturalistica e soprattutto di fitodepurazione: in questo modo saranno delle piante tipiche della nostra pianura, come la cannuccia di palude, la tifa o l'iris giallo, a pulire le acque. Il **tratto tombinato** del Canale **sarà messo in sicurezza idraulica e statica**, ovvero sarà rinforzata la soletta realizzata quasi 90 anni fa in modo da poter reggere dei pesi maggiori e saranno realizzati collettori fognari per tenere distinte le acque nere urbane da quelle del Canale stesso. Importante per il senso di comunità, sarà poi **il restauro di un "luogo della memoria"**, come l'**ex lavatoio** posto presso il Canale. I parcheggi che si trovano nel Borgo Fava nella zona di via Simoni, saranno de-pavimentati e dotati di alberatura: in questo modo si renderà l'area più permeabile e si diminuirà l'effetto di isola di calore. Un intervento analogo avrà luogo in piazza Cuppini: in quel caso si perderanno 4 posti auto per far posto agli alberi, ma si tratterà di un sacrificio assolutamente positivo, sia per l'ombreggiamento della piazza, ma anche perché la fontana ivi presente è stata scelta dai ragazzi del paese come luogo di ritrovo, e così lo si renderà più accogliente. **Le piazzette** dei gelsi e dei peri, entrambe presso Borgo Paglia, saranno **ripavimentate in "calcestr"** ovvero quel materiale bianchiccio, permeabile ma ben stabile, che dà ai fondi stradali l'effetto di "strada bianca"; anche in questo caso si migliorerà il comfort termico locale e si renderanno più gradevoli ed accoglienti gli spazi. Ma saranno anche altre le piazze a beneficiare di **interventi di alberatura**, come quella della ex-stazione, di via Fornasini o dell'ex macello. Questo mix di interventi sarà **accompagnato da una serie di azioni di co-progettazione pubblica** per far sì che la cittadinanza sia sempre coinvolta e condivida attivamente a quest'opera di rigenerazione urbana.

Simulazione climatica ex ante - Ondata di calore 6 agosto 2017





OGGI



DOMANI



## PIAZZA CASINA

**Nuove idee partecipate. La nuova bretella della Statale 63 è l'occasione per ripensare il centro del paese**

Casina è un comune di poco meno di 5.000 abitanti che sorge lungo la Statale 63, la principale arteria nord-sud dell'Appennino reggiano. Il suo capoluogo, dal centro storico raccolto, è sorto attorno alla Chiesa, che domina il paese dall'alto.

La strada statale costituisce la fondamentale via di comunicazione del territorio, ma ha anche storicamente rappresentato **una barriera** che divideva a metà il capoluogo, creando i tipici problemi legati al traffico di attraversamento.

Senonché la recente realizzazione della nuova bretella ad alto scorrimento ad ovest del paese ha dato all'Amministrazione comunale la "storica" opportunità di ripensare gli assetti del centro del paese.

È quindi l'occasione per sfruttare la leva della rigenerazione urbana e risolvere **problemi** da tempo individuati.

Ad iniziare dall'assenza di uno spazio pubblico centrale e multifunzionale, che possa ospitare adeguatamente le diverse iniziative pubbliche o di quella di un adeguato arredo urbano.

L'elenco redatto dall'amministrazione continua poi rilevando la presenza di edifici dismessi e degradati, di barriere architettoniche, di pavimentazioni stradali dissestate. Casina ha quindi l'occasione di dare una nuova identità al suo centro.

La strategia di rigenerazione urbana studiata dall'Amministrazione comunale ha un valore complessivo di circa *2 milioni e mezzo di Euro* ed è articolata in *tre fasi*, delle quali la prima è stata ammessa al finanziamento previsto dal bando regionale.

Perno della strategia è la realizzazione di **collegamenti carrabili e pedonali** per consentire la piena fruizione del centro; naturalmente nei paesi collinari creare delle connessioni è più difficile che in pianura poiché, viste le diverse quote, è anche necessario permettere gli spostamenti in senso verticale.

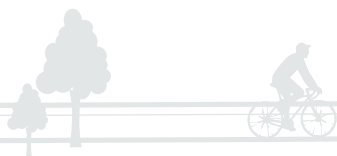
La strategia si pone **tre obiettivi**: migliorare la **qualità degli spazi pubblici** a disposizione dei cittadini, **riqualificare il centro** di Casina riconoscendone gli elementi identitari ed infine **rivitalizzare le attività economiche e culturali**.

In particolare, nei pressi del centro culturale di via Marconi esiste un edificio di circa 2000 metri quadri, orma abbandonato da oltre 15 anni ed in stato di degrado: proprio qui l'Amministrazione intende realizzare lo spazio polifunzionale di cui il paese ha bisogno.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Commercianti
- Università
- Privati
- Associazioni







*Sezioni di progetto*



*Vista di progetto*





Per definire necessità e possibili risposte l'Amministrazione ha attivato **un percorso di progettazione partecipata**, denominato per l'appunto *"Piazza Casina, nuove idee partecipate"*, con l'ausilio del Dipartimento di architettura e ingegneria dell'Università di Parma, durante il quale, con riferimento all'area privata attualmente in stato di degrado, sono emerse **due proposte**, ovvero di adibirla a piazza polifunzionale con copertura polivalente per attività, fiere, eventi, mercato settimanale e parcheggio, oppure di realizzare un edificio pubblico polifunzionale su due livelli con adiacente parcheggio. L'Amministrazione, in base alle risorse disponibili e ad uno studio di mercato, ha ritenuto più idonea e rispondente ai bisogni della comunità la prima proposta.

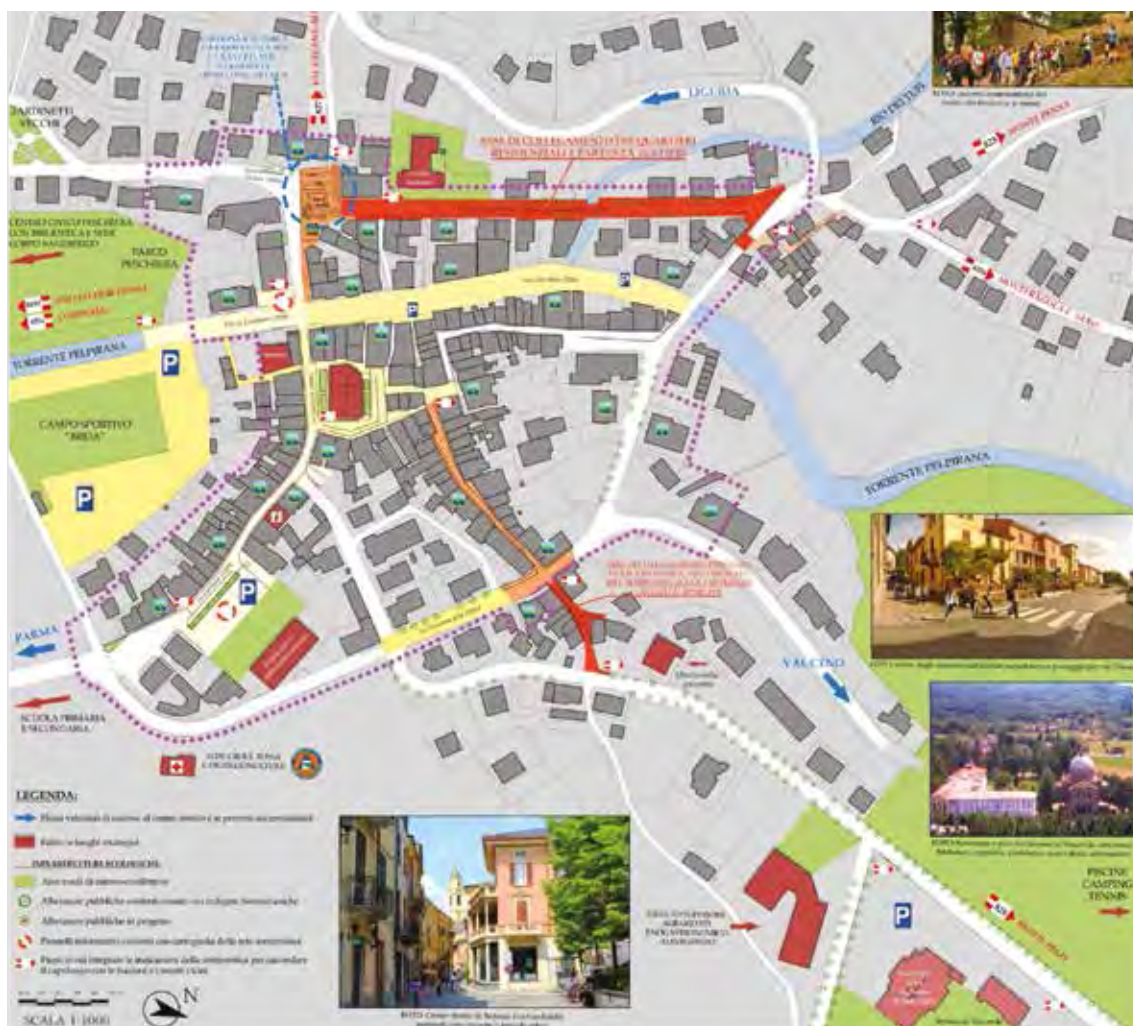
Ma la strategia non si limita a questo: tra il Municipio ed il centro culturale è prevista una **"spina" di spazi pubblici**, di cui la piazza polifunzionale è l'elemento principale. Ne fanno parte anche, muovendosi verso nord, un'area per il gioco dei bambini, nuovi spazi per l'incontro delle persone ed aree di sosta dinanzi alla sede comunale.

La riuscita di questa strategia è demandata **al lavoro di squadra** di diversi attori: l'Amministrazione comunale, i privati proprietari delle aree, le associazioni del territorio. Con queste ultime è stato stipulato un apposito *"accordo di cittadinanza per la rigenerazione del centro del paese"*. Invece con i privati sono stati stipulati accordi amministrativi per la sistemazione delle aree da adibirsi a sosta lungo via Roma, e per l'acquisto dell'immobile degradato e della sua pertinenza.

La strategia è poi completata da misure per la tutela ambientale: intanto l'adozione dei CAM - *Criteri Ambientali Minimi* negli interventi edilizi in parola, ed inoltre la piantumazione alberata per ombreggiare i luoghi ed evitare il formarsi della cosiddetta isola di calore.



Vista di progetto



## INTERVENTI DEL PIANO

11. RIGENERAZIONE DI VIA MONSIGNOR CHECCHIALE ASSE STRATEGICO DI COLLEGAMENTO
12. RIGENERAZIONE DI VIA TRIESTE, QUALE ASSE STRATEGICO DI COLLEGAMENTO
13. MIGLIORAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE ECOLOGICHE PER LA CONTINUITÀ DEL VERDE TRA LE AREE BOSCHIVE E I PARCHI URBANI
14. POTENZIAMENTO DELLA RETE TURISTICO-ESCURSIONISTICA DI COLLEGAMENTO CON I NUCLEI FRAZIONALI, CON I MONTI E CON GLI ITINERARI STRATEGICI

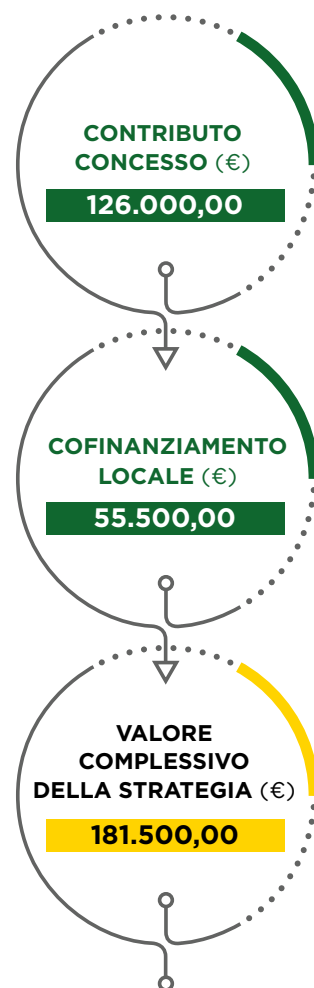
## AZIONI DEL PIANO

- A1. COORDINAMENTO INIZIATIVE SULLA RETE ESCURSIONISTICA
- A2. CALENDARIO TURISTICO DI VALLE
- A3. BANCA DATI DI TURISTI, IMMIGRATI ED EMIGRANTI DELLA VALLE

# RIGENERAZIONE ATTRAVERSO LA COLLABORAZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Alcuni semplici ma efficaci interventi per contrastare lo spopolamento e promuovere il turismo

La posizione di Bedonia, collocata nell'alta val di Taro presso l'intersezione fra Emilia, Toscana e Liguria, ne ha fatto storicamente un punto di incontro delle merci che transitavano verso la pianura padana. La sua conca, ai piedi del Monte Pelpi, ne faceva il luogo ideale per ospitare un mercato; funzione protrattasi sino ai giorni odierni e valorizzata dalla legge regionale 41/1997 che ha istituito il "Centro Commerciale Naturale" di Bedonia, raggruppante 46 piccoli e medi esercizi commerciali del paese. Come tanti comuni montani, anche Bedonia si trova oggi a fronteggiare un **fortissimo spopolamento** del suo abitato, pur recentemente in rallentamento ed attestatosi sul 1-2% annuo. Può però contare su un **grande potenziale turistico** ed uno **straordinario associazionismo locale**, posti non a caso alla base della strategia di rigenerazione urbana. Le presenze turistiche sono infatti incrementate del 70% solo negli ultimi 3 anni, giungendo alle 28.000 presenze annue, grazie anche agli eventi turistici appositamente organizzati ed alla disponibilità del Seminario Vescovile, oggi ospitante una biblioteca antica, un museo di storia naturale e sede di numerosi campi scuola sportivi. Da annoverare tra i punti di forza di Bedonia anche **l'alta qualità della vita**, dovuta alla salubrità dell'ambiente ed ai servizi alla persona, una fitta rete sentieristica, che spesso sfrutta le antiche vie pubbliche, e la presenza di caratteristici viali alberati, che trasmettono l'immagine di luogo fortemente curato. Fra le criticità devono essere annoverati la stagionalità delle presenze turistiche, che si concentrano quasi totalmente nel periodo estivo, l'impoverimento delle alberature lungo i viali, spesso a causa di potature errate del passato, l'incompletezza della rete sentieristica, non collegata con il paese e spesso sprovvista della segnaletica necessaria ed infine lo stato precario di alcuni spazi pubblici, come le vie Mons. Checchi e Trieste. **La strategia ha quindi elaborato pochi e semplici interventi ed azioni per valorizzare le risorse del territorio** e dare una risposta alle criticità elencate. Si propone innanzitutto di **rigenerare via Mons. Checchi e via Trieste**. Nel primo caso, parlando della via di accesso al paese per chi provenga dalla Liguria e base di partenza per importanti sentieri CAI, si propone di realizzare un marciapiede in pietra continua per garantire la sicurezza



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Commercianti
- Associazioni





Ph Valeria Danzi



Il pannello storico presente nella parte "bassa" di via Trieste, che raccoglie storie e aneddoti



Fase di cantiere (2006) per la riqualificazione di via Trieste "bassa" e due dei pannelli storici installati



Planimetria della pavimentazione di via Trieste - tratto alto







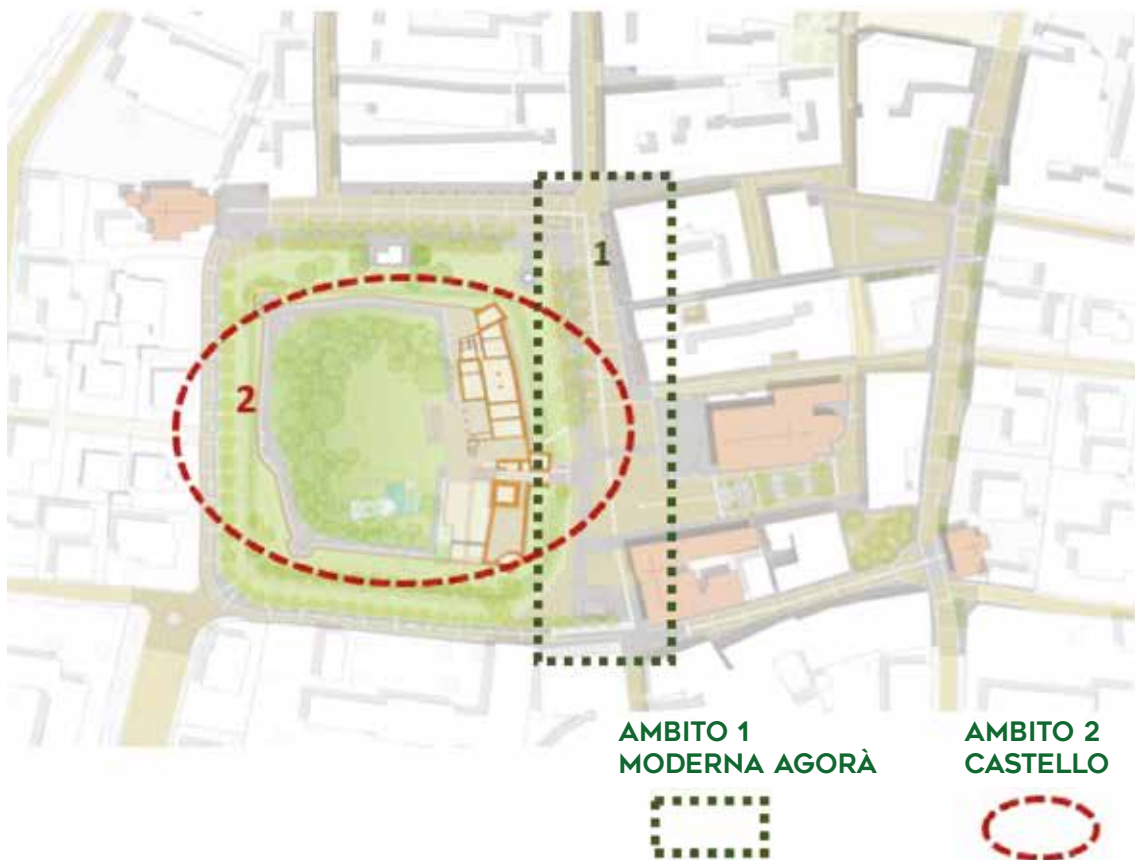
*Render di progetto: allargamento del ponte su Rio dei Tufi e realizzazione marciapiede*

dei pedoni e rendere maggiormente fruibile il paese. Per via Trieste, collegamento fondamentale tra il centro ed i quartieri residenziali oltre che con il Seminario e le attrezzature sportive, è invece in programma il rifacimento dell'antico ciottolato. Un secondo intervento prevede poi di **ripristinare** quei **viali alberati** che caratterizzavano Bedonia nei decenni passati e che si sono via via impoveriti; sono individuati tre "assi verdi" da ripristinare, anche per collegare i boschi che circondano il paese con il verde urbano, vale a dire via Mons. Checchi, via Divisione Julia e via Don Raffi. Lungo queste strade si è deciso di piantumare una quarantina di tigli; la scelta è caduta su questa specie arborea sia per il suo carattere di essenza autoctona, sia per preservare il tipico "odore di tiglio in fiore" che si spande per le vie del paese ad inizio luglio, in coincidenza della festa patronale della Madonna di San Marco. Altra azione prevista è quella **potenziare la rete turistico-escursionistica** che colleghi il paese con le frazioni e con gli itinerari strategici. Nel 2017 il turismo escursionistico generava un fatturato di circa 50 milioni di Euro e cresceva in Emilia-Romagna del 4%. Ben **tre itinerari strategici** passeranno per il territorio di Bedonia, vale a dire l'Alta via dei parchi, la via Marchesana e la Via dell'olio e del pane; è naturalmente fondamentale che il centro del paese sia connesso a questa rete con specifici sentieri. Pertanto si ipotizza di potenziare la sentieristica locale e di completare la tabellazione a partire dal centro storico. La strategia di rigenerazione urbana vede già l'adesione di alcune importanti realtà associative come le Guide Ambientali Val Taro e Val Ceno, il Consorzio Love Taro&Ceno ed il Centro commerciale naturale di Bedonia, e prevede il coinvolgimento di tante altre quali la Pro Loco, l'Associazione Nazionale Alpini, il Corpo Bandistico, la Protezione Civile, ed altre ancora.



*Render di progetto  
Ingresso riqualificato della scuola d'infanzia*





# LA CITTÀ CHE VORREI

Da un Laboratorio di Progettazione Partecipata nasce l'idea di una Moderna Agora dinanzi al Castello

Capita spesso che le comunità locali si identifichino in un edificio simbolico del loro territorio. Ma il legame fra Formigine ed il proprio **Castello** è qualcosa di rara intensità. Il Comune di Modena lo edificò nel 1201 nei pressi di un antico villaggio dopo una sconfitta subita da parte delle truppe di Reggio Emilia. Nel XV secolo, sotto il dominio di Marco I Pio, investito di numerosi possedimenti in zona, fu trasformato costruendo accanto alla fortificazione medioevale il Palazzo Marchionale, sede dei signori di Carpi, e la Torre dell'orologio, sede del governo. I secoli lo hanno preservato miracolosamente intatto e viva testimonianza della storia del modenese. Durante la Seconda guerra mondiale il Castello, assieme al centro di Formigine, fu duramente colpito dai bombardamenti aerei; nell'immediato dopoguerra esso fu acquisto dall'Amministrazione comunale ed oggi, dopo una importante campagna di restauri, ospita la sede istituzionale del Comune, un museo multimediale ed altri spazi multifunzionali. Dinanzi al Castello trova spazio la Chiesa parrocchiale dedicata a San Bartolomeo. A fianco di questo si trova la Loggia, edificio quattrocentesco, più volte ricostruito, in passato adibito al commercio e già sede del mercato dei bozzoli da seta. Poco distante sorge la Chiesa della Santissima Annunciata, che regala all'osservatore una caratteristica facciata a fasce bianche e nere orizzontali. Il catalogo degli edifici più preziosi è completato sul lato settentrionale del Castello dall'oratorio del Conventino e dalla Chiesa della Madonna del Ponte; quest'ultima deve il suo nome dall'oratorio cinquecentesco eretto nei pressi del ponte levatoio dell'antica cinta muraria per onorare il voto pronunciato in occasione dell'invasione delle truppe papali e franco-estensi. **Il Castello è per Formigine una pietra preziosa** che la sua comunità deve custodire: un vero e proprio patrimonio ereditato dal passato da conservare e valorizzare per le nuove generazioni mantenendone la forza identitaria evocativa delle origini della storia formiginese. La strategia per la rigenerazione del centro storico di Formigine non poteva quindi che essere incentrata sul suo Castello. Questa prende le mosse da un *Laboratorio di Progettazione partecipata* svoltosi con successo nel 2007, a cui presero parte residenti, operatori economico ed associazioni che si prefiggeva proprio di valorizzare il centro storico cercando di renderlo un luogo adatto all'incontro. A questo laboratorio aveva fatto seguito un *Concorso internazionale di idee*, del cui progetto vincitore



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Commercianti
- IAT
- FAI





*Veduta complessiva del centro storico di Formigine*



*Centro storico, 2° stralcio*



*Centro storico, 3° stralcio*



*Planimetria lavori di riqualificazione del centro storico*

..... 1° stralcio 2018    ..... 2° stralcio 2019



*Sala della Loggia*



*Centro storico, 1° stralcio, realizzato nel 2018*



*Centro storico, 2° stralcio*



*Riqualificazione area Tre Fontane, ex Carducci e Torre dell'Acquedotto*







## INTERVENTI

### I\_01 VIA ROMA

Riqualificazione e realizzazione attraversamenti pedonali a raso

### I\_02 VIALE MARTIRI

Riqualificazione e ripavimentazione del viale

### I\_03 VIA ROMA / PIAZZA V. EMANUELE II

Ripavimentazione e realizzazione porzione pedonale a raso

### I\_04 EX AREA BENETTI

Realizzazione Social Housing, n.10 appartamenti

### I\_05 EX AREA BENETTI

Realizzazione centro anziani e Co-Working

### I\_07 PARCO DELLA BILANCIA

Riprogettazione del parco della Bilancia

### I\_06 MUSEO DELLA BILANCIA

Riprogettazione dell'ingresso al museo

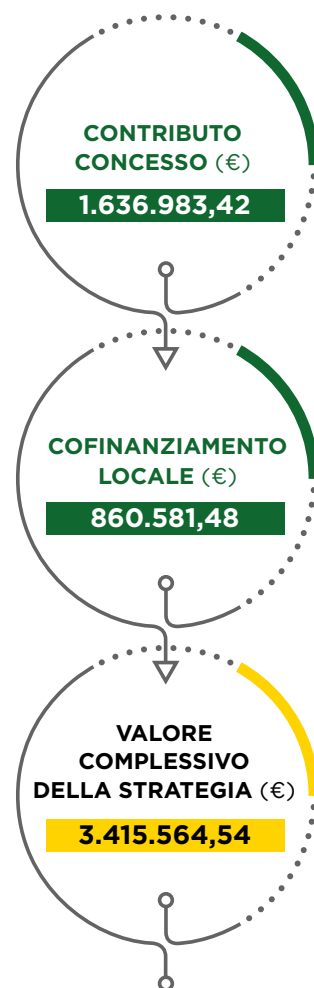




# TRA CITTÀ E CAMPAGNA PER UN'URBANITÀ DIFFUSA

Una strategia articolata, studiata perché  
i cittadini tornino ad affezionarsi al loro paese

Campogalliano è da sempre snodo cruciale del territorio emiliano: ospita oggi l'intersezione tra l'Autostrada del Brennero e l'A1, così come ieri ospitava gli insediamenti romani crocevia tra *Mutina* e *Regium Lepidi*; il suo toponimo testimonia poi l'antica presenza degli insediamenti celtici, appunto il "*Campo dei Galli*". A sud dell'abitato, nel parco delle "Montagnole" sono presenti le tracce del castello costruito nel 1500 da un ramo cadetto della famiglia Este di San Martino, Signori di Campogalliano, del quale però non è rimasto nulla. I piani regolatori hanno sempre avuto a cuore e tutelato quei segni che la storia aveva lasciato sul territorio. Nonostante quest'attenzione, negli ultimi anni si è parzialmente smarrito il senso di appartenenza al territorio, complice anche la "condanna" ad ospitare una vasta zona industriale, con importanti presenze della logistica, derivante dalla presenza del casello autostradale. L'Amministrazione comunale ha così pensato ad **una strategia** di riqualificazione urbana, articolata in più interventi e da realizzarsi in cinque anni, **diretta a recuperare il legame della cittadinanza con il proprio paese**; in particolare si è pensato di porre l'accento sulla cosiddetta "città pubblica" cioè quella che tutti vivono e frequentano. In altre parole, con questa strategia di riqualificazione urbana si vorrebbe dare più spazio a quella città in cui "tutti si riconoscono", collegando fra di loro e potenziando quegli spazi che caratterizzano Campogalliano e la rendono riconoscibile. La **parola d'ordine** trovata è "*dilatare il centro*". Il centro di un paese è il luogo dove tutti i cittadini si recano, si incontrano, dove si sentono parte della comunità; l'idea quindi di ampliare questo tipo di spazi e renderli più vivibili, dando carattere di centralità anche a quelle aree che oggi sono un po' dimenticate od isolate. Ad esempio, una delle maggiori criticità di Campogalliano è l'effetto di separazione di **via Roma**, una delle principali del paese, che tende a dividerlo in due parti. La strategia prevede allora di intervenire eliminando tutte le barriere architettoniche in corrispondenza dei passaggi pedonali per favorirne l'attraversamento. Ed anche sulla vicina **via dei Martiri** si intende intervenire nello stesso modo. Particolarmente interessante è poi l'idea di valorizzare l'area attorno al Museo della Bilancia. I passanti distratti forse si ricordano di Campogalliano più per il casello autostradale o per la Dogana che gli sorge vicino, ma farebbero meglio a soffermarsi sulle peculiarità del paese, fra cui appunto il prestigioso **Museo della Bilancia**, unico del suo genere.



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Centro Anziani
- Privati
- Cittadinanza
- Associazioni
- Commercianti





*Come si presenta oggi il Parco della Bilancia*



*Come si presenta oggi l'area ex Benetti*

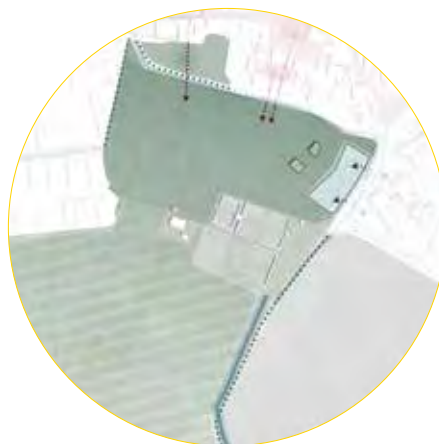


### 1. AZIONE STRATEGICA



*Dilatazione del centro*

### 2. AZIONE STRATEGICA



*Rapporto città paesaggio*

La produzione della bilancia è stata per Campogalliano a partire dalla metà del XIX secolo quella che noi oggi chiameremmo un'eccellenza industriale. Il Museo rappresenta quindi non solo la promozione della tecnica e della storia, ma anche un doveroso contributo ad un'attività che ha dato un importante contributo all'economia locale. Per quanto il Museo sorga a due passi dal centro, questo non risulta ben collegato con il resto del paese, sembrando quasi isolato: ecco che diventa quindi fondamentale realizzare **percorsi qualificati** per connetterlo con le restanti parti di città, e renderlo così fruibile al meglio. Una strategia che voglia che i cittadini tornino ad affezionarsi al loro paese non può dimenticarsi dei parchi e delle aree verdi. A fianco del Museo della Bilancia sorge un omonimo parco, oggi usato quasi esclusivamente dai bambini: se ne prevede la riqualificazione, al fine di aumentarne il numero dei fruitori e renderlo così un punto di maggiore centralità per il Campogalliano. Questa strategia non si è dimenticata dei più deboli: si prevede l'acquisizione di edifici ora privati (ex case Benetti) per realizzarvi **residenze sociali per anziani autosufficienti**, progettate proprio per favorirne la socializzazione tramite condivisione di alcuni spazi. Infine, per rispondere anche alla domanda di spazi aggregativi di natura produttiva, si ricaveranno spazi di co-working.

### 3. AZIONE STRATEGICA



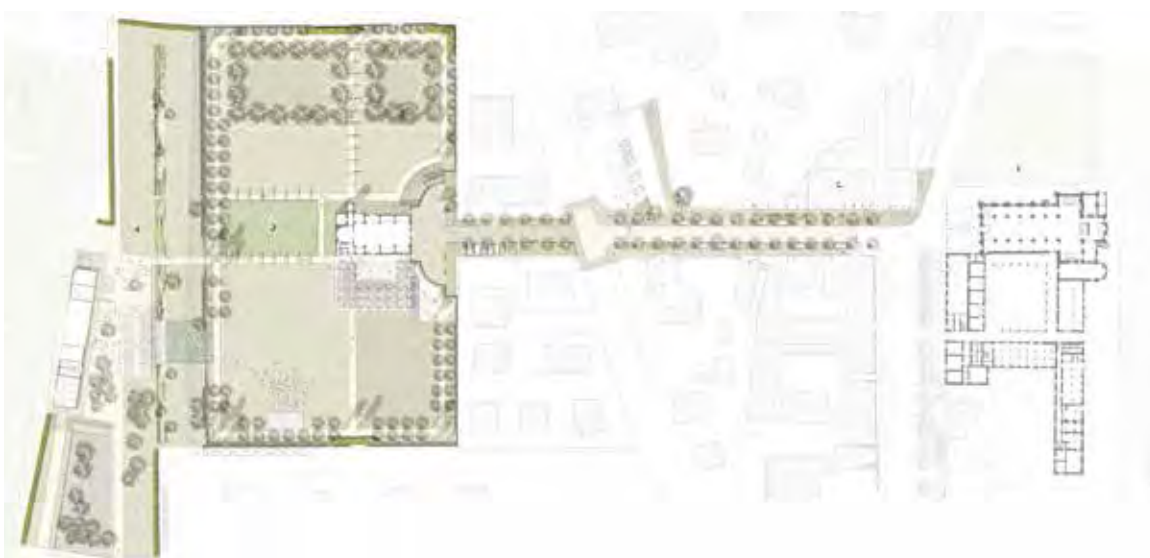
*Riqualificazione tessuto industriale e strada*

### 4. AZIONE STRATEGICA



*Valorizzazione quartieri residenziali*





Planimetria generale



1. Abbazia cistercense
2. Asse urbano seicentesco oggi via Marconi
3. Orti dell'ex Convento dei Cappuccini
4. Nuova area feste
5. Campi sportivi



## CONNESSIONI URBANE

### Rigenerazione dell'area denominata "Ex convento Fontevivo" e delle aree urbane adiacenti

Fontevivo si trova nella Bassa parmense, in uno dei territori più dinamici d'Italia, ad una decina di chilometri ad ovest dal capoluogo e, grazie al casello autostradale della A15 ed alla stazione ferroviaria di Castelguelfo, può definirsi ben dotato di infrastrutture.

Nonostante la sua felice collocazione, è stato interessato negli anni più recenti da un *fenomeno di "spopolamento"* di attività in grado di richiamare interesse, ma soprattutto non è riuscito a trovare chi si prendesse adeguata cura dei suoi edifici di maggior pregio storico ed artistico.

Il suo territorio è infatti stato in passato all'attenzione prima dei monaci cappuccini, che lo bonificarono, e successivamente dei nobili del Ducato di Parma e Piacenza che affidarono la formazione dei propri rampolli al collegio originato dalla trasformazione dell'Abazia di San Bernardo.

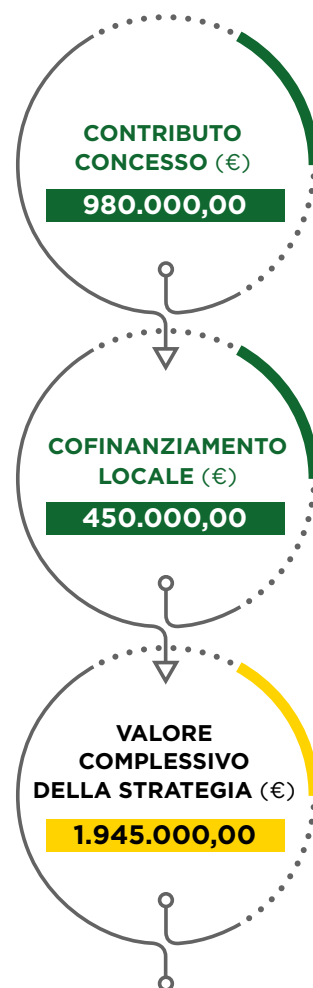
Quali paradigmi di questa decadenza urbana possiamo citare le Ville Mandelli e Cattani, che fanno parte della zona proprio denominata "Ville di Fontevivo", che oggi versano in uno stato di degrado. Deve infatti sottolinearsi come **questo territorio annoveri alcune peculiari e preziose testimonianze del passato che, se ben curate, avrebbero un indubbio richiamo attrattivo.**

L'abitato di Fontevivo si presenta oggi come il frutto di una sommatoria di espansioni urbanistiche disorganiche e forse neppure rispettose delle importanti presenze storiche del territorio. Urge pertanto un intervento che sappia aiutare a ritrovare l'identità del paese, mettendo al centro i piccoli tesori architettonici ed artistici che la storia di ha consegnato.

La strategia presentata intende quindi valorizzare due edifici di pregio che si trovano nel pieno centro di Fontevivo e lo straordinario asse viario che li collega.

Parliamo dell'ex Abbazia e Monastero Cistercense (XII sec.) poi trasformato in Collegio dei Nobili (1806) e dell'ex Chiesa e Convento dei Cappuccini con il suo Orto cintato (1605), che si fronteggiano alle estremità di un asse urbano, oggi via Marconi, pensato dall'ing. Ducale Smeraldo Smeraldi (1553/1634) per collegare scenograficamente le facciate dei due imponenti edifici religiosi.

In particolare si sono ipotizzati **due interventi**, ovvero **la riqualificazione di via Marconi** e la realizzazione del **nuovo Parco urbano nell'area degli ex Orti cintati dei Cappuccini.**



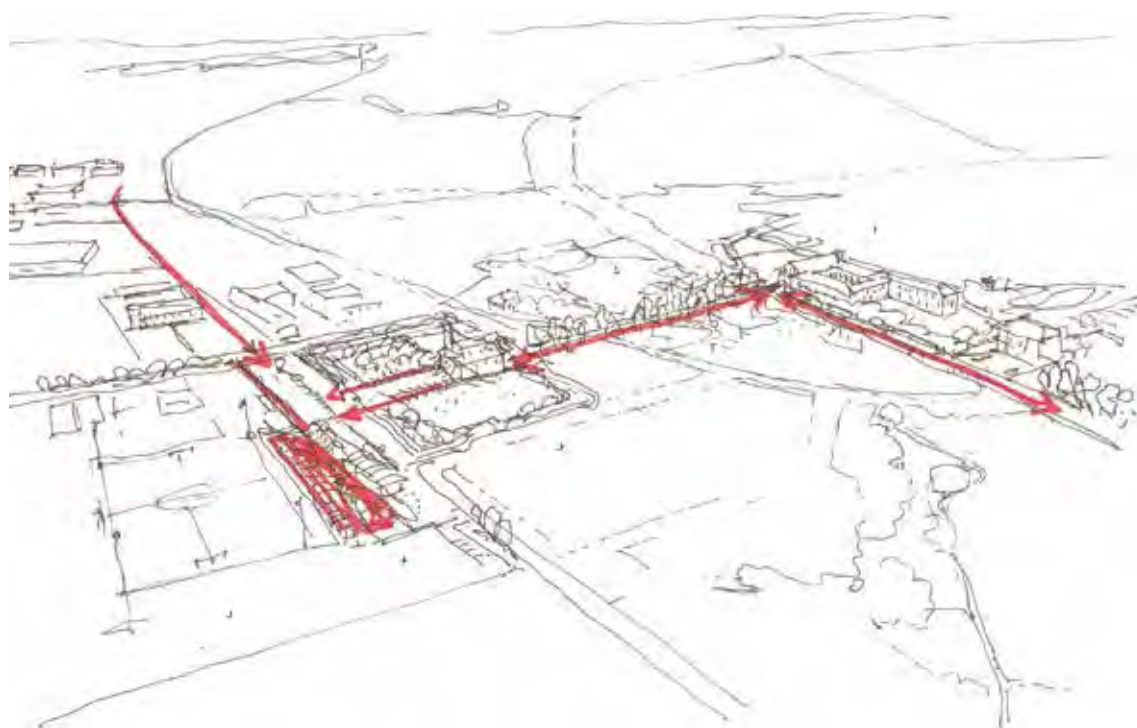
#### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Soprintendenza
- ACER
- Università
- Fondazioni
- Cittadini
- Associazioni





*Riqualificazione dell'asse urbano seicentesco, oggi via Marconi*



*Schema del sistema delle relazioni urbane*





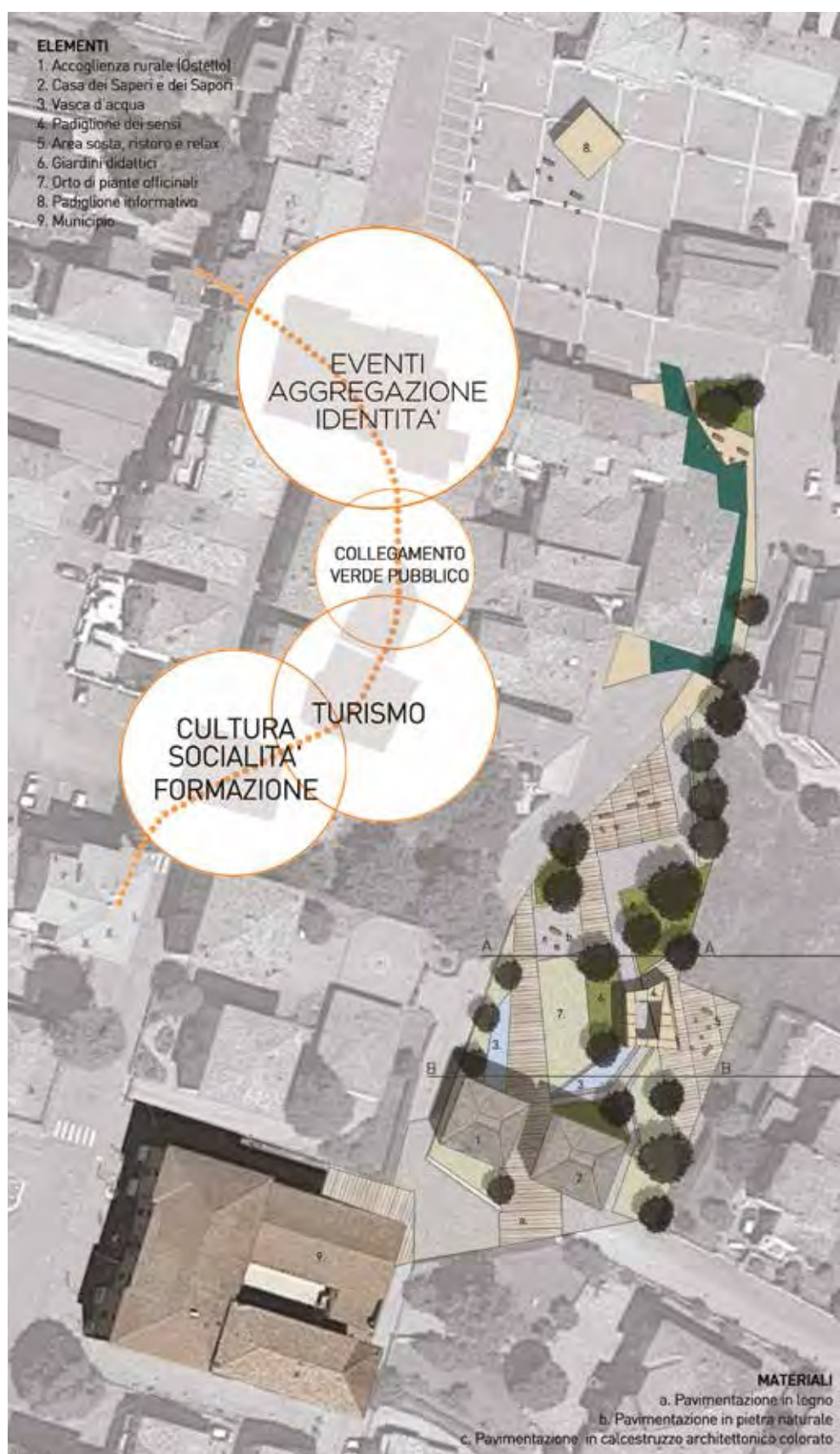
La proposta vorrebbe far riacquistare alla seicentesca via Marconi, o meglio allo **“stradone”** come lo si chiama in paese, uno spazio a misura di pedoni e ciclisti, nel quale le auto siano solo degli “ospiti” inevitabili, vista la necessità di garantire un accesso alle abitazioni che vi si affacciano. Perno del progetto è la ripavimentazione della strada, allargandone lo spazio per il passeggio, per il mercato e per poter collocare tavolini e posti a sedere. Si vorrebbe cioè fare di questa storica via un **luogo per passeggiare, giocare ed incontrarsi**, e non solo un luogo per “transitare”. È poi previsto di collocare nuovi alberi: si sono scelti appositamente aceri rossi nella versione fastigiata (*Acer rubrum fastigiata*) che con il loro portamento verticale e colonnare possono ricreare quell’effetto prospettico che aveva immaginato lo Smeraldi.

L’opera di **trasformazione degli antichi Orti cintati**, a cui si accede dai due accessi ai lati della ex Chiesa dei Cappuccini, in Parco urbano, parte innanzitutto dalla **rimozione delle strutture oggi degradate** che erano una volta utilizzate per allestire feste campestri.

È previsto il restauro della muratura perimetrale dei pergolati di vite esistenti, anche per esigenze di sicurezza dell’accesso del pubblico. Saranno poi **ripresi alcuni dei percorsi storici**, e messi in evidenza il sedime dell’antico convento e delle nove cappelle perimetrali oggi scomparse. Sul lato occidentale degli orti si può accedere agli impianti sportivi per l’assenza del muro; qui si prevede di realizzare un edificio che possa ospitare le attrezzature necessarie all’organizzazione di feste ed eventi, nonché di un grande pergolato, rispettoso del contesto.

Il nuovo Parco sarà poi completato dalla **realizzazione di un chiosco** che, visto il collegamento con le nuove zone residenziali, così come con il quartiere artigianale a nord, potrà diventare il punto di riferimento per la pausa pranzo o per la sosta al termine della giornata.

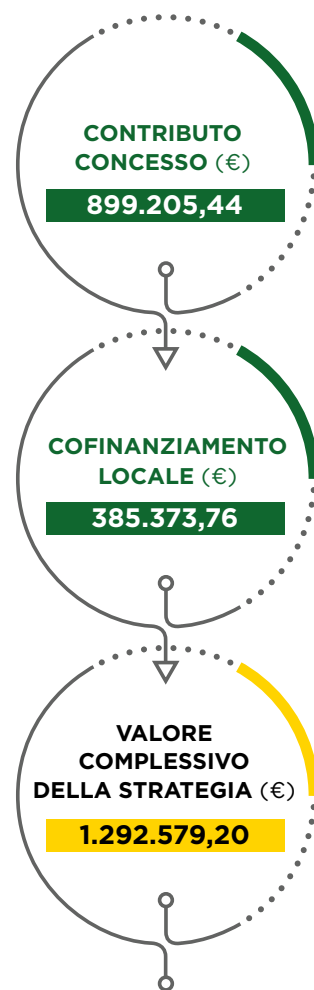
La strategia sarà poi completata da un **percorso partecipativo articolato in tavoli di lavoro** e dal coinvolgimento attivo delle principali realtà associative del territorio: Pro Loco, associazioni sportive, di categoria, di volontariato.



# LA CASA DEL TURISMO DI SAVIGNO

Uffici comunali dismessi vengono  
destinati a luogo di promozione turistica

Valsamoggia è uno dei Comuni più giovani dell'Emilia-Romagna: è infatti nato nel 2014 dalla fusione dei Comuni di Bazzano, Monteveglio, Crespellano, Castello di Serravalle e Savigno. Un'esperienza quasi pionieristica che è stata osservata ben oltre i confini regionali per il suo coraggio nell'innovazione amministrativa. Gli amministratori di Valsamoggia non si sono limitati a vedere riduttisticamente nella fusione una mera occasione di ricerca di finanziamenti pubblici, ma anzi, hanno deciso di cogliere l'opportunità di **ricucire le comunità, ridisegnare il territorio e ripensare gli spazi pubblici**. E proprio a questi ultimi si dirige questo progetto di Rigenerazione Urbana: poiché la nuova sede comunale di Valsamoggia si è spostata negli uffici del "vecchio" Comune di Bazzano, e ci si è interrogati su cosa fare dei vecchi uffici comunali, ora in gran parte liberati. Da qui l'idea di realizzare **cinque "case"**, una per ognuno dei vecchi Comuni, **ciascuna specializzata tematicamente**, sulla base delle vocazioni. Ecco quindi una *Casa dell'innovazione* a Monteveglio, *della cultura* a Bazzano, *dell'agricoltura* a Castello di Serravalle, *dell'Economia e della solidarietà* a Crespellano, e per l'appunto **una Casa del turismo a Savigno**. La scelta non è stata affidata al caso: Savigno ha da sempre fondato la propria ricchezza sulla **promozione turistica**, basata sulla prosecuzione delle tradizioni contadine di montagna, sulle eccellenze enogastronomiche e sulla valorizzazione degli itinerari naturalistici. Lo spopolamento è un dei problemi più acuti dei territori montani, e Savigno non ne è immune: è passato dai 4.700 abitanti degli anni '30 ai 2.000 degli anni '80; negli anni recenti la popolazione è tornata ad aumentare, raggiungendo i 2.800 cittadini, ma è evidente come si sia ancora lontani dai numeri del secolo scorso, e soprattutto l'indice di vecchiaia della popolazione è il peggiore di tutto il territorio bolognese, segnale evidente della scarsa appetibilità del territorio per i giovani e le famiglie. Ecco allora che il **turismo** può rappresentare la leva per invertire questa situazione. Savigno è infatti adagiato sulle rive del Samoggia, è la "*Capitale regionale del Tartufo Bianco pregiato dei Colli bolognesi*", ha fatto parte della "Città dei sapori" ed è al centro di una rete di sentieri adatti al cicloturismo ed al trekking, fra cui il percorso della "piccola Cassia", che ripercorre il tracciato dell'antica via consolare; nel 2017 si sono contate in zona ben 95 mila presenze turistiche, con un aumento di un ulteriore 10%, che prosegue il trend positivi degli ultimi anni. Il



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Scuole
- Artisti
- Cittadinanza
- Ristoratori





Piazza XV Agosto



Collegamento tra Piazza XV Agosto e le altre aree



I nuovi spazi polifunzionali del Municipio

## AREE



## AREE DI INTERVENTO

- 1. MUNICIPIO**  
Spazi interni inutilizzati
- 2. PIANELLA**  
Casa colonica in stato di abbandono
- 3. PARCHEGGIO**  
Sovradimensionato e inutilizzato
- 4. PIAZZA XV AGOSTO**  
Mal collegata e poco vissuta



## OBIETTIVI







## 100% OBIETTIVO

Rigenerazione spazi pubblici Multifunzionalità	35%
Identità Comunità Aggregazione	25%
Turismo Economia Capitale Sociale	20%
Connessioni Rete	20%



## INTERVENTI

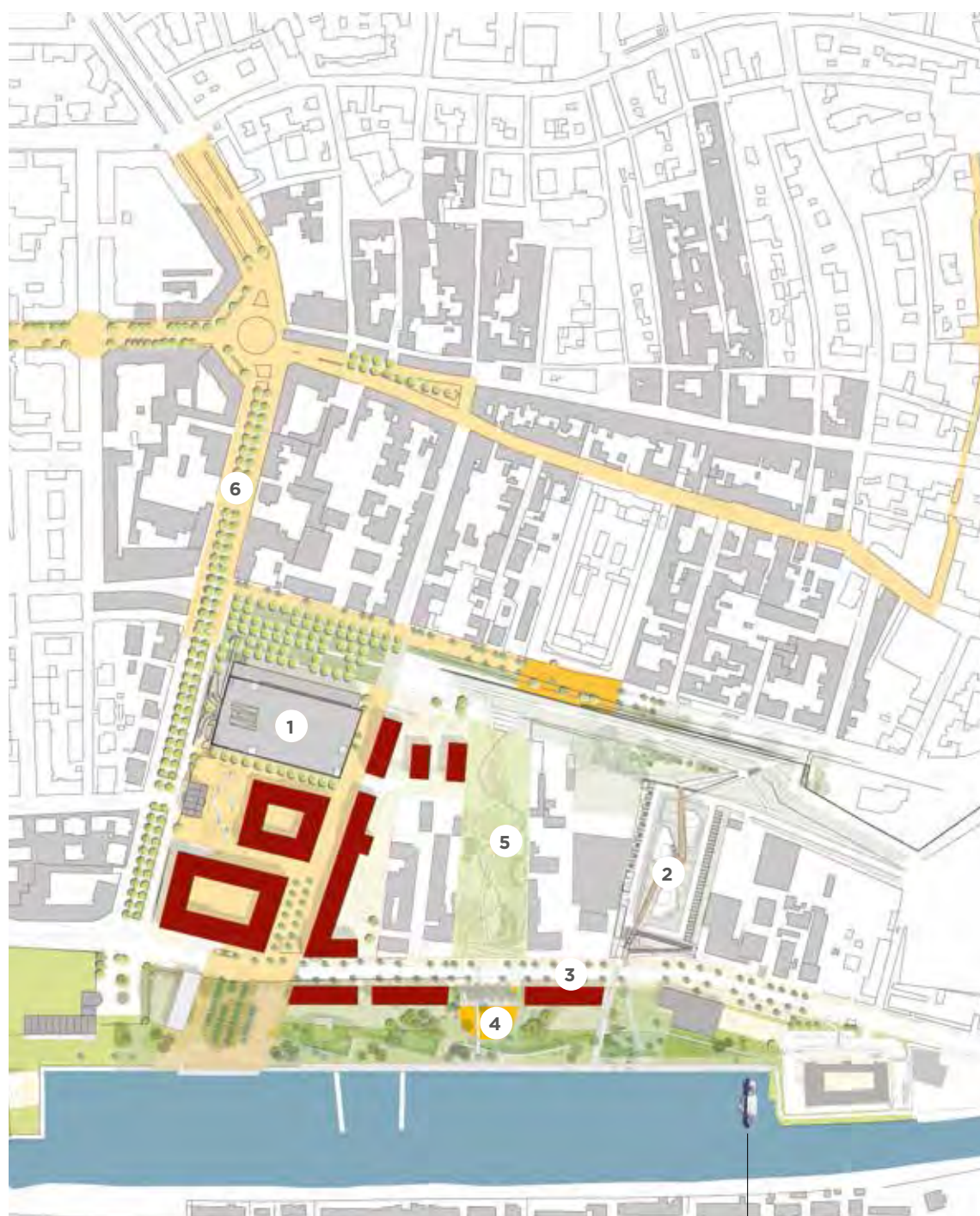


- 1. MUNICIPIO** 
  - Creazione spazi di formazione turistica
  - Creazione spazi di coworking per le imprese
  - Creazione di spazi per la promozione turistica
  - Allestimento spazi culturali
- 2. PIANELLA** 
  - Recupero immobili
  - Creazione di spazi di accoglienza turistica
  - Creazione di spazi verdi urbani
  - Creazione area di snodo con Municipio
- 3. PARCHEGGIO** 
  - Eliminazione parcheggio
  - Creazione di area verde di collegamento
  - Nuova pavimentazione e arredo urbano
- 4. PIAZZA XV AGOSTO** 
  - Intervento minimo di sistemazione piazza
  - Introduzione di alberature e arredo urbano
  - Creazione di collegamento con le altre aree



progetto di Riqualficazione Urbana si propone non solo di adibire quasi 900 mq del Municipio, ora dismessi, ad attività di promozione turistica, ma anche di realizzare un percorso strategico con il centro del paese, ovvero piazza **XV Agosto**, che colleghi anche il vicino parcheggio ed alcuni edifici ex rurali, ora abbandonati ed in stato di degrado. Nessuno di questi luoghi sarà lasciato nella situazione attuale, ma valorizzato in chiave turistico-recettiva. Ad esempio **la piazza** sarà ripensata per ospitare eventi aggregativi, collocando nuovo arredo urbano (fioriere, sedute, ecc...) ed un padiglione informativo. L'area di parcheggio risulta oggi sovradimensionata: saranno quindi rimossi gli stalli per proseguire la vicina area verde e sarà realizzata una pavimentazione in calcestruzzo architettonico che la leghi al "Voltone del tartufo" ove è presente un'opera del famoso artista Gino Pellegrini. Da sottolineare poi la ristrutturazione della casa colonica denominata "La Pianella", realizzata con la tradizionale tecnica costruttiva dell'architettura contadina delle zone colinari bolognesi, oggi invasa da vegetazione infestante, destinata a divenire il perno dell'offerta turistica locale, trasformandosi in una struttura ricettiva rurale con un "Padiglione dei sensi", associato ad un giardino di essenze aromatiche, un'area sosta, ristoro e relax e giardini didattici.





1. Parcheggio ex MOF
2. Parcheggio ex Pisa
3. Via Darsena
4. Area Darsena
5. Parco ex Camilli
6. Corso Isonzo MEIS

Sebastian Pub





## EX MOF E DARSENA SAN PAOLO

Un parcheggio multipiano a ridosso delle Mura in un progetto di accessibilità sostenibile al centro storico

La strategia proposta dal Comune di Ferrara ha il merito di porre l'attenzione sul **rapporto fra rigenerazione urbana e mobilità**, in particolare quella privata, tema su cui si concentra.

Con lungimiranza Ferrara ha sempre partecipato ai lavori dell'Associazione Nazionale Centri Storici-Artistici: si tratta di un ente nato nel 1961 e voluto da Giovanni Astengo, uno dei maestri dell'urbanistica italiana, sull'onda di un famoso momento di studio e confronto che si svolse a Gubbio nel 1960 e da cui emerse l'omonima Carta di Gubbio, che per prima propose la ricognizione e tutela dei centri storici italiani.

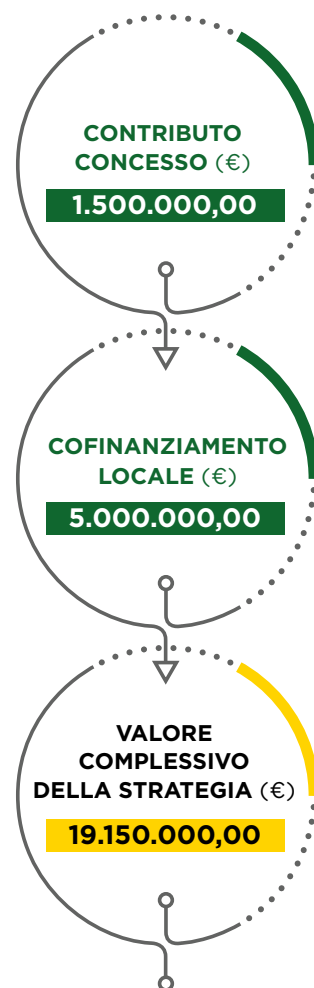
Nel 1990, sempre a Gubbio, fu redatta una seconda Carta, evoluzione della prima, che richiamava l'attenzione al necessario collegamento tra i centri storici e le altre parti della città. L'amministrazione estense si fa da anni portatrice di tali valori nella propria azione di pianificazione urbanistica.

Fra l'altro, l'esperienza europea mostra come siano spesso le città medie quelle che riescano a raggiungere il migliore equilibrio fra tutela paesaggistico-architettonica e vivibilità della città: una città che si vuole *"moderna, viva e pulsante, che poggia le sue radici solide su di un luminoso passato"*.

Ed uno degli ambiti in cui risulta più difficile trovare il giusto equilibrio fra esigenze di protezione dei centri e fruizione degli stessi è proprio quello della *mobilità*: vietare l'accesso ai centri storici delle auto private, o consentirli? O più ragionevolmente, trovare una disciplina di compromesso? Ma quale disciplina?

Naturalmente anche la rigenerazione urbana deve essere utilizzata per dare un contributo a questo tema, consentendo di realizzare quelle opere ed azioni in grado di affrontare il tema della sosta e dell'intermodalità come chiave per l'accessibilità, il che significa poter giungere in città con il mezzo privato, ma poi lasciarlo per muoversi in altro modo; a piedi, in bici, con i mezzi pubblici, ecc...

L'uso dell'auto privata pare in prospettiva destinato ad essere sempre più marginale, ma naturalmente la transizione verso una città libera dalla automobili e dal traffico veicolare deve essere progressiva e procedere per gradi. Il Comune di Ferrara sta redigendo il suo **PUMS** - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che, in linea con il PAIR - Piano Aria Integrato Regionale, **prevede l'ampliamento delle aree pedonali e delle "zone 30"**. Oggi la ZTL di Ferra copre il 30% della parte abitata.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- CUS
- Urban Center





*Ex parcheggio MOF*



*Ex parcheggio MOF*



*Palazzina ex MOF*



*Area Darsena*



*Nuova sede CUS Ferrara*



*Parco ex Camilli*



*Edificio Savonuzzi*



Corso Isonzo antistante il MEIS

Ferrara ha saputo in passato confrontarsi con l'esigenza della **pedonalizzazione**, ma oggi è probabilmente il momento in cui *mettere in discussione la presenza fisica della auto nel centro storico*. Ricordiamo infatti le negatività di questa presenza: dall'impatto visivo ed ambientale, che spesso confligge con la monumentalità e con l'architettura dei centri storici, alla riduzione delle carreggiate stradali, senza dimenticare naturalmente i problemi legati all'inquinamento ed alle nefaste conseguenze sulla salute umana.

Ecco che allora l'amministrazione comunale è impegnata a **ridurre il numero delle auto private parcheggiate su strada** promuovendo la costruzione di nuovi parcheggi multipiano. Sono stati realizzati parcheggi in alcuni punti strategici entro le Mura, come quelli di via Palestro o via Previati, nonché alcuni di interscambio in prossimità delle fermate dei mezzi pubblici. Dopo queste esperienze, sono attualmente in corso di ultimazione i lavori di un nuovo parcheggio multipiano molto centrale, in via Contrada di Borgoricco, che consentirà di "liberare" dalle auto in sosta la piazza Cortevicchia, situata a due passi dal Palazzo Comunale, e riportarla alla sua funzione di "vera" piazza.

La strategia si focalizza sul **frequentatissimo parcheggio ex MOF** - Mercato Orto Frutticolo, che si trova nella zona della Darsena, un'area che si è profondamente trasformata negli ultimi anni. Parliamo di una zona compresa fra le mura del centro storico ed il canale navigabile Po di Volano, che non a caso ospitò ad inizio '900 i primi insediamenti produttivi ed i primi servizi tecnici di scala urbana. L'amministrazione ha già previsto di trasformare tale area di parcheggio realizzandovi un **parcheggio multipiano di tre livelli**; il quadro economico inizialmente stanziato pari a cinque milioni di euro consente di avviare i lavori realizzando solamente due livelli e la predisposizione per il terzo livello, quest'ultimo da realizzare quindi con le risorse del Bando. Il parcheggio è poi completato da locali di servizio, esercizi commerciali, biglietteria ed un punto di servizio per i ciclisti, che offra riparazione, noleggio e vendita, e favorire così l'intermodalità fra auto e bici. Il finanziamento chiesto alla Regione, per un importo di un milione e mezzo di euro, consentirà di realizzare sin da subito l'intero parcheggio multipiano, per una capacità complessiva di oltre 500 posti auto. La gestione del parcheggio sarà demandata alla società multiutility locale FerraraTua che ha già ampia esperienza in materia.





## LABORATORI - LINEE GUIDA

- AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO
- NECESSITA' DI CONNESSIONE TRA AREE VERDI
- CONNESSIONE TRA I SERVIZI
- NECESSITA' DI UNA NUOVA CENTRALITA'
- MANTENIMENTO ALBERI ESISTENTI
- AREE VERDI

- MANTENIMENTO PIAZZA MONUMENTO AI CADUTI
- NECESSITA' DI AREE A PARCHEGGIO
- RIUTILIZZO DEGLI EDIFICI
- RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO ESISTENTE
- SPOSTARE FUNZIONE PIU' CENTRALMENTE

- AREE GIOCO E ATTIVITA' LUDICHE ALL'APERTO
- DEMOLIZIONE FABBRICATO
- CREARE UNA AMPRA ZONA LIBERA PER ATTIVITA' DI VARIO GENERE
- EVITARE ULTERIORE CEMENTIFICAZIONE

POSSIBILI FUNZIONI DA INSERIRE	
UFFICIO PUBBLICI	Municipio
SCUOLA E DIDATTICA	Lughi dove svolgere corsi, scuole per adulti
CULTURA	Biblioteca, Teatro-Auditorium, "Luogo della Memoria"
MERCATO	Festa, Promozionali



### Il verde pubblico

Mettere in connessione le numerose aree verdi



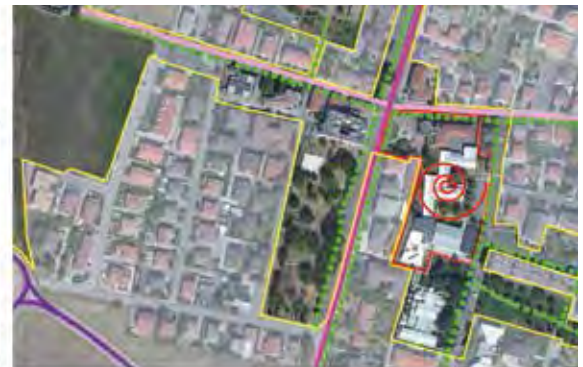
### I parcheggi

Abbondanza di aree a parcheggio



### Le attrezzature

Strutturare una polarità urbana centrale



### Percorsi pedonali e infrastrutture

Centralità della polarità nel sistema dei percorsi



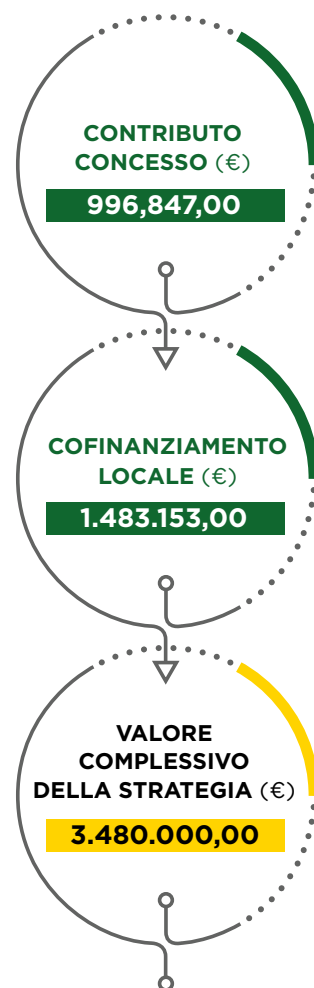
# RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE DI SAN POLO - ZONA EX SCUOLE

La rigenerazione delle ex scuole diventa l'occasione per soddisfare la domanda di spazi pubblici della frazione

Torrile conta poco meno di 8.000 abitanti, ed oltre la metà di questi risiedono nell'importante frazione di San Polo. Si tratta di un nucleo sorto lungo la strada statale Asolana, ovvero la principale via di comunicazione della parte settentrionale della provincia parmense. È cresciuto negli anni come paese che offriva residenze a costo minore, in particolare per i lavoratori della vicina zona industriale. Le statistiche mostrano infatti come le percentuali di addetti del settore industriale e quelle dei giovani occupati siano maggiori delle medie italiane e regionali, e come viceversa siano in percentuale inferiore i dati relativi al livello di istruzione media. San Polo è anche un centro attrattore del circondario, come si può dedurre dal fatto che quasi il 20% dei bambini iscritti alle scuole di Torrile provengono da altri Comuni.

Dal punto di vista urbanistico possiamo descrivere San Polo come un **abitato di recente formazione**, con pochi edifici storici, che nel suo sviluppo non si è preoccupato di dare risposte ai bisogni di aggregazione locale e di condivisione sociale. I cittadini non trovano spazi importanti o di forte richiamo dove incontrarsi. Questa carenza di spazi pubblici non vale invece per quanto riguarda gli spazi scolastici: è stato infatti recentemente costruito un nuovo polo scolastico per le scuole primarie e secondarie che ha consentito di dismettere i fabbricati delle vecchie scuole elementari e medie, che erano localizzati in un'area prossima al Municipio. Quest'ultima area presenta **due peculiarità** che possono trasformarsi in veri e propri punti di forza nelle operazioni di rigenerazione urbana, vale a dire risulta collocata in posizione centrale e contiene alcuni degli edifici di maggior valore storico testimoniale del paese.

Come si accennava, San Polo è privo di spazi aggregativi, con esclusione della sala civica "Peppino Impastato" ormai al limite della propria capacità ricettiva, e dei locali parrocchiali. Ecco quindi che i locali scolastici ora dismessi, che diventerebbero presto luogo di degrado se non recuperati, possono diventare la molla per dare una risposta a questo "storico" bisogno. L'Amministrazione comunale, affiancata da un laboratorio partecipato con la cittadinanza, ha con intraprendenza deciso di



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Cittadini
- Associazioni
- Scuole







PIANO TERRA



- biblioteca
- spazio formazione - incontri
- documentazione - storia locale
- servizi
- spazio bimbi
- spazio musica
- bar / ristorante
- vano tecnico

PIANO SECONDO



- archivio biblioteca
- uffici
- ripostiglio

PIANO PRIMO



- ambulatori
- sale polifunzionali
- segreteria / sala d'attesa
- servizi
- uffici
- vano tecnico





scartare la facile opzione di realizzare nuovi edifici residenziali, che pure avrebbero consentito di ricavare risorse economiche per le casse comunali e finanche per lo stesso intervento, e di optare invece per un delicato equilibrio fra operazioni di demolizione e di ristrutturazione delle ex scuole, al fine di ricavare sia spazi pubblici che edifici a disposizione della comunità.

In particolare la strategia ha attentamente riflettuto su **cosa “togliere” e cosa “lasciare”**, prevedendo da un lato la demolizione delle ex scuola elementare ed ex mensa, e dall’altro di ristrutturare la ex scuola media e la palestra. La demolizione consentirà di “svuotare” quest’area, ricavando uno spazio aperto, di proprietà interamente pubblica, che potrà così trasformarsi in un percorso di congiunzione fra la via Asolana e la piazza della Repubblica. La rigenerazione urbana metterà quindi a disposizione della comunità uno **“spazio non costruito”** che potrà diventare, se ben gestito, un **luogo di socializzazione e di incontro**, in grado di recuperare quella storica carenza di cui si diceva; in altre parole la demolizione “libererà” una nuova piazza per San Polo. Questo sarà impreziosito sul lato est da giochi d’acqua e verde alberato, e sarà completato da un chiosco per gelati per aggregare famiglie e ragazzi. Accanto all’asilo nido sarà invece creata un’area gioco per bambini, che possa diventare lo stabile punto di incontro per il “dopo asilo” dei più piccoli e dei loro accompagnatori. La piazza sarà poi completata da un’ampia pensilina attrezzata di 250 metri quadrati, in grado di ospitare varie tipologie di manifestazioni all’aperto: dal concerto alla sagra, dal mercato allo show cooking, dal cinema all’aperto alla conferenza.

Le **ex scuole medie**, che si affacciano sull’incrocio principale di San Polo, saranno invece ristrutturate per divenire un nuovo edificio polifunzionale, destinato ad ospitare spazi per le associazioni locali e soprattutto la nuova biblioteca, con funzioni di emeroteca, archivio e sala multimediale. Saranno localizzate nell’ex aule varie altre funzioni pubbliche. Completerà poi l’intervento la realizzazione di un ristorante al piano terra.

La garanzia della effettiva fruizione degli spazi sopra descritti sarà assicurata dal **rapporto stretto con le associazioni locali** in fase progettuale e di redazione della strategia. Progetto che è già in corso di sviluppo e di cui è già stato avviato il primo stralcio funzionale.



*In arancio edifici recuperati  
In giallo demolizioni*



**1° stralcio:** integrale recupero della palazzina storica, circa 1.500 mq di superficie utile, con conservazione della facciata, predisposizione degli spazi funzionali alla localizzazione dell'Istituto Storico e al coinvolgimento della cittadinanza e del quartiere, recupero del cortile interno dello stabilimento esistente, che ha la potenzialità di garantire usi ricreativi e artistici importanti.

**2° e 3° stralcio:** si svilupperà ad est verso l'interno dello stabilimento con il recupero edilizio di locali aventi una superficie utile complessiva pari a circa 5.000 mq. Il 3° stralcio prevede il recupero di ulteriori 5.000 mq circa di superficie utile sempre per funzioni legate alla ricerca ed all'innovazione. Con questi stralci si completa il recupero dell'intero immobile industriale.

**4° stralcio:** realizzazione di una parte caratterizzata da funzioni più propriamente residenziali localizzate nella porzione est del comparto, a completamento e supporto delle precedenti.





# IL NUOVO DAST - DISTRETTO PER L'ACCELERAZIONE E LO SVILUPPO DELLA TECNOLOGIA

Trasferire l'Istituto Storico di Modena all'interno della palazzina uffici delle ex Fonderie Riunite per avviare la rigenerazione di un luogo simbolo

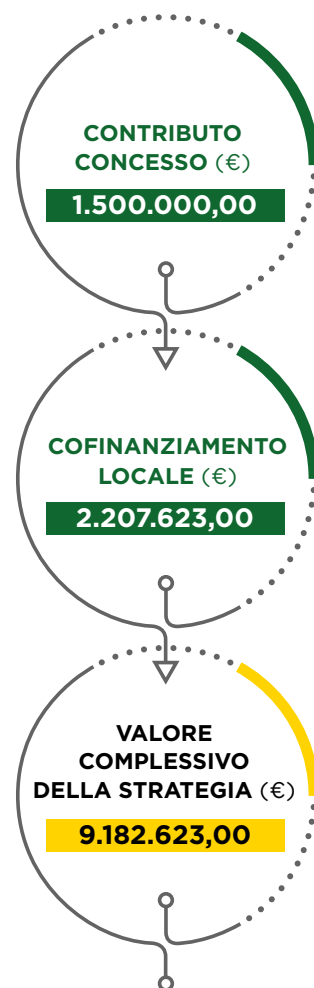
Difficile poter anche solo pensare ad un luogo più adatto del Comparto delle **ex Fonderie Riunite** per ospitare l'Istituto storico di Modena. Si tratta di un luogo importante per la memoria, in cui si sono condensate tante storie del novecento modenese: nate nel 1938 hanno prima visto affermare l'industria meccanica durante l'ultima fase del fascismo e la guerra, poi la resistenza operaia e quindi le lotte sindacali e sociali, che culminarono nel drammatico episodio dell'eccidio di sei persone nel 1950 ad opera della polizia del Ministro Scelba; successivamente hanno visto affermarsi del ruolo del sindacato nella difesa del lavoro, la cooperazione come modello di emancipazione e solidarietà, per cessare la loro storia produttiva nel 1983 a seguito del declino del settore e dell'obsolescenza degli impianti.

L'attività delle fonderie è così curiosamente racchiusa nel palindromo '38-'83. L'immobile che le ospitava è stato acquisito dal Comune di Modena nel 1982, l'area pertanto è oggi totalmente pubblica.

Da oltre un ventennio l'Amministrazione comunale si è posta l'obiettivo di rigenerare le ex fonderie, assieme al più ampio sistema di quelle ex aree produttive che si trovavano a nord della ferrovia; nel 1999 è stato approvato un Programma di Riquilificazione Urbana che ha consentito la riqualificazione di numerose aree, ma non purtroppo delle ex Fonderie. Fra le varie iniziative in tal senso, merita un cenno il concorso nazionale indetto nel 2009.

Il bando regionale per la rigenerazione rappresenta quindi un'importante opportunità per rilanciare la riqualificazione delle ex Fonderie. L'Amministrazione comunale, coerentemente con la nuova legge regionale urbanistica, ha abbandonato i progetti passati che prevedevano grandi capacità edificatorie finalizzate a finanziare rilevanti investimenti pubblici, ed ha optato per più modesti addensamenti progressivi, da realizzarsi quando matureranno gli specifici bisogni.

L'opera per la quale si è chiesto il finanziamento è il **recupero della porzione centrale del fabbricato**, quella che ospitava un tempo gli uffici, **per collocarvi l'Istituto Storico di Modena**, ovvero un'associazione di promozione sociale nata nel 1950 e sostenuta da ben 37 Enti locali modenesi, impegnata nella ricerca



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Istituto Storico
- Fondazione Cassa di Risparmio
- Fondazione Democenter - SIPE
- Consorzio Aree Produttive e Servizi





*Render di progetto*



storica, nella divulgazione, nella formazione e nella conservazione dei patrimoni documentari del Novecento. E come si diceva poc'anzi, è difficile pensare ad un luogo più adatto di questo, dove si è “fatta” tanta storia di Modena del '900.

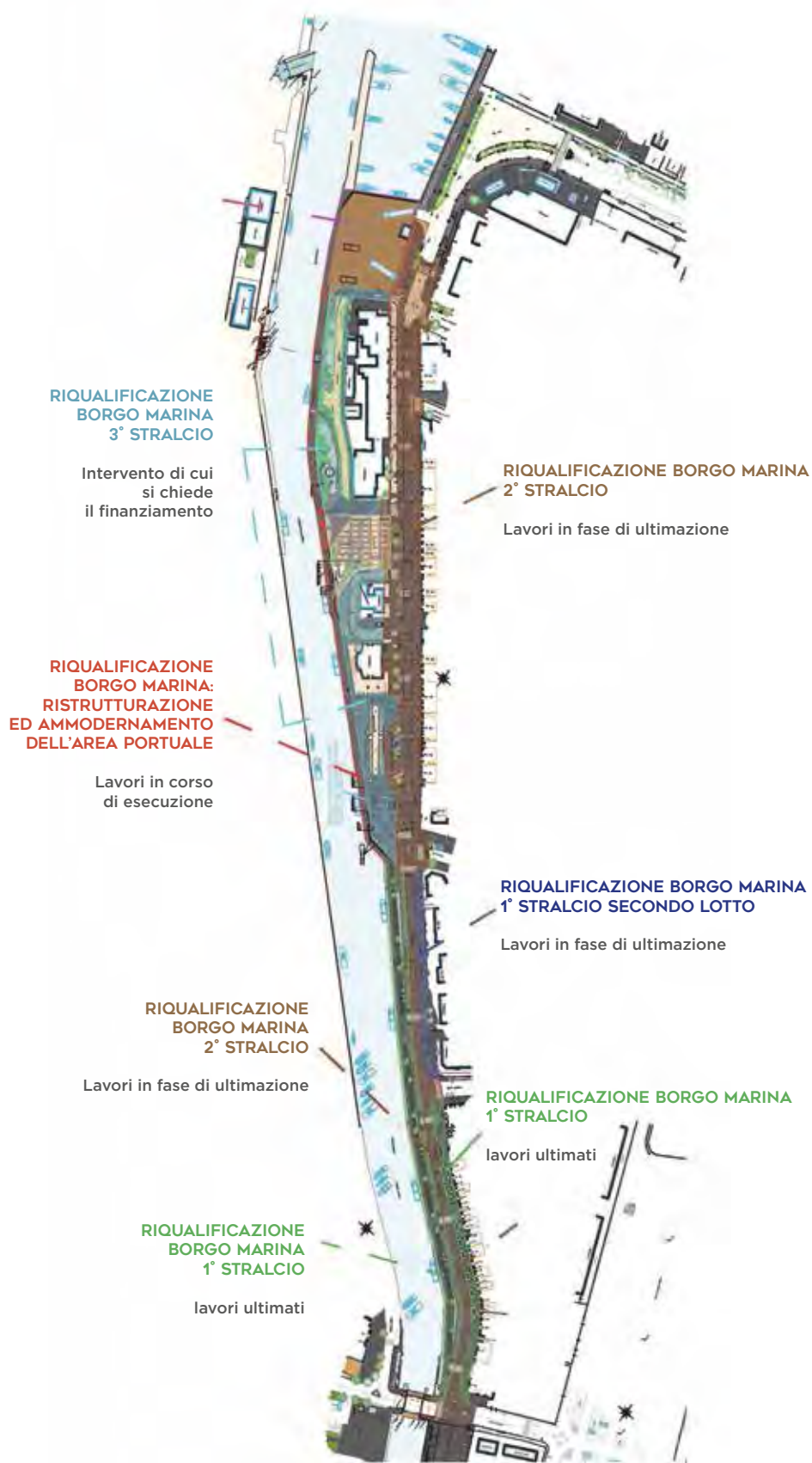
La strategia prevede che questo trasferimento possa essere l'“innesco” della più ampia rigenerazione del comparto, da unire all'avvio delle trasformazioni nei vicini comparti del Mercato Bestiame e Consorzio Agrario grazie ai finanziamenti ottenuti nell'ambito del Bando periferie del 2016.

Il comparto delle ex Fonderie è oggi **ben servito** dalla viabilità, dai percorsi ciclo-pedonali, che pure si prevede di incrementare, e dal servizio pubblico; non sono state rilevate criticità dal punto di vista ambientale, anche grazie all'opera di bonifica dall'amianto compiuta negli anni passati. È invece presente un problema di degrado ed insicurezza dell'area, con fenomeni di spaccio ed occupazioni abusive, che l'intervento dovrebbe scongiurare per il futuro.

L'intervento finanziato prevede la **ristrutturazione della ex palazzina uffici** con la conservazione della facciata, il consolidamento strutturale, la realizzazione di nuova impiantistica ed isolamento termico e l'apertura di due nuovi ingressi laterali. Al piano terra sarà ospitata la biblioteca e l'archivio dell'Istituto storico, mentre al piano superiore saranno realizzate aule didattiche. La recinzione esterna sarà mantenuta per la parte in laterizio, ma senza più la porzione metallica, per lasciare testimonianza del vecchio perimetro, ma eliminando così l'effetto “invalidità”.

**Gli stralci futuri**, che potranno partire autonomamente, prevedono l'insediamento di **giovani imprese startup** che operino **nel campo** delle tecnologie legate all'**Automotive** e più in generale della mobilità sostenibile nell'ambito di un progetto denominato *Autotech*. Il risultato finale sarà quindi **una rigenerazione non solo edilizia, ma anche della produzione**: un tempo da questo luogo usciva metallo pesante, ora usciranno idee, prototipi, innovazione.

Questa strategia può contare sull'appoggio di **partner** di spessore quali la Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, la Fondazione Democenter-SIPE, ed il progetto finale vedrà quali attori la Facoltà di ingegneria e l'Autodromo di Modena-Marzaglia.





# RIGENERAZIONE URBANA DI BORGO MARINA

## Prosegue l'opera di valorizzazione dello storico Porto Canale di Cervia che conduce alle saline

La fama di Cervia quale stazione balneare e centro di divertimenti, vacanza ed ospitalità è nota ben oltre i confini regionali. Ma Cervia è molto più che alberghi, bagni e attrezzature per il divertimento, ed anche questo comune romagnolo ha una storia interessante da raccontare, di cui la sua urbanistica sa essere testimone. Le amministrazioni comunali che si sono succedute dagli anni '80 ad oggi hanno saputo progressivamente e sapientemente valorizzare il suo Porto canale liberandolo da quelle aggiunte sedimentatesi nel tempo, che ne celavano l'identità al turista e spesso anche al cittadino.

Oggetto della strategia presentata dall'amministrazione comunale è Borgo Marina, area che si affaccia sulla sponda destra del Porto Canale.

L'attuale **centro storico** nasce a fine seicento per lo spostamento della comunità cervese, che sino ad allora risiedeva nell'entroterra in prossimità delle saline, ovvero vicino al luogo di lavoro e sostentamento economico; il trasferimento avviene sia per il progressivo avanzamento della linea di costa, che per motivi igienico-sanitari a causa delle epidemie malariche.

La nuova collocazione giova anche al commercio e nel 1691 vengono eretti la Torre di San Michele a protezione della città ed il Magazzino del Sale Torre, mentre è del 1712 la realizzazione del Magazzino del Sale Darsena.

*Borgo Marina* nasce come quartiere di capanne dei pescatori, i cui abitanti venivano chiamati *magna pes* - mangia pesce dai salinari che risiedevano invece nelle case in mattone del "quadrilatero" emarginando quindi i primi. I pescatori più scaltri si prenderanno la rivincita ingegnandosi ad organizzare gite in mare per i bagnanti, con momenti di intrattenimento ed animazione, dando così vita al pescaturismo e gettando le basi della celebre ospitalità romagnola. Il faro, elemento di forte identità della comunità cervese, viene spostato nel 1875 e poi più volte aumentato di altezza.

L'asta del Porto Canale, percorso sino agli anni '60 dalle tipiche *burchielle dei salinari*, rappresenta la struttura portante della storia, dell'urbanistica e dell'economia di Cervia moderna.

L'intervento di rigenerazione proposto ha ad oggetto la parte di Borgo Marina collocata tra via Nazario Sauro, il Porto Canale, le vie Volturmo e Colombo, e costituisce un tassello dell'intervento più ampio di riqualificazione e riscoperta del Porto canale e delle sue adiacenze.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Commercianti



*Vista canale*



*Emergenze*



*Render di progetto*



Si tratta in particolare del **3° stralcio** di quell'attività che ha già portato a nuova vita, ad esempio, la Torre del Sale San Michele e l'antistante piazza Maffei od il Museo del Sale. Nell'area oggetto di intervento sono presenti almeno due elementi caratteristici della storia e cultura cervesi e non ancora valorizzati: **il vecchio faro** e **lo squero**, ovvero l'antica area di rimessaggio delle imbarcazioni, oggi usato come parcheggio. Dal percorso partecipato condotto dall'amministrazione è poi emersa la necessità di aumentare i percorsi ciclo-pedonali, razionalizzare i parcheggi e migliorare le modalità di trasporto collettive.

La strategia proposta prevede quindi **diversi interventi** per riqualificare adeguatamente l'area. Sarà in primo luogo rifatta completamente la pavimentazione dei marciapiedi e delle aree pedonali circostanti il mercato del pesce coperto, il circolo dei pescatori e le abitazioni sul lato nord della via N. Sauro, utilizzando pietra albarese. Nelle strade dell'area, in particolare in via Colombo che costeggia il faro vecchio, saranno ricavate aree verdi. Anche la pavimentazione dell'area adiacente il faro e l'ex squero sarà rifatta, utilizzando sempre pietra albarese, ma di una tonalità ocra che consenta di differenziarla rispetto a quella pedonale. Attenzione sarà poi dedicata alla sostituzione dell'attuale impianto di illuminazione stradale con uno a basso consumo. Infine saranno rimosse le isole ecologiche, spesso impropriamente utilizzate con abbandoni ed usi non consoni al decoro dell'area, ed introdotto un sistema di raccolta dei rifiuti porta-a-porta.

I *benefici* di questi interventi saranno molteplici: non parliamo solo di una evidente maggiore qualità urbana, ma anche del recupero di elementi che caratterizzano la storia e la stessa identità di Cervia, dell'effetto positivo sul tessuto economico circostante, e naturalmente del miglioramento dell'ambiente e dell'abbattimento dell'isola di calore generata dall'assenza di verde.

La rigenerazione urbana non consiste solo in cantieri: i lavori saranno affiancati da importanti *azioni immateriali*, come ad esempio la progressiva omogeneizzazione dei dehors, una ricerca sul patrimonio culturale marinaresco finanziata da un progetto europeo e, *last but not the least*, dalla realizzazione di 28 vele storiche a scala ridotta, prodotte usando materiali e canoni tradizionali, riproducenti gli stemmi ed i loghi delle vecchie famiglie di pescatori cervesi.





- I.1 Parco Innovazione
- I.2 Piazzale Europa
- I.3 Viale Ramazzini est
- I.4 Viale Ramazzini ovest
- I.5 Riuso temporaneo Santa Croce
- I.6 Nuova sede Polizia Municipale
- I.7 Binario 49 - aree verdi
- I.8 Parco Paulonie



**A.1-A.2**  
Laboratori cittadinanza



**A.3-A.4**  
Mediazione Sociale



**A.5**  
Binario 49  
Economia solidale



**A.6**  
Doposcuola - sport  
animazione

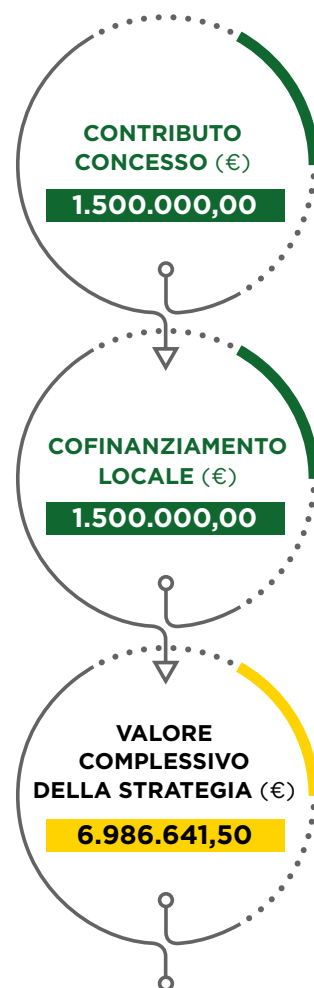


# STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA STAZIONE - SANTA CROCE

La nuova sede della Polizia Municipale per migliorare qualità urbana e percezione di sicurezza

Il Comune di Reggio Emilia, tradizionalmente un grande innovatore in materia urbanistica, non poteva mancare questo appuntamento con la rigenerazione urbana. Dedica la propria strategia al suo **quadrante est**, ovvero a quell'area prossima al Centro storico che sorge **attorno alla Stazione ferroviaria centrale** e che è pertanto a cavallo dei binari della linea Milano-Bologna. Grazie alla stazione, da cui parte una linea che la connette con la nuova Stazione dell'Alta Velocità, ed al vicino Centro Inter-Modale di Piazzale Europa, ove convergono le corriere di linea, può dirsi la zona meglio raggiungibile dell'intera città. Sconta però i **fenomeni di degrado** che inevitabilmente sono stati causati dalla crisi delle Officine Reggiane, che si insediarono all'inizio del secolo scorso e sono a lungo state la presenza simbolo del quartiere. Dopo la chiusura di queste, iniziò un declino della zona che portò i proprietari ad investire sempre meno sul proprio patrimonio abitativo: questo deperiva, ed i valori immobiliari diminuivano, dopo di che i proprietari erano ancora meno propensi ad investire risorse in un quartiere in declino, generando così un circolo vizioso.

Oggi il quartiere di cui parliamo è quello con la **maggior concentrazione di stranieri** in città: nelle aree a sud della stazione supera il 50%. La zona è divenuta una sorta di primo approdo per gli immigrati in arrivo, i quali appena le condizioni economiche lo permettono si spostano poi altrove; si pensi che il **tasso di sostituzione dei residenti tocca punte del 25% annuo**. L'inevitabile percezione di degrado è poi acuita dalle scarse aree verdi pubbliche e dai rari spazi per la socialità. Infine, i numerosi insediamenti produttivi dimessi danno una situazione di abbandono, oltre a presentare spesso coperture in eternit, quindi potenzialmente nocive per la salute. Ma questi stessi capannoni abbandonati possono diventare, in un'ottica di rigenerazione urbana e riuso, un'occasione di riscatto della zona. Il Comune ha così elaborato **una strategia** di lungo periodo che si prefigge **tre grandi obiettivi**: migliorare la qualità urbana, aumentare sicurezza pubblica, inclusione e coesione sociale, ed ancora migliorare la qualità ecologico-ambientale. A tal fine si ritiene che la "leva urbanistica" di rilancio dell'area debba essere composta da grandi interventi di recupero e riconversione, ma anche da **azioni di "agopuntura urbana"** più minute, entrambi in grado di innescare trasformazioni urbane nel quartiere Santa Croce.



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Cittadinanza
- Associazioni
- Privati





*Parco Innovazione*



*Piazzale Europa*



*Viale Ramazzini est*



*Viale Ramazzini ovest*



*Riuso temporaneo Santa Croce*



*Binario 49 - aree verdi*

*Parco Paulone*







Nuova Sede Polizia Municipale

Parallelamente saranno anche adottati accorgimenti normativi per favorire il **riuso temporaneo** dei luoghi ora dismessi.

Gli interventi che compongono la strategia sono davvero tanti e non è possibile illustrarli tutti debitamente. Ricordiamone alcuni di grande significato come la riqualificazione di alcuni capannoni delle ex Officine Meccaniche Reggiane volta a creare contenitori per ospitare start-up e spin-off di attività legate ai temi della conoscenza, innovazione e creatività, o l'apertura dell'Incubatore di Economia Solidale, la riqualificazione della viabilità del quartiere, la riorganizzazione del braccio storico di viale Ramazzini, e si potrebbe proseguire a lungo.

Da questo elenco l'amministrazione ha ritenuto di estrapolare un intervento per proporlo ai fini del finanziamento regionale. Si tratta della **realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale** in viale IV novembre, nei pressi della stazione ferroviaria. Sono state valutate anche diverse possibili localizzazioni per questa nuova sede, ma si è poi convenuto che questa fosse la scelta preferibile: questa contribuirà ad aumentare la sicurezza della zona non solo tramite la maggior presenza degli agenti ma anche indirettamente grazie all'afflusso del pubblico. La nuova struttura sarà composta da tre piani fuori terra ed uno interrato per una superficie di 4.500 metri quadri, dei quali poco più della metà per uffici e la restante parte per ricovero dei mezzi; questa si è resa necessaria per rispondere alle nuove funzioni e mansioni della PM, sempre più complesse e diversificate. L'edificio sarà naturalmente realizzato secondo i migliori criteri di sostenibilità ed efficienza energetica; da non dimenticare che bonificando il suolo si potrà recare anche un effetto di miglioramento della qualità ambientale locale.

L'area necessaria non è attualmente nella disponibilità dell'amministrazione comunale, e sarà pertanto acquisita tramite esproprio condotto dalla STU - Società di Trasformazione Urbana appositamente costituita dal Comune per promuovere e gestire diversi interventi in zona Santa Croce.

L'accresciuta percezione di sicurezza generata dal nuovo presidio ed il miglioramento della qualità urbana dovrebbero funzionare come un vero e proprio innesco per ulteriori interventi di recupero e rigenerazione degli edifici circostanti, passando così da quella spirale viziosa di cui si diceva sopra, ad una nuova spirale virtuosa.





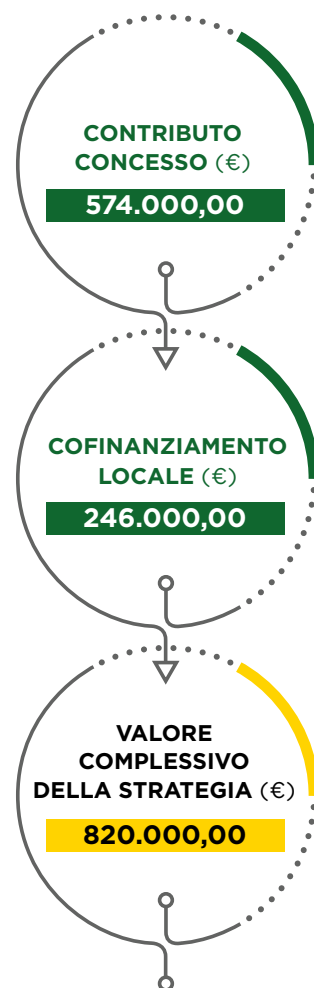
# RIGENERAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI VIA CAPPELLA

Riqualificare un immobile ottocentesco in una corte rurale per ricavare spazi destinati al co-housing

Il Comune di Maranello ha acquisito nel tempo dall'ex IPAB "Opera Pia ing. C. Stradi" una corte rurale nella quale ha realizzato progressivamente un vero e proprio **"polo" dei servizi sociali**. Sono presenti un maneggio che offre servizi di ippoterapia a persone con disagio psichico, un centro Socio-Riabilitativo Residenziale per disabili fisici, psichici o sensoriali, un fabbricato in cui sono stati ricavati **5 alloggi** usati dal Servizio Politiche Abitative utilizzati **per progetti di reinserimento sociale** di persone adulte od anziane con invalidità o disabilità e seguite dai servizi sociali, una sala polivalente utilizzata dall'associazione anziani che gestisce un centinaio di orti. Molto ricco di stimoli anche il contesto che il Comune di Maranello è riuscito a creare nell'intorno: ad esempio, in prossimità di questa corte, è presente un percorso naturalistico dedicato a Fabrizio De Andrè, dove si possono ritrovare i testi del grande cantautore su appositi leggii. Al termine di questo percorso l'Associazione Arcieri gestisce un campo allenamenti ed organizza periodici tornei.

A poco meno di un chilometro si trova l'area su cui sta per sorgere il nuovo Parco dello Sport di Maranello. Ed infine, l'accesso alla struttura è garantito, oltre che dalla viabilità carrabile ben connessa con la Strada Estense che conduce a Modena, anche da un'ampia pista ciclopedonale protetta ed ombreggiata da un filare di pioppi. Naturalmente la compresenza di tutte queste strutture è da vedersi quale opportunità di collaborazione e sinergia, sia per i servizi già presenti, che per quelli che potessero essere insediati in futuro. Ed infatti, la strategia presentata dal Comune di Maranello, propone di **potenziare questo polo dei servizi**, riqualificando il principale immobile della corte **per realizzare spazi dedicati al "co-housing supportato"**.

Stiamo parlando di un edificio ottocentesco di pregio storico testimoniale, come riconosciuto anche dal Regolamento Urbanistico Edilizio comunale, attualmente utilizzato in parte come agriturismo ed in parte come spazio per associazioni, e comunque **sottoutilizzato rispetto alle sue potenzialità**. Il *co-housing*, o co-abitazione, è un modo nuovo di offrire un servizio abitativo ad utenti deboli o svantaggiati che si sta sempre più diffondendo. È già utilizzata da anni in alcuni paesi del nord-Europa e più recentemente è stata sperimentata in Italia, anche a Modena, quindi a due passi da Maranello. Prevede che alcuni degli ambienti della casa siano condivisa fra gli utenti, ad esempio una



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Unione dei Comuni del Distretto Ceramico







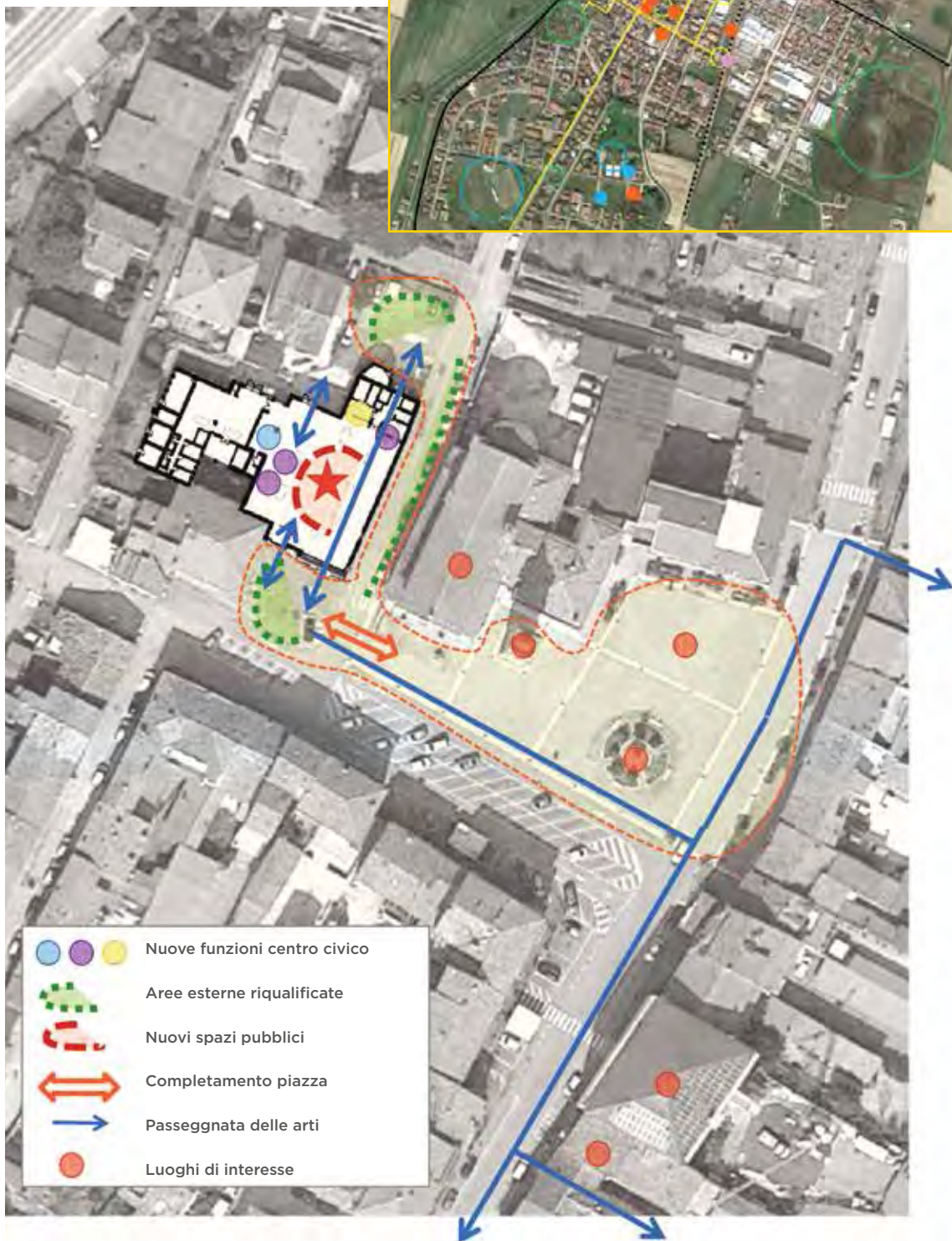
Il fabbricato come si presenta oggi

cucina comune, lavanderia comune, sale di lettura, spazi gioco, orti e giardini. In questo modo gli inquilini riscoprono la socialità e la cooperazione tra vicini da casa: potremmo chiamarlo anche **“condominio solidale”**. Si ritiene che la co-abitazione possa portare benefici dal punto di vista sociale: le persone fragili sono quelle che possono trarre da questo stile di vita comunitario i maggiori benefici perché la condivisione di spazi aiuta la cooperazione ed il mutuo aiuto, ed inoltre consente di accedere ad opportunità non sostenibili per il singolo. Non a caso, il **“Piano di zona per la salute ed il benessere sociale”**, approvato dal Distretto socio-sanitario a cui Maranello appartiene, ha previsto fra i propri obiettivi anche **l'utilizzo della casa come strumento per favorire l'integrazione sociale** delle persone. Destinatari di questo servizio di co-housing potranno essere i disabili, gli anziani non autosufficienti, le persone con problematiche legate a demenza o deficit cognitivi, tramite il supporto delle famiglie, di volontari ed istituzioni. Saranno poi presenti quelle figure quali medici, infermieri, psicologi, che potranno così mettere a disposizione il proprio servizio a più persone. L'immobile si presta anche per poter ricavare una spazio per aiutare donne sole, con o senza figli, che si trovino in situazione di fragilità sociale o sanitaria.

Naturalmente, per poter attuare questo progetto **è necessario ristrutturare ed adeguare funzionalmente l'immobile**. Questo non è mai stato sottoposto ad interventi di adeguamento o miglioramento sismico, pertanto il progetto prevede che siano effettuati anche gli interventi per adeguarlo alle normative vigenti in materia sismica ed energetica; ma non sarà possibile realizzare il capotto esterno per il vincolo apposto dalla Sovrintendenza per i beni culturali. Saranno così ricavate 8 camere oltre naturalmente agli spazi comuni anzidetti. La strategia prevede il supporto dell'Ausl di Modena, dell'Associazione servizi per il volontariato di Modena, del Forum terzo settore di di numerose associazioni di volontariato locali.









# PASSEGGIATA DELLE ARTI

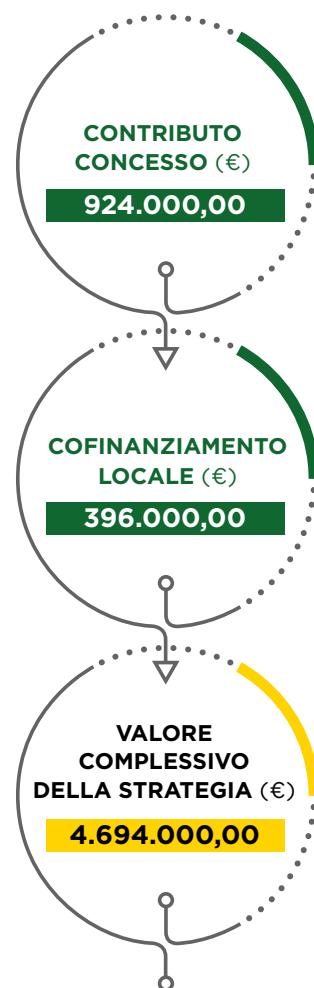
## Ristrutturare un edificio dismesso per rigenerare il paese

L'intervento proposto da Conselice, pur semplice, rappresenta un esempio da manuale di rigenerazione urbana: un *edificio collocato nel pieno centro del paese*, dopo aver svolto la sua funzione per qualche decennio è *stato dismesso*; nell'ambito di una più generale strategia, l'Amministrazione comunale lo acquisisce e lo ristruttura, secondo le migliori tecnologie oggi disponibili, adibendolo a nuovo uso, **affinché possa essere motore della rigenerazione** urbana di altri edifici ed aree del paese. L'edificio di cui parliamo, nel caso specifico, è quello che ha ospitato sino al 2011 l'attività commerciale di Coop Italia. Parliamo di un immobile realizzato nel 1975 su progetto in stile "brutalista" di Giancarlo Menichetti, architetto di una certa rilevanza, già esponente del neorealismo architettonico italiano; l'attenzione del progettista la si può ancora oggi cogliere da alcuni dettagli, come la raffinate finiture di calcestruzzo gettato in opera.

Considerando anche come questo si trovi nel pieno centro del paese, in uno dei luoghi più rappresentativi della comunità, ovvero la piazza Felice Foresti, si propone ora di adibirlo a **"centro civico"**, immaginato come terminale di un percorso liberamente ispirato alle arti, che parta dal luogo di accesso a Conselice, ovvero la stazione ferroviaria, transiti per le piazze dedicate alla Libertà di stampa ed a Giovanni Guareschi, entrambe attrezzate dallo scenografo e pittore Gino Pellegrini, per concluderlo appunto in piazza Foresti, luogo ove si affacciano la Chiesa, il Municipio, la torre civica, il monumento ai caduti e la biblioteca, che può quindi essere debitamente definita il cuore del paese.

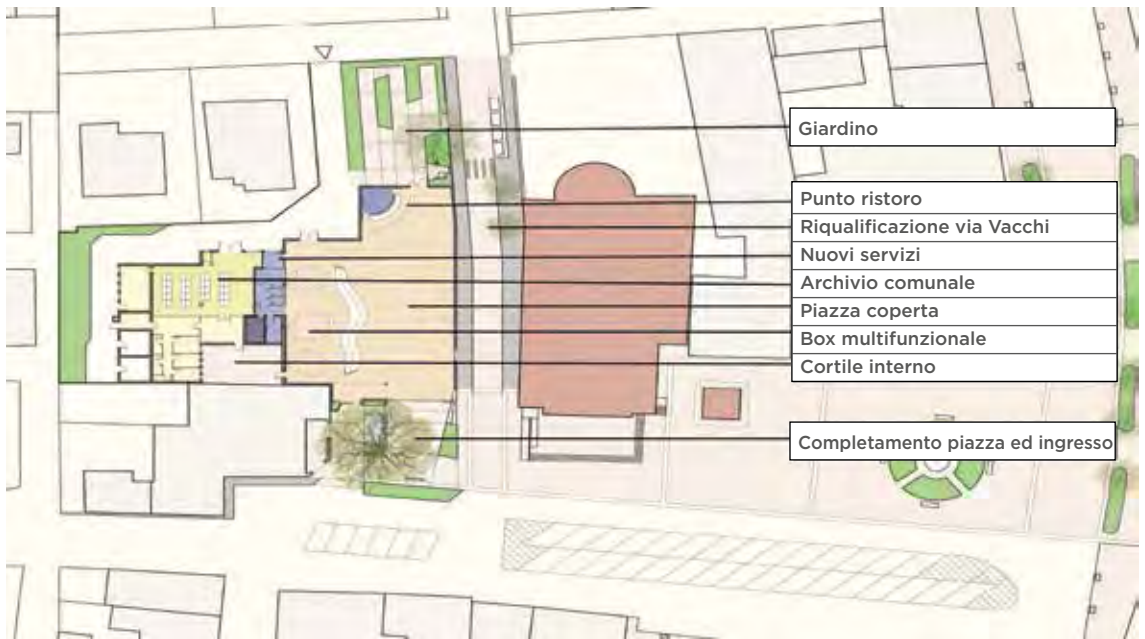
L'amministrazione comunale non è nuova ad operazioni di rigenerazione urbana, essendo già intervenuta con queste modalità in **alcune strade** del paese, come via Roma e Garibaldi, le già citate piazze Guareschi e Libertà di stampa, e soprattutto le scuole dell'infanzia e primaria, ove l'amministrazione ha preferito recuperare edifici risalenti adeguandoli alle moderne normative ed esigenze.

L'attenzione si concentra oggi sull'edificio ex-Coop, che viene visto come "hardware" strategico per **promuovere la rigenerazione** del paese, **non solo in senso urbanistico, ma anche sociale**. L'edificio ha perso la sua funzione originaria di piccola-media struttura di vendita alimentare da quando nel 2011 è stato inaugurato il nuovo punto vendita in via Cesare Battisti;



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Unione dei Comuni Bassa Romagna
- Associazioni
- Cittadinanza



*Organizzazione degli spazi del nuovo Centro Civico*

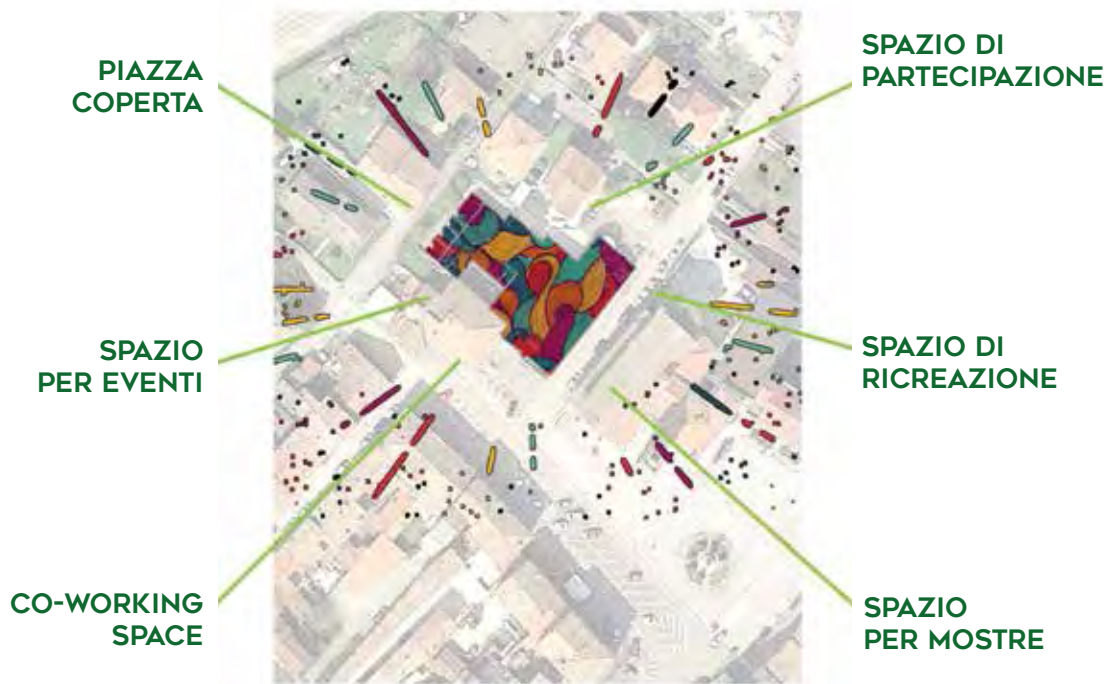


*Schizzi del progetto del nuovo Centro Civico*



*Piazza Foresti  
Stato di fatto e progetto*





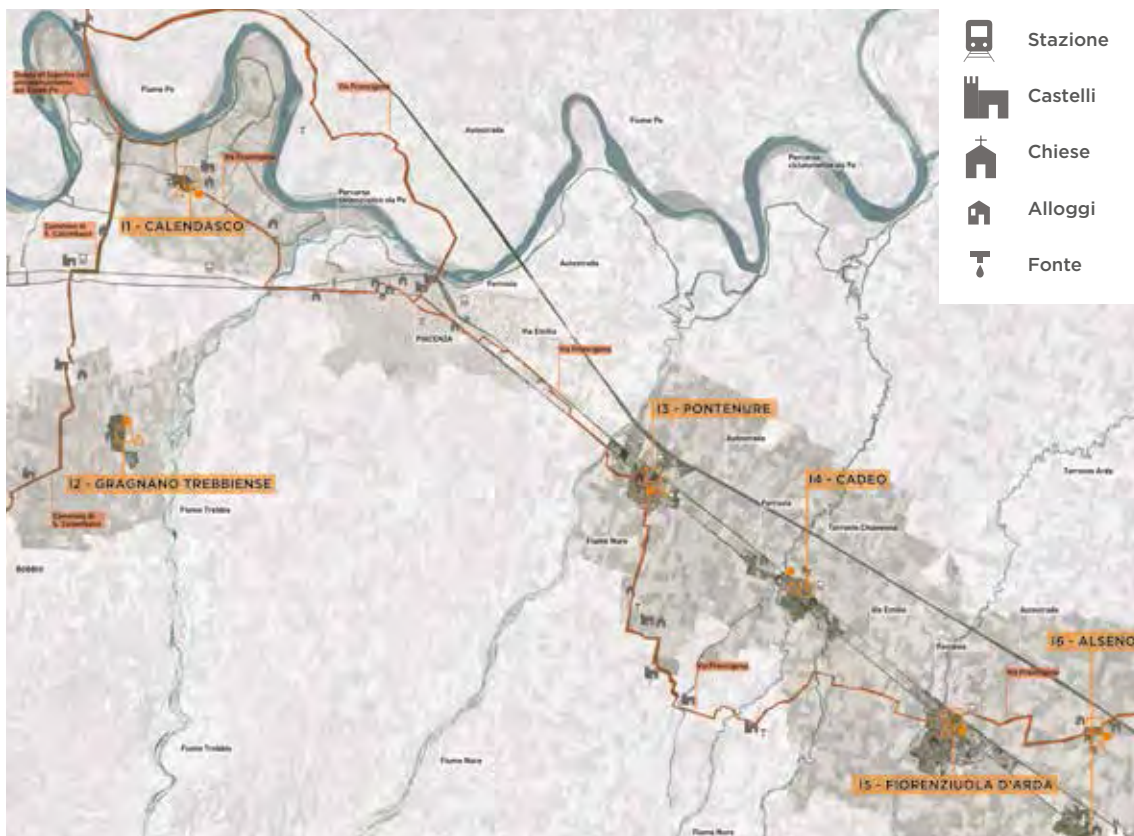
l'edificio ed i suoi spazi esterni versano in stato di semi abbandono, mentre quelli interni sono usati dal Comune quale deposito temporaneo, in base ad una concessione in comodato d'uso gratuito da parte della proprietà. Vista la sua collocazione strategica è apparso naturale ipotizzare ricavare un centro civico, **un vero e proprio "hub" sociale e culturale**, dalla riqualificazione della vecchia piastra commerciale. Le esigenze della comunità a cui dare una risposta con il nuovo centro civico sono state individuate tramite un percorso partecipato che ha coinvolto insieme agli amministratori i cittadini e numerose associazioni; questo è stato condotto con l'ausilio di specialisti e seguendo precise modalità scientifiche.










Il nuovo centro civico è stato così pensato come una *"piazza coperta"* che prolunghi idealmente la piazza vera e propria. L'intervento prevede di recuperare i circa 1.000 mq dell'edificio in un unico grande spazio, da adibirsi volta per volta secondo le esigenze di utilizzo. Gli spazi saranno integralmente utilizzabili da persone diversamente abili e dotati delle garanzie di sicurezza. Sul retro dell'immobile saranno ricavati spazi per l'archivio comunale.

È stato pensato un **completo recupero pedonale delle aree esterne**, compresa quella retrostante per carico e scarico delle merci, per "ricucire" l'immobile alla piazza Foresti; saranno poi ripristinati la **"fontana della pioggia"** sulla facciata, il tetto verde sulla sinistra del prospetto principale e saranno collocati alberi d'alto fusto che ombreggino le vetrate. Riprendendo il disegno degli elementi in cemento saranno poi realizzati dei pergolati in vite al di sotto dei quali collocare panchine.

La ristrutturazione sarà naturalmente accompagnata da tutte le possibili attenzioni sotto il profilo impiantistico, quali coibentazione per contenere i consumi energetici, sistema di riscaldamento e raffrescamento energeticamente efficienti, copertura "cool roof" per ridurre il fenomeno di "isola di calore" e posa di pannelli fotovoltaici.





-  Rigenerazione spazio pubblico
-  Rigenerazione percorsi e posizionamento di segnaletica
-  Valorizzazione e segnalazione di tracce storiche lungo i percorsi
-  Vendita e timbro credenziali per il pellegrino-turista
-  Rigenerazione edificio pubblico
-  Valorizzazione di Hub intermodali (treno-bici-piedi-camper-pullman)
-  Arredo urbano condiviso tra tutti i comuni
-  Area di intervento
-  Social housing per pellegrini

## INTERVENTI

### 11. CALENDASCO

- Rigenerazione di parte del castello a centro civico e servizi con: riqualificazione ponte di accesso, salone piano terra e corte
- Valorizzazione del guado di Sigerico come modalità unica di attraversamento del Po
- Implementazione segnaletica tra Via Francigena e Cammino di S. Colombano

### 12. GRAGNANO TREBBIENSE

- Rigenerazione di parte dell'ex cinema per servizi al pellegrino: spogliatori, docce, spazio polifunzionale (lavatrice, asciugatrice e deposito bici)
- Implementazione segnaletica tra Via Francigena e Cammino di S. Colombano
- Attivazione del secondo piano del centro diurno anziani per accoglienza pellegrini

### 13. PONTENURE

- Rigenerazione di parte del secondo piano di Villa Raggio per spazio multimediale (Sala del Francigeno) e raccolta dati riguardo i cammini storici
- Posizionamento segnaletica di connessione tra stazione, Via Emilia e Via Francigena

### 14. CADEO

- Rigenerazione della Piazza del Municipio come spazio urbano attrezzato per pellegrini e cittadini
- Implementazione segnaletica tra stazione, Via Emilia e Via Francigena
- Valorizzazione della Fontana delle Apparizioni

### 15. FIORENZUOLA D'ARDA

- Rigenerazione della Piazza dei Caduti con spazio urbano attrezzato
- Adeguamento per le bici del sottopasso FS
- Implementazione segnaletica tra stazione, Via Emilia e Via Francigena

### 16. ALSENO

- Nuovo hub intermodale con area per sosta camper nel parcheggio vicino all'Abbazia di Chiaravalle
- Rigenerazione/messa in sicurezza del tratto ciclopeditonale della via Emilia
- Implementazione segnaletica di connessione tra Via Francigena e Via Emilia con nuovo hub

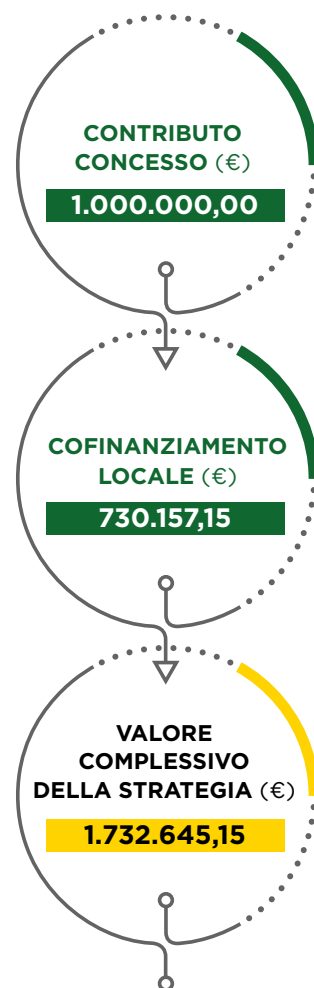


## FRANCIGENA IN COMUNE

### Una meritevole collaborazione sovracomunale che vuole rendere attrattivo anche il tratto dell'antica via posto a sud del Po

*Progetto in forma associata dei comuni di Pontenure Calendasco, Gragnano Trebbiense, Cadeo, Fiorenzuola d'Arda, Alseno*

Per secoli i pellegrini hanno percorso per fini devozionali antichi cammini che li conducevano presso i più importanti luoghi della religiosità per pregare ed espiare i propri peccati. Da alcuni anni questi percorsi storico-religiosi stanno venendo riscoperti e diventando una fonte di un turismo esperienziale, culturale e sostenibile, consentendo di riscoprire paesaggi, viaggiare nella storia, e forse anche di dialogare con sé stessi e ritrovare la propria intimità. L'esempio certo più noto di questo nuovo pellegrinaggio è il Cammino di Santiago di Compostela. Il nostro paese è ricco di questi percorsi, basti pensare che la principale meta del pellegrinaggio era Roma, la capitale della cristianità, da dove poi eventualmente si proseguiva per Brindisi e ci si imbarcava per la Terra Santa. Benché manchi ancora la piena consapevolezza delle loro potenzialità, anche in Italia si stanno progressivamente **riscoprendo questi percorsi**, come mostra l'esempio **della via Francigena**, che collegava Canterbury con Roma attraverso la Francia, e che è stata dichiarata nel 1994 "Itinerario culturale del Consiglio d'Europa". Gli studi condotti ci mostrano però come i moderni pellegrini preferiscano percorrere la via Francigena scegliendo Fidenza se non Lucca come località di partenza, saltandone quindi il tratto piacentino. **La strategia** presentata **si pone allora l'obiettivo di rendere più attrattivo il tratto di Francigena che si trova a sud del Po**. Questa strategia ha visto una **meritevole collaborazione sovracomunale che ha saputo andare oltre i confini amministrativi giungendo ad un vero e proprio co-disegno della strategia proposta**. Sei Comuni si sono associati sottoscrivendo un Accordo Quadro e designando Pontenure quale capofila; tra giugno e settembre 2018 hanno collaborato in forma paritaria definendo obiettivi, interventi ed azioni. L'itinerario della via Francigena in Emilia-Romagna **inizia a Calendasco** ed è subito un grande appuntamento con la storia: abbiamo la possibilità di superare il Po presso il mitico Guado di Sigerico, ovvero nel medesimo luogo dove lo guadò l'arivescovo di Canterbury nel 990 ritornando da Roma. Dopo aver attraversato il Comune di Piacenza, che non partecipa al progetto poiché offre già oggi una buona attrattività per il turista, la via **prosegue a Pontenure, Cadeo, Fiorenzuola d'Arda ed Alseno**. Il sesto comune, **Gragnano Trebbiense**, è esterno al tracciato della via Francigena, ma ha aderito sin da subito al progetto perché collocato lungo il Cammino di San Colombano, che può costituire un



#### SOGGETTI COINVOLTI

- Comuni associati
- Curia
- Associazioni
- Touring Club Italiano





**AZIONI PREVISTE DALLA STRATEGIA**  
Le azioni materiali ed immateriali

**INTERVENTI MATERIALI**

- 11 - CALEDASCO
- 12 - GRAGNANO TREBBIENSE
- 13 - PONTENURE
- 14 - CADEO
- 15 - FIORENZUOLA D'ARDA
- 16 - ALSENO

**AZIONI IMMATERIALI**

- 11 - **PARTICIPAZIONE**  
Definizione congiunta di visioni di progetto e gestione dei nuovi servizi per il pellegrino e il cittadino
- 11 - **CONDIVISIONE**  
Diffusione dell'idea di valorizzazione e rilancio territoriale dei cammini storici
- 11 - **CONSORZIO**  
Progettazione di arredi urbani del turista pellegrino condivisi dai 6 Comuni





## LE ECCELLENZE DEL TERRITORIO DEI 6 COMUNI LUNGO LA VIA FRANCIGENA



Il guado di Sigerico sul fiume Po

Il castello di Calendasco

Villa Raggio e la chiesa di Pontenure; sotto, Villa Mischi, Gragnano Trebbiense

Santuario della Beata Vergine del Carmelo, Cadeo

La fontana delle apparizioni di Cadeo; sotto, la stazione di Fiorenzuola

Abbazia di Chiaravalle della Colomba, Alseno

## VISIONI D'INTERVENTO - I NUOVI LUOGHI PER LA FRANCIGENA



11 - CALEDASCO Riattivazione del castello

12 - GRAGNANO TREBBIENSE Rigenerazione ex-cinema comunale

13 - PONTENURE La sala del francigeno a Villa Raggio

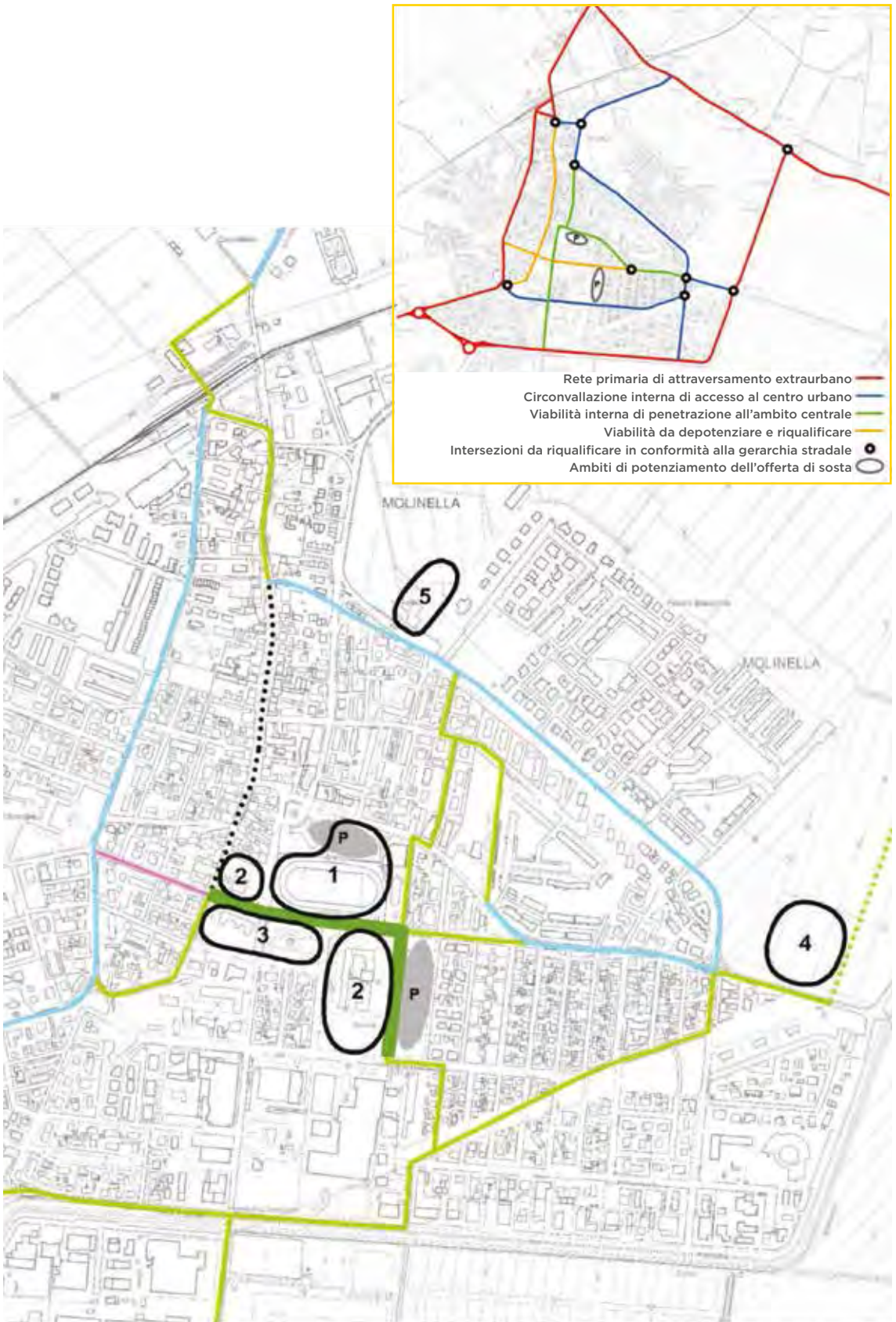
14 - CADEO Rigenerazione Piazza del Municipio

15 - FIORENZUOLA D'ARDA Rigenerazione Piazza dei Caduti

16 - ALSENO Hub intermodale vicino all'Abbazia

interessante collegamento con la via degli Abati, nell'ottica di una rete dei percorsi storico-religiosi. La strategia ha rilevato alcune lacune, piccole e grandi, che non hanno consentito al tratto piacentino di esprimere le proprie potenzialità. Mancano ad esempio le fondamentali fontanelle per dissetare chi la percorra, ci sono poche strutture a prezzi calmierati e non è fornito di un'adeguata segnaletica. Vengono quindi proposti **una serie di interventi diffusi, ma coordinati**, per favorire la mobilità lenta lungo la via Francigena piacentina. Oltre a posare una nuova cartellonistica che aiuti il percorso dei pellegrini, sarà collocato un arredo urbano ripetuto per dare continuità al percorso e soprattutto **saranno rigenerati ed attrezzati spazi pubblici ora dismessi che possano offrire nuovi servizi ai pellegrini**, così come ai cittadini. Ad esempio è prevista la rigenerazione del salone monumentale del Castello di Calendasco, oppure la ristrutturazione dell'ex-cinema di Gragnano per ricavare spogliatoi/docce, spazi relax e ricovero notturno biciclette. Con modalità analoghe si interverrà su Villa Raggio a Pontenure, nell'ex bocciodromo di Cadeo, nella Piazza Caduti di Fiorenzuola e nell'Abbazia di Alseno. **Davvero importante poi la rete di collaborazioni** che i sei comuni sono riusciti a costruire; questa vede partecipare l'Associazione Europea delle Vie Francigene, il Touring Club Italiano, l'Università Sacro Cuore Cattolica, la Segreteria Vescovile di Piacenza, l'Associazione Fiorenzuola in Movimento, Radio Francigena, Confcooperative Piacenza, e l'Ordine degli Architetti di Bologna. Il sostegno di tali partner sarà fondamentale per la riuscita del progetto, sia per rafforzarne la natura sovralocale che per radicarlo nel territorio.





# RIQUALIFICAZIONE DELLA PIAZZA MASSARENTI

Anticipando la nuova legge urbanistica regionale Molinella abbandona propositi espansivi per investire sulla rigenerazione

Il Comune di Molinella ha recentemente approvato una variante al suo PSC - Piano Strutturale Comunale che non si limita a correggere "in corso d'opera" le previsioni urbanistiche, come spesso accade, ma anticipa radicalmente i contenuti ed i principi della nuova legge urbanistica regionale; la strategia di rigenerazione urbana qui proposta, altro non è che una prima coerente attuazione di tale innovativa scelta.

Il precedente piano, infatti, in ossequio alle sensibilità passate, era di natura sensibilmente espansiva: si prevedeva l'impermeabilizzazione di ampie aree, anche oltre il confine dato dalla ferrovia, al fine di ricavare le risorse per costruire una nuova tangenziale.

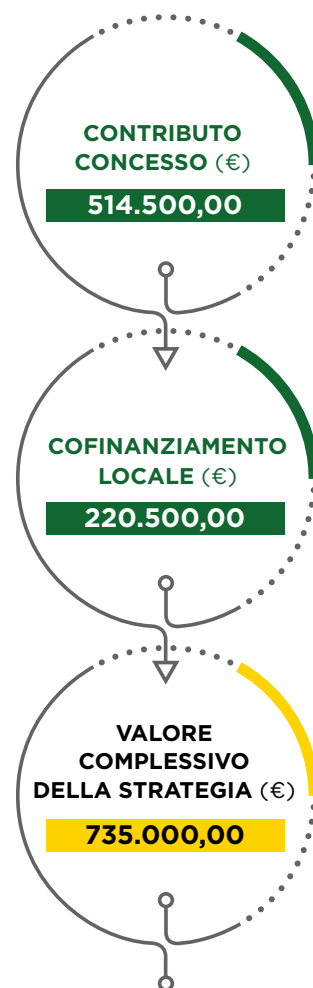
La nuova amministrazione ha invece preso atto che tale tipo di scelte espansive non solo erano divenute impraticabili a seguito della crisi immobiliare, ma erano anche e soprattutto ambientalmente insostenibili; ha così deciso di porre la riqualificazione, e non più l'espansione, al centro della pianificazione urbanistica. Si parla di riqualificazione non solo del patrimonio esistente, ma anche del non realizzato, convertendo le previsioni urbanistiche in altre ambientalmente compatibili ed effettivamente realizzabili.

Non solo, la scelta di mettere da parte la tangenziale ed il pesante consumo di suolo che avrebbe recato, ha portato l'amministrazione a scegliere di rafforzare la mobilità sostenibile, potenziando la rete delle piste ciclabili, migliorando l'accesso alla stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano e definendo una nuova gerarchia fra le strade.

Le strade di Molinella sono oggi tutte ampie e ben ordinate, con la conseguenza che sono utilizzate in maniera "indiscriminata": le strade centrali, sulle quali si affacciano i servizi, sono utilizzate al pari di quelle perimetrali.

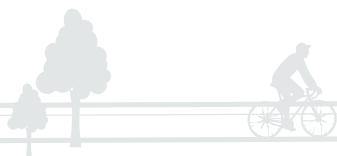
Ecco che il piano prevede quindi di depotenziare il centralissimo asse via Mazzini per togliervi una parte delle auto che attualmente lo percorrono, che potrebbero comodamente utilizzare la maglia esterna, per favorire invece nel primo il passaggio di biciclette e pedoni. E proprio sul tratto finale di questo asse viene a concentrarsi la strategia proposta.

Dopo aver preso in esame anche ipotesi alternative, la strategia ha ritenuto che la **riqualificazione della piazza Massarenti** dovesse essere prioritaria.



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Cittadinanza





## STATO DI FATTO



## PROGETTO





Render del progetto di Piazza Massarenti

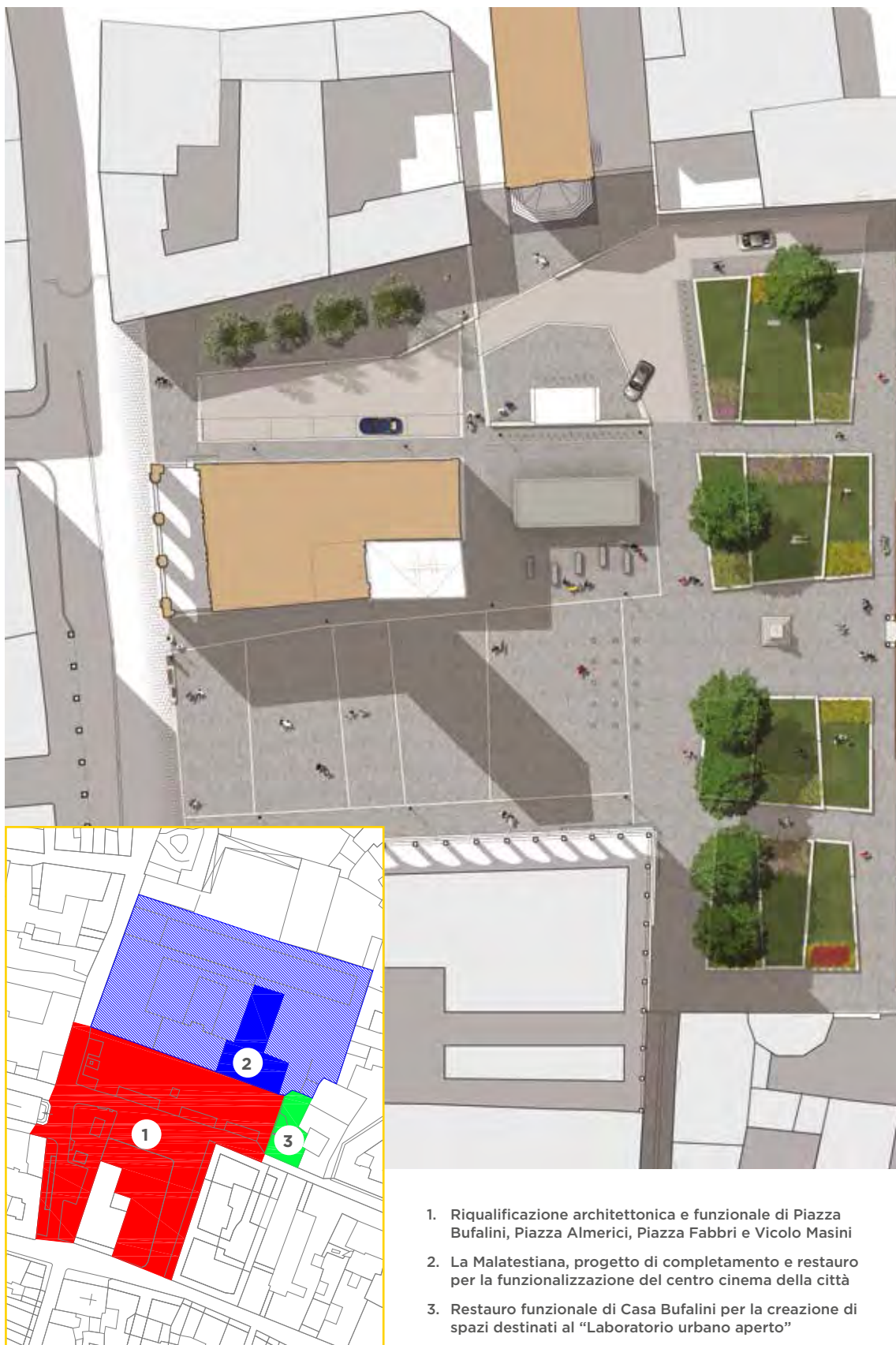
Questa si trova fra il **nuovo cinema/teatro**, recentemente ristrutturato e portato a nuova vita, e la sede delle scuole superiori Fioravanti/Bruno: si tratta quindi di uno **spazio centralissimo**, su cui si affacciano servizi importanti, **e quindi prezioso**; risulta però attualmente percepito più come parcheggio che come piazza.

Sia il cinema/teatro che la scuola necessiterebbero di uno spazio dal quale poter accedere ed uscire e nel quale poter trattenersi.

La rigenerazione proposta prevede allora di concentrare i parcheggi sul lato orientale della scuola, lasciando sostanzialmente invariato il numero complessivo dei posti auto, e creare fra scuola e cinema/teatro una vera e propria piazza, con ampi ed organici spazi verdi, che connetta i due edifici pubblici. Tale intervento avrebbe anche un effetto di *“traffic-calming”* su via Mazzini, ovvero di rallentamento dei mezzi in circolazione e reindirizzamento del traffico su strade alternative, lasciando ed anzi promuovendo il passaggio di biciclette e pedoni.

Devono poi essere ricordati gli altri benefici di questo intervento, innanzitutto un evidente miglioramento estetico del centro di Molinella, una maggior permeabilità dell'area, a seguito della realizzazione di aiuole ed aree verdi, una riduzione della cd. “isola di calore”, ovvero di quell'effetto che porta ad un aumento delle temperature locali a causa della mancanza di alberi e piante. Ultimo, ma non certo di importanza, si otterrebbe un miglioramento della sicurezza stradale per l'utenza “debole”, appunto pedoni e ciclisti.

A coronamento del progetto, è previsto un sistema di illuminazione pubblica a led, e quindi a basso consumo energetico e di maggior tutela per l'ambiente, e la posa di nuovo arredo urbano, fra cui panchine di cui in tale zona del paese si sente particolarmente la necessità.



1. Riqualificazione architettonica e funzionale di Piazza Bufalini, Piazza Almerici, Piazza Fabbri e Vicolo Masini
2. La Malatestiana, progetto di completamento e restauro per la funzionalizzazione del centro cinema della città
3. Restauro funzionale di Casa Bufalini per la creazione di spazi destinati al “Laboratorio urbano aperto”





# UN NUOVO POLO SPAZIALE PER L'INNOVAZIONE E LA SOSTENIBILITÀ

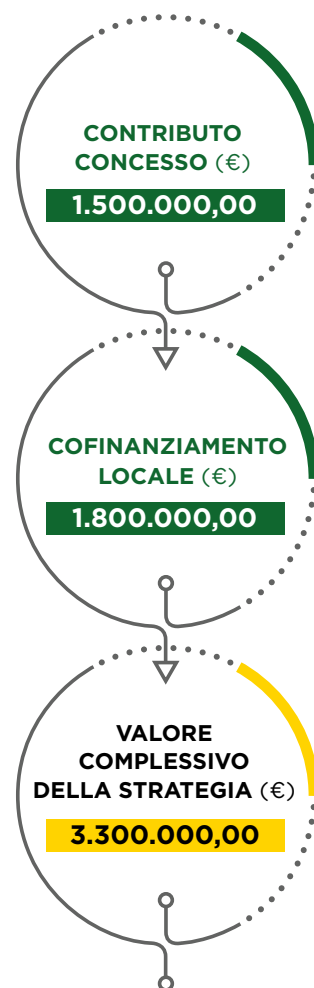
Tre piazze ma un unico spazio per fare  
da cornice alla magnifica Biblioteca Malatestiana

La strategia proposta dal Comune di Cesena ha interpretato il concetto di “rigenerazione” in senso originale, non tanto in funzione urbanistica, quanto culturale: non solo un lavoro di natura architettonica che abbia ad oggetti edifici e strade, ma **rigenerazione del tessuto sociale cittadino**. L'amministrazione comunale è infatti impegnata da anni a promuovere una nuova funzione ed un nuovo significato di spazio pubblico, per favorire una maggiore possibilità di socializzazione e fruizione da parte dei bambini, delle famiglie e degli anziani, con particolare attenzione alla riduzione delle barriere, non solo quelle architettoniche. Un'altra azione fondamentale è poi lo sviluppo della vocazione creativa del territorio, ibridando le competenze umanistiche e culturali con quelle tecnologiche e manageriali, con l'obiettivo di generare **nuove imprese culturali e creative**. Scopo della strategia cesenate è quindi la realizzazione di un **nuovo polo culturale** nel centro cittadino, che colleghi fra di loro i musei, i monumenti, le testimonianze storiche ed i luoghi della cultura; gli obiettivi sono il miglioramento della fruizione quotidiana dell'area, a beneficio dei cittadini, ed il potenziamento della promozione turistica della città. Non più quindi singoli edifici, ma un unico corpo che sappia anche essere la nuova immagine di Cesena e promuovere innovative forme di turismo.

A questo progetto l'amministrazione dedica impegno e risorse da tanti anni. Si ricorda innanzitutto la nuova **Biblioteca Grande Malatestiana**, il cui restauro si è concluso nel 2013, che ha visto un impegno di 8,5 milioni di Euro, e che sta venendo ora completata con il suo terzo stralcio avente ad oggetto la riqualificazione dell'ala est tramite l'adeguamento dell'immobile già occupato dal Liceo Classico Monti, del valore di 3 milioni di Euro. Parte integrante della strategia è anche il recupero di **Casa Bufalini**, per cui sono stati impiegati oltre 2 milioni di Euro. La strategia prosegue oggi con l'intervento de “**Le tre piazze**”, del valore di oltre 3 milioni di Euro, ovvero le piazze Almerici, Bufalini e Fabbri.

Cesena può vantare tre “cuori”, uno civile, uno religioso ed uno culturale. I riferimenti sono a **Piazza del Popolo**, al Duomo ed alla Grande biblioteca malatestiana.

Piazza del Popolo, su cui insistono il Palazzo comunale e la Rocca Malatestiana, ospita il mercato settimanale, è arricchita dalla fontana Masini oltre che dal suo storico e prezioso arredo



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Poli Culturali



## PIAZZA DEL POPOLO



Utilizzo e caratteri dell'intorno



Materiali e destinazioni d'uso dei locali

## PIAZZA FABBRI - PIAZZA BUFALINI - PIAZZA ALMERICI



Utilizzo e caratteri dell'intorno



Materiali e destinazioni d'uso dei locali





Render foto

ed è circondata da un insieme di spazi minori, come piazza Amendola, detta semplicemente “la Piazzetta”, che si diluisce poi nella piazza Albrizzi o nella via Peschiere. Piazza del Popolo è stata interessata da interventi di riqualificazione dalla metà degli anni '80 ad oggi, anche ricorrendo ad innovative forme di collaborazione con il privato; del pari il Palazzo comunale è stato oggetto di una sorta di rigenerazione, tramite la riorganizzazione delle modalità di erogazione dei servizi ai cittadini. Il *Duomo* è delimitato dalla piazza Giovanni Paolo II, su cui si affaccia, e da Piazza della Libertà, sul retro, che svolge funzione di parcheggio. In questo caso gli interventi di rigenerazione passati hanno riguardato soprattutto la viabilità circostante il Duomo, ed il concorso di idee per vivacizzare Piazza della Libertà.

Il cuore culturale è naturalmente offerto da quella magnifica biblioteca per la quale si sono già accennati gli sforzi importanti, integrata da alcuni edifici di contorno quali il Palazzo del Ridotto e Palazzo Bufalini. Innanzi alla Biblioteca si trovano le tre piazze citate, appunto Almerici, Bufalini e Fabbri, collegate tra di loro a ferro di cavallo e circondanti il Ridotto. Si tratta di tre spazi generati per demolizioni successive avvenute in tempi diversi: nel 1942, nel 1870 e fra il 1961 ed il 1974; costituiscono pertanto tre grandi vuoti generati per sottrazione. Il progetto prevede di *recuperare e valorizzare le tre piazze*, in modo da creare uno spazio urbano continuo e di qualità architettonica, tale da costituire una *cornice attorno alla Biblioteca Malatestiana*.

L'intervento prevede di restituire le piazze ad un uso prevalentemente pedonale e ciclabile, consentendo solo l'accesso veicolare indispensabile, e di inserire un sistema di verde e di fontane a raso. È prevista la ricollocazione dei chioschi edicola e piadine. L'illuminazione sarà garantita da impianto led con diversa intensità luminosa a seconda delle attività saranno ospitate. Le essenze verdi saranno semplici e di ridotta manutenzione; la loro scelta è stata effettuata tramite una consultazione pubblica svoltasi nel 2017 e che ha coinvolto ben 2800 cittadini.





## ● PARCO DELLA RIMEMBRANZA

## ● VIA A. MORO - VIA G. PEPOLI



## VIA FIERA ●

## EX CASA DI RIPOSO ●

### INTERVENTI

#### PARCO DELLA RIMEMBRANZA

- Restyling - ampliamento
- Eliminazione barriere architettoniche

#### VIA FIERA

- Riqualificazione complessa

#### EX CASA DI RIPOSO

- Nuovo parcheggio e verde pubblico

#### VIA A. MORO - VIA G. PEPOLI

- Asse urbano nuovo arredo
- Eliminazione barriere architettoniche



Riorganizzazione e ampliamento dei parcheggi



Regolamentazione e ripristino sicurezza sulla viabilità di scorrimento e locale



Riorganizzazione e ampliamento degli spazi di relazione e aggregazione



Riqualificazione e ampliamento di parchi e giardini urbani



Integrazione tra fruizione del contesto paesaggistico e spazi aperti urbani

## RIGENERAZIONE URBANA DEL CENTRO ABITATO

Un nuovo parcheggio multipiano che sostituisce un edificio dismesso, per dare una risposta ai bisogni di mobilità e di sicurezza stradale

La posizione di Castiglione dei Pepoli, nell'alto appennino bolognese, può essere definita a buona ragione strategica: il suo territorio è infatti attraversato da due delle più importanti vie di collegamento italiane, ovvero l'Autostrada del Sole e la ferrovia Direttissima.

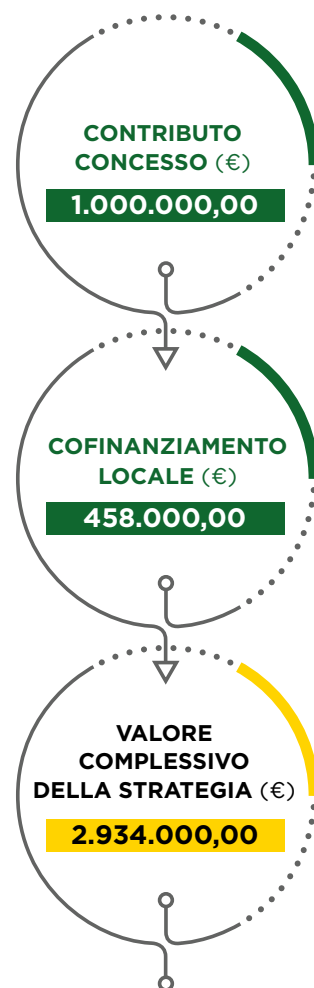
Più di recente è stata interessata dai lavori della Variante di valico ed i suoi amministratori hanno saputo trasformare questa presenza in grande opportunità, riuscendo ad ottenere l'apertura di un casello autostradale a Badia. **Il nuovo casello**, che dista circa cinque minuti dal capoluogo ha consentito di contrastare il progressivo impoverimento e calo demografico.

Tale criticità, che interessa generalmente tutti i comuni montani, ha avuto a Castiglione un momento più acuto che altrove a causa della chiusura del centro di ricerca ENEA del Brasimone, che è purtroppo passato dai 1.500 addetti degli anni '90 ai circa 70 attuali. Ma soprattutto, il nuovo casello ha consentito di valorizzare il ruolo di **polo baricentrico** di questa parte del territorio metropolitano bolognese che già derivava dalla presenza di numerosi servizi sovracomunali, quali l'ospedale, il centro per disabili, il palazzetto dello sport, il distaccamento dei Vigili del Fuoco, la Casa Residenza per anziani.

L'economia attuale si basa prevalentemente sui servizi, sul commercio e sul turismo, anche grazie alla **splendida natura** che lo circonda. Il territorio di Castiglione dei Pepoli è infatti una grandissima riserva di risorse naturali e paesaggistiche. Al tempo stesso il suo territorio è anche la principale fonte di rischio, ad esempio per incendi e frane.

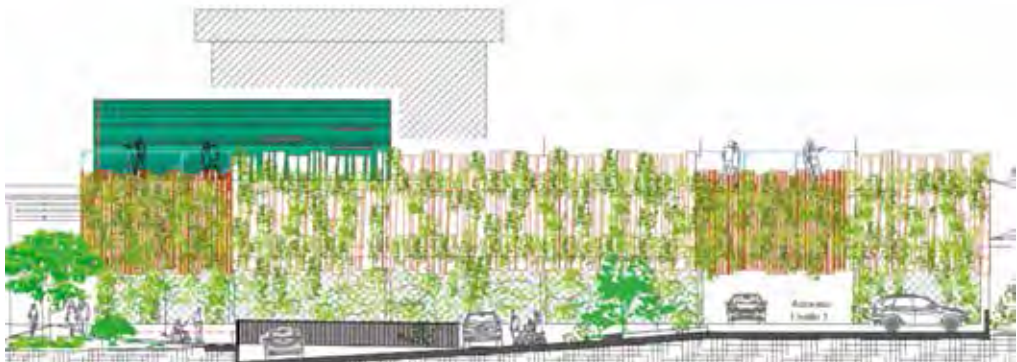
Dal punto di vista urbanistico, il centro del capoluogo, dove vivono la maggior parte dei 5.600 residenti del comune, è un raro esempio di architettura medioevale, che deriva dall'essere stato un feudo della famiglia Pepoli per oltre 5 secoli, come si può ben intuire dallo stesso toponimo comunale. Il centro si è costituito attorno alla via di comunicazione che conduceva a Palazzo Pepoli, oggi divenuto la sede municipale. Trovandosi lungo un versante assai pendente della montagna, il paese si è via via sviluppato su più più livelli, lungo strade che corrono parallele ma a quote diverse.

Questa peculiare struttura ha sempre limitato la realizzazione di parcheggi di medie/grandi dimensioni nei pressi del centro: tale carenza crea problemi di accessibilità al centro ed ai suoi servizi, sia commerciali che pubblici.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Casa Protetta
- AUSL
- Cittadinanza







*Ex casa protetta  
Stato attuale con edificio da abbattere*



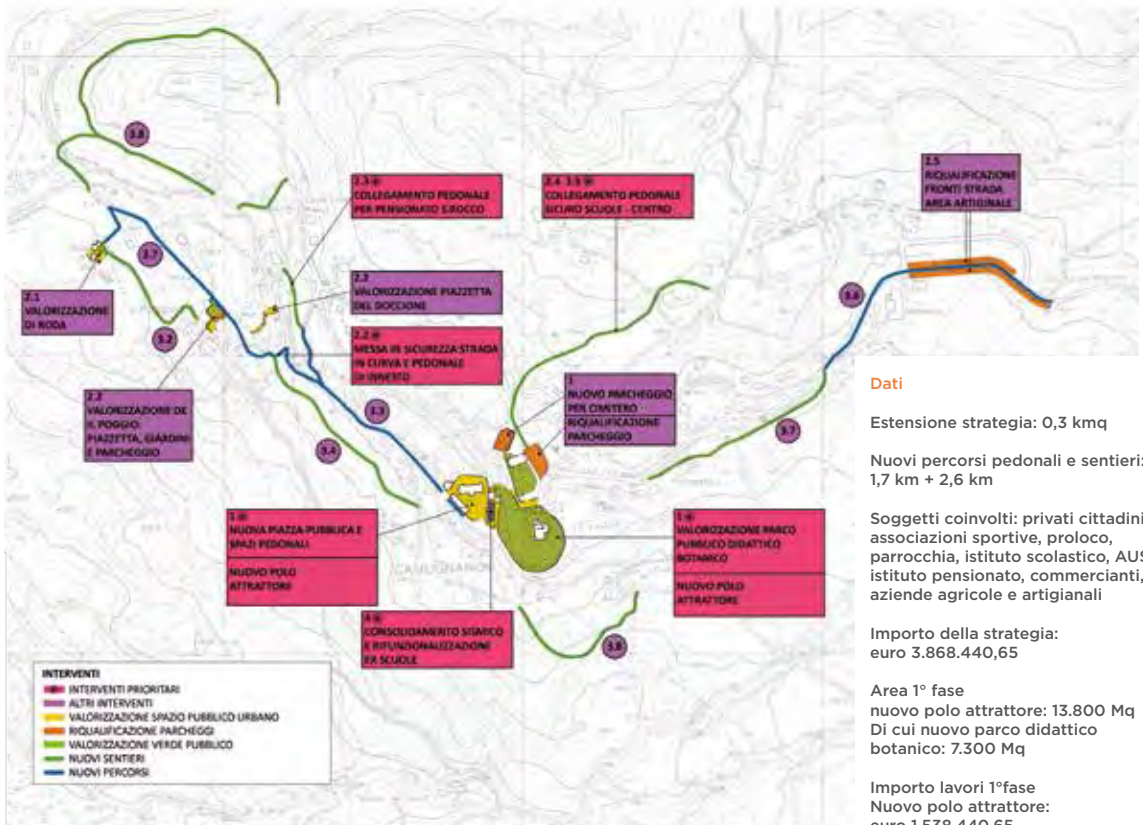
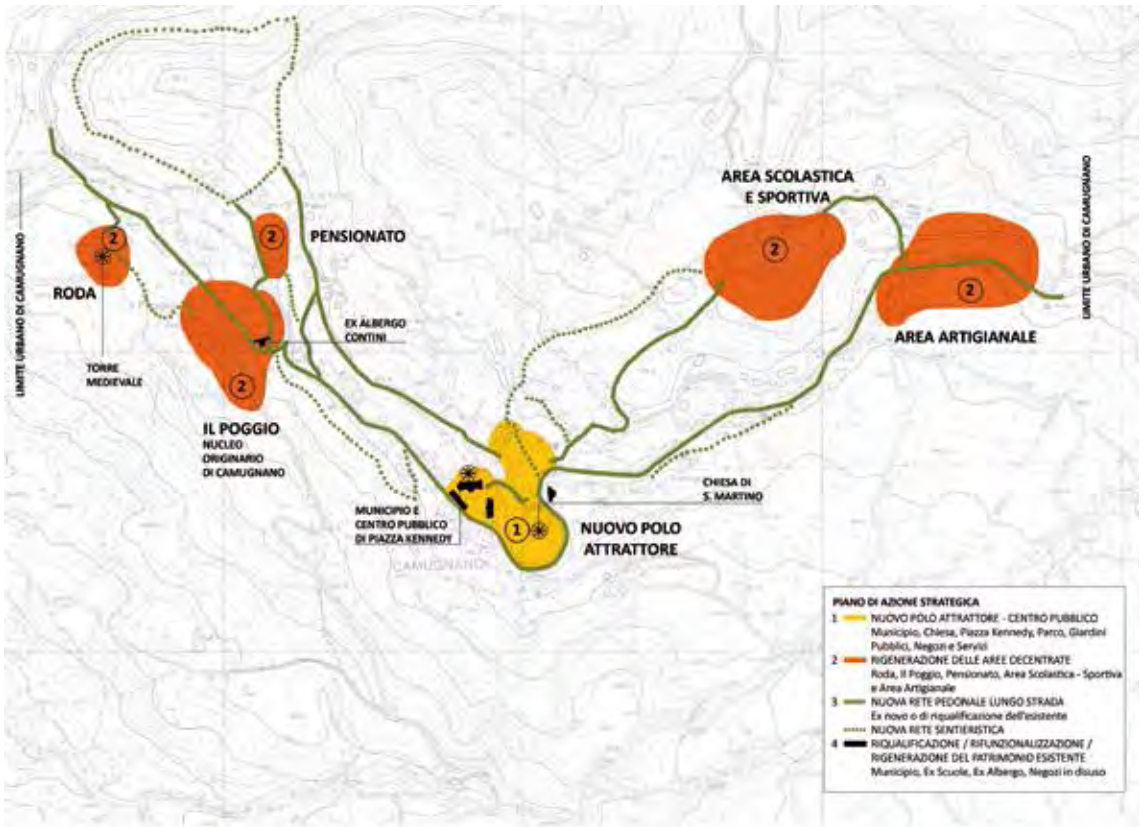
*Ex casa protetta  
Fotosimulazione dell'intervento*

A soffrirne è in particolare l'ospedale: questo si trova nella parte alta del centro, lungo via della Fiera, una strada assai stretta, e la presenza obbligata dei parcheggi lungo la carreggiata comporta poi l'assenza di marciapiedi.

Nei pressi dell'ospedale l'amministrazione comunale è però proprietaria di un immobile ora in disuso, che in precedenza ospitava la Casa Protetta per anziani. Si tratta di un edificio senza particolare pregio architettonico e gli studi preliminari sui costi di adeguamento e "messa a norma" ne hanno sin qui sconsigliato il recupero per altri fini.

La strategia proposta prevede così la **demolizione dell'ex Casa Protetta** per realizzare al suo posto un *nuovo parcheggio multipiano da oltre 70 posti auto*. Questo consentirà di spostare le auto da via della Fiera e mettere finalmente in sicurezza la strada con appositi marciapiedi. Il nuovo parcheggio sarà rifinito con doghe in legno su cui saranno collocate piante rampicanti, al fine di armonizzare l'edificio nel contesto di pregio paesaggistico di Castiglione. Le rampe di accesso saranno riscaldate per evitare i problemi connessi a neve e ghiaccio che possono caratterizzare un Comune che si trovi a 700 m s.l.m. L'edificio da demolire si trova proprio nel mezzo fra l'ospedale ed il Centro Socio assistenziale: in precedenza era la localizzazione ideale per costituire un piccolo "centro servizi alla persona", ora quella posizione diventa ideale per offrire un parcheggio a servizio di entrambe le strutture.

Prima di giungere a tale proposta l'Amministrazione comunale ha esplorato anche altre possibili iniziative di rigenerazione urbana, ad esempio intervenendo sulla torretta ottagonale in pietra bugnata che ospita una cabina Enel, ed ormai divenuta un "simbolo" di Castiglione, ma la scelta, dopo un **percorso partecipato** con la cittadinanza, è caduta sulla demolizione della ex casa Protetta e realizzazione del parcheggio, rinvenendovi una delle problematiche più sentite dalla popolazione. Si consideri poi che metter mano ai problemi di viabilità e di accesso carrabile al centro di Castiglione significa risolvere una delle criticità storiche del paese e consentire ad una popolazione molto più ampia di quella comunale di poter usufruire dei servizi che vi si trovano. La strategia è infine completata da **interventi futuri** quali la rigenerazione di spazi pubblici in piazza Marconi, via Pepoli e via Moro, la rigenerazione della struttura Socio-assistenziale e quella dell'ex casa del fascio.



# RIGENERAZIONE URBANA DELLA PIAZZA DI CAMUGNANO

Una nuova centralità attorno a cui aggregare  
e rilanciare il paese

Camugnano si trova nell'alto appennino bolognese; dista circa un'ora di auto dal capoluogo e da quando è stato aperto il nuovo casello autostradale di Badia, dista un tempo analogo anche da Firenze.

L'abitato di Camugnano si presenta distribuito in maniera non compatta lungo la principale strada del territorio, la strada provinciale 62; l'assenza di aree pianeggianti ha evidentemente impedito che l'abitato potesse sorgere attorno ad un centro principale. Ed infatti Camugnano è più che altro **un aggregato di diversi nuclei** che si sono costituiti nel tempo. Il primo di questi detto "Il poggio", forse per l'andamento vagamente pianeggiante del suo terreno, si costituì a partire dal '400 nella parte occidentale del paese, in prossimità della torre della Roda, di origine duecentesca. Contestualmente, ma ad una certa distanza, in una sorta di "promontorio" che guarda a sud verso la valle, sorse la Chiesa di San Martino.

A questi si aggiunsero poi altri piccoli nuclei rurali sparsi. La realizzazione della strada carrozzabile ad inizio '900 legò come un filo alcuni di questi nuclei e attirò l'espansione di alcuni ulteriori, ma la struttura del paese rimase disarticolata. La costruzione della Casa del fascio negli anni '30, attuale sede municipale, spostò le funzioni amministrative dal Poggio in posizione più centrale, ed altrettanto può dirsi per la costruzione delle scuole elementari.

Questo breve inquadramento è forse già sufficiente per cogliere che la *principale criticità urbanistica* di Camugnano **sia l'assenza di un elemento che dia centralità all'abitato**; i numerosi toponimi che si trovano ancora nella cartografia testimoniano questa frammentazione, come non parlassimo di un paese, ma di una sommatoria di più luoghi. **La strategia si propone quindi di lavorare per dare a Camugnano un forte elemento identitario**, attorno al quale la comunità si possa ritrovare e crescere. A questa criticità poi possiamo aggiungerne altre, alcune delle quali tipiche dei paesi montani: parliamo ad esempio della mancanza di una rete di percorsi pedonali che certo non aiuta a superare gli isolamenti sopra evidenziati, il progressivo spopolamento (Camugnano passa da circa 7.000 abitanti degli inizi degli anni '30 agli attuali 2.000), la delocalizzazione dell'area scolastica, il disordine delle aree di parcheggio, la carenza dei trasporti pubblici, la disaggregazione tra realtà associative, ed altre ancora.



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Imprese e Artigiani
- Associazioni
- Istituto Religioso
- Casa di Riposo





*Nuova piazza del Municipio*



*Nuova piazza del Municipio*



Queste possono però certo essere fronteggiate facendo leva sulle ingenti risorse da poter mettere in campo, quale il grande capitale sociale, lo spiccato senso di collettività, la posizione baricentrica rispetto a Bologna e Firenze, la presenza del Parco dei laghi di Suviana e Brasimone, i paesaggi ancora selvaggi ed incontaminati, le potenzialità turistiche.

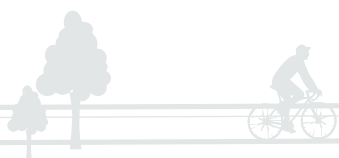
La strategia, conscia della complessità dei problemi elencati, si propone di volgere l'attenzione ad un problema alla volta, perseguendone la risoluzione in modo graduale e con i giusti tempi. Viene proposto di avviare tale percorso tramite **la rigenerazione urbana dell'area dinanzi alla sede municipale**, al fine di creare quel "luogo identitario" di cui si è già rimarcata l'assenza. Si pensa ad una piazza per pedoni e non per le auto, una piazza che valorizzi l'edificio storico del Municipio, un centro che rilanci le *attività economiche* circostanti ed i **pochi edifici storici presenti**, ma che sappia anche attirare i servizi di base.

Questa piazza ritrovata sarà poi centrale per la rete della mobilità pedonale che dovrà ricucire i vari nuclei dell'abitato e sarà il luogo dove possano svolgersi attività culturali ed eventi.

Nel dettaglio la ristrutturazione della piazza prevede la creazione di gradini e gradoni per superare i dislivelli, di spazi di seduta e di verde per facilitare l'aggregazione e l'incontro, la completa separazione dal traffico e naturalmente l'abbattimento di ogni barriera architettonica.

La pavimentazione sarà completamente rifatta utilizzando materiali diversi a base alle differenti destinazioni: pietra per le aree pedonali ed asfalto per quelle carrabili; la nuova illuminazione sarà appositamente studiata per valorizzare gli edifici storici prospicienti. Sarà infine agevolato il collegamento pedonale tra la nuova piazza e la Chiesa.

La strategia proseguirà poi con altri interventi, qui non ammessi a contributo, quali la rigenerazione delle aree decentrate (es. Roda, Poggio, area scolastica e sportiva, pensionato S. Rocco, ecc..) la creazione di una nuova rete pedonale e sentieristica, le rifunzionalizzazione del patrimonio esistente.







1. Nuova stazione autobus e riordino delle aree della stazione ferroviaria.  
Aumento dei posti auto e bici.  
Rigenerazione dell'area dell'ex stazione degli autobus
2. Nuovo ponte ciclo-pedonale a collegamento della nuova stazione su via Filanda Nuova
3. Nuovo ingresso alla stazione ferroviaria da nord e allungamento del sottopasso
4. Parco urbano, piazzetta, parcheggi bici, auto e riconversione edificio dismesso
5. Completamento tessuto urbano e collegamenti
6. Nuovo ponte ciclabile adiacente al Cavalcavia
7. Riqualificazione sottopassaggio ciclo-pedonale su Corso Giuseppe Garibaldi
8. Riqualificazione sottopasso ferroviario del fiume Lamone
9. Nuova ciclabile lungo via Masaccio e via S. Silvestro
10. Percorso ciclabile in trincea su rotonda esistente
11. Realizzazione e completamento ciclabile su via Granarolo





## AREA DELLA STAZIONE FERROVIARIA

Una strategia per migliorare i collegamenti ciclopedonali fra nord e sud della città e per favorire lo scambio bus/treno

Faenza conta poco meno di 60.000 abitanti e può vantare una buona vicinanza rispetto alle infrastrutture per la mobilità, quali autostrada e ferrovia. È localizzata lungo la via Emilia, che nel suo tracciato storico ne attraversa il centro.

La circonvallazione che fu realizzata negli anni sessanta è stata collocata a sud, verso le colline; a posteriori si sarebbe forse potuta fare una scelta differente, poiché ci si è privati della possibilità di scavalcare l'asse ferroviario e ridurne così l'effetto "di taglio" di quest'ultimo.

Nonostante alcuni sottopassi realizzati anche di recente, **Faenza resta infatti divisa fra la sua zona sud**, comprendente il centro storico, **e quella nord**, recante molte attività produttive. Pertanto possiamo certamente affermare che il collegamento nord-sud è una delle principale criticità urbanistiche di Faenza. Un'altra riflessione critica può avere ad oggetto l'area attorno alla stazione ferroviaria che presenta problemi di congestionamento e di carenza di parcheggi, il che scoraggia lo scambio auto-treno.

Del pari l'area attualmente destinata a parcheggio/fermata degli autobus risulta troppo lontana rispetto alla stazione e non favorisce l'utilizzo dei mezzi pubblici; in altri termini, se la stazione ferroviaria fosse più vicina a quella degli autobus, il cittadino sarebbe maggiormente incentivato ad usarli entrambi per gli spostamenti, in particolare per quelli casa-lavoro e per quelli casa-scuola.

L'amministrazione comunale di Faenza ha così pensato di elaborare **una strategia** di rigenerazione urbana che fosse **diretta a favorire la pedonalità, privilegiare l'uso della bicicletta nel collegamento nord-sud** e facilitare l'uso dei mezzi pubblici, ovvero sia del treno che degli autobus.

Questa è stata predisposta per interventi da realizzarsi per stralci successivi, ma tutti gravitanti attorno alla stazione ferroviaria. Nello specifico **la strategia prevede** un utilizzo nuovo e diverso di alcune delle attuali aree ferroviarie, **lo spostamento della fermata degli autobus** dal punto attuale ad uno molto più a ridosso della stazione ferroviaria, il superamento della ferrovia con 4 nuovi attraversamenti ciclo pedonali (due nuovi ponti e due sottopassi), la realizzazione attorno alla nuova stazione nord di **una larga fascia verde** entro la quale collocare **un parcheggio da almeno 100 auto, una piazzetta pubblica** e parcheggi per bici.



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- RFI-RETI





*Vista generale degli interventi*



*Nuova stazione autobus  
e riordino aree stazione ferroviaria*



*Nuovo ingresso nord alla stazione ferroviaria*



*Riqualificazione sottopassaggio viale Garibaldi*



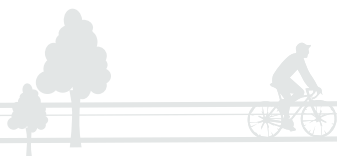
Scendendo nel dettaglio, il **primo stralcio** di questa strategia, quello per il quale si chiede il contributo regionale prevede di **riutilizzare l'area ferroviaria collocata ad ovest della stazione ferroviaria** (a sinistra per chi giunge dal centro), che era adibito a scalo merci, ora scarsamente utilizzata in corso di dismissione e che inizia a mostrare i primi segni di degrado, per spostarvi la fermata degli autobus cittadini. Saranno realizzate 7 fermate bus, raddoppiati i posti bici ed auto, e costruito un edificio servizi per biglietteria, sala aspetto, uffici personale.

Questa nuova fermata sarà collegata alla stazione con un'**unica lunga pensilina**, in modo da far percepire efficacemente il collegamento fra le due infrastrutture e soprattutto la possibilità di scambio fra treno e bus. L'intervento sarà poi completato dal **riordino del piazzale della stazione ferroviaria**, sempre finalizzato a migliorare la ciclopedonalità, con parcheggi bici, taxi, soste brevi e parcheggio per diversamente abili.

La strategia prosegue poi con gli ulteriori interventi già ricordati, organizzati in successivi stralci, fra i quali si sottolineano la realizzazione di un nuovo ingresso a nord alla stazione ferroviaria con prolungamento dell'attuale sottopassaggio di accesso ai binari e la realizzazione di un nuovo ponte ciclabile e pedonale che colleghi proprio le aree delle due stazioni. Gli **altri passaggi ciclopedonali nord sud** da realizzarsi saranno invece: un nuovo ponte a fianco dell'attuale cavalcavia tramite una struttura leggera in metallo della larghezza di 3 metri dalla pendenza agevole, uno nei pressi del ponte sul torrente Lamone, e la riqualificazione del sottopasso di Corso Garibaldi.

Il primo stralcio è naturalmente ancora parziale rispetto a quanto previsto dalla strategia nel suo complesso, ma si ritiene che sia in grado di ottenere già un notevole risultato rispetto agli obiettivi, creando un vero e proprio hub della mobilità pubblica e privata, consentendo di migliorare in modo sostanziale l'offerta del trasporto pubblico degli autobus e diminuendo la congestione del traffico privato. La strategia è realizzata in partnership fra l'amministrazione comunale, RFI - Reti Ferroviarie Italiane e la società di gestione del trasporto pubblico. Questa risulta poi coerente con gli strumenti urbanistici comunali, così come con i piani in materia di trasporto e qualità urbana.

In conclusione si ritiene che si tratti di un progetto dal forte impatto positivo per la Città di Faenza, in grado di rivoluzionare i rapporti da nord e sud della ferrovia, in prossimità del centro storico.







*Stato di fatto ed individuazione area*



*Stato di progetto*



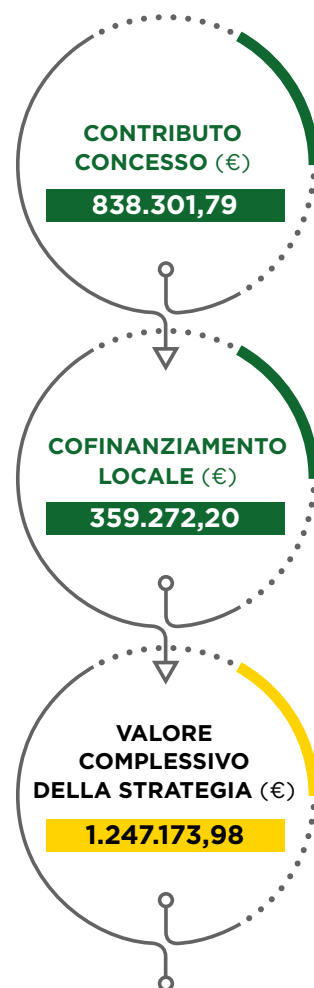
# CASTELVETRO FRA CENTRO E PERIFERIA

## Proposta per la valorizzazione dello spazio collettivo

Castelvetro Piacentino si trova in una peculiare posizione geografica: a ridosso del Po che ne plasma i confini, **“conteso” fra il territorio piacentino**, a cui appartiene, e **Cremona**, dalla quale dista lo spazio di un ponte. E conteso è stato anche nella storia, fra la signoria dei Pallavicino di Busseto ed il Ducato di Parma e Piacenza, oltre che piazzaforte a sud di Cremona.

Ma possiamo definirlo “conteso” anche dal punto di vista dell’attualità urbanistica: fra l’essere periferia di una città capoluogo oppure centro pulsante che sa offrire servizi alla sua popolazione residente.

Non c’è dubbio che la vicinanza di Cremona funga da magnete, del resto lo stesso strumento urbanistico provinciale riconosce questo ruolo di snodo fra i due territori ed auspica un miglioramento delle reti di comunicazione. L’attraversamento del paese da parte dei mezzi diretti al capoluogo lombardo è infatti la principale criticità che si può rilevare sul territorio, ed infatti è da tempo auspicata dai piani di vario livello la realizzazione di un nuovo ponte sul Po e di una viabilità che sposti dal centro tale traffico. La vicinanza di Cremona è però anche fonte di opportunità, come quella di poter usufruire di servizi pubblici e privati di rango cittadino, o di poter vedere investimenti importanti quale proiezione di una città da 100.000 abitanti, od ancora di poter agganciare i progetti di area vasta, come l’itinerario ciclopedonale VENTO, che collega Venezia a Torino lungo le sponde del grande fiume, transitando appunto per Cremona. Più nel dettaglio Castelvetro Piacentino è in realtà formato da **due nuclei urbani**, un tempo distinti, venutisi a saldare negli ultimi anni per lo sviluppo edilizio: Croce Santo Spirito a nord e Castelvetro a sud. A ben vedere si possono ancora individuare le due identità: Croce Santo Spirito è cresciuta lungo una strada con andamento nord-sud, via Bernini, su cui si affacciano oggi negozi di vicinato, mentre Castelvetro è cresciuta lungo via Roma, con andamento est-ovest, dove troviamo oggi i principali servizi pubblici comunali. E proprio su quest’ultima va a concentrare la propria attenzione la strategia di rigenerazione urbana. Su **via Roma** si affacciano l’ufficio postale, il Municipio, la Chiesa parrocchiale, la ex scuola elementare sede delle associazioni, mentre alle sue estremità, occidentale ed orientale, troviamo, rispettivamente, la Stazione ferroviaria ed il centro sportivo “La Buca”. A metà della via troviamo poi la scuola nido e materna, e l’istituto “Emilio Biazzini” con il suo parco.

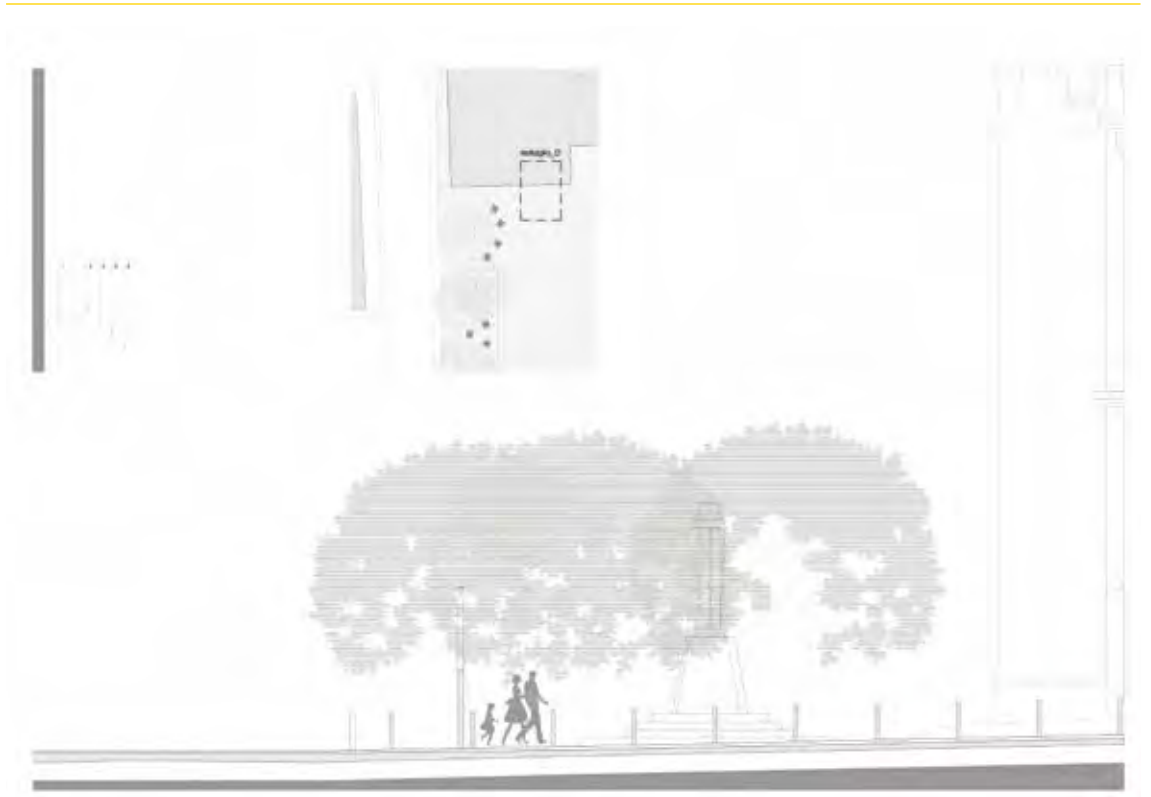


### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Associazioni
- Parrocchia
- ASP Biazzini
- AUSL
- Scuole



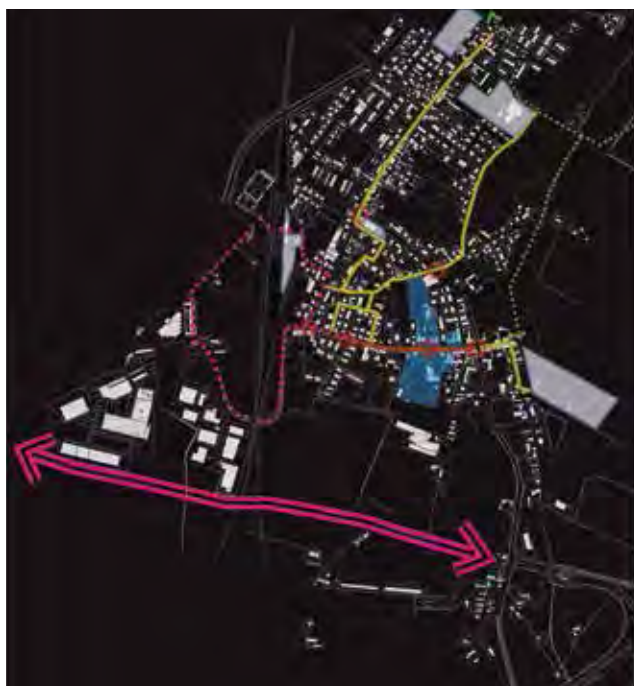
*Stato di progetto - Piazza E. Biazzi*



*Schema strategico complessivo*







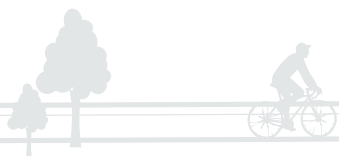
- ..... Itinerari ciclabili di collegamento con il polo commerciale
- ..... Itinerari ciclabili di collegamento con la golena del Po
- Riqualficazione di Via Roma
- Zona 30
- Collegamento casello autostradale ex SS10
- Nodi stradali da riqualficare

La strategia ipotizza quindi di **ripensare via Roma come uno spazio condiviso**, vistane la densità di servizi, rendendo questi più facilmente accessibili dai cittadini, e rafforzandone il ruolo di strada centrale; si ritiene che in tal modo si potrà aiutare Castelvetro Piacentino a trovare una sua autonoma identità, trasformandola da periferia sud di Cremona a centro autonomo erogatore di servizi.

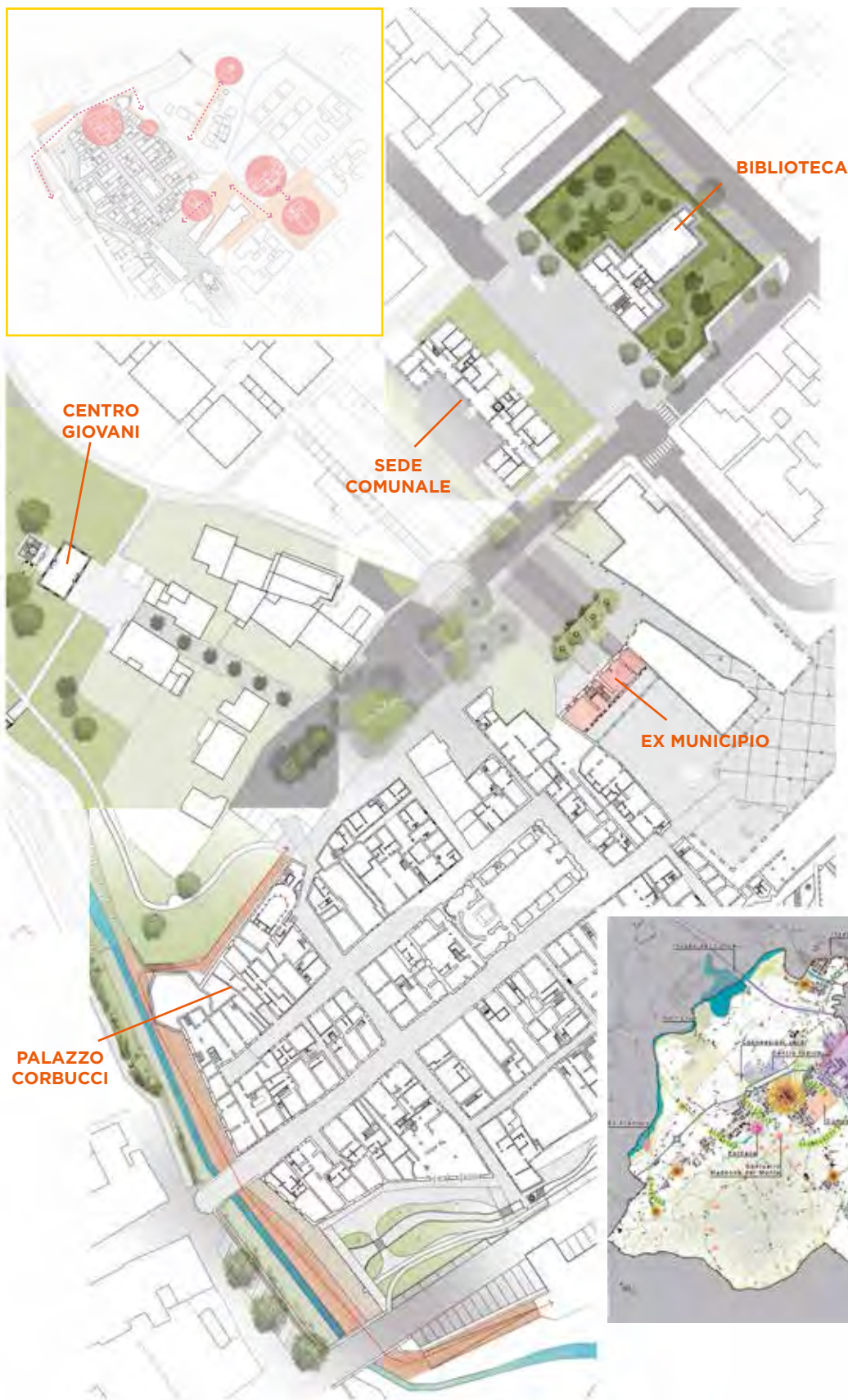
Si prevede a tal scopo di ridisegnare via Roma dando priorità ai pedoni e ciclisti, mettendo in sicurezza gli attraversamenti, ripavimentando la strada riducendo drasticamente la parte carrabile, installando una nuova illuminazione pubblica, posando la fibra ottica, modificando il sistema di sosta e realizzando un collegamento ciclabile fra il centro sportivo La Buca e la Stazione ferroviaria. **Il parco dell'Istituto Biazzì**, perno del sistema del welfare locale, dovrà poter essere fruito non solo dagli anziani residenti nell'istituto, ma da tutti i cittadini e magari diventare occasione di incontro e socializzazione fra le diverse generazioni. Da ricordare poi la messa in sicurezza dell'incrocio fra le vie Roma e Due Ponti e la riqualficazione dei percorsi ciclabili esistenti.

I lavori coinvolgeranno prevalentemente aree di proprietà comunale, ma sono già stati raggiunti accordi con le diverse proprietà interessate, vale a dire la Parrocchia, le Poste e l'Istituto Biazzì, per consentire un uso collettivo di queste ultime, senza ricorrere a procedure espropriative. I relativi cantieri saranno articolati in cinque lotti funzionali, il che allungherà i tempi di realizzazione, ma ridurrà gli inevitabili disagi alla popolazione.

I lavori saranno accompagnati da apposite azioni di sensibilizzazione della cittadinanza verso la cura e l'attenzione degli spazi pubblici. Da evidenziare infine come la strategia si collochi a pieno titolo in quanto previsto dagli strumenti di pianificazione comunale e nelle azioni perseguite negli ultimi anni, quali il PAES ambientale e l'integrazione della rete ciclabile.



# SAN GIOVANNI IN MARIGNANO



# PATRIMONIO ARCHITETTONICO E CULTURALE NEL GRANAIO DEI MALATESTA

## Prosegue la valorizzazione in chiave storica dell'antico centro fortificato di San Giovanni

San Giovanni in Marignano può essere considerata la porta di accesso della Valconca, la sua posizione è proprio a cavallo fra la "pianura costiera" e la "bassa collina" del territorio riminese. Il suo centro storico fortificato è ben conservato: sua peculiarità è la presenza di "fosse granarie", ovvero di depositi sotterranei di cereali che le fecero meritare l'appellativo di "granaio del Malatesta", grazie alla fertilità delle terre circostanti.

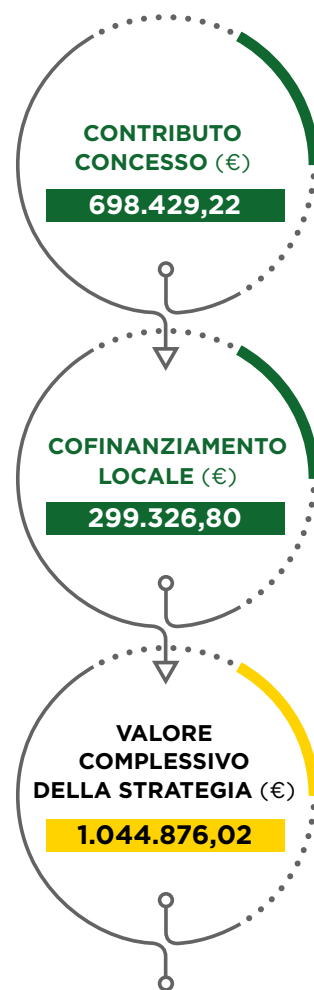
L'impianto è poi completato da mura e fortificazioni del 1300-1400: le due possenti porte-torri prendono a prestito un tratto dell'antica via di comunicazione su cui sorse San Giovanni, per farne la strada principale del paese, lungo la quale sorsero nel trecento la Chiesa di S. Pietro, le sedi del Dominus communis (la magistratura locale) e soprattutto la residenza dei Malatesta. Il territorio comunale si presenta invece molto variegato, passiamo dalla significativa presenza dell'Autostrada A14 che ne taglia una porzione modesta ma in maniera netta, sino agli insediamenti "fuori scala" del centro golfistico e del centro ippico, dall'esteso polo industriale alle aree agricole, senza dimenticare le situazioni di degrado della fornace e del frantoio sul Conca. Gli strumenti urbanistici comunali hanno sempre dedicato attenzione a queste realtà e la strategia proposta si inserisce in continuità con questi.

Fra le tematiche avanzate in sede di pianificazione possono essere richiamate la riqualificazione dell'immagine urbana, la tutela degli insediamenti di frangia, i parchi urbani, le frazioni, le aree da riqualificare, le grandi attrezzature per lo sport, il polo industriale, le aree intercluse e naturalmente il centro storico di San Giovanni.

E quest'ultimo è proprio il tema posto alla base della strategia di rigenerazione urbana. L'idea di base è proseguire quell'opera di valorizzazione del **centro storico** perseguita negli ultimi anni quale emporio commerciale della bassa Valconca e soprattutto quale meta fruibile del turismo balneare e sportivo.

Sull'intervento sono riposte importanti attese, quali un incremento delle attività commerciali, la riduzione dell'incidentalità, l'incremento del turismo, la riduzione del parcheggio di auto nel centro, l'incremento dell'utilizzo dei servizi culturali, ed altri ancora. Ma vediamo nel dettaglio gli interventi.

Il comun denominatore che associa tutti interventi è certamente la valorizzazione in chiave storica del centro, in modo da renderlo sempre più "macchina del tempo" in grado di portare il



### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Associazioni
- Cittadinanza
- Scuole







*Centro Giovani*



*Sede Comunale*

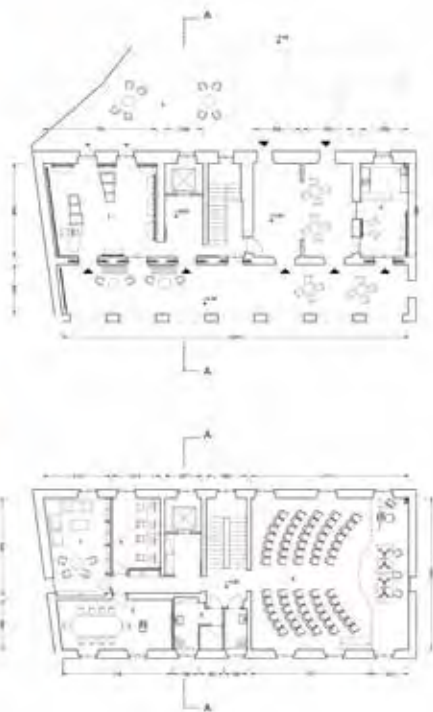
*Biblioteca*



*Ex municipio*



*Palazzo Corbucci*



visitatore indietro al quattordicesimo secolo, e spesso questo significa sostituire le pavimentazioni stradali con pietra dal sapore “antico” e rinnovare gli arredi urbani. L'intervento è articolato **5 lotti funzionali**.

Il primo di questi prevede di mettere in sicurezza e migliorare l'attraversamento pedonale fra il Municipio e la Biblioteca comunale eliminando le barriere architettoniche, sopraelevando il piano stradale e piantumando alcuni alberi per contrastare l'isola di calore locale.

Il **Parco della biblioteca** beneficerà di un nuovo manto erboso e di siepi che lo delimitino meglio rispetto ai parcheggi circostanti: in tal modo il parco potrà diventare un prolungamento della biblioteca, una specie di sala di lettura all'aperto.

Il secondo lotto avrà ad oggetto **via Macello**, eliminando anche qui le barriere architettoniche, sostituendo l'asfalto con una pavimentazione in masselli ed inserendo alberi che possano ombreggiare il contesto.

Il terzo lotto valorizzerà uno dei tratti meglio conservati delle **mura malatestiane** di San Giovanni, quello che va dal Teatro Massari al Bastione di Palazzo Corbucci sino all'alveo pavimentato del Ventene; dopo aver rimosso la vegetazione infestante, si realizzerà un nuovo percorso pedonale a fianco del Teatro sino all'esistente scalinata in mattoni, per realizzare poi un suggestivo camminamento sotto il ponte storico di via XX settembre.

Per certi versi analogo è poi il lotto riguardante via largo **Fosso del Pallone**, dietro l'ex Municipio, che sarà in parte liberato dalle auto che ora vi sostano per vedere abbattute le barriere architettoniche, inserito nuovo arredo urbano e vedrà poi il rifacimento della pavimentazione per collegarsi a quella del vicino centro storico. Infine, ultimo intervento ma più impegnativo dal punto di vista economico è quello riguardante l'**ex Municipio** che sarà sistemato per diversi usi di interesse collettivo. Al piano terra si prevede l'ampliamento dell'esistente ufficio di informazione turistica creando un **Centro di documentazione del territorio** che possa ospitare mostre ed esposizioni. Previsto di ricavare anche un punto ristoro e degustazione di prodotti tipici. Ai piani superiori verrebbe realizzata una sala conferenze ed alcune aule. La gestione dell'edificio così recuperato avverrà in collaborazione con le associazioni del territorio.





1. Ex Santarelli
2. Campus Sauli - Saffi
3. Palazzo del Merenda
4. Ex Deposito ATR
5. Ex Universal
6. Ex Palestra Campostrino
7. Palazzo Albertini
8. Palazzina Ex Romagna Acque
9. Palazzo Comunale
10. Ex Foro Boario - Palazzina
11. Via dei Filergiti - Via Gaudenzi
12. Via Cobelli
13. Via G. Saffi, Via C. Sforza e Via Voghieri
14. Piazzale Porta Schiavonia
15. Centro Storico pubblica illuminazione
16. Ex Foro Boario - Parco
17. Ex Foro Boario - Tettoie
18. Giardino dei Musei
19. Pista ciclabile Porta Cotogni - Via Bonzanino

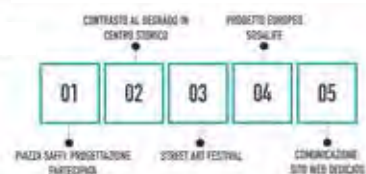
## LA STRATEGIA



## GLI INTERVENTI



## LE AZIONI





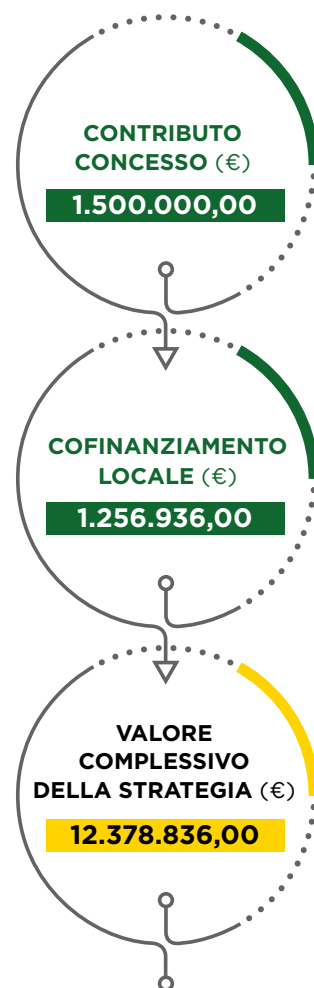
# RIGENERAZIONE, SOSTENIBILITÀ, INNOVAZIONE

## Ristrutturazione di Palazzo Albertini e della Tettoia dell'ex Foro Boario

Il Comune di Forlì è già da alcuni anni impegnato a ripensare le modalità del proprio sviluppo urbanistico, orientando la propria programmazione urbanistica verso la rigenerazione urbana.

Si è infatti mostrato sempre all'avanguardia nell'utilizzo di quegli strumenti innovativi tesi al recupero del patrimonio esistente quali PRU - Programmi di Riqualificazione Urbana, Contratti di Quartiere, Programmi di Recupero urbano, PRUSST - Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, e Bando regionale "Concorsi di architettura per la riqualificazione urbana", che hanno consentito di attuare numerosi interventi nel centro storico e non solo. Merita poi una menzione speciale il **progetto europeo "SOS4LIFE"** (*Save Our Soil for life*) di cui la Regione è partner, cui aderiscono anche i Comuni di Carpi e San Lazzaro di Savena, e nel quale Forlì svolge il ruolo di capofila, che mira alla redazione di linee guida che consentano la **desigillazione di aree impermeabili** nei centri urbani **ed il loro ripristino con terreno vergine** rimosso dalle nuove urbanizzazioni.

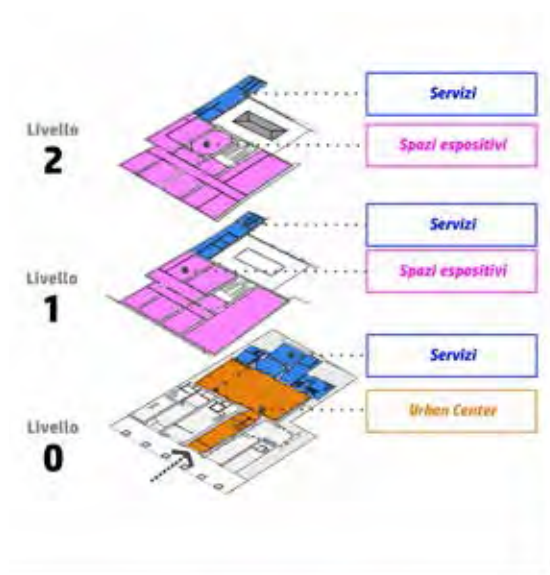
Coerentemente quindi con questa visione, il Comune di Forlì ha presentato una **strategia estremamente articolata** avente ad oggetto il perimetro del Centro storico e dei Borghi che costituiscono le aree di prima espansione urbana del secolo scorso. Si tratta di un'area prossima alla Stazione ferroviaria ed all'Autostazione che è servita da diverse linee del trasporto pubblico; attenzione è stata posta alla ciclabilità non solo tramite la realizzazione di diverse piste ciclopedonali ma anche grazie ad un servizio di bike-sharing con biciclette sia tradizionali che elettriche. La strategia è coordinata in **circa una ventina di interventi** diversi coordinati in tre gruppi: un primo diretto a riqualificare ed adeguare il patrimonio edilizio esistente, un secondo diretto a riqualificare gli spazi pubblici, ed un terzo ad incrementare la qualità ecologica ed ambientale. Questi hanno ad oggetto diversi immobili o problematiche di Forlì; possiamo ad esempio citare il Campus universitario, l'ex Asilo Santarelli, la palazzina ex Romagna Acque, il Foro Boario od il Giardino dei Musei. Per molti di questi interventi è prevista una partnership con soggetti privati quale la Fondazione Cassa dei Risparmi od il FAI - Fondo Ambiente Italiano. Di questo elenco di interventi programmati, il Comune di Forlì ne estrapola due per proporli per il finanziamento regionale: *il restauro di Palazzo Albertini ed il recupero della tettoia esterna dell'ex Foro Boario.*



### SOGETTI COINVOLTI

- Comune
- Cooperative Sociali
- Cittadinanza
- Associazioni

## PALAZZO ALBERTINI



Il primo di questi due è un **palazzo storico** che si affaccia su Piazza Saffi a poca distanza dal Palazzo comunale; fu realizzato fra la fine del XV e l'inizio del XVI secolo. L'intervento, del valore di un milione di Euro, prevede oltre al restauro, consolidamento e miglioramento sismico, la riorganizzazione generale degli spazi interni con lo scopo di consentire un uso polivalente dell'ampia sala del piano terra ed un uso quale spazio espositivo per mostre d'arte dei piani primo e secondo.

**La nuova sala polivalente** del piano terra potrà essere utilizzata quale sala conferenze, spazio espositivo ed anche come **Urban Center**, quindi quale luogo di informazione, incontro e di confronto sui temi del nuovo PUG e sui progetti di sviluppo della città. Diventando un punto di riferimento di Forlì e delle sue attività, Palazzo Albertini potrà contribuire a rivitalizzare piazza Saffi. Il progetto prevede anche l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'accessibilità ai piani superiori grazie ad un nuovo ascensore con struttura in acciaio e vetro.



## EX FORO BOARIO



Pavimenti, colonne e murature saranno restaurate, gli infissi in legno saranno sostituiti con altri dotati di vetro camera basso emissiva per contenere i consumi energetici, mentre le porte interne saranno sostituite con altre sempre in legno. Gli impianti elettrici saranno completamente rifatti e l'impianto termico sarà ammodernato inserendo anche l'aria condizionata.

L'intervento sull'**ex Foro Boario** del valore di due milioni di Euro, stralcio di un più complessivo progetto su tale area, prevede il **recupero della storica tettoia esterna in ghisa**, la **sistemazione del parcheggio pubblico sterrato** esistente e la **manutenzione straordinaria dei locali interni** alla Palazzina ivi presente.

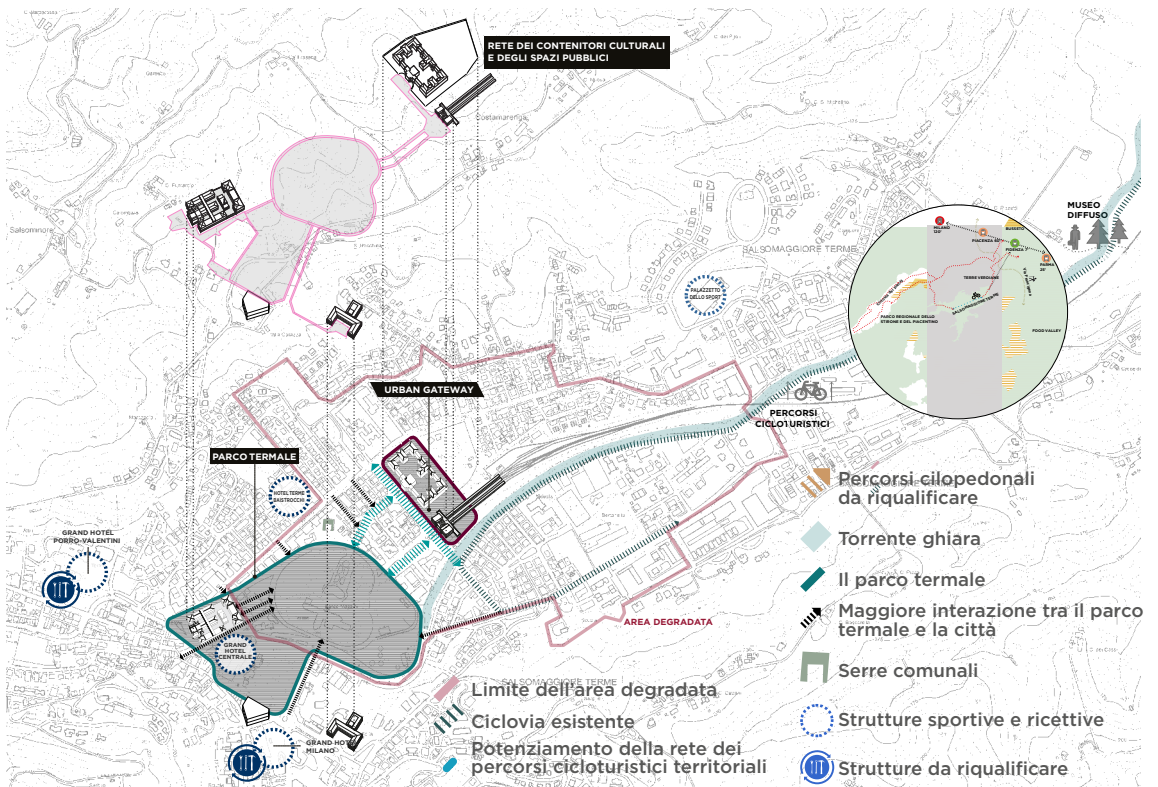
Questo intervento, oltre a conservare una parte importante della memoria del luogo, consentirà di destinare questo spazio ad una molteplicità di usi, quali eventi culturali, attività ludico-ricreative, attività associative, mercati a Km 0, manifestazioni di street food, ed attività promosse dalle vicine istituzioni scolastiche.



## QUADRO DIAGNOSTICO E FABBISOGNI PRINCIPALI



## OBIETTIVI STRATEGICI E LIVELLI DI INTERVENTO



# RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO TERMAL

Da città termale a città della salute e del benessere

Il ruolo di città termale di rilievo non solo nazionale, ma addirittura europeo, ha fatto sì che la **storia urbanistica di Salsomaggiore Terme** fosse davvero peculiare: ad ognuno dei suoi periodi si possono associare edifici caratteristici di una certa fase del termalismo e delle conseguenti abitudini. Inizialmente Salsomaggiore era un centro termale elitario, dove nobiltà ed alta borghesia si frequentavano fra gli zampilli delle acque salsobromiodiche, esattamente come si sarebbero incontrati fra caffè e locali alla moda di tutta Europa; scenario di questi convivi non potevano che essere edifici dal curato stile liberty. Il fascismo, in coerenza con il suo ideale di italiano disciplinato e dal corpo in salute, promosse la diffusione del termalismo ampliandone l'utenza e, naturalmente, in tutte le località che ne ospitavano gli impianti furono realizzati investimenti ed infrastrutture; testimoni di quel periodo sono architetture maestose e di rappresentanza. I decenni del dopoguerra sono invece quelli del termalismo assistito nel quale le mutue coprivano i costi dei trattamenti ai loro iscritti; entrata in crisi tale esperienza, a seguito del mutamento del sistema mutualistico statale, Salsomaggiore si è riscoperta come una delle capitali dello svago "nazional-popolare", sede di numerosi eventi mediatici, fra i quali il più noto è certamente la finale del concorso di bellezza Miss Italia, ospitato per quasi 40 anni.

Salsomaggiore Terme è oggi **alla ricerca di una nuova identità**, lasciandosi alle spalle l'immagine di luogo esclusivamente vocato al turismo ed al loisir. Esperienze straniere mostrano come una città termale possa rilanciare la sua immagine verso un concetto più moderno di "città della salute", come hanno saputo fare Bath nel Somerset, la più importante città termale della Gran Bretagna, o la zona nord del Portogallo.

La posizione geografica di Salsomaggiore, baricentrica e ad alto valore ambientale può farne il **punto di partenza** per la scoperta ed esplorazione dell'enorme patrimonio storico, artistico e paesaggistico che la circonda.

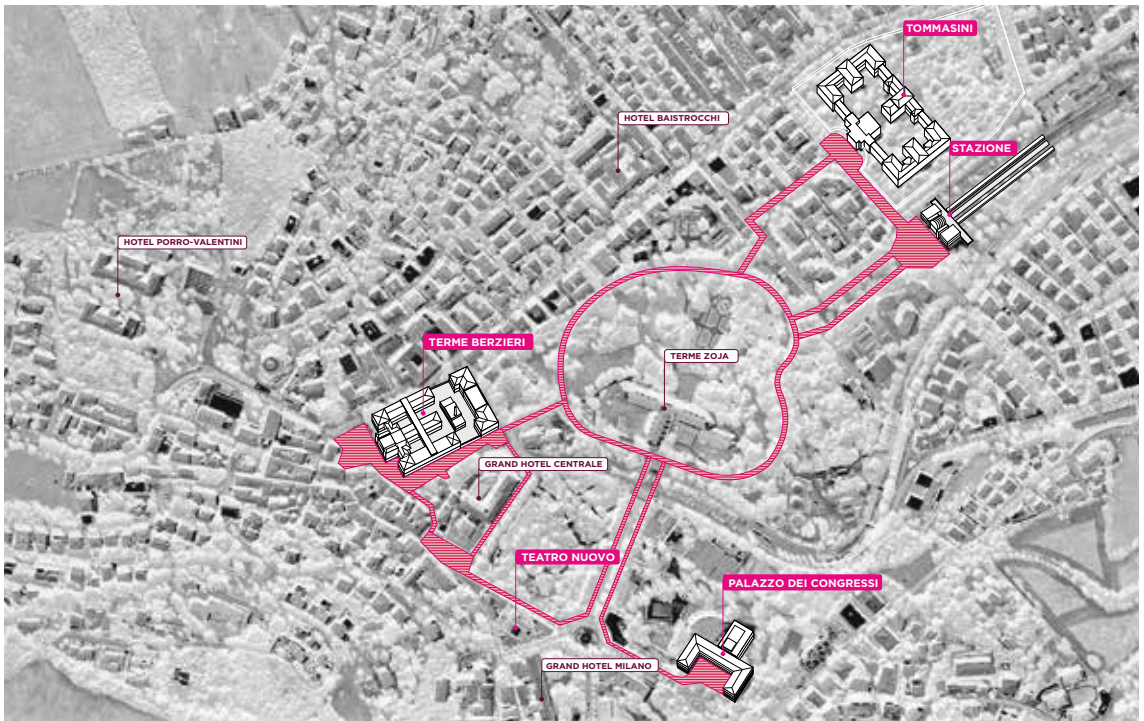
La città è innanzitutto situata nel cuore della Food valley, ricca di prodotti DOP ed IGP ed in prossimità della sede dell'Agenzia europea per la sicurezza alimentare di Parma. Si trova poi all'interno delle Terre verdiane e fa parte del circuito dei Castelli del Ducato di Parma e Piacenza. Da ricordare poi come si trovi in continuità con il sistema naturale del Parco dello Stirone, che ospita il sistema regionale della "Ciclovía dei parchi", e come sia



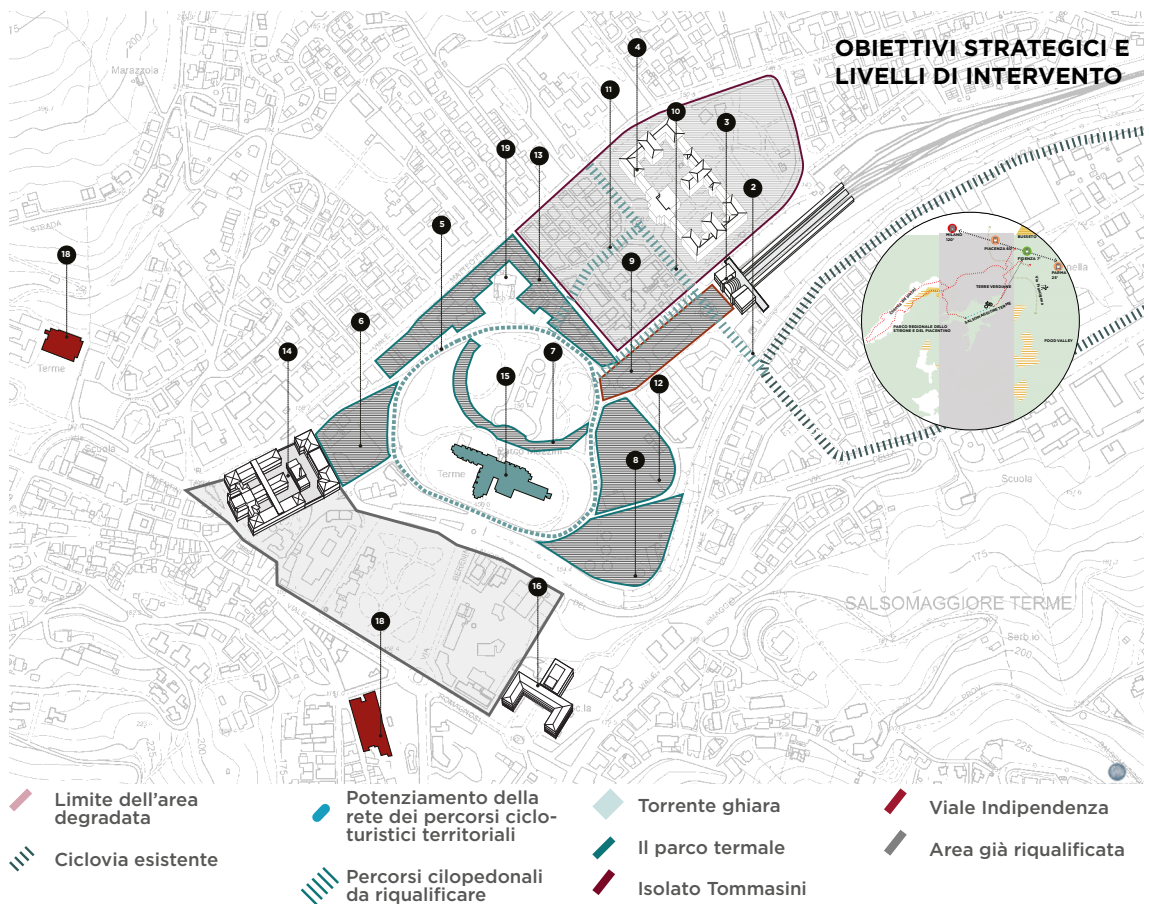
## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Società Termale





La rete dei contenitori culturali e degli spazi pubblici





interessata dalla via Francigena, che passa per la vicina Fidenza. Oggi Salsomaggiore, pur vivendo un momento di difficoltà, è comunque la seconda città turistica della provincia parmense con un 33% di presenze totali, seconda solo al capoluogo; anzi, in valore assoluto, il numero degli arrivi non si è ridotto, ma è purtroppo crollato quello delle presenze: questo significa che il turismo di oggi è tipicamente “mordi e fuggi”, ovvero che la permanenza si è fortemente abbreviata.

La strategia presentata prevede quindi di **rilanciare l'immagine di Salsomaggiore Terme** intervenendo su tre assi principali: turismo, formazione e salute. Si vuole proporre l'immagine di una **città sana**, specializzata nella formazione in ambito turistico, enogastronomico e del benessere. Per giungere a questo risultato si prevede di rigenerare il grande complesso dell'Istituto Tommasini, nel quale realizzare un polo scolastico e formativo superiore, al fine di saper trasmettere la tradizione e la cultura dell'alimentazione, del benessere e del turismo. Si propone poi di valorizzare le eccellenze dal punto di vista dei servizi sanitari e socio-assistenziali e diventare un polo di promozione per una vita sana ed attiva della popolazione. Possono essere interessati sia utenti pendolari (ricordando come Salsomaggiore sia servita da una stazione ferroviaria), sia anziani che soggiornino a lungo termine, tramite la riconversione degli immobili termali in cliniche preventive e riabilitative. E per promuovere questa immagine di “città sana” si sono previsti **numerosi interventi di rilancio della città**, che diano sia al cittadino che al turista, l'idea di un centro urbano dall'elevata qualità architettonica ed ambientale. Del lungo elenco di tali cantieri si sottolineano la riqualificazione dell'anello ciclopedonale del centralissimo Parco Mazzini, il completamento della ciclovia verso Fidenza, la sistemazione dei parchi termali, l'ammodernamento del Palazzo dei congressi per aumentarne il comfort e trasferirvi diversi uffici pubblici; una menzione specifica merita poi l'intervento che vorrebbe realizzare presso il podere Millepioppi, bene confiscato alla mafia, un **Tecnopolo ambientale**, con il concorso dei Comuni di Salsomaggiore e Fidenza e dell'Ente parco, in modo da realizzare un esempio unico a livello nazionale di valorizzazione di più ambiti: presidio di sostenibilità ambientale, ma anche incubatore di impresa turistica, promozione della legalità e sviluppo dei prodotti tipici locali.



*Viste del complesso termale*



# FUSIGNANO: AGENDA URBANA 2038 PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE

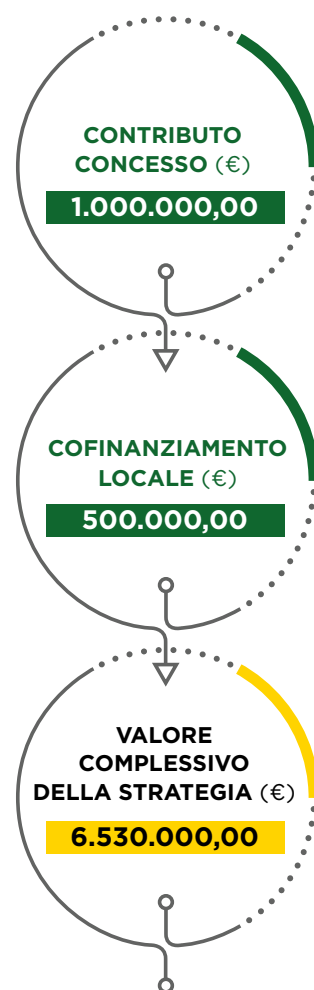
Una nuova palestra nella cittadella  
scolastico-sportiva per promuovere  
la coesione e sicurezza della comunità

Il Comune di Fusignano appartiene all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, una delle più dinamiche dell'intera Regione, ed ha deciso di elaborare una **strategia** che, pur riferendosi al solo territorio comunale, sia comunque coordinata con le azioni dell'Unione e sia un anticipo dei **contenuti che saranno poi definiti nel PUG** - Piano Urbanistico Generale di prossima elaborazione. I nove Comuni che hanno aderito a questo progetto di riorganizzazione istituzionale si considerano infatti non più come territori a sé stanti, ma come nove quartieri di un'unica "città policentrica": una bella risposta ai campanilismi che pare vadano per la maggiore.

Fusignano conta poco più di 8.000 abitanti. Al termine della seconda guerra mondiale il suo territorio si trovò in prossimità del fronte, con la conseguenza che il paese fu trasformato in un mesto cumulo di macerie. Andarono così perduti edifici, quali il Castello, il Palazzo dei Piancastelli ed il Bosco, che erano memoria di quel passato che aveva visto l'influenza prima degli Estensi e poi dello Stato Pontificio, e che era stata teatro dello scontro fra le famiglie Corelli e Calcagnini fra il XV e XVII secolo. Il paese risorse con il **Piano della ricostruzione** dell'arch. Legnani che ripropose l'antica struttura urbana, e grazie all'impegno della cooperazione edilizia, molto attiva nella bassa Romagna. La pianificazione urbanistica degli anni successivi dotò Fusignano di un buon livello di servizi, ed espanso ordinatamente sia la residenza che la zona industriale a sud-ovest.

Oggi Fusignano mostra alcuni **problemi tipici** della zona ed **altri più specifici**. Ha ad esempio dovuto confrontarsi con crisi economica e cambiamenti climatici, i quali ne hanno messo a prova la sicurezza ambientale, in particolare quella idraulica; d'altronde ha registrato un consolidamento della presenza straniera ed un significativo invecchiamento della popolazione secondo numeri maggiori della media regionale. Pur essendo baricentrica rispetto all'Unione dei Comuni, sconta comunque l'assenza di adeguati collegamenti infrastrutturali, sia viabilistici che ciclabili.

**La comunità di Fusignano**, tradizionalmente coesa e solidale, è **oggi alla ricerca di una sua nuova identità**, che sappia adeguatamente affrontare queste, ed altre, criticità. L'amministrazione comunale ha rilevato come **scuola** e **sport** siano i fulcri attorno ai quali viva una comunità, ed ha così pensato di impostare proprio su questi temi la strategia di rigenerazione urbana proposta.

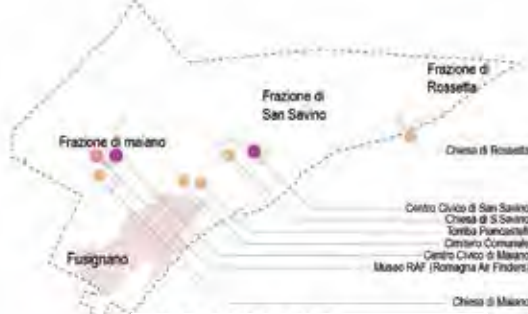


## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Scuole
- Museo S. Rocco



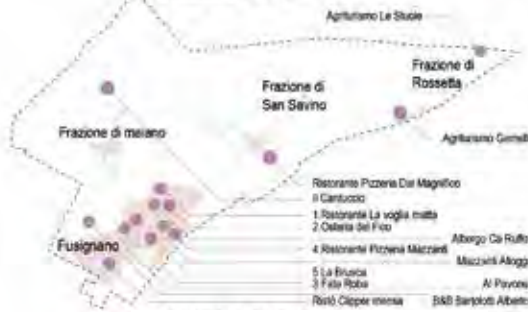
## EDIFICI E LUOGHI PUBBLICI



### LE DOTAZIONI DELLE FRAZIONI



### IL SISTEMA DELLO SPORT



### IL SISTEMA DELLA RICETTIVITÀ



Plastico di Studio

## QUALIFICAZIONE DEL PARCO SCOLASTICO





Foto aerea con individuazione dell'ambito di intervento

Fusignano è conosciuta alla ribalta internazionale per essere la patria del grande violinista barocco del XVII secolo Arcangelo Corelli, ma è altrettanto nota, e forse anche maggiormente, per aver dato i natali anche al grande allenatore del XX secolo **Arrigo Sacchi**, vera icona dello sport moderno. La pratica sportiva è da sempre presente nella comunità e nel territorio fusignanese, ed una importante presenza è rappresentata dall'associazione no profit AGIS alla quale è stata affidata la gestione di buona parte dell'impiantistica sportiva. Tali strutture si trovano in gran parte presso una vera e propria Cittadella scolastico-sportiva collocata a nord del centro storico; essa contiene un asilo nido, una scuola dell'infanzia, la nuova scuola primaria e quella della ricostruzione, la scuola secondaria ed il laboratorio architettonico di Lamberto Rossi. Questo plesso vede al proprio interno un grande parco-giardino scolastico con una piccola struttura coperta, "la Palestrina", ormai non più adatta ai bisogni del territorio, non conforme alle norme sull'omologazione sportiva e non adeguata sismicamente.

La strategia ha così previsto la rigenerazione di questa Cittadella scolastico-sportiva tramite la **realizzazione di una nuova palestra**, la riqualificazione del giardino scolastico e la riqualificazione dello spazio pubblico del Palazzetto dello sport. La nuova palestra, in particolare risponderà a più bisogni: innanzitutto soddisfare la carenza di spazi sportivi indoor, a beneficio delle associazioni e del mondo scolastico, ma anche quello di dotare il territorio di un edificio adeguato alla normativa sulla protezione civile in grado di ospitare la popolazione in caso di calamità. La posizione della nuova palestra è stata definita al termine di un confronto con cittadini e stakeholders dopo aver anche preso in esame, e scartato, la possibilità di demolire e ricostruire la "Palestrina".

Il nuovo edificio dovrebbe così aiutare la comunità fusignanese a ritrovare la propria **coesione**, grazie alla pratica sportiva ed ai suoi valori, ma anche ad essere resiliente, essendo elemento necessario per la **sicurezza idraulica**.





## INTERVENTI DI CUI CHIEDERE IL FINANZIAMENTO

- ID I.1 Completamento rete ciclopeditonale - di progetto
- ID I.2 Riqualificazione urbanizzazioni Ceres
- ID I.3 Realizzazione attraversamento ciclopeditonale su Via Bologna
- ID I.4 Riqualificazione ex macello comunale
- ID I.5 Adeguamento della salita alla Rocca di Cento
- ID I.6 Riqualificazione parchi pubblici

## INTERVENTI RELIZZATI/IN CORSO

- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| 1 | Aree esterne "ex stazione"                  | già realizzato            |
| 2 | Polo tecnico "ex stazione"                  | già realizzato            |
| 3 | Ex magazzino merci "ex stazione"            | già realizzato            |
| 4 | Ex caffè e cessi "ex stazione"              | già realizzato            |
| 5 | Pensiline parcheggio corriere "ex stazione" | già realizzato            |
| 6 | Ampliamento Ipercoop Adriatica              | già realizzato            |
| 7 | Nuova sede Polizia Municipale "ex stazione" | in corso di realizzazione |
| 8 | Ex deposito locomotive "ex stazione"        | in corso di realizzazione |





## DA 0 A CENTRO

### Una serie di interventi per riavvicinare la periferia nord-ovest al centro storico

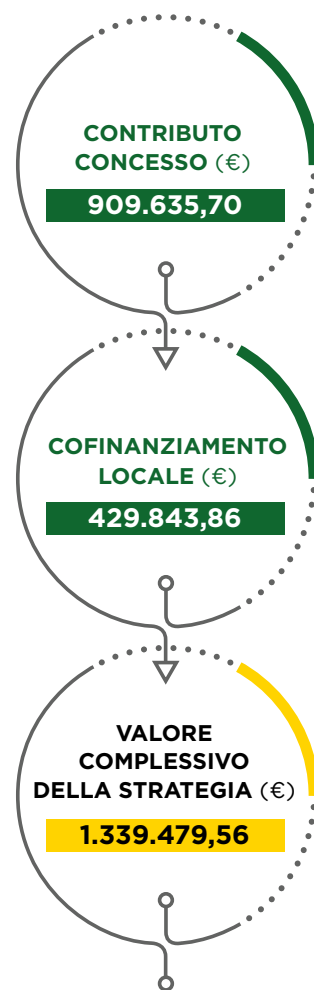
Cento beneficia di una **posizione assolutamente baricentrica**, poiché dista 40 Km dal suo capoluogo Ferrara, 32 Km da Bologna ed ancora 40 Km da Modena, e questa è stata uno degli ingredienti della peculiare dinamicità di questa città di oltre 35.000 abitanti. La sua raggiungibilità, già attualmente buona, è destinata ad aumentare ulteriormente grazie alla realizzazione della autostrada Cispadana, che collegherà Ferrara alla A22. Un tempo era servito anche dalla ferrovia Modena-Ferrara, che fu però smantellata negli anni '50 per una scelta di convenienza della società Veneta che la gestiva e sostituita con trasporto su gomma.

Le dimensioni di Cento, non grandissime ma comunque rilevanti, già consentono di registrare un noto e preoccupante fenomeno delle nostre aree urbane, ovvero lo **scollamento delle periferie dal centro cittadino**. Attorno al centro storico delimitato dalle antiche mura, che presentano ancora due delle originarie porte, sono cresciute ampie periferie lungo le strade principali, quelle che portano ai tre capoluoghi ricordati sopra. Nonostante l'espansione urbanistica sia stata generalmente ben pianificata, si sono comunque nel tempo create e poi consolidate delle vere e proprie distanze, sia fisiche che percettive, fra queste ed il centro.

La periferia che sembra mostrare i maggiori problemi è quella a nord-ovest, **tra via della Quercia e via de Gasperi**, costruita attorno a via Giovannina, l'asse di collegamento con Modena: si tratta di un comparto della superficie di circa un chilometro quadrato, sviluppato in aderenza all'ex stazione ferroviaria e ad alcuni borghi storici, come quello di Penzale, di cui si trova ancora traccia. In questo caso la crescita urbana non è proceduta regolarmente, come nel resto della città, e si può notare una sorta di promiscuità fra edifici residenziali, commerciali ed artigianali; alcuni di questi ultimi, a causa della crisi e dei cambiamenti delle metodologie produttive, sono oggi dismessi ed appaiono degradati.

Molto spazi commerciali sono chiusi, paiono salvarsi solo quelli lungo la viabilità principale. Ma il problema principale è come questa periferia paia isolata dal centro: le strade che seguono le antiche mura sono ormai divenute barriere, e **questa periferia non partecipa alla vita della città**.

È possibile quindi diminuire questa distanza tramite interventi di rigenerazione urbana?



#### SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Privati
- ASCOM
- CNA
- Confartigianato
- Università

## RIQUALIFICAZIONE URBANIZZAZIONI COMPLESSO RESIDENZIALE CERES STATO DI PROGETTO

### Vedute fotorealistiche



*Il complesso visto da sud*



*Vista d'insieme*



*Il complesso visto da nord*



*Particolare dell'attraversamento trasversale del complesso*



## RECUPERO DELL'EX MACELLO COMUNALE - STATO DI PROGETTO

*Planimetria generale del piano primo*



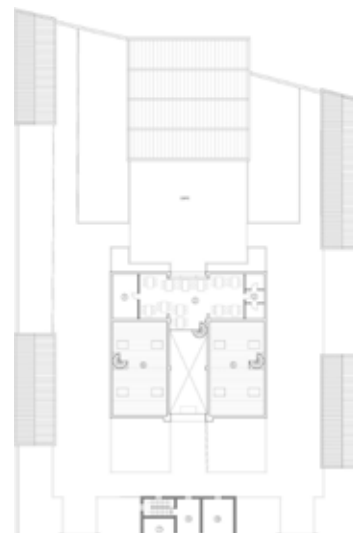
*Prospetto nord del fabbricato "B"*



*Render dell'area bar ristorante*



*Planimetria generale del piano terreno*



FABBRICATO A	INGRESSO	mq. 16,50	FABBRICATO B	PAI, INGRESSO	mq. 27,28
	AND. SCALE	mq. 6,80		BAR A SPINACCI	mq. 222,40
	SERVIZIO	mq. 9,48		SERVIZIO	mq. 24,00
	RECEPTION	mq. 12,00		SCALE TECNICHE	mq. 1,52
	UFFICIO	mq. 15,80		INCLINAZIONE PER EMERGENCY	mq. 163,52
	STAMPANTE	mq. 18,20		INCLINAZIONE PER EMERGENCY	mq. 163,52
	UFFICIO	mq. 12,00		SUBSONDRA	mq. 16,81
	UFFICIO	mq. 20,00			
FABBRICATO C	INCLINAZIONE PER EMERGENCY	mq. 41,16	FABBRICATO D	INCLINAZIONE PER EMERGENCY	mq. 77,81
	CONTINUI. SERRANDA	mq. 12,40			
FABBRICATO E	INCLINAZIONE PER EMERGENCY	mq. 55,86	FABBRICATO F	INCLINAZIONE PER EMERGENCY	mq. 27,30
FABBRICATO G	AREA DISTRIB. (0-30 anni)	mq. 223,00			

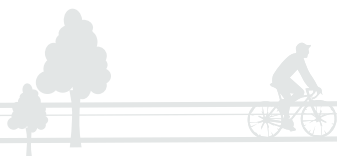
L'Amministrazione comunale di Cento ha risposto affermativamente individuando alcuni edifici ed aree e **scommettendo che la loro riqualificazione potrà innescare fenomeni di rigenerazione urbana**. Ha così confezionato una strategia basata su diversi interventi.

Il primo di questi, parlando di un problema di connessione centro-periferia, è naturalmente il completamento di quella **rete di piste ciclabili** che possa garantire collegamenti efficienti fra il centro storico di Cento ed il comparto nord-ovest; si tratta di oltre un chilometro di piste che vanno a raccordare fra di loro dei tratti già esistenti, ma purtroppo isolati, e che quindi riescono attualmente ad assolvere una funzione meramente locale.

Fondamentale poi è riqualificazione delle **aree verdi** esistenti, cercando di metterle fra di loro in collegamento per aumentarne la fruibilità da parte dei cittadini; questi parchi non devono infatti essere visti come unità a sé stanti, ma come parte di un sistema del verde che interessi tutta la città. Poiché si è rilevato come le strade attorno alle vecchie mura siano divenute una sorta di barriera, ecco che il potenziamento dell'**attraversamento pedonale di via Bologna** permetterà di scavarvi una specie di breccia, favorendo gli spostamenti da e verso il centro di Cento. Le mura sono poi chiuse sul lato sud dalla storica Rocca di Cento, edificio ora comunale che fu costruito a fine del XIV secolo dal Vescovo di Bologna con finalità difensiva; la strategia prevede di adeguare alle attuali normative la **salita alla Rocca** al fine di poter meglio accedere all'edificio storico e poter godere dei panorami che la sua sommità regala al visitatore.

Gli ultimi due sono poi interventi di riqualificazione urbanistica da manuale: il **recupero dell'ex Macello comunale** e del complesso residenziale Ceres. Il primo è uno spazio di quasi 800 mq in gran parte dismesso, utilizzato parzialmente da associazioni locali. Trovandosi all'incrocio fra due strade importanti come via del Macello e via della Quercia è evidente che sia attualmente sotto-utilizzato rispetto alla sue evidenti potenzialità; si tratta poi di un edificio vincolato dal punto di vista storico-architettonico per il suo pregio. L'amministrazione ha quindi pensato di conservarlo dividendo però la doppia altezza del suo corpo principale con un nuovo primo piano, per aumentarne la potenziale fruibilità.

Il **comparto Ceres** è invece un imponente supercondominio che ha il limite di essere isolato alla restante città, come può ben testimoniare la chiusura del 85% dei suoi esercizi commerciali. La strategia prevede allora di ripensare completamente il suo sistema viabilistico, per invogliarne la frequentazione, e di realizzare un collegamento ciclo-pedonale ed un nuovo parcheggio; quest'ultimo anche a servizio dell'auditorium Pandurera, gestito dalla Fondazione Teatro Borgatti.







Organizzazione spazio scuola e spazio pubblico



Estensione piattaforma pavimentata come legante urbano



Percorsi pedonali, ciclabili, area carrabile promiscua a traffico rallentato



Ingressi differenziati al complesso pubblico/scuola

# NUOVA SCUOLA PANZACCHI: RIGENERIAMO IL CENTRO URBANO

Non solo spazi per la scuola, ma anche per l'aggregazione e l'incontro della comunità

Ozzano dell'Emilia rappresenta purtroppo il tipico caso di paese cresciuto senza un luogo identificato come "centro" dai suoi abitanti. Esiste infatti un nucleo nel territorio di rilievo storico, vale a dire San Pietro, ma si tratta di un borgo isolato sui primi pendii collinari che, per la fortuna di chi ama i borghi ameni e romantici, non si è espanso rimanendo come un tempo. L'abitato di Ozzano è invece cresciuto dal dopoguerra **lungo la principale via di comunicazione del territorio**, la via Emilia, anche favorito dall'insediamento di numerose piccole e medie imprese, e si è così via via caratterizzato come un paese "dormitorio", come le indagini compiute nelle fasi preliminari di redazione del Piano Strutturale Comunale hanno evidenziato. Visto il gran bisogno di un punto centrale in cui i cittadini potessero identificarsi, negli anni '80 è stata realizzata piazza Allende, che però non è mai decollata come luogo di aggregazione e socializzazione, anche per l'assenza di esercizi commerciali, se non in occasione del mercato settimanale, ed è infatti oggi usata sostanzialmente come parcheggio.

Come si sa, la mancanza di spazi appositi non frena il bisogno di socializzazione, e così gli spazi verdi attorno alle scuole che si affacciano su viale Il Giugno, uno degli assi principali del paese, sono diventati **uno spontaneo luogo di incontro**.

L'amministrazione comunale ha così ritenuto di predisporre un progetto di sistemazione dell'area scolastica che non solo consolidasse ma ulteriormente promuovesse questa spontanea aggregazione. La strategia di Ozzano dell'Emilia vuole quindi fare del progetto della nuova scuola media Panzacchi, che prevede la demolizione del vecchio edificio e la ricostruzione di uno nuovo nella medesima area, il motore di una rigenerazione urbana che **veda il Polo scolastico prendere la forma di un campus** dove gli spazi esterni pedonali verdi, attrezzati per lo sport o pavimentati, siano condivisi ed aperti a tutti. Parliamo quindi di un luogo che vada oltre alla funzione scolastica e risulti destinato a tutta la comunità. Il Polo scolastico è composto da cinque distinti plessi scolastici che vanno dal nido d'infanzia alla scuola media, che oggi più correttamente chiamiamo scuola secondaria di primo grado. Non sono mancati da parte dell'amministrazione comunale investimenti negli ultimi anni: nell'ambito del progetto "scuole sicure" sono state effettuati diversi interventi di miglioramento ed adeguamento sismico nonché di riqualificazione energetica.



## SOGGETTI COINVOLTI

- Comune
- Scuola
- Autostrade per l'Italia
- Privati



*Intervento riqualificazione energetica Nido d'infanzia Angela Fresu*



*Intervento di ricostruzione della scuola media Panzacchi*







*Intervento nuova pista ciclabile di collegamento tra Ponte Rizzoli e la stazione SFM*

Ne sono stati destinati la scuola primaria Minghetti, la scuola primaria Gnudi a Mercatale, il nido d'infanzia Fresu, la materna Rodari, la primaria Ciari e la materna Don Milani. L'edificio che ospita le scuole medie Panzacchi è quello nel quale si sono riscontrati i maggiori problemi, di ordine strutturale, impiantistico e funzionale; parliamo di una struttura composta da un corpo originario realizzato nel 1965, poi ampliato successivamente in vari interventi del 1971, del 1979, ed infine 1992. Le Panzacchi ospitano oggi 6 sezioni, per oltre 400 alunni, ed offrono meno di 6 metri quadri di superficie per studente, al di sotto degli standard normativi; si tratta di un edificio al quale non vale la pena "mettere le mani", ritenendo preferibile e più economica una sua radicale demolizione e ricostruzione.

Ecco che allora il Comune, per individuare una soluzione progettuale innovativa, ha ritenuto di bandire un **concorso di progettazione**, con il patrocinio dell'ordine degli architetti, che si è svolto nel 2018; il bando chiedeva che il progetto assicurasse la **sostenibilità ambientale** tramite il raggiungimento del livello nZEB, ovvero Nearly Zero Emissione Building (Edificio ad emissioni quasi azzerate). Il progetto risultato vincitore, redatto da un gruppo torinese, prevede la demolizione dell'attuale edificio, e la nuova costruzione nella medesima area di tre distinti volumi, collegati tra di loro da un ingresso-foyer: in primo piano una **palestra** ed un **auditorium** e sul retro l'edificio che ospiterà gli **spazi scolastici**. Coerentemente con il bisogno di aggregazione di cui si faceva parola poc'anzi, **grande cura è stata poi dedicata agli ambienti esterni**: gli edifici sono circondati dalla "via delle esperienze", dalla "piazza dello sport", dal "giardino delle arti" e dalla "piazza delle scuole", tutti spazi aperti e fruibili, che integreranno l'attività scolastica con la possibilità di incontro e socializzazione a tutte le ore del giorno. Un dettaglio che testimonia l'attenzione per l'ambiente è la salvaguardia delle alberature presenti, alcune delle quali di grande dimensione. La strategia è poi arricchita dal progetto di **completamento della rete ciclabile**, in particolare da quei tratti che colleghino il paese con la stazione del SFM - Servizio Ferroviario Metropolitano, al fine di favorire la mobilità sostenibile. Si ricorda poi la realizzazione di importanti infrastrutture viarie, alcune delle quali in collaborazione con privati, come ad esempio la rotonda presso gli stabilimenti IMA, o il completamento della tangenziale nord.

