

Pianoro

PRU Pianoro vecchia

Descrizione area progetto

Il progetto nasce dalla necessità di riqualificare il centro urbano di Pianoro, a partire dalla demolizione del vecchio abitato, costruito dopo la Seconda Guerra Mondiale per rispondere alle esigenze della popolazione che durante il conflitto aveva perso la casa o era sfollata.

Il piano di ricostruzione post-bellico prevedeva lo sviluppo di un impianto a maglia ortogonale con l'utilizzo di una tipologia abitativa a bassa densità ed altezza. L'impianto non prevedeva la costruzione di una piazza come luogo di aggregazione pubblica. Già da molti anni gli edifici, che in un primo momento erano riusciti a soddisfare le esigenze dell'abitare in emergenza, risultavano particolarmente deteriorati, mentre il centro abitato continuava a risentire della mancanza di una serie di servizi e spazi a supporto alla vita della comunità.

Nel 1999 iniziano le prime discussioni riguardo ad un possibile progetto di riqualificazione per l'area. Da questo punto di vista la legge 19/98 rappresenta fin da subito il punto di riferimento da cui partire per impostare una operazione integrata di riqualificazione e nel 1999 vengono individuati gli ambiti di intervento da sottoporre a valutazione per il finanziamento della Regione Emilia-Romagna. Le fasi che hanno portato alla realizzazione del programma di riqualificazione sono:

aprile 1999 – L'Amministrazione esprime la volontà di avviare interventi di riqualificazione urbana nel centro del capoluogo;
dicembre 1999 – Vengono individuati gli ambiti

dell'intervento in funzione della legge regionale 19/98;
2001 – Viene bandito un concorso nazionale di idee per la identificazione di soluzioni appropriate per il recupero del centro di Pianoro;
2002 – approvazione della Variante Generale al PRG di Pianoro che rende possibili le ipotesi di progetto identificate dal concorso;
luglio 2003 – Vengono attivate le procedure per la progettazione definitiva degli interventi pubblici;
aprile 2004 – Viene approvata con una delibera del Consiglio Comunale la costituzione di una STU;
maggio 2004 – Viene costituita la Pianoro Centro S.p.a., a partecipazione pubblica (Comune di Pianoro e ACER Bologna);
giugno 2004 – Sottoscrizione dell'Accordo di Programma per lo sviluppo del PRU (Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Pianoro, ACER Bologna e Pianoro Centro S.p.a.);
luglio 2004 – Preavviso di bando per la selezione di un socio privato da includere nella STU;
settembre/novembre 2004 – Avvio e conclusione dell'attività di *advising* da parte di uno studio legale, per verificare l'attenzione del mercato verso l'operazione di riqualificazione prevista a Pianoro;
marzo 2005 – Bando di selezione con procedura di evidenza pubblica europea per l'individuazione del socio privato (per una quota pari a 2.000.000 di euro);
settembre 2005 – Conclusione della procedura di selezione dei soci privati e versamento delle loro quote alla Pianoro Centro Spa. Selezionati 2 partner: Edil Cri Spa e Ages Strade Spa.;
dicembre 2007 – Avvio delle attività di cantiere.
Durante le fasi di istituzione della STU il Comune di Pianoro, tramite un *pool* di banche bolognesi, fa valutare il proprio

patrimonio immobiliare da utilizzare per garantire gli adempimenti della STU.

Assieme a queste attività, che hanno reso possibile la costituzione e il funzionamento del principale strumento di trasformazione per il centro di Pianoro (STU) è stata organizzata da parte dell'Amministrazione Pubblica una serie di progetti di sensibilizzazione e di partecipazione rivolti agli abitanti del quartiere oggetto di riqualificazione, affinché le proposte di progetto fossero discusse, integrate e condivise dai cittadini. L'intervento di riqualificazione, programmato per fasi, ha permesso la realizzazione delle infrastrutture pubbliche (parcheggio e parco) all'interno del primo stralcio dei lavori, trasformando fin da subito la struttura urbana e il sistema degli spazi aperti.

Ad oggi i tre quinti del progetto sono completati e si prevede la sua chiusura per il 2011. Gli alloggi di proprietà pubblica sono edificati, mentre per quanto riguarda la parte di edilizia libera la STU sta identificando una serie di possibili imprese costruttrici.



Area progetto



Cenni storici

Prima della guerra, Pianoro era un piccolo paese capoluogo, composto da 1100 abitanti e 52 case situate sulla collina bolognese a 185 m. s.l.m., lungo la statale n. 65 nel tratto Firenze - Bologna, a 16 km da quest'ultima. Durante la Seconda Guerra Mondiale le incursioni aeree tra l'ottobre del 1944 e l'aprile del 1945 distruggono il centro urbano di Pianoro per il 98%. La "Cassina del Nord", come fu appellata allora, ha avuto il suo territorio ed i suoi insediamenti distrutti all'85%.

Dopo la fine del conflitto si avvia la ricostruzione del paese affermando che si sarebbe provveduto allo spostamento totale dell'abitato in altra località, ricostruendolo come centro di vita, secondo un'organica visione delle sue varie esigenze.

Il Piano di Ricostruzione fu affidato all'architetto bolognese, membro del CIAM, Alberto Legnani assistito dai tecnici locali della Municipalità.

Il nuovo centro non poteva che avere il carattere di borgata semirurale. In base a tale conclusione l'Arch. Legnani progettò il Piano di Ricostruzione del nuovo centro urbano di Pianoro come un ordinato agglomerato di fabbricati per abitazione orientati in relazione all'asse eliometrico in modo da garantire agli alloggi le più favorevoli condizioni di insolazione. I fabbricati erano previsti a due o al massimo tre piani e prevalentemente del tipo a schiera o del tipo a casette unifamiliari semplici o combinate, dando inoltre la possibilità ad un elevato numero famiglie di godere dei vantaggi igienici ed economici che offre un modesto orto o giardino.

Pianoro

PRU Pianoro vecchia - lettura/analisi

Filone progettuale: quartieri ERP

Identificazione della rete degli ambiti (legge 19/1998):

L'Amministrazione comunale individua un unico ambito di riqualificazione, il centro urbano del capoluogo, Pianoro Nuova.

La zona RU5 del PRG individua un'area suddivisa in sette ambiti di intervento. Ognuno dei sette ambiti si attua attraverso l'approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato. Con questo Accordo di Programma viene contestualmente approvato anche il Piano Particolareggiato relativo all'ambito 1.

Criticità:

Declino delle attività produttive, mancanza identità urbana, scarsa funzionalità delle strutture al servizio della collettività e ridotta potenzialità aggregativa degli spazi pubblici. Degrado urbanistico e architettonico.

Visione strategica dell'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

La visione strategica individuata è quella di una totale rigenerazione sociale e ambientale, fra cui la nascita di nuove opportunità occupazionali.

Obiettivi generali presentati per l'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

Finalità generale associata all'ambito individuato è quella di conferire al capoluogo comunale "quella identità urbana che le vicende belliche, la convulsa ricostruzione e l'espansione urbanistica hanno sino ad oggi negato"



Risultati attesi per gli obiettivi (legge n. 19/1998):

Totale trasformazione del nucleo centrale del capoluogo (la piazza centrale); arricchimento dell'offerta residenziale (tra cui anche quella agevolata e convenzionata) e dei servizi pubblici o civili (polo scolastico, caserma dei carabinieri, pista ciclabile, aree verdi); riorganizzazione delle diverse funzioni urbane sulla base di criteri radicali.

Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

Regione Emilia Romagna
Comune di Pianoro
ACER della Provincia di Bologna
Pianoro Centro spa – Società di trasformazione urbana

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:

ACER:

si impegna a realizzare entro il secondo semestre 2005 un edificio di n.12 alloggi e provvederà alla gestione tecnico-patrimoniale delle locazioni degli alloggi di edilizia pubblica.

S.T.U. Pianoro:

si impegna a realizzare tutte le opere previste dal piano e a svolgere ogni utile iniziativa, anche di carattere economico-finanziario, per la realizzazione degli interventi previsti

Le fasi di attuazione (time scale) per il PRU:

Le risorse economiche in gioco:

Quadro giuridico di riferimento: L.R.19/98, L.R.30/96

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:



Parole chiave:

Governance del progetto
Approccio integrato al progetto
Costruzione della *partnership*
Sviluppo economico ed occupazione locale
Training
Riqualificazione urbana
Partecipazione
Costruzione del concetto di vicinato
Sicurezza urbana
Trasporti
Ambiente
Housing
Cultura
Giovani
Fasce protette



Ambiti PRU

Numero ambiti PRU:	1
Risorse regionali:	1.536.459,27
Risorse pubbliche locali:	3.425.540,72
Risorse private in opere pubbliche:	16.094.678,00
Risorse private in opere private:	-
Totale investimento ambiti:	21.056.677,99

Stralci d'attuazione

1° Fase

Opere di urbanizzazione primaria (fognature, rete energia elettrica, rete acqua, rete gas, ecc., e realizzazione del lotto E e dei comparti abitativi privati 3 o 4, 5 o 6, 2 o 7.

2° Fase

Realizzazione dei lotti C, E e A e dei comparti abitativi privati 3 o 4, 5 o 6.

3° Fase

Realizzazione del lotto D e dei comparti abitativi privati 2 e 7.



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Pianoro/Questionario PA PRU Pianoro vecchia - lettura/analisi

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.

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

La partecipazione maggioritaria pubblica nella Pianoro Centro S.p.a., soggetto attuatore del programma di riqualificazione urbana dell'ambito ru5 del capoluogo, ha determinato una particolare impronta di tutela di interessi collettivi, prevalente rispetto all'attività prettamente commerciale. In tale ottica, si è inteso coinvolgere i cittadini nelle varie realizzazioni, rendendoli partecipi delle modificazioni del loro paese. L'intento è stato di rafforzare i valori d'identità e di appartenenza ai luoghi di residenza, soprattutto nei momenti di trasformazione, promuovendo una partecipazione consapevole ai temi e problemi a cui fanno riferimento decisioni di pubblico interesse che

riguardano la qualità della vita di Pianoro. Ciò si è manifestata, per esempio, nell'organizzazione di incontri che hanno coinvolto le scolaresche per informare i ragazzi delle motivazioni che hanno portato alla riqualificazione del centro del paese. Gli abitanti hanno poi visitato gli alloggi delle prime palazzine di edilizia pubblica e le famiglie sono state coinvolte con questionari e sondaggi consultivi.

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

- Si
- No



7 - Sono stati rispettati i cronoprogrammi 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

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

- Si
- No



Pianoro/Questionario PA

PRU Pianoro vecchia - lettura/analisi

Conclusioni

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

- 1 - Perequazione urbanistica;
- 2 - Neutralizzazione rendita fondiaria per interventi a prevalenza pubblica.

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

Nessuno

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

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

- 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

17 - Come giudica lo strumento PRU?

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

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

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

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

- Sì
- No

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

12 - Come giudica le partnership costruite con i soggetti privati 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

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

- Sì
- No



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Pianoro

PRU Pianoro vecchia - lettura/analisi

Funzioni/Struttura urbana

Il modello urbano utilizzato per la progettazione della nuova Pianoro (foto plastico sotto) presenta alcune caratteristiche facilmente riconoscibili dell'urbanistica razionalista; alcuni edifici vennero orientati secondo gli assi eliocentrici, con il fronte principale a sud, mentre altri con il fronte principale rivolto verso valle, in direzione est.

Se metodologicamente il modello insediativo appare aperto (maglia ortogonale) si possono individuare però dei limiti posti alla crescita del nucleo urbano; chiusura ad est da parte della strada statale ed ad ovest conclusione con il fondale di viale Risorgimento.

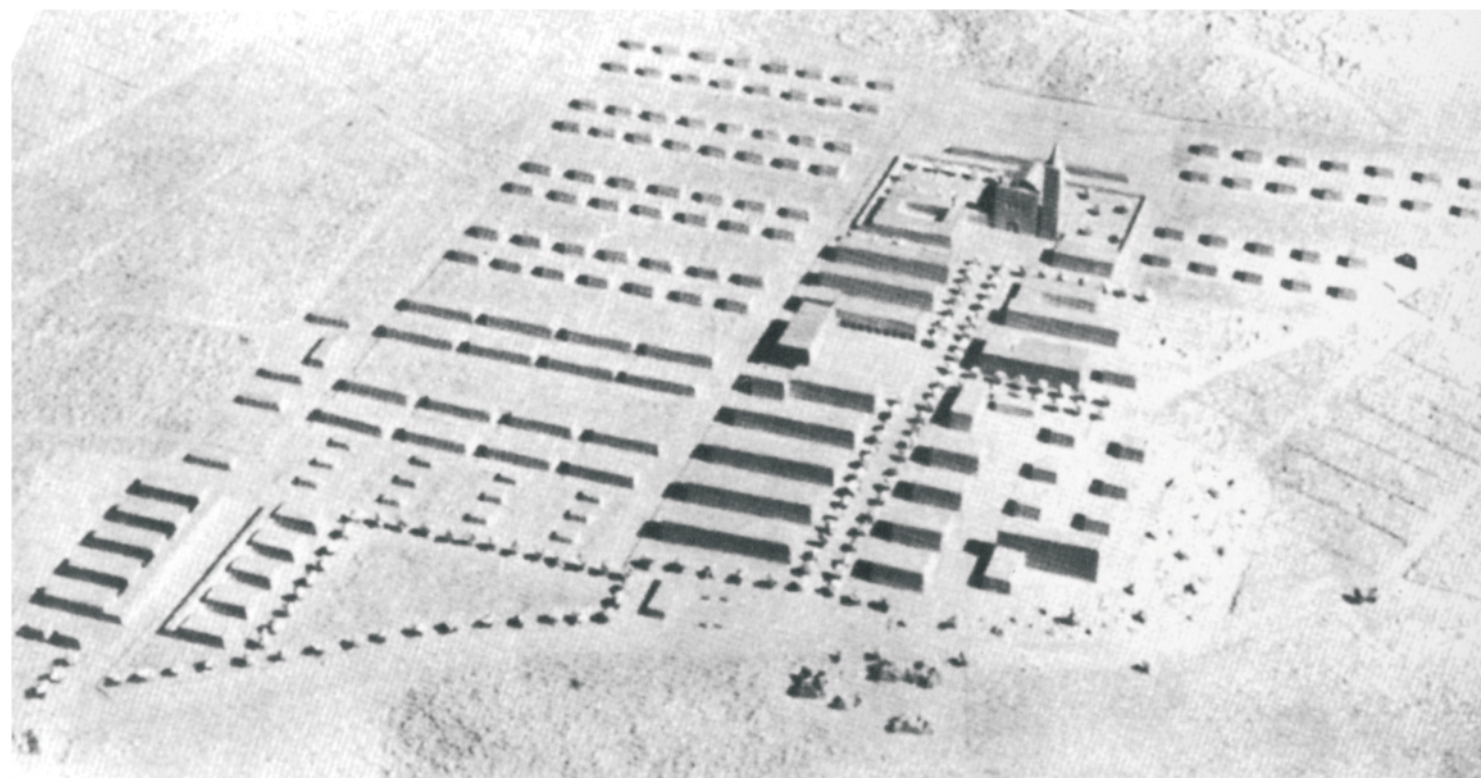
Le tipologie abitative rispondevano alle esigenze della ricostruzione adottando una serie di modelli (case in linea e a schiera) in cui traspariva una contaminazione formale tra lo stile del Movimento Moderno ed il vernacolarismo della tradizione locale; semplici facciate, volumi non articolati e sormontati da tetti a falda.



Carta della struttura del territorio

Le principali funzioni esistenti all'interno del territorio comunale di Pianoro prima del progetto di riqualificazione della Pianoro vecchia.

- Residenziale
- Pubblico
- Commerciale
- Produttivo
- Scolastico
- Sportivo
- Religioso
- Altro utilizzo



Pianoro

PRU Pianoro vecchia - lettura/analisi

Spazi pubblici/conessioni

L'area interessata dal progetto di riqualificazione rappresenta solo una porzione dell'urbanizzazione del secondo dopoguerra.

Gli spazi aperti, di questo settore della città, sono caratterizzati da una serie di funzioni pubbliche e semipubbliche e da una serie di zone dedicate alla sosta delle automobili.

La struttura degli spazi pubblici non presenta una continuità e le uniche zone destinate a spazi esclusivamente pedonali sono isolate da una rete stradale sovra dimensionata rispetto alla grana del tessuto urbano. Tra la piazza centrale e il parco a sud della zona di progetto non esiste una connessione diretta e anche gli altri spazi verdi non facilitano gli spostamenti pedonali.



Le principali funzioni previste all'interno dell'area di riqualificazione urbana.

- Residenza
- Terziario/uffici
- Funzioni pubbliche
- Verde privato
- Verde privato di uso pubblico
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Zone pedonali



Pianoro

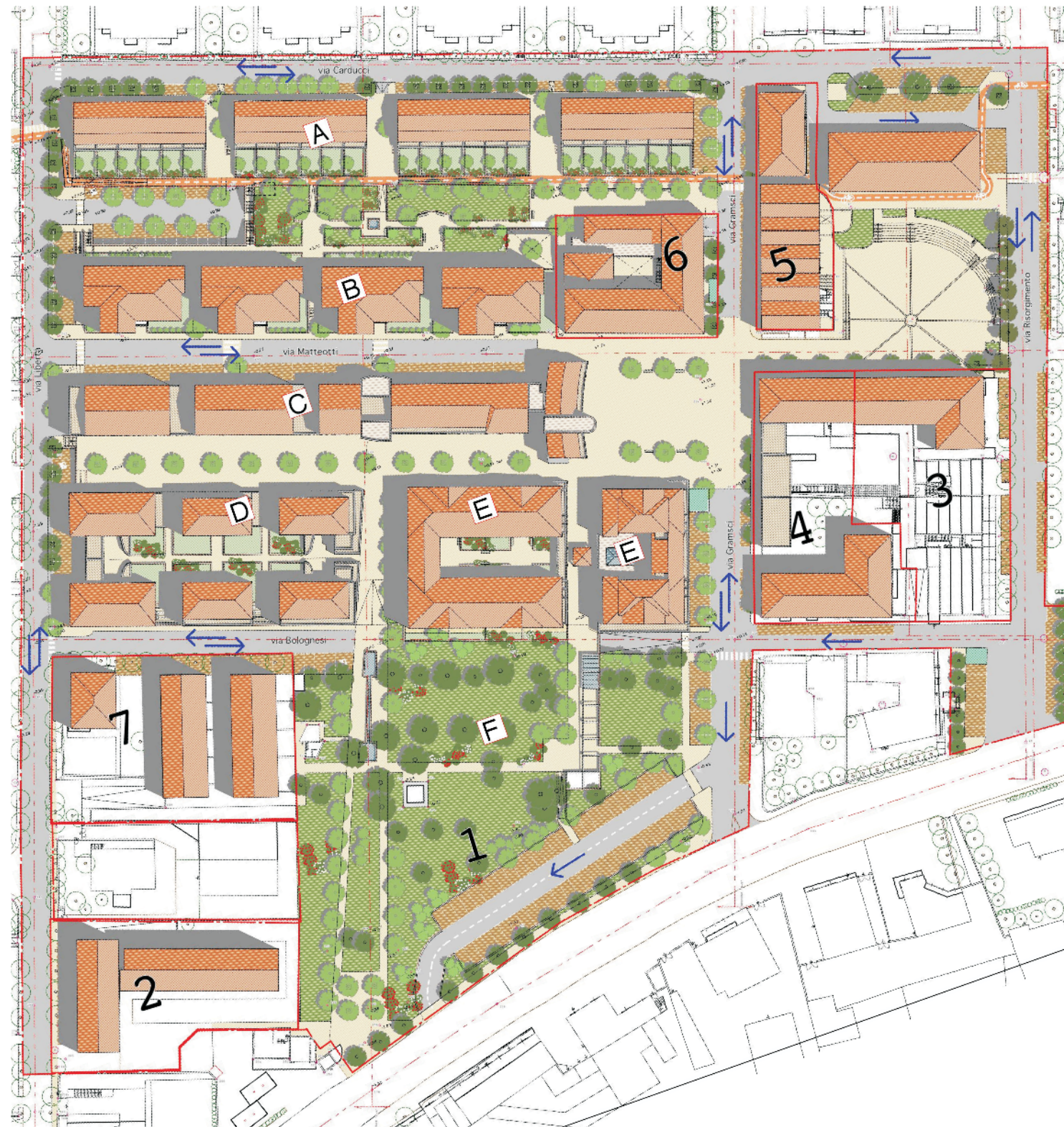
PRU Pianoro vecchia - lettura/analisi

Funzioni/Struttura urbana

Un sistema di piazze pedonali al centro del quartiere rappresenta il nuovo centro del paese, arricchito dalle attività commerciali, dai nuovi alloggi e dalla qualità delle opere di urbanizzazione previste.

Particolare cura presenta il disegno del verde, con due aree collegate da un percorso pedonale da est ad ovest, che taglia la piazza commerciale.

La piazza del Municipio, con la scalinata esistente ed il fondale architettonico su due lati, si conferma come fulcro cittadino con ruolo di rappresentanza e di cavea per eventi e spettacoli. Nell'incrocio tra via Matteotti e via Gramsci, davanti alle Poste rinnovate ed ampliate, si crea una contropiazza, caratterizzata da nuovi spazi per attività terziarie su tutti i lati: è la piazza degli scambi, delle comunicazioni, del mercato. All'altro estremo del porticato, affacciata sulla via della Libertà, si colloca un'altra piazza, stretta tra due fronti edificati ed aperta sul giardino: essa funge anche da corso commerciale da cui si diparte il mercato settimanale per arrivare sino alla piazza civica.



Le principali funzioni previste all'interno dell'area di riqualificazione urbana.

- A** Edilizia libera 22 alloggi
- B** Edilizia pubblica 56 alloggi, centro diurno per anziani
- C** Edilizia libera 42 alloggi, 5 negozi
- D** Edilizia libera 30 alloggi e attività commerciali (650 mq)
- E** Edilizia pubblica 36 alloggi, 5 negozi, sala polivalente
- F** Parco pubblico e nuovo parcheggio pubblico, 85 posti auto



Pianoro

PRU Pianoro vecchia - lettura/analisi

Spazi pubblici/conessioni

Per la definizione degli spazi pubblici e per la pavimentazioni dei percorsi e delle aree pedonali sono stati utilizzati materiali come rivestimenti di cubetti di porfido, lastre ornamentali in granito e strisce pedonali in cubetti di marmo. Sono state utilizzate griglie, botole e chiusini in ghisa, posate panchine in alluminio e legno trattato, cestini porta rifiuti e porta biciclette in ferro.

Questa non è solo la descrizione dei materiali utilizzati nel progetto ma rappresenta anche un tipo di approccio che ha garantito il raggiungimento della qualità urbana tramite l'uso di materiali che hanno aumentato la percezione della qualità, non solo nell'area progetto, ma anche nei luoghi limitrofi.



Pianoro

PRU Pianoro vecchia

Analisi SWOT - Processo

Punti di forza

Funzioni guida del processo concentrate in una sola persona (dirigente del Comune).

Creazione della STU (Pianoro Centro Spa) per la gestione del programma a forte maggioranza pubblica.

Ruolo di garante dell'Amministrazione fra le banche finanziatrici e i soggetti privati.

Attivazione di molteplici forme di partecipazione.

Rispetto del crono-programma.

Introduzione di obiettivi per il risparmio energetico.

Riqualificazione dagli spazi pubblici durante la prima fase del progetto.

Punti di debolezza

Scarso interessamento delle imprese private nell'adesione alla Pianoro Centro Spa (risposta al bando da parte di due sole imprese).

Osservazioni

Il PRU di Pianoro è sicuramente un esempio di un processo ideato e concepito in modo coerente e costante fin dall'inizio. L'Amministrazione Pubblica senza dubbio si rendeva e si rende conto delle necessità degli abitanti, anche per il fatto di aver adottato diverse metodologie partecipative durante il processo, il che ha incrementato il sostegno a progetto e di conseguenza eliminato dal processo il problema dell'incomprensione tra il Comune e i cittadini. Ciò dimostra che la trasparenza dell'Amministrazione Pubblica e il coinvolgimento dei cittadini velocizza e rende più partecipati i progetti di trasformazione urbana. L'aggregazione di diverse funzioni (il responsabile finanziario, responsabile dell'area tecnica, presidente della STU in seguito creata) in una sola persona (rappresentante del Comune) a Pianoro ha reso più efficace e coerente il processo della trasformazione urbana. Si tratta, tuttavia, di una forma di gestione del processo che è valida solo se il responsabile in questione ha le competenze adeguate per svolgere tante funzioni contemporaneamente. Nel processo del PRU di Pianoro è notevole l'attenzione che l'Amministrazione Pubblica pone al monitoraggio dell'intero processo e alla fase di progetto, offrendo la garanzia ai cittadini di una trasformazione urbana coerente e aderente alla situazione socio-economica della città. In mancanza di tali caratteristiche l'eccessiva forza del pubblico può determinare la mancanza di partecipazione sia di partner privati, sia dei cittadini al processo indebolendo le forme di negoziazione.

Analisi SWOT - Progetto

Punti di forza

Utilizzo di tipologie abitative diversificate.

Buon mix funzionale con l'identificazione di spazi, al piano terra degli edifici, da dedicare ad attività commerciali, terziario o ad attività di incontro e comunitarie per le persone che vivono nel quartiere.

Utilizzo di tecnologie costruttive appropriate e rivolte al risparmio energetico e al riciclo delle acque piovane.

Nel *layout* urbano costruzione di una rete di spazi pubblici e connessioni in diretto contatto con quelli esistenti nel tessuto urbano.

Osservazioni

La qualità dell'intervento risiede nel fatto di avere individuato preventivamente un buon schema urbano e una serie di indirizzi (*layout*) che hanno successivamente guidato le scelte progettuali affidate a professionisti differenti.

La scelta di realizzare prima il sistema degli spazi pubblici (parco) e le infrastrutture di supporto (parcheggio pubblico) hanno permesso all'area di essere da subito utilizzata e di riacquistare il carattere di luogo urbano.

Conclusioni

La riqualificazione urbana di Pianoro rappresenta senza dubbio un caso di successo, non solo per la metodologia applicata dall'Amministrazione Pubblica alla realizzazione dell'intervento, ma anche per la sua attenzione nei confronti dei residenti e della qualità urbana. L'impegno del soggetto pubblico è stato importante, non solo in fase di realizzazione del programma di riqualificazione, ma soprattutto durante la fase di predisposizione dell'intervento: vale a dire nella definizione degli ambiti, nell'identificazione delle forme di intervento attraverso un concorso di idee a livello nazionale, nell'approvazione della variante al PRG, nella scelta dello strumento di realizzazione (STU) e nella verifica dell'interesse del mercato verso l'operazione di riqualificazione, attuata attraverso la procedura di *advising*.

La fase procedurale del PRU è stata rafforzata dalla scelta del soggetto pubblico di riunire in una sola persona – il dirigente del Comune – diverse funzioni direttive (responsabile finanziario, responsabile dell'area tecnica, presidente della STU), individuando così un responsabile del programma che fosse ben identificabile e riconoscibile dalla comunità.

La forma della Società di Trasformazioni Urbane ha dato la possibilità all'Amministrazione di avere un controllo costante sul progetto e, di conseguenza, sul privato che lo realizzava. Le fasi di trasformazione dell'area sono state organizzate in modo da dare priorità alle aree di interesse comune, come il parco ed il parcheggio, che non solo hanno dato in questo modo visibilità all'intero progetto, ma hanno offerto da subito spazi pubblici ai residenti dell'area e delle zone limitrofe.

Notevole è stato anche l'aspetto legato alla sostenibilità del progetto, che ha previsto non solo l'applicazione di pannelli solari su alcuni edifici residenziali ma anche il riuso delle acque piovane per l'alimentazione della fontana e l'innaffiamento del parco.

Infine, durante il processo, sono state previste diverse forme di partecipazione della comunità locale: avviando un dialogo aperto con i residenti, attraverso incontri organizzati all'interno del quartiere, è stato possibile stabilire un rapporto di fiducia tra gli utenti e l'Amministrazione Pubblica.

Il successo del PRU di Pianoro è quindi dovuto non solo all'applicazione di una metodologia procedurale che ha permesso di realizzare un intervento coerente alle necessità della città, ma anche alla chiarezza e alla trasparenza del pubblico rispetto al privato e agli abitanti del quartiere.

Pianoro

PRU Pianoro vecchia

Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione	Processo di trasformazione costante e continuo.		Gestione di un lungo e articolato processo di condivisione e di inclusione dei cittadini nel processo.
Attore pubblico	Ruolo del soggetto pubblico ben visibile alla cittadinanza durante tutto il processo. La forte posizione rispetto al privato ha favorito un ottimale controllo delle trasformazioni.		Aggregazione in una sola persona (dirigente del Comune) di diverse funzioni direttive (responsabile finanziario, responsabile dell'area tecnica, presidente della STU)
Rapporto tra pubblico e privato	Applicati meccanismi di controllo da parte del pubblico sul privato. Accurata fase negoziale. Precisa definizione dei ruoli del pubblico e del privato.		
Attore privato	Il ruolo del privato si limita alla realizzazione dell'intervento secondo le indicazioni del Comune.		
Tempistica	Definite e rispettate le fasi di attuazione. Monitoraggio e aggiornamenti del progetto urbano. Realizzazione nella prima fase degli spazi pubblici (parco, parcheggio).		

Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica	Diversificazione delle tipologie abitative e funzionali utilizzate nel progetto.		Uso di tecnologie per il risparmio energetico e la produzione di energie rinnovabile.
Qualità urbana	Forme architettoniche diversificate in un contesto unitario. Spazi verdi e aperti progettati come elementi organizzativi delle aree edificate.		Utilizzo di tecniche per il recupero dell'acqua piovana per il funzionamento della fontana e l'irrigazione del parco pubblico.
Qualità sociale	Nella prima fase del PRU realizzate aree e dotazioni per la comunità. Applicazione di forme di partecipazione complesse e continue all'interno del quartiere. Realizzazione di un soddisfacente mix sociale e funzionale.		
Aspetti economici	Suddivisione in fasi dell'intervento che ha permesso una copertura finanziaria ottimale. Elaborati progetti secondo le regole del risparmio energetico che permettono significativi risultati in termini di sostenibilità.		Creazione della STU per la gestione della trasformazione. Utilizzata la procedura di <i>advising</i> per verificare l'attrattività del programma e del progetto da parte degli operatori economici privati.



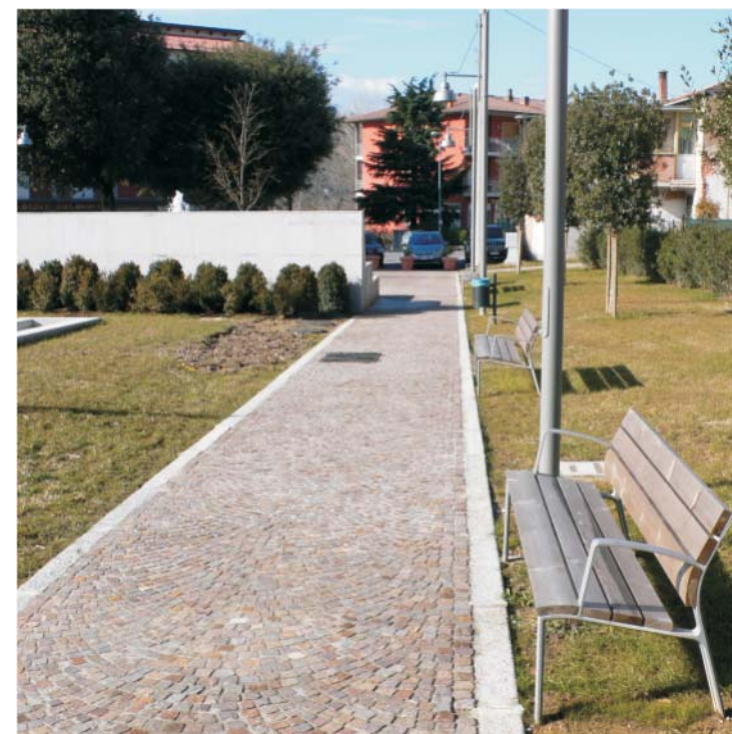
Pianoro

PRU Pianoro vecchia

Caratteri della preesistenza



Disegno dello spazio aperto



Materiali e tessiture



Pianoro

PRU Pianoro vecchia

Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi

