

# Bologna

## PRU comparto fiera

### Descrizione area progetto

L'assetto urbanistico della zona del PRU Comparto Fiera deriva direttamente da una serie di Piani Particolareggiati risalenti al 1995 (approvati con variante del 1999) tramite i quali sono state definite le linee di sviluppo (funzioni, collegamenti infrastrutturali, ecc.) per l'intero ambito.

Il PRU si è concentrato sulla domanda e le esigenze abitative, giudicate preminenti rispetto alla strategia complessiva dell'intero ambito nord-est. Il Comparto Fiera ha previsto solo interventi di nuova costruzione, e rispetto le indicazioni dell'Amministrazione Pubblica, aveva il vantaggio di poter contare su un Piano Particolareggiato, quindi uno strumento operativo, attraverso il quale sarebbe stato possibile procedere in modo speditivo con un intervento edilizio diretto.

Fondamentalmente, l'intervento identificabile come PRU fa riferimento a cinque sub-comparti, per i quali è stata prevista la costruzione di cinque edifici e che rappresentano solo una parte dell'intero Piano Particolareggiato ipotizzato per l'area.

La morfologia del sito ha messo in evidenza una serie di problematiche rispetto alle connessioni (carrabili, ciclopeditoni, ecc.) tra le varie componenti abitative e



La realizzazione dei progetti edilizi, previsti dal Piano Particolareggiato e supportati dalle risorse del PRU, ha mostrato scarsa coesione e dialogo con le altre componenti del Piano, lasciando emergere diversi punti critici:

- discontinuità nei percorsi di collegamento (pedonali e ciclabili), che devono essere supportati da soluzioni tecnologiche a discapito di una qualità generale dello spazio pubblico;
- utilizzo di differenti "stili architettonici" e materiali (soluzioni di facciata o di pelle), che creano una ridondanza di riferimenti stilistici tra i vari ambiti edificatori del Piano Particolareggiato;
- disomogeneità nello spazio pubblico, con brani di spazi aperti che si sommano senza un disegno complessivo a supporto o, viceversa, progetti di spazi aperti di risulta derivanti direttamente dalla non continuità degli edifici;
- difficoltà di inserimento di attività (commercio, terziario, ecc.) alla base degli edifici (piano terra) per aumentare la *mixité* funzionale dell'area in favore di una maggiore percezione della sicurezza urbana e a sostegno del quartiere.

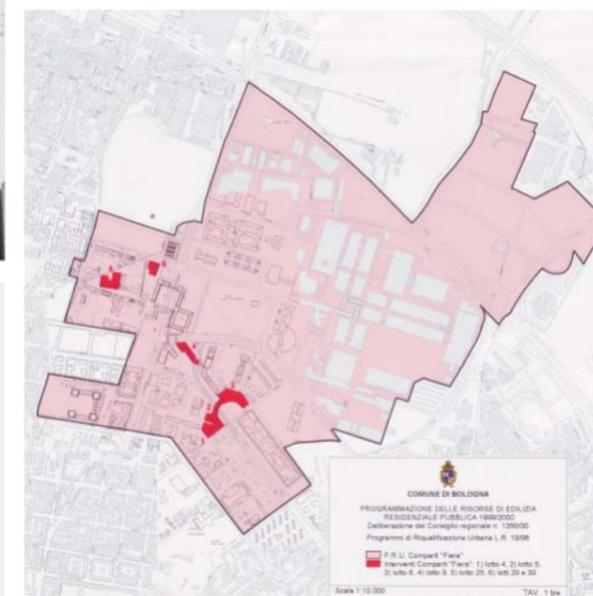
funzionali previste dal Piano Particolareggiato. La preminenza della componente viaria e infrastrutturale, già esistente e di progetto (area Fiera, presenza della sede della Regione Emilia-Romagna, zone di parcheggio, presenza di una delle principali condotte fognarie della città, ecc.), ha posto una serie di forti vincoli allo sviluppo di un disegno urbano unitario, continuo e complessivo.

Il superamento della trama viaria esistente è stato reso possibile solo tramite una serie di soluzioni tecniche che hanno condotto all'utilizzo di una serie di terrapieni (colline artificiali) usate come base per superare la viabilità esistente tramite una serie di edifici a piastra, in particolare su via Stalingrado (in fase di completamento) e su viale della Repubblica.

L'assetto funzionale dell'area è prevalentemente abitativo con la presenza di una sola funzione commerciale (supermercato) di quartiere posta su viale della Repubblica.



### Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Bologna

## PRU comparto fiera - lettura/analisi

Filone progettuale: Quartieri ERP

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

Ambito strategico nord-est - Comparto Fiera B, Comparto S.Donato-Garavaglia: caratterizzato dalla presenza di funzioni molto diversificate di valenza urbana e sovra urbana (Fiera district).

Ambito strategico nord-ovest - Comparto R5.2, Navile Mercato Ortofrutticolo: caratterizzato dalla presenza delle zone integrate di settore Bertalia/Lazzareto e Navile (ex-mercato ortofrutticolo), i nuovi insediamenti scientifici dell'università e del CNR e la futura sede dell'ENEA.

Ambito strategico ovest - Comparto Riva-Calzoni: caratterizzato dalla presenza dei comparti delle FS e del Ministero della Difesa (scalo Ravone e prati di Caprara).

Le aree militari - Ambito diffuso a scala urbana, trasversale a tutti gli ambiti identificati.

Criticità:

Carenza di una complessiva qualità urbana, manifestata attraverso una sovrapposizione di funzioni e una insufficienza di servizi e inadeguatezza del sistema delle infrastrutture, rispetto ad un tessuto urbano fortemente disarticolato e frammentato.

Presenza di vaste aree dismesse, di comparti industriali e di zona da bonificare (mercato ortofrutticolo, scalo ferroviario di Ravone, aree militari, prati di Caprara).

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

avviare una politica di pianificazione strategica attraverso i programmi di riqualificazione urbana, intesi come strumenti di medio periodo e non come fasi occasionali e circoscritte. In questo contesto sono stati individuati 13 ambiti che coprono l'intero territorio comunale, tra cui 4 sono stati definiti come prioritari.



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

Ambito strategico nord-est: aumento dei servizi e del verde pubblico; aumento della qualità urbana del quartiere fieristico; riassetto funzionale della viabilità.

Ambito strategico nord-ovest: insediamento di funzioni urbane di eccellenza, Università e ricerca; inserimento di attrezzature di servizio a scala urbana; realizzazione del servizio ferroviario metropolitano; riassetto funzionale della viabilità.

Ambito strategico ovest: riuso delle aree militari e ferroviarie come volano all'insediamento di servizi a scala urbana; trasformazione delle aree produttive; miglioramento delle qualità urbana; riassetto funzionale della viabilità.

Le aree militari: innalzamento complessivo della qualità urbana.

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

Aumento degli insediamenti residenziali, con particolare attenzione al sistema della locazione (studenti, fasce protette, ecc.) e recupero del patrimonio ERP.

Benefici al sistema economico locale rispetto alle attività terziarie di pregio che verranno inserite o migliorate (Università, Enea, Fiera district).

Miglioramento del sistema ambientale in funzione dell'impiego di sistemi di cogenerazione e teleriscaldamento per i nuovi insediamenti.

Miglioramento del sistema della mobilità locale, delle connessioni esterne e del sistema della sosta.

Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

FS spa  
Ente Fiere Internazionali di Bologna  
Università di Bologna

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:



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

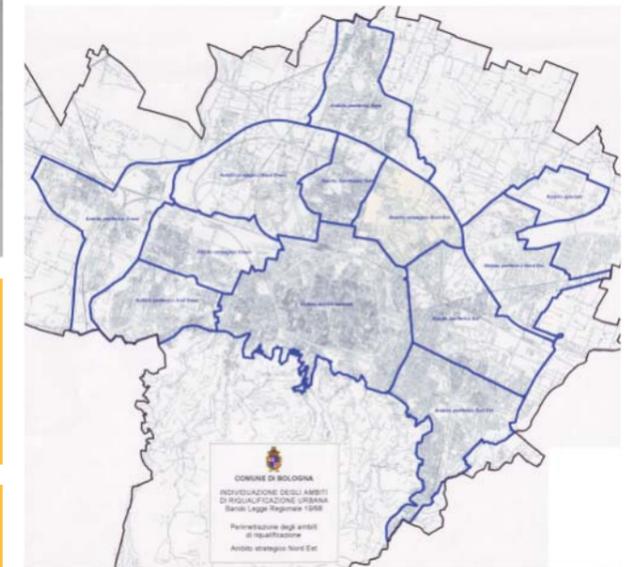
Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

Integrazione con lo Schema Direttore Metropolitano

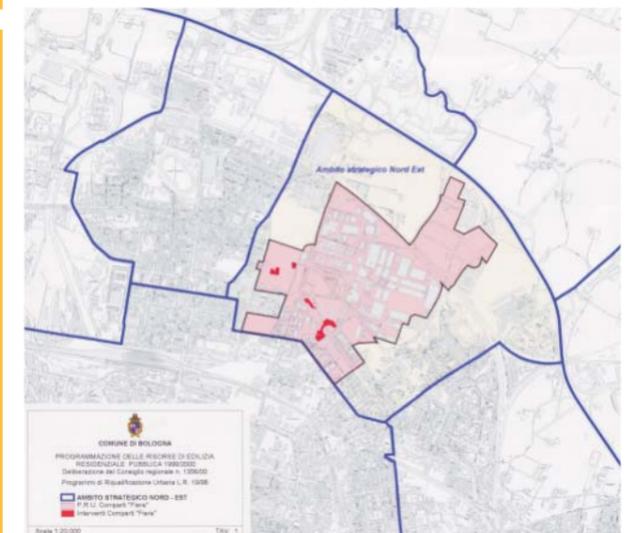
Parole chiave:

*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:	11
Risorse regionali:	23.180.651,40
Risorse pubbliche locali:	22.416.525,06
Risorse private in opere pubbliche:	106.404.772,97
Risorse private in opere private:	69.402.505,69
Totale investimento ambiti:	221.404.455,12



# Bologna

## PRU comparto fiera - lettura/analisi

Ambito: ambito strategico nord-est

PRU: quartiere Compagnoni Fenulli

Comparto: Comparto fiera B - Comparto 1A/Fiera

**Descrizione dell'ambito:**  
L'ambito nel quale è inserito il "Comparto Fiera" è costituito dal territorio dei quartieri Navile e San Donato compreso tra via Ferrarese, via Bigari, via del Lavoro, via Amaseo, via San Donato, via Kharcov, la tangenziale. La superficie complessiva interessata dall'ambito è di circa 352 ettari, la popolazione residente è pari a circa 14.800 abitanti.

**Criticità dell'ambito:**  
La situazione di degrado complessivo dell'ambito origina dalla presenza, a margine del tessuto residenziale, di svariati contenitori industriali da tempo inutilizzati e dalla mancata trasformazione delle aree interstiziali libere, anch'esse a diretto contatto con il tessuto esistente consolidato. Inoltre la presenza di manifestazioni fieristiche di forte richiamo, innesca problematiche complesse di crisi periodica del sistema di mobilità

Visione strategica dell'ambito:

Descrizione PRU – comparto:

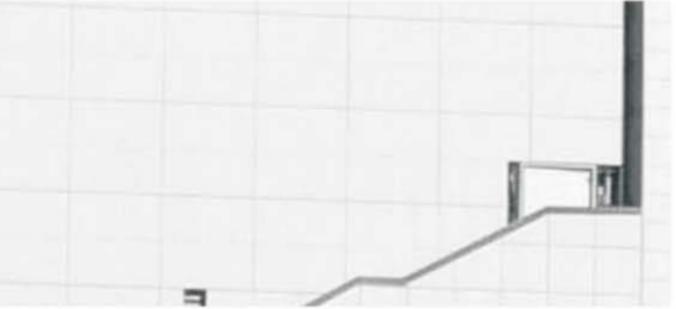
Criticità PRU - comparto:



Visione strategica PRU – comparto:

**Obiettivi generali per il PRU - comparto:**  
Il progetto ipotizzato per il comparto ha come obiettivo lo sviluppo di offerta abitativa, nonché l'arricchimento della dotazione di servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti.

**Risultati attesi:**  
Gli interventi residenziali previsti nel comparto, destinati in maniera consistente alla locazione per utenze speciali, quali studenti e soggetti utilizzatori di edilizia convenzionata, hanno lo scopo di dare una risposta adeguata ad una domanda crescente della città di Bologna. La realizzazione di edilizia residenziale e di servizi pubblici ed usi diffusi, consentirà di riproporzionare in maniera corretta le funzioni presenti nell'area ed i relativi pesi insediativi, oggi sicuramente sbilanciati verso le funzioni direzionali.



**Partnership costruita per il PRU - comparto:**  
Regione Emilia Romagna  
Comune di Bologna  
  
Pentagruppo S.r.l.  
  
Costruzioni Sveco Buriani S.p.a.  
Cooperativa Edificatrice Ansaloni  
Costruzioni di Giansante Comm. Franco S.p.a.  
Cooperativa Edificatrice Giuseppe Dozza  
Montanari S.r.l.

**Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:**  
  
Regione Emilia Romagna:  
Impegno finanziario a sostegno del PRU.  
  
Comune di Bologna:  
cedere il diritto di superficie dei lotti (4, 5, 6, 9, 25, 29, 39) compresi nella ZIS Fiera e oggetto di piano particolareggiato destinato alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata/agevolata alla società Pentagruppo S.r.l.  
  
Pentagruppo S.r.l.:  
realizzare le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato;  
corrispondere al Comune l'importo delle opere di urbanizzazione;  
realizzare gli interventi previsti dal programma di riqualificazione urbana con risorse proprie e con il contributo pubblico;  
soddisfare le prestazioni di benessere abitativo, definite da Brik-edilizia sostenibile;  
realizzare gli interventi sostenuti da finanziamenti pubblici nei tempi stabiliti;  
stipulare specifiche convenzioni con il Comune per il regolamento dei requisiti degli utenti, dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

## Risorse economiche

Importo complessivo investito nel comparto:

RER	7.746.618,01
Comune	-
Privati	49.941.214,26
Totale	57.687.832,27



## Fasi d'attuazione

Lotti 4/5/6

Progettazione preliminare e definitiva	Settembre 2002
Concessione edilizia	Dicembre 2002
Progettazione esecutiva	Giugno 2003
Inizio lavori	Luglio 2003
Esecuzione lavori	Gennaio 2006
Fine lavori	Febbraio 2006
Disponibilità immobili	Aprile 2006

Lotti 9/25/29/39

Progettazione preliminare e definitiva	Luglio 2002
Concessione edilizia	Ottobre 2002
Progettazione esecutiva	Aprile 2003
Inizio lavori	Maggio 2003
Esecuzione lavori	Marzo 2005
Fine lavori	Aprile 2005
Disponibilità immobili	Giugno 2005

Ripartizione del contributo pubblico:

Locazione permanente (ERP)	4.707.747,37
Locazione permanente studenti	1.149.367,16
Locazione a termine	969.103,48
Buoni casa	920.400,00

# Bologna/Questionario PA PRU comparto fiera - 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.

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

- 6 Incremento degli spazi pubblici
- 10 Aumento della fruizione degli spazi pubblici
- 7 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 10 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 10 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 7 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 6 Miglioramento della mobilità
- 6 Miglioramento della qualità ambientale
- 8 Attenzione verso le fasce protette
- 7 Rispondere alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 7 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
- Sì

Se sì quali:

Processi di informazioni effettuati con incontri in quartiere, conferenze stampa, pubblicazioni ecc.

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

- Sì
- No

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

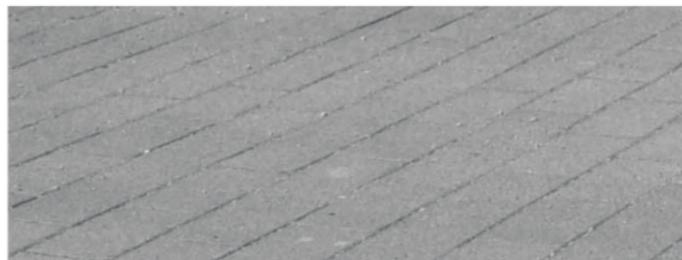
- Sì
- No

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

- Sì
- No

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

- Sì
- No



# Bologna/Questionario PA

## PRU comparto fiera - lettura/analisi

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

- Sì  
 No

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

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



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

- Sì  
 No

Il PRU ha rappresentato una prassi operativa per la politica di riqualificazione urbana da utilizzarsi sistematicamente come modalità portante per le trasformazioni urbane ed il riassetto della città. In tal senso, per proseguire nell'impegno di riqualificazione della zona, è stato approvato il PRU L. R. 19/98 S. Donato localizzato fra le vie Berolado, Ungarelli e Borelli, quale fase preliminare all'avvio del Contratto di Quartiere II S. Donato.

16 - Come giudica l'esito 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

La L.R. 20/00 sembra assorbire quasi completamente la L.R. 19/98 che rimarrebbe valida solo per gestire i finanziamenti ed espropriare edifici privati non ricompresi in aree di espansione.



## Conclusioni

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

1 - Gli articoli 7 e 9 si possono ritenere ancora validi e andrebbero riproposti;

2 - L'articolo 6 invece, vista la scarsa o quasi nulla attuazione delle società di trasformazione urbana, richiederebbe una riflessione;

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

1 - L'articolo 3 potrebbe essere eliminato, poiché la modalità di partecipazione è già inserita nella L.R.20 con il POC;

2 - Alla luce delle riflessioni sopra esposte non è più percepibile il valore aggiunto che questa legge fornisce rispetto alla L.R. 20/00.

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



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Bologna

## PRU comparto fiera - lettura/analisi

### Funzioni/Struttura urbana

Il lotto nord-ovest del comparto PRU Fiera è destinato prevalentemente a funzioni residenziali, con la presenza di una sola grande attività, destinata a funzioni di ricezione. Il carattere specialistico dell'area (residenziale) non garantisce quella vitalità urbana che contraddistingue gli interventi in cui il mix funzionale è uno degli elementi su cui puntare per soddisfare una buona riqualificazione urbana.

L'insediamento si sviluppa su di una maglia urbana a scacchiera; gli assi esterni sono destinati prevalentemente alle percorrenze carrabili, mentre quelli interni, sono dedicati alle connessioni ciclabili e pedonali. Questa caratteristica isola il nuovo insediamento rispetto alla maglia strutturante circostante escludendo la continuità spaziale dei percorsi.

La tipologia abitativa che contraddistingue l'intervento è quella dell'edificio in linea, caratterizzato dalla presenza di una serie di portici al piano terra, che però non presentano l'affaccio di funzioni commerciali o pubbliche.



Identificazione dell'area di progetto. La nuova zona residenziale compresa tra via Stalingrado e il centro commerciale Officine Minganti (in basso a sinistra). In costruzione l'Arco della Repubblica (destra su via Stalingrado) come edificio/piastra di collegamento tra le varie parti del Piano Particolareggiato.



La distribuzione delle funzioni all'interno dell'area progetto. Le corti residenziali e la funzione ricettiva isolata rispetto al Quartiere Fiera.

- Residenza
- Hotel



# Bologna

## PRU comparto fiero - lettura/analisi

### Spazi pubblici/conessioni

Il lotto nord-ovest presenta una trama della viabilità divisa per tipologia di flusso; i percorsi carrabili non incrociano mai quelli pedonali e ciclabili. Dal punto di vista della sicurezza questo è certamente positivo, ma per quanto riguarda la continuità spaziale (spazi pubblici e percorsi) la trama urbana esistente (quartiere la Bolognina ex-Minganti) non viene presa in considerazione come riferimento matrice per quella di progetto.

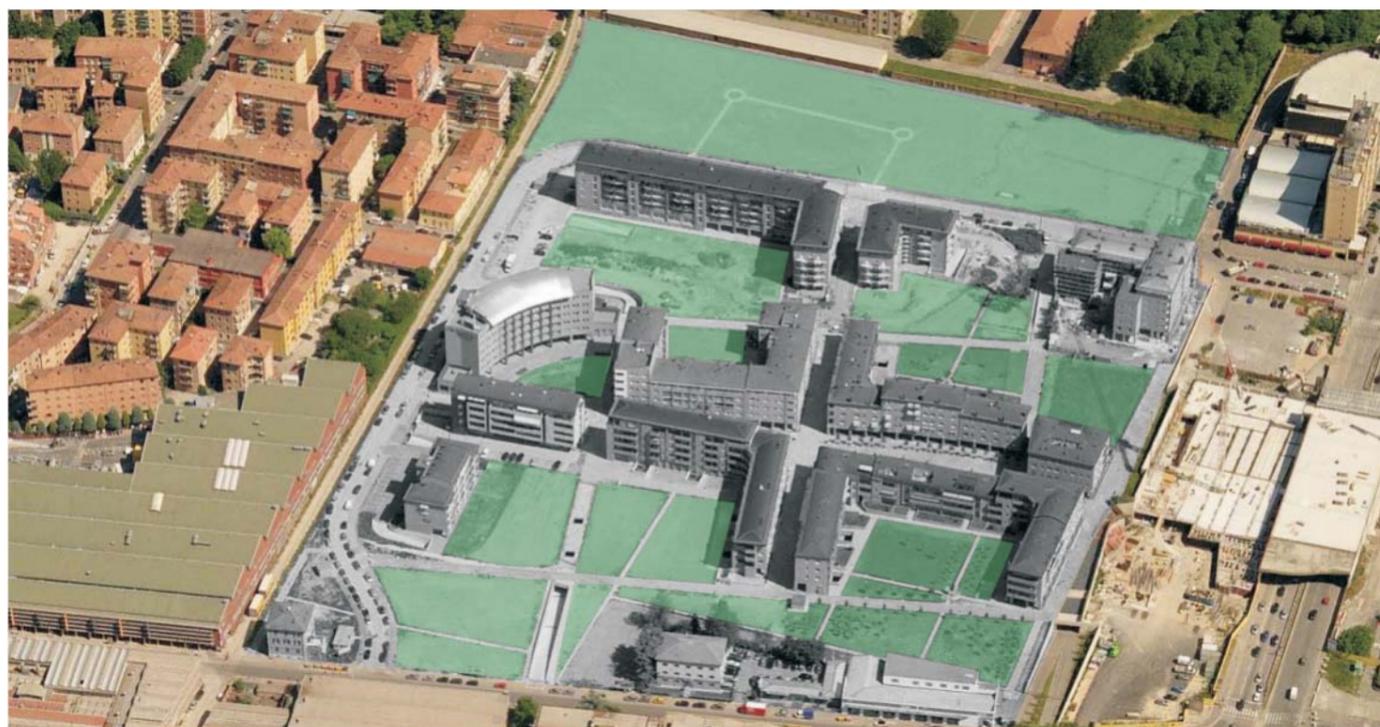
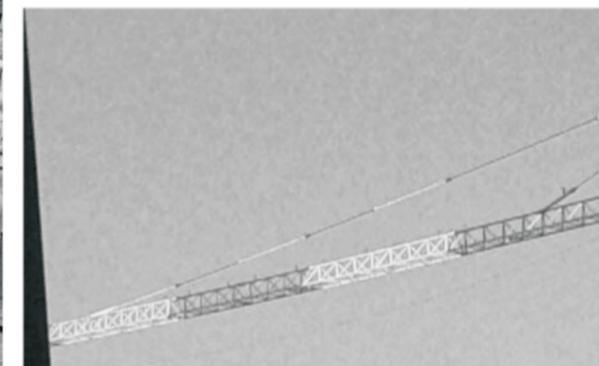
Il risultato di questa scelta determina la chiusura, rispetto al quartiere della Bolognina (schema sotto) e al nuovo centro commerciale Minganti, mentre viene privilegiata la connessione verso il complesso di Porta Europa, verso il quartiere della Fiera e verso gli altri ambiti del Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici esiste un sistema di aree a verde, di tipo standard, che sono al servizio delle residenze. Anche in questo caso, un disegno dei nuovi spazi, più rispettoso delle preesistenze, avrebbe potuto integrare meglio le nuove edificazioni con l'intorno.

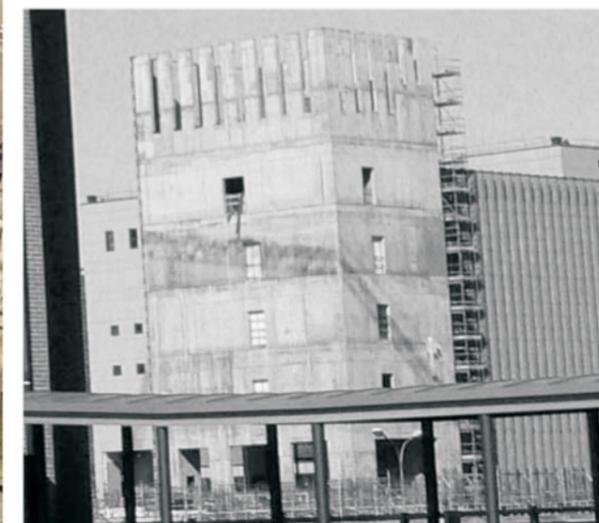


Le connessioni interne ed esterne dell'area progetto. I flussi carrabili sono divisi da quelli pedonali e ciclabili/pedonali.

- Carrabile
- Pedonale
- Ciclabile



Gli spazi pubblici sono caratterizzati dalla presenza i grandi zone a verde, utilizzabili come aree parco. Le alberature presenti non sono ancora sufficientemente sviluppate per ombreggiare le questi spazi.



# Bologna

## PRU comparto fiera - lettura/analisi

### Funzioni/Struttura urbana

Le funzioni presenti nel quadrante sud-est del Piano Particolareggiato sono esclusivamente di tipo residenziale. La trama urbana presenta una morfologia complessa dovuta alla necessità di intersecare, senza interrompere, una serie di arterie di collegamento stradale di primaria importanza.

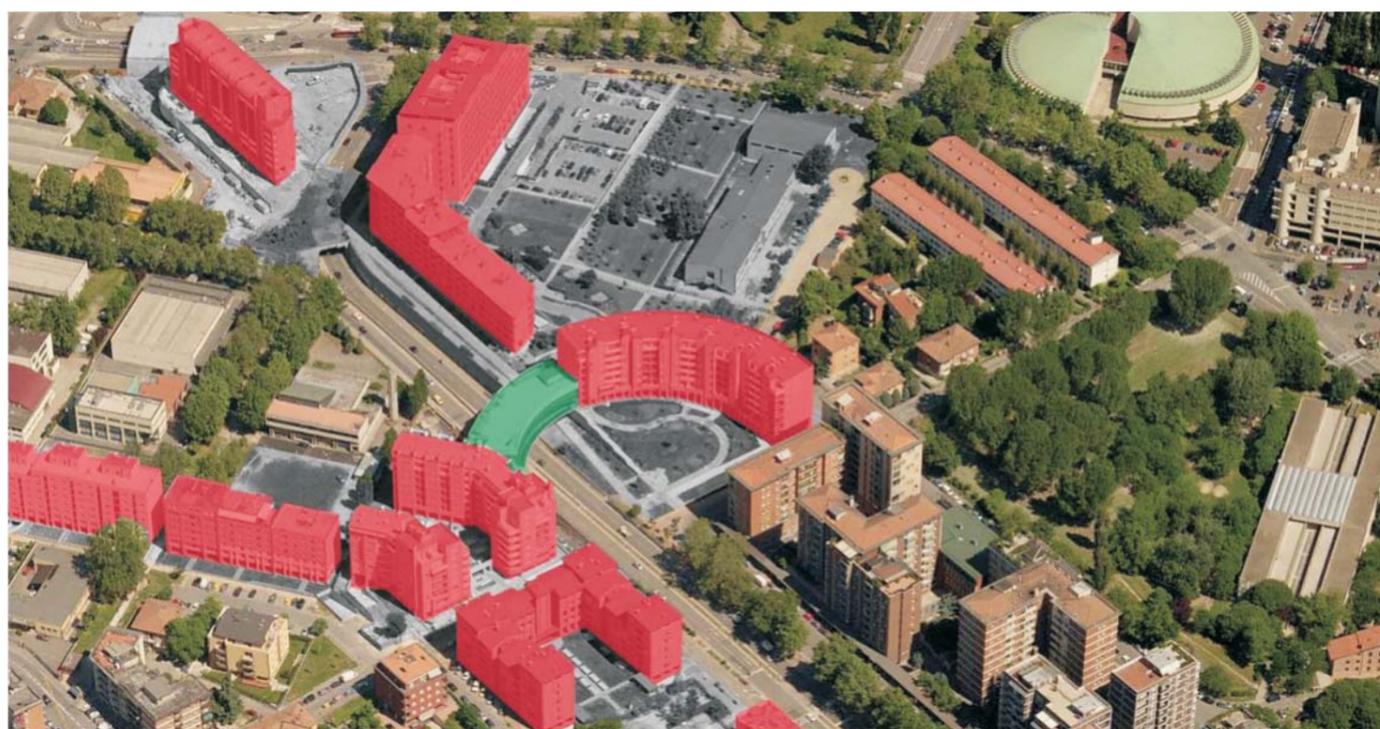
Questa scelta ha influenzato la qualità generale dell'intervento, caratterizzando le progettazioni dei singoli lotti, con una serie di espedienti tecnici per la risoluzione di problemi di attraversamento, di salti di quote, ecc.

La continuità dello spazio pubblico, vero legante del progetto, è venuta meno a causa della necessità di progettare soluzioni specifiche, riconducibili a singoli spazi interstiziali, e non ad una visione di massima del progetto.

Le singole architetture, i linguaggi architettonici, i materiali, le singole soluzioni tecniche funzionano localmente, rispetto al lotto progettuale, ma non riescono a dialogare a livello di Piano Particolareggiato.



Identificazione dell'area di progetto. Le zone residenziali comprese tra viale Aldo Moro e via della Repubblica.



La distribuzione delle funzioni all'interno dell'area progetto. Le corti residenziali e le funzioni di terziari e uffici all'interno dell'edificio a ponte.

- Residenza
- Terziario/Uffici



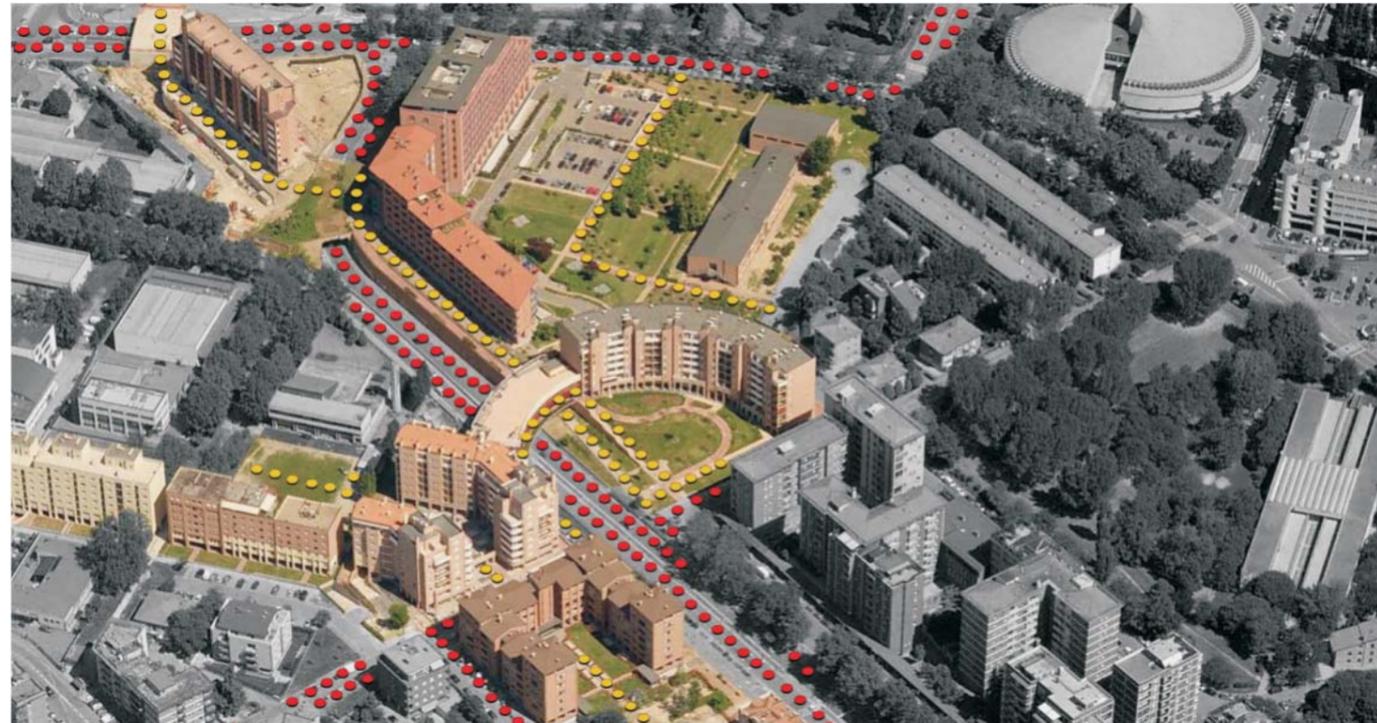
# Bologna

## PRU comparto fiera - lettura/analisi

### Spazi pubblici/conessioni

La trama degli spazi pubblici e delle connessioni è fortemente caratterizzata dalla conformazione del sito. Salti di quota, attraversamenti aerei ed edifici a piastra non fanno altro che frammentare la continuità dello spazio pubblico e incidono sulla qualità formale delle scelte progettuali.

Percorrendo l'intero intervento non è possibile percepire un disegno urbano uniforme, che proponga o sostenga una idea di luogo in cui una comunità si possa riconoscere, ma solamente una serie di singoli interventi (zone di sosta, di passaggio, verde standard, ecc.) collegati con una serie di percorsi, tecnicamente risolti, ma senza una qualità di luogo.



Le connessioni interne ed esterne dell'area progetto. I flussi carrabili sono divisi da quelli pedonali e ciclabili/pedonali.

-  Carrabile
-  Pedonale
-  Ciclabile



Gli spazi pubblici sono caratterizzati dalla presenza di grandi zone a verde, utilizzabili come aree parco. Le alberature presenti non sono ancora sufficientemente sviluppate per ombreggiare questi spazi.



# Bologna

## PRU comparto fieria

### Analisi SWOT - Processo

#### Punti di forza

Iter procedurale del programma.

Costruzione di una buona *partnership* tra attori pubblici e privati (Regione, Comune, privati, ecc.).

Mantenimento dei ruoli e degli obiettivi tra gli attori pubblici e privati, stabiliti nell'Accordo di Programma.

Chiarezza dei piani finanziario e funzionale.

Successivo sviluppo di altri programmi di riqualificazione urbana nelle zone limitrofe all'intervento.

Utilizzo di un Piano Particolareggiato già definito come base di partenza per lo sviluppo del PRU.

#### Punti di debolezza

Controllo limitato da parte del pubblico nelle fasi di sviluppo del programma.

Mancanza di un processo di partecipazione.

Risorse economiche limitate che hanno ostacolato la completa realizzazione del programma.

Mancato rispetto del crono programma (imprevisti tecnici, scavi archeologici, bonifiche belliche, ecc.).

PRU solo come strumento di finanziamento e non come azione per lo sviluppo di un progetto di riqualificazione.

### Osservazioni

Il processo che ha portato allo sviluppo del programma di riqualificazione non ha presentato particolari problematiche. L'adozione del piano particolareggiato non ha previsto innovazioni procedurali e tutta la parte di gestione del progetto è stata demandata agli attori privati.

### Analisi SWOT - Progetto

#### Punti di forza

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili è differenziato dai percorsi carrabili;

Il sistema della sosta per i residenti è nascosto alla vista (interrato);

#### Punti di debolezza

Nessuna ricerca e sviluppo di tipologie abitative innovative (giovani coppie, famiglie a basso reddito, cittadini extra comunitari, ecc.);

Scarsa coerenza progettuale (linguaggi architettonici, materiali, morfologia, spazi aperti, ecc.) tra le parti che compongono l'intervento;

Il sistema degli spazi pubblici non rappresenta l'elemento di continuità e di connessione all'interno dell'area progetto;

Gli edifici porticati non presentano funzioni differenziate dalla residenza al piano terra.

Il sistema dei percorsi (pedonali e ciclabili) non è in continuità con quelli del contesto.

### Osservazioni

Il limite del progetto urbano, sviluppato per quest'area della città, risiede principalmente nel fatto che non è stato pensato tramite un disegno unitario.

La difficile conformazione del sito ha favorito lo sviluppo di una serie di soluzioni autonome (singoli edifici o lottizzazioni) rispetto ad un progetto, certamente più complesso, ma rivolto alla definizione del concetto di luogo e di appartenenza, sostenuto da una serie di spazi pubblici (spazi verdi pubblici e privati, ambiti urbani di collegamento con il contesto, spazi privati, ecc.) organizzati attraverso una serie di gerarchie e definiti da una serie di tipologie abitative, dove il mix funzionale e sociale sarebbe stato l'elemento fondante del progetto.

Le soluzioni adottate hanno premiato le aspettative del mercato immobiliare relegando in secondo piano quelle sulla qualità del progetto di utilità pubblica (nuovi spazi aperti, favorire il mix sociale, sviluppo e rafforzamento di funzioni locali, ecc.).

### Conclusioni

L'intervento sul Comparto Fiera di Bologna si è basato sul Piano Particolareggiato elaborato nel 1995, approvato con variante al PRG nel 1999.

La scelta di questo iter procedurale ha dato la possibilità all'Amministrazione Pubblica di avviare contestualmente la fase definitiva del progetto e la procedura del PRU che, interpretato in questo modo, come un semplice finanziamento, è stato privato delle opportunità che avrebbe potuto dare in quanto programma integrato e concertato.

La partecipazione degli abitanti fu più rilevante nella fase della stesura del Piano Particolareggiato che non durante la fase di elaborazione del PRU; la fase di concertazione/negoziazione consentita e regolata dal PRU avrebbe potuto determinare una maggiore attenzione ai temi dello spazio pubblico; gli investitori hanno seguito esclusivamente le indicazioni di piano particolareggiato, sia per la viabilità, sia per i "campi edificatori", senza cercare un intervento di insieme, ma operando per sub-comparti e lotti.

Il PRU Bologna Fiera, essendo fondamentalmente un intervento di densificazione edilizia in un'area periferica della città ormai divenuta centrale, avrebbe potuto elaborare sistemi e tipologie edilizie in linea con gli obiettivi di mix sociale e funzionale. L'esito finale vede invece la realizzazione di un intervento di "grana grossa" a quasi esclusivo uso residenziale.

I rallentamenti riscontrati durante la realizzazione del progetto sono stati causati principalmente dalle differenze di quota del terreno, che hanno reso difficili le connessioni fra i lotti destinati ai vari costruttori; si sono aggiunti il ritrovamento di reperti archeologici ed una bonifica bellica che hanno contribuito a decelerare l'intero intervento.

La complessità di un progetto urbano di queste dimensioni è stata comunque notevole e, anche per questo motivo, la scelta di basarsi esclusivamente su uno strumento elementare come il Piano Particolareggiato non poteva condurre a esiti di complessità e qualità molto diversi.

Un vero e proprio processo di PRU avrebbe probabilmente offerto maggiori garanzie nelle fasi definitive (concertazione, negoziazione, monitoraggio), ma avrebbe anche potuto evitare l'azione scoordinata dei singoli e quindi la discontinuità dei percorsi pedonali e la disomogeneità degli spazi pubblici o, integrare funzioni commerciali e terziarie che avrebbero evitato la sostanziale monofunzionalità dell'intervento.

# Bologna

## PRU comparto fiera

### Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione	Continuità, dal PRG al Piano Particolareggiato.	Nessuna attivazione di meccanismi di partecipazione per la condivisione dei progetti già definiti in precedenza.  Il PRU non riesce a correggere i limiti già insiti nel PRG e nel Piano Particolareggiato.	
Attore pubblico		Auto-relegato al ruolo di intermediario per il reperimento di finanziamenti e per il rispetto delle procedure.	
Rapporto tra pubblico e privato		Insufficienza dei meccanismi di controllo e di coordinamento dei privati coinvolti.	
Attore privato	Diversi attori privati coinvolti nella trasformazione.	Mancanza di collaborazione e coordinamento tra i privati anche a causa dell'insufficiente ruolo giocato dall'Amministrazione.	
Tempistica	Crono-programma rispettato.	Monitoraggio in itinere non previsto.	

### Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica		Assenza di innovazione e sperimentazione sulle tipologie edilizie.  Nessuna adozione di innovazioni tecnologiche per il risparmio energetico.	
Qualità urbana	Riuso di una grande area, ormai centrale, per la densificazione urbana.	Frammentazione spaziale dello spazio pubblico (interstiziale).  Scarso mix funzionale all'interno delle tipologie abitative.  Mancanza di connessione tra gli spazi pubblici di progetto.  Assenza di coerenza tra i linguaggi architettonici dell'area progetto.	
Qualità sociale		Mix sociale insufficiente.  Forte percezione di insicurezza urbana.	
Aspetti economici		Rinuncia alla negoziazione durante il processo di PRU, che valida i risultati del precedente Piano Particolareggiato e del PRG.	

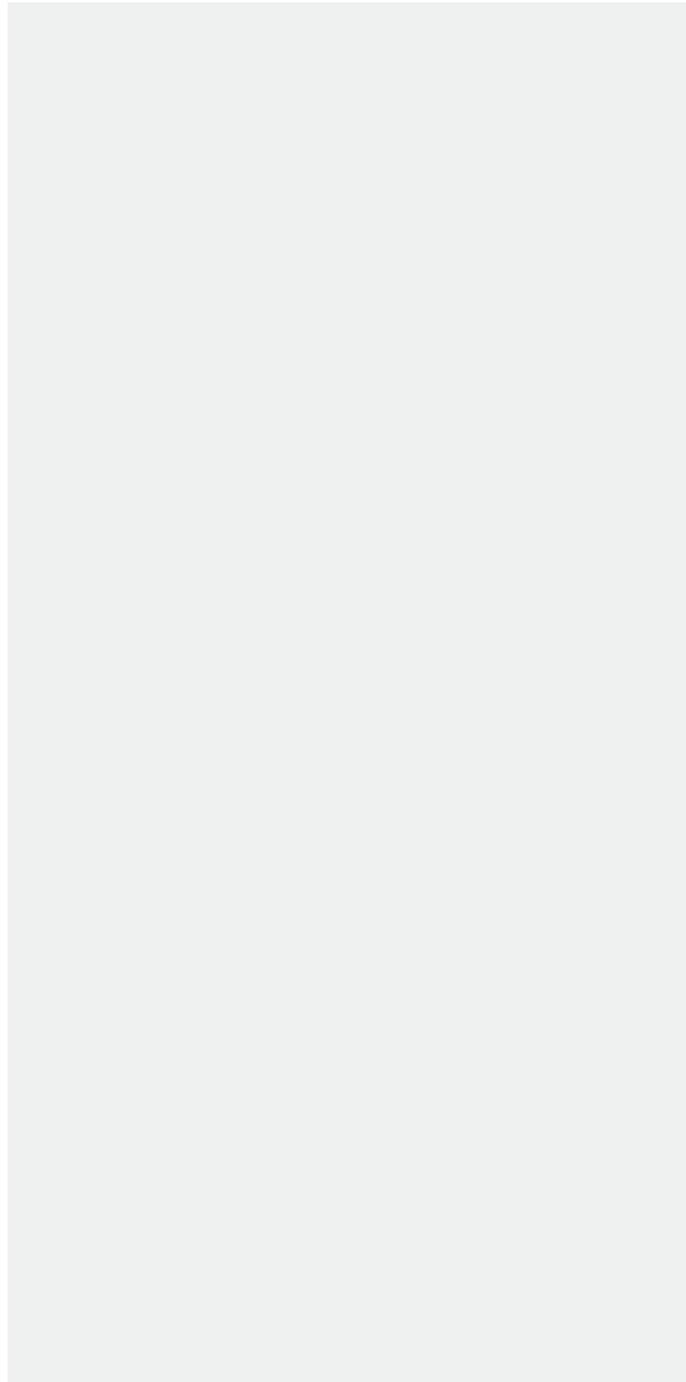


# Bologna

## PRU comparto fieria



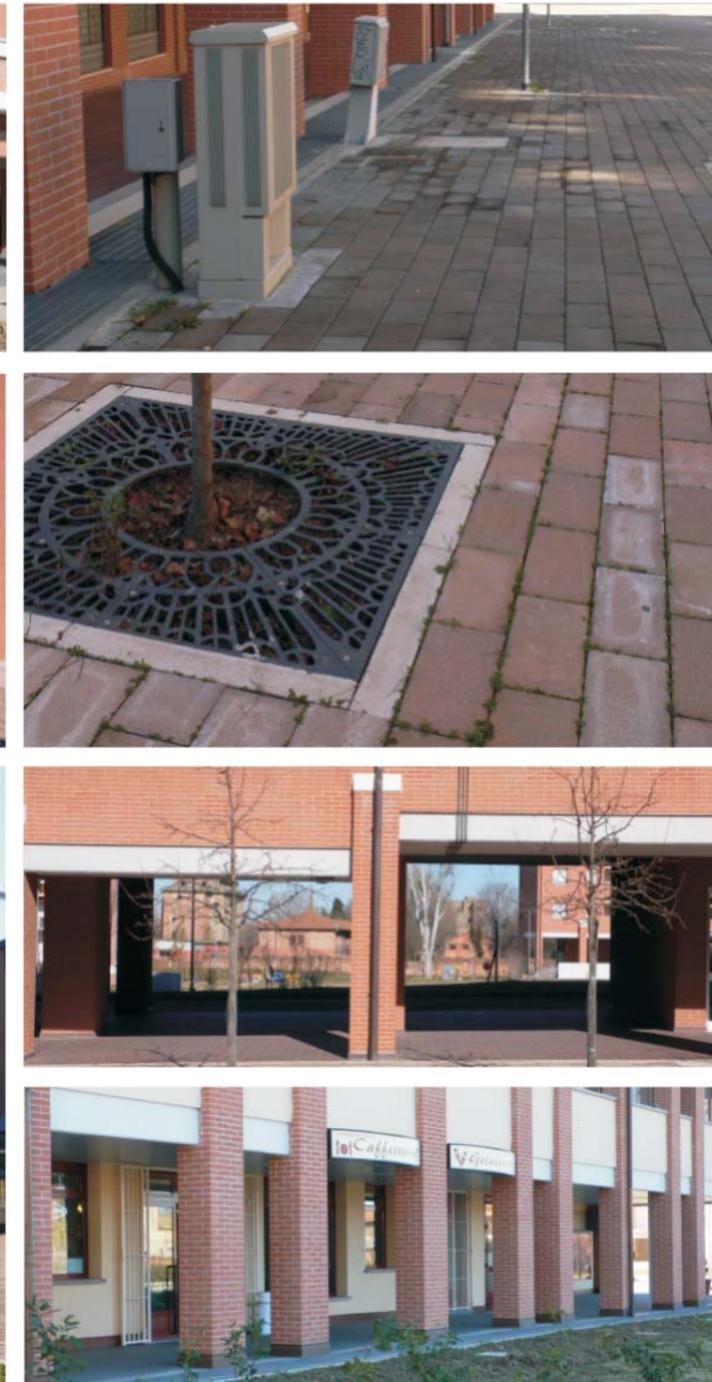
### Caratteri della preesistenza



### Disegno dello spazio aperto



### Materiali e tessiture



# Bologna

## PRU comparto fiera



Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi

