

# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio

### Descrizione area progetto

L'abitato di Casalecchio ha conosciuto una fase di potente urbanizzazione tra gli anni '60 e '70, avviando il processo di formazione dell'area metropolitana bolognese giunto a compimento negli anni '90 del secolo scorso. Oggi il centro urbano è caratterizzato da un tessuto urbano composito e fortemente frammentato dalla presenza di grandi infrastrutture per la mobilità automobilistica e ferroviaria.

Negli anni '90 il Piano Regolatore Generale di Casalecchio era completato (fatto peraltro assai raro anche in Emilia-Romagna) da un Piano dei Servizi, che suddivide il territorio urbano in 12 settori. I settori erano separati gli uni dagli altri da elementi di divisione fisica difficilmente valicabili (strade di grande traffico, autostrada, fiume, ferrovia, ecc.).

Obiettivo del PRG, per ogni settore urbano, era quello di favorire i collegamenti tra le diverse parti dell'abitato dotandole dei servizi necessari (verde, parcheggi, attrezzature sociali, ecc.), affinché ogni parte della città potesse assumere la dignità e l'equilibrio funzionale di un quartiere urbano vivibile.

Il Programma di Recupero Urbano del quartiere S. Biagio, definito fra il 1993 e il 1994, interessava l'intero settore urbano 8, compreso tra la Porrettana, il fiume Reno e la ferrovia Bologna-Pistoia e caratterizzato da un insediamento misto produttivo/residenziale formatosi a



partire dagli anni '50, da un intervento di edilizia residenziale pubblica avviato alla fine degli anni '60 e dalla presenza di una serie di edifici realizzati sull'onda dell'emergenza sfratti (198 alloggi legge Andreatta), pensati come temporanei e rimasti, ovviamente, permanenti. L'obiettivo principale del PRU è stato quello di trasformare un abitato frammentario e marginale, composto prevalentemente da edifici residenziali e capannoni, sviluppando un sistema urbano in cui gli edifici (recuperati e di nuova costruzione) fossero organizzati all'interno di un sistema di spazi e attrezzature pubbliche significative sia a livello di quartiere, sia a livello dell'intera città. Le componenti operative, a sostegno degli obiettivi del Piano, sono state il recupero fisico e funzionale delle case Andreatta, lo sviluppo dell'area Volpe (come elemento di connessione urbana da destinare ad usi abitativi) tramite l'uso dello strumento della perequazione urbana e la ricerca di un disegno unitario della trama degli spazi pubblici (parco, percorsi pedonali, ecc.) come supporto allo sviluppo del quartiere.

L'attuazione del programma è stata resa possibile tramite la definizione di un bando pubblico (recupero case Andreatta e costruzione nuovi alloggi area Volpe, costruzione di un alloggio parcheggio per gli abitanti delle case Andreatta, ecc.) e l'aggiudicazione ad un unico operatore privato (B&B Costruzioni) per il recupero delle case Andreatta e la costruzione di 300 alloggi, 180 per la vendita a prezzo agevolato e 60 (diventati poi 120) per l'affitto a prezzo convenzionato. La strategia identificata dal bando ha permesso all'Amministrazione Pubblica di mettere a disposizione del privato la possibilità di edificare sull'area Volpe una quota di circa 9.000 mq di edilizia a libero mercato (localizzata su circa 4.000 mq di superficie

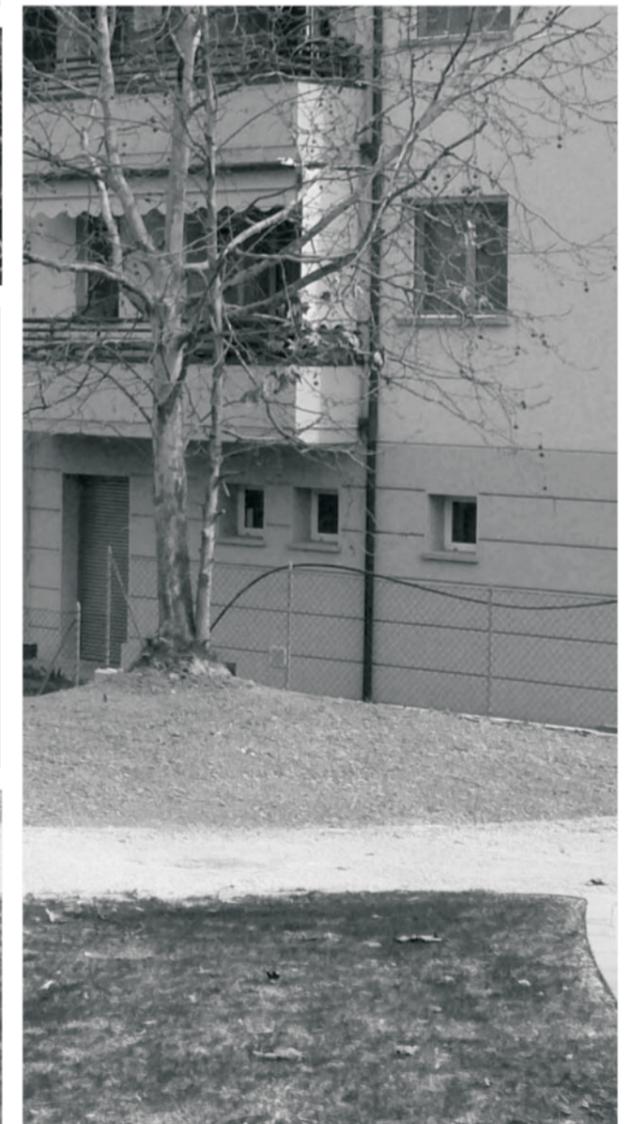
fondiarie) e di edificare circa 20.000 mq di edilizia di pubblica utilità (localizzata su circa 6.000 mq di superficie fondiaria) garantendo anche il recupero delle case Andreatta. La rimanente superficie dell'area Volpe (65.000 mq) è stata acquisita dall'Amministrazione Pubblica e trasformata in parco pubblico e in parcheggi. La situazione attuale vede il prossimo completamento del recupero delle case Andreatta (ultime due stecche rispetto alle sei presenti) e della costruzione dei nuovi edifici (vendita e affitto agevolati) programmati per l'area Volpe. Gli edifici oggi ancora in costruzione rientrano nella quota a



libero mercato e, malgrado il programma, sono sottoposti alle incertezze dell'attuale crisi del mercato immobiliare. Il parco pubblico interno al complesso delle case Andreatta è stato completato e da poco reso utilizzabile (collaudato). Il programma, tuttavia, non ha risolto il problema del carattere monofunzionale del quartiere, all'interno del quale è attiva una sola attività diversa dalla residenza: il micro-nido Pippi Calzelunghe ricavato al piano terra di uno dei nuovi edifici destinati all'affitto. Questo assetto funzionale potrebbe avere delle ripercussioni sugli aspetti di *mixité* dell'ambito, anche se le attività e i servizi di recente insediati nei capannoni dell'area delle ex-Giordani (oggetto di recente riqualificazione urbana), a nord del quartiere San Biagio, andranno a servire anche i residenti di quest'ultimo.



### Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio

Ambito: Ambito n.8 - S. Biagio

PRU: «La forma nella città»

Comparto: Sub-comparto1 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

Descrizione dell'ambito:

Criticità dell'ambito:

Visione strategica dell'ambito:



Descrizione PRU – comparto:

Il Programma di recupero urbano di S. Biagio interessa l'intero Settore urbano 8, compreso tra la Porrettana, il fiume Reno e la ferrovia Bologna-Pistoia; è composto da un insediamento misto produttivo e residenziale formatosi a partire dagli anni '50 e da un comprensorio ERP avviato alla fine degli anni '60 (S. Biagio). L'intervento complessivo è localizzato su aree di proprietà comunale e su aree di proprietà delle cooperative Murri, Dozza e Ansaloni.

Criticità PRU - comparto:

Mancanza di una connessione del tessuto urbano; Carenza di spazi pubblici adeguati e attrezzati e di percorsi pedonali che favoriscano la fruizione dell'area soggetta al PRU; Carenza di abitazioni in grado di soddisfare necessità differenti con conseguente emarginazione di alcune fasce sociali.

Visione strategica PRU – comparto:

Favorire il collegamento tra le diverse parti dell'abitato di Casalecchio (12 settori del territorio urbano) condividendo i servizi locali (verde, parcheggi, attrezzature sociali,

Obiettivi generali per il PRU - comparto:

L'obiettivo è quello di trasformare un abitato marginale, composto prevalentemente di case residenziali e capannoni, facendo crescere al suo interno un sistema urbano in cui le abitazioni siano organizzate all'interno di un sistema di spazi e attrezzature pubbliche significative sia a livello di quartiere, sia a livello dell'intera città. In particolare:

- favorire la ricucitura del vecchio quartiere ERP di S. Biagio con il centro cittadino;
- realizzazione di nuovi spazi pubblici;
- recuperare la qualità abitativa e l'immagine delle case comunali;
- completare il sistema dei percorsi pedonali;
- riqualificare e ampliare il sistema del verde urbano;
- realizzazione di nuove destinazioni abitative per favorire l'integrazione di ceti sociali differenti.

Risultati attesi:

Miglioramento del sistema abitativo (affitto a canone stabilito, edilizia convenzionata, ecc.) e del sistema dei servizi;

Costruzione di un sistema di parchi pubblici (parco S. Biagio, parco Volpe, parco Faianello, parco Ruzzola);

Messa a sistema di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a supporto delle connessioni urbane;

Partnership costruita per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna  
Comune di Casalecchio

Cooperativa Ansaloni, Coop Dozza, Coop Murri, B&B

Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto

**Regione Emilia Romagna:**  
destinare al comune i finanziamenti di propria competenza; finanziare in parte la manutenzione straordinaria degli alloggi comunali convogliando i finanziamenti regionali al primo dei due lotti di intervento.

**Comune di Casalecchio:**  
aggiornare il Piano Particolareggiato; attuare i trasferimenti di edificabilità, le permutate dei terreni, e gli indennizzi nei confronti delle cooperative Ansaloni e Dozza e della cooperative Murri; compensare alle cooperative Ansaloni e Dozza le superficie fondiaria di mq 3185,

inserire nel sub comparto 1 i terreni di proprietà comunale concedere alla ditta B&B i terreni necessari alla realizzazione di 120 alloggi in diritto di proprietà-

**Cooperativa Ansaloni e Cooperativa Dozza:**  
accettare lo schema urbanistico allegato all'Accordo; eseguire permutate e cessioni necessarie alla sua realizzazione sottoscrivendo lo schema di convenzione del Piano Particolareggiato;

cedere al comune attraverso la convenzione del P.P. i terreni di loro proprietà destinati a QPB e QTR oltre al terreno necessario per le opere di urbanizzazione; accettare che il comune ceda i suddetti terreni al soggetto vincitore del bando PRU per la completa attuazione del degli alloggi in locazione trentennale a prezzo convenzionato, in vendita a prezzo convenzionato e della manutenzione straordinaria dei 165 alloggi comunali; eseguire le ulteriori cessioni necessarie a dare completa attuazione agli interventi previsti; cedere alla cooperativa Murri al fine di consentire la realizzazione della QTR.

**Cooperativa Murri:**  
accettare lo schema e attuare le permutate necessarie all'attuazione; eseguire permutate e cessioni necessarie alla sua realizzazione sottoscrivendo lo schema di convenzione del PP.

**B&B:**  
effettuare la manutenzione ordinaria dei 165 alloggi comunali; effettuare la manutenzione dei 115 alloggi da locare per 30 anni alle condizioni del bando PRU; concedere in uso al comune per 3 anni i 33 alloggi utilizzati come residenze temporanee; realizzazione di un edificio per 33 alloggi di residenza temporanea; ristrutturare cinque case in linea localizzate il via P.Micca.

## Fasi d'attuazione

Opere	Inizio e fine lavori
Cp1 Usabilità e trasloco	dal 01/04/2003 al 01/10/2003
Casa Andreatta 1	dal 01/10/2003 al 01/10/2006
Casa Andreatta 2	dal 01/04/2007 al 01/10/2009
Cp2 Nuova costruzione	dal 01/10/2003 al 01/04/2006
Casa Andreatta 3	dal 01/04/2007 al 01/10/2009
Casa Andreatta 4	dal 01/10/2009 al 01/10/2010
Casa Andreatta 5	dal 01/04/2007 al 01/10/2009
Cp3 Nuova costruzione	dal 01/10/2003 al 01/04/2006
Casa Andreatta 6	dal 01/10/2009 al 01/10/2012
Casa parcheggio	1/01/2004
Interventi di ristrutturazione delle case comunali del lotto 1	1/07/2004
B&B e 33 alloggi	Fine lavori: 31/10/2004
82 alloggi	31/11/2004



## Risorse economiche

Risorse regionali:	2.590.031,30
Risorse pubbliche locali:	2.450,00
Risorse private in opere pubbliche:	28.633.468,60
Totale investimento ambiti:	31.225.949,90

# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio

1 - In quali di queste parole chiave possono essere identificati gli obiettivi iniziali del PRU?

- Governance del progetto
- Approccio integrato al progetto
- Costruzione della partnership
- Sviluppo economico ed occupazione locale
- Sicurezza urbana
- Trasporti
- Ambiente
- Housing
- Training
- Riqualificazione urbana
- Partecipazione
- Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- Cultura
- Giovani
- Fasce protette



2 - Rispetto allo sviluppo che il PRU ha avuto nel tempo, riordinare dal più importante (1) al meno importante (10) i seguenti indicatori di qualità urbana che hanno avuto un riferimento diretto con le finalità del programma.

- 7 Incremento degli spazi pubblici
- 3 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 2 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 1 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 4 Costruzione del concetto di vicinato
- 10 Miglioramento della mobilità
- 8 Miglioramento della qualità ambientale
- 9 Attenzione verso le fasce protette
- 6 Risponde alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 5 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico



3 - Come sono stati soddisfatti i seguenti indicatori di qualità urbana (da 1 a 10) all'interno del progetto di PRU?

- 8 Incremento degli spazi pubblici
- 10 Aumento della fruizione degli spazi pubblici
- 9 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 10 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 9 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 9 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 7 Miglioramento della mobilità
- 7 Miglioramento della qualità ambientale
- 8 Attenzione verso le fasce protette
- 10 Rispondere alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 9 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico



4 - Come giudica il risultato raggiunto dal PRU in termini generali di qualità urbana?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

5 - Sono stati attivati processi di partecipazione (coinvolgimento e/o informazione) dei cittadini nelle fasi di promozione, progettuali e attuative del PRU?

- No
- Si

Se si quali:

Assemblee di quartiere



6 - Giudica efficace il ruolo di promozione svolto dalla Regione a supporto dei PRU?

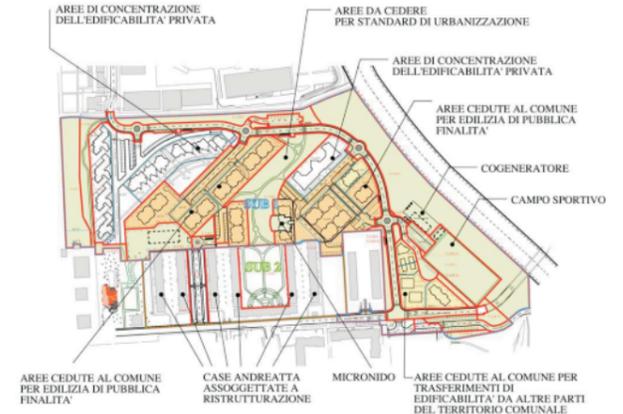
- Si
- No

7 - Sono stati rispettati i cronogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza della Pubblica Amministrazione?

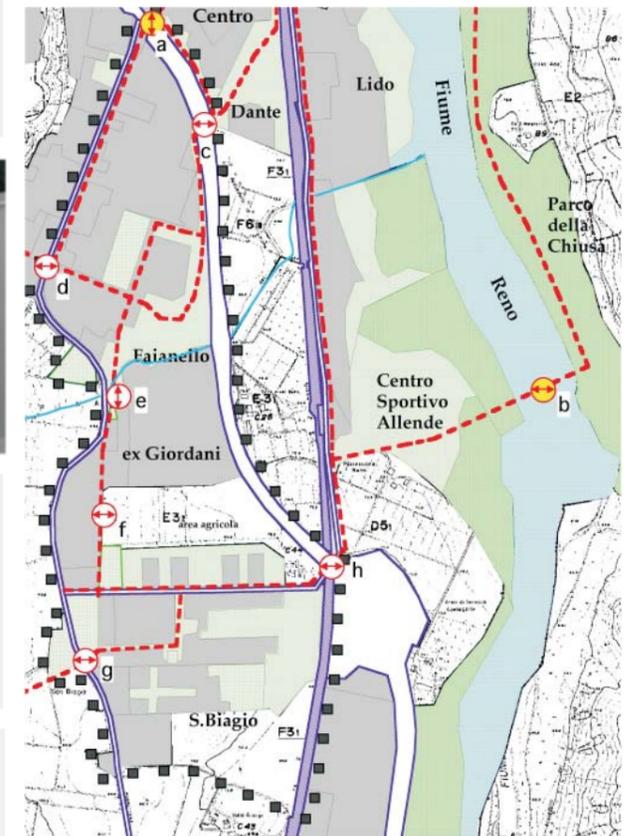
- Si
- No

8 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti pubblici stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Si
- No



Identificazione dell'area di riqualificazione urbana e dello schema generale dell'intervento.



Il sistema delle connessioni previste nell'area di progetto.



# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio



9 - Sono stati rispettati i cronoprogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza dei soggetti privati coinvolti?

- Sì  
 No

13 - Il ruolo del piano finanziario è stato efficace e funzionale all'attuazione del PRU?

- Sì  
 No



14 - Gli strumenti di supporto (accordo di programma, ecc.) e l'iter procedurale (conferenze di programma, ecc.) sono stati efficaci e funzionali all'attuazione del PRU?

- Sì  
 No

10 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti privati stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Sì  
 No



15 - Il PRU ha generato altri programmi o processi di riqualificazione nella città o nelle zone limitrofe all'intervento?

- Sì  
 No



11 - In che modo giudica la *partnership* costruita con la Regione in occasione del PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

16 - Come giudica l'esito del PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

12 - Come giudica le *partnership* costruite con i soggetti privati in occasione del PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo



17 - Come giudica lo strumento PRU?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo



18 - Qual è il suo parere rispetto alle relazioni normative e procedurali fra L. R. 19/98 e L. R. 20/2000?

- Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

Note: Occorre relazionare la LR 19 alla LR 20

## Conclusioni

19 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riproposti e aggiornati?

- 1 Il rapporto tra i bandi, gli accordi e l'impossibilità di variare il PSC
- 2 La connessione tra PRU e POC
- 3 La possibilità di istituire titoli edilizi pubblici da usare nei PRU
- 4 Il rapporto con la fiscalità con particolare riferimento ai PEF

20 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere rivisitati o eliminati?



21 - Nel quadro dell'attuale crisi economico-finanziaria globale ritiene che la riproposizione della politica urbana della riqualificazione potrebbe risultare efficace?

- Sì  
 No  
 Non so  
Note: Solo se incentivata con titoli edilizi pubblici e fiscalità



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio



### Analisi SWOT - Processo

#### Punti di forza

Visibilità forte del soggetto pubblico durante l'intero processo del PRU.

Uso del modello perequativo a sostegno del programma.

Utilizzo di una consulenza estimativa per definire le variabili economiche e finanziarie in gioco.

Equilibrio, tra costi e ricavi.

Programma finanziario con un rapporto ottimale tra l'impegno di risorse pubbliche e private.

Crono-programma rispettato.

Utilizzo di diverse modalità per l'accesso all'abitazione, ERP, edilizia a canone convenzionato, edilizia di libera vendita, ecc.

#### Punti di debolezza

Partecipazione al programma di un solo attore privato.

Nessun meccanismo di partecipazione "avanzata" previsto nella fase di sviluppo del programma e del progetto.

### Analisi SWOT - Progetto

#### Punti di forza

Costruzione di ambiti di vicinato e di uno spazio pubblico centrale (parco) di riferimento.

Diversificazione delle tipologie abitative e delle tipologie di proprietà.

Sviluppo di attività complementari al piano terra degli edifici ad uso degli abitanti (micronido).

Riuso degli edifici ERP esistenti.

#### Punti di debolezza

Connessioni urbane (pedonali e ciclabili) con il contesto esistente, deboli o poco sviluppate.

I percorsi carrabili rappresentano ancora un barriera tra il contesto e il progetto di riqualificazione.

Scarse relazioni visive (controllo di vicinato) tra il parco centrale e i piani terra degli edifici.



### Conclusioni

Il quartiere San Biagio è stato classificato, fra i casi affrontati dalla ricerca, fra quelli caratterizzati da prevalente intervento di ERP.

L'intervento, localizzato in un'area isolata dal nucleo urbano di Casalecchio di Reno doveva non solo affrontare la questione del degrado urbano prevedendo possibili fenomeni di degrado sociale ma, contemporaneamente, migliorare l'immagine del quartiere all'interno del Comune. Il protagonismo dell'Amministrazione Pubblica, sia durante il processo di definizione del PRU, sia durante la sua realizzazione, è stato un fattore fondamentale non solo per raggiungere gli obiettivi predefiniti dall'Accordo di Programma, ma anche come garanzia di successo per il soggetto privato coinvolto nel PRU e per gli abitanti del quartiere. L'esperienza acquisita dal Comune di Casalecchio di Reno nel rapporto con i soggetti privati, attraverso l'adozione di strumenti perequativi, si è rivelata fondamentale per ottenere un soddisfacente equilibrio fra interessi pubblici e privati per riqualificare un'area degradata.

Il PRU prevedeva non solo il recupero delle vecchie "Case Andreatta", ma ha affrontato anche il tema della densificazione edilizia attraverso l'inserimento di residenze a canone agevolato e a libero mercato. La scelta di inserire all'interno del quartiere sia edilizia sociale, sia edilizia destinata a classi sociali non disagiate ha avuto l'effetto di migliorare l'immagine dell'insediamento e, di conseguenza, ha aumentato l'attrattività commerciale del quartiere.

La qualità del programma di riqualificazione è stata arricchita da diverse tipologie edilizie (case unifamiliari, edifici condominiali) organizzate attorno a un sistema di spazi aperti pubblici (parchi gioco) e privati (di pertinenza sia delle case unifamiliari che di quelle condominiali). La riorganizzazione della viabilità all'interno del quartiere ha previsto anche piste ciclabili di connessione con le aree limitrofe.

Il PRU prevedeva la realizzazione, all'interno del quartiere, anche di aree sportive e di servizi commerciali che solo in parte sono stati realizzati diminuendo la percezione delle nuove funzioni pubbliche all'interno dell'ambito.

Complessivamente, il PRU San Biagio si è rivelato un successo non solo per il positivo rapporto tra soggetto pubblico e privato, ma anche per la capacità dell'Amministrazione Pubblica di gestire l'intero intervento secondo il crono-programma stabilito e per il ruolo di garante assunto nei confronti dell'investitore e dei residenti.

# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio

### Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione	Continuo.		
Attore pubblico	Ruolo del soggetto pubblico ben visibile alla cittadinanza durante tutto il processo.		
Rapporto tra pubblico e privato	Intensa ed articolata fase di negoziazione. Applicati meccanismi di controllo da parte del pubblico sul privato.		Applicazione di meccanismi di perequazione territoriale.
Attore privato	Ruolo del soggetto privato limitato alla realizzazione dell'intervento secondo le indicazioni del Comune.		
Tempistica	Definite e rispettate le fasi di attuazione. Possibile monitoraggio e aggiornamento del progetto urbano. Realizzazione nella prima fase degli interventi per la comunità (barriera antirumore, campi sportivi, viabilità).		

### Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica	Tipologie edilizie diversificate (case unifamiliari, edifici condominiali). Realizzazione di un centrale autonoma di riscaldamento per il quartiere.		
Qualità urbana	Forme architettoniche diversificate in un contesto unitario. Realizzazione di collegamenti (carrabili, ciclabili, pedonali) per spostamenti all'interno del quartiere e con le aree limitrofe.		Spazi verdi articolati (verde pubblico, privato di pertinenza sia per case unifamiliari, sia per quelle condominiali).
Qualità sociale	Realizzazione nella prima fase, di interventi per la comunità (barriera antirumore, campi sportivi, viabilità) Applicazione della regola del <i>mix</i> sociale	Scarsa applicazione di forme di partecipazione.	
Aspetti economici	Suddivisione in fasi dell'intervento che ha permesso una copertura finanziaria ottimale.  La centrale di riscaldamento a scala di quartiere con ritorni di risparmio energetico e sostenibilità.		Applicazione di meccanismi di perequazione territoriale.



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio

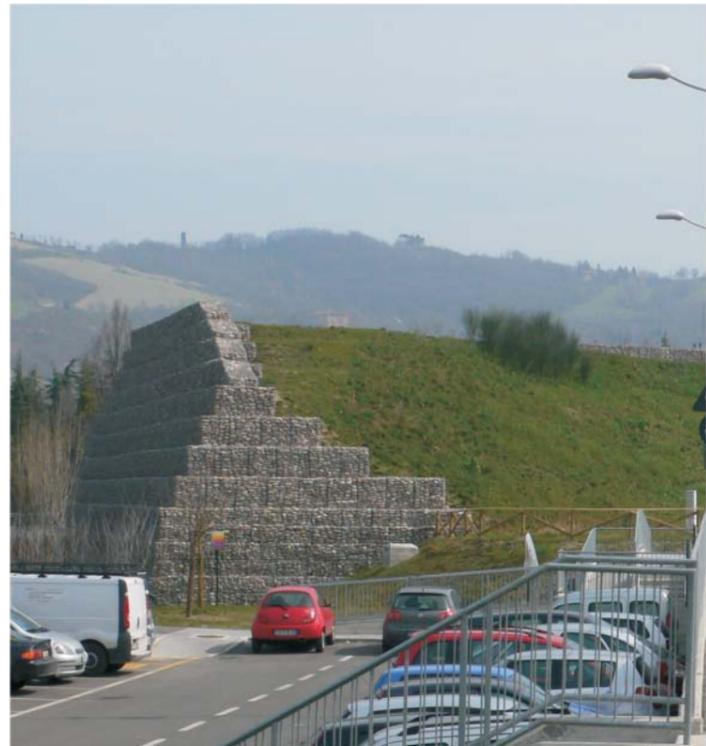
### Caratteri della preesistenza



### Disegno dello spazio aperto



### Materiali e tessiture



# Casalecchio di Reno

## PRU San Biagio

Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi

