

Collecchio PRU centro storico

Descrizione area progetto

Con il PRG del 1998 l'Amministrazione Pubblica comincia ad esplorare il tema della riqualificazione del centro storico tramite la dismissione e la rilocalizzazione di alcuni prosciuttifici presenti nelle aree centrali. Tramite lo strumento del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica vengono identificati 5 possibili ambiti di progetto, che vengono inseriti all'interno della domanda di finanziamento relativa alla legge 19/1998. Le finalità principali sono collegate alla necessità di costruire una nuova identità urbana per il centro storico di Collecchio, costituita principalmente da una serie di spazi pubblici e di attività (residenziali, terziarie, ecc) per aumentare nella cittadinanza il senso di appartenenza al luogo.



Le attività relative agli ambiti individuati dal PRU iniziano con la delocalizzazione del primo prosciuttificio (Alcar 1-Levoni) in un'APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata denominata polo agroalimentare, in località I Filagni) e con la riqualificazione dell'area centrale (PP5). Le destinazioni previste in questo comparto sono di tipo residenziale (libero mercato e convenzionata) terziario, commercio (supermercato di quartiere), mentre le attrezzature mirano al miglioramento della dotazione di spazi pubblici e servizi (piazza e parcheggio interrato pubblico gratuito).

La riqualificazione di questo primo comparto permette di liberare la piazza principale dalla sua destinazione a parcheggio e di attivare le operazioni di riqualificazione di questo spazio. Al termine della realizzazione del progetto gli spazi pubblici, la rete dei sistemi di servizio ed il parcheggio interrato sono stati conferiti in proprietà e gestione all'Amministrazione Pubblica. Per l'area della piazza centrale il progetto è controllato direttamente dall'Amministrazione Pubblica, attraverso un Piano Particolareggiato, in continuità con una serie di interventi precedentemente realizzati, che integrati con quello proposto, ridisegnano il sistema degli spazi pubblici e di relazione. Il progetto è stato anche oggetto di discussione con l'opinione pubblica, mediante una serie di attività di sensibilizzazione, che in alcuni casi hanno modificato le finalità del progetto. Per quanto riguarda, invece, l'area del prosciuttificio la scelta del progettista dell'intervento e della ditta costruttrice è stata esclusiva della proprietà. Gli altri ambiti del PRU hanno visto l'attivazione di programmi di riqualificazione da parte di investitori privati che hanno realizzato interventi a destinazione prevalentemente residenziale.



Per quanto riguarda il comparto del centro storico (PP5) i tempi di realizzazione si sono allungati a causa di una serie di problemi emersi durante la fase di realizzazione del parcheggio interrato e della piazza di copertura. I ritardi nell'attuazione hanno messo in crisi il rapporto tra il privato (Alcar 1-Levoni) e la ditta costruttrice, che hanno condotto alla ricerca di una nuova impresa di costruzioni. Questa situazione ha fatto ulteriormente slittare la conclusione dell'intervento, mettendo quindi in crisi la fase attuativa del progetto per la piazza centrale, che dovrebbe concludersi entro il maggio 2009.

Anche dal punto di vista immobiliare il comparto non è concluso e la realizzazione dei dodici alloggi per locazione a termine è stata temporaneamente sospesa. Le cause di questa decisione sono da ricercare nel cambio di impresa costruttrice ma, anche, nelle attuali difficoltà del mercato immobiliare. L'area destinata a questo intervento viene attualmente utilizzata come parcheggio temporaneo.

Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Collecchio

PRU centro storico - lettura/analisi

Filone progettuale: Piccoli Comuni

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

Ambito: Ambito di Collecchio

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

Ambito di Collecchio
PRU 1: aree centrali
PRU 2: via Spezia

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

PRU: Aree centrali

Criticità:

Comparto: comparto 5 del Centro

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

Descrizione dell'ambito: L'ambito comprende 5 comparti, tre di iniziativa pubblica e due di privata. Questi comprendono:
- i prosciuttifici (da delocalizzare);
- due edifici esistenti di Edilizia residenziale pubblica (ERP);
- Piazza Repubblica, che rappresenta il fulcro del sistema.

Criticità dell'ambito:

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

Visione strategica dell'ambito: Il PRU di Collecchio si

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

Descrizione:
Il PRU in esame rappresenta il primo stralcio di una azione di riqualificazione urbana divisa in due momenti:
stralcio 01 - lato ovest di Viale della Libertà (proprietà privata corrispondente ai prosciuttifici);
stralcio 02 - Piazza del Comune.

Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:

Criticità PRU - comparto:

- Presenza e commistione di ruoli e funzioni non appropriate all'area;
- Immagine dell'area confusa e scarsamente riconoscibile rispetto ai caratteri di centralità che possiede;
- Viale della Libertà si presenta impoverito rispetto alle sue potenzialità e alla sua fruibilità;
- Scarsa qualità architettonica complessiva sia degli edifici che degli spazi aperti;
- Presenza di una forte frammentazione funzionale che risente della mancanza di uno schema ordinatore.

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

Le risorse economiche in gioco:

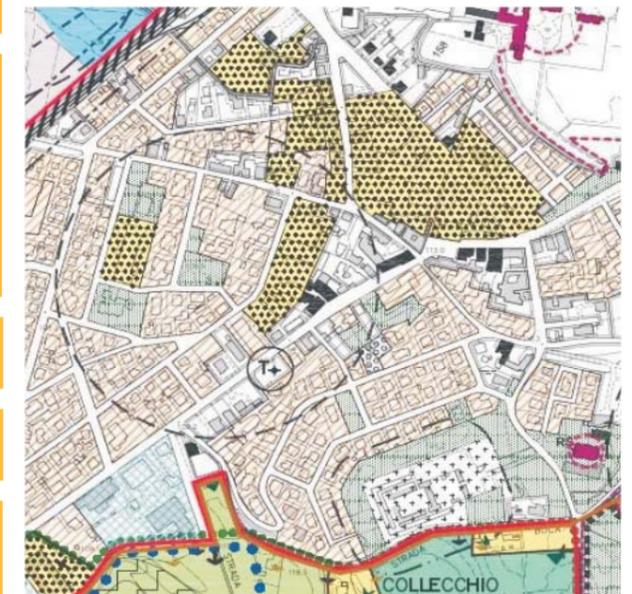
PRU - Compagnoni Fenulli

Quadro giuridico di riferimento:



Ambiti PRU

Risorse regionali:	492.699,88
Risorse pubbliche locali:	1.388.543,39
Risorse private in opere pubbliche:	1.348.598,17
Risorse private in opere private:	2.1234.125,4
Totale investimento ambiti:	24.463.966,84



Individuazione de sistema di ambiti per il centro storico di Collecchio.



Proposta progettuale per la nuova piazza centrale di Collecchio.

Collecchio

PRU centro storico - lettura/analisi

Visione strategica PRU – comparto:

La proposta è incentrata sul trasferimento dei prosciuttifici in altra area comunale, sull'incentivazione di attività commerciali-terziarie, sulla creazione di spazi pubblici e sulla riqualificazione dell'asse urbano di via Spezia (il cui traffico è destinato a divenire locale una volta completata la tangenziale).

Obiettivi generali per il PRU - comparto:

- arricchimento della dotazione di servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- realizzazione di offerta abitativa, in particolare per la locazione, per differenti categorie sociali;
- rafforzamento dei caratteri di centralità dell'area;
- realizzazione di un nuovo sistema integrato di spazi verdi e pubblici;
- realizzazione di nuovi parcheggi;

Risultati attesi:

Sistema insediativo:

- incremento delle unità abitative e ripristino di quelle esistenti;
- incremento delle strutture per insediamenti commerciali, terziari o di servizio;
- realizzazione di un nuovo edificio prospiciente la piazza della Repubblica a carattere polifunzionale;
- realizzazione di nuove aree funzionali agli insediamenti previsti a sud ovest del viale.

Sistema economico:

- capacità di attrazione di nuovi investimenti commerciali e/o terziari.

Sistema ambientale:

- incremento di verde pubblico;
- abbattimento del tasso di inquinamento;
- rinnovamento degli spazi pubblici esistenti;
- ristrutturazione di piazza della Repubblica.

Sistema della mobilità:

- realizzazione di nuove infrastrutture viarie o ripristino e rifunionalizzazione di quelle esistenti;
- realizzazione di parcheggi per uso pubblico negli

ambiti di delimitazione del traffico ZTL;

- realizzazione di un sistema di spazi e percorsi a prevalenza pedonali.

Sistema sociale/culturale:

- realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero;
- incremento di aree pubbliche in genere.

Partnership costruita per il PRU - comparto:

- Regione Emilia Romagna
- Comune di Collecchio
- Prosciuttificio ALCAR UNO (Levoni);
- Sig. Paveri Fontana Marchese Lionello (persona fisica);
- Sig. Maestri Pierluigi (persona fisica).

Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna:

finanziamento per la realizzazione dello stralcio A e per il parcheggio multipiano interrato, e per la realizzazione del nuovo edificio pubblico appartenente allo stralcio B.

Comune di Collecchio:

- destinare il contributo regionale corrispondente per la costruzione di una quota parte del parcheggio pubblico interrato;
- finanziare la realizzazione del parcheggio pubblico interrato e la realizzazione del complessivo programma di riqualificazione urbana;
- finanziare la realizzazione del nuovo edificio su piazza della Repubblica,
- sostenere la progettazione e realizzazione del nuovo edificio pubblico su piazza della Repubblica;
- monitorare e controllare le varie fasi di attuazione del programma.

ALCAR UNO:

- realizzare il parcheggio pubblico interrato e le opere di sistemazione e arredo sulle aree di proprietà pubblica;
- delocalizzare nel nuovo comparto agroalimentare denominato "I Filagni" le attività insistenti all'interno dell'area progetto;
- realizzare con proprie risorse n.12 alloggi per locazione a termine per un periodo non inferiore a 10 anni.

Sig. Paveri Fontana Marchese Lionello:

- cedere al Comune di Collecchio l'area a nord della propria proprietà.

Sig. Maestri Pierluigi:

- realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e nel piano particolareggiato a servizio dello stralcio operativo A3 costituite dal parcheggio ubicato al lato del viale principale.

I patrimoni in gioco:

Prosciuttifici.



Quadro giuridico di riferimento:

- PRG vigente;
- Piani Particolareggiati, il PRU in esame insiste sul P.P. denominato "Comparto 5 del centro";
- Piano insediamenti produttivi (P.I.P.).

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

- Legge regionale 19/98 dell'Emilia Romagna "Norme per la riqualificazione urbana";
- L.R. 47/78;
- L. 109/94 art.5 L 10/77.

Accordo di programma:

Accordo di programma ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 19/98 del 27 maggio 2002.

Fasi d'attuazione

Sub comparto attuativo A1	ottobre 2002 - ottobre 2005
Sub comparto attuativo A2	ottobre 2002 - ottobre 2005
Sub comparto attuativo B1	ottobre 2003 - ottobre 2006

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
 Edilizia bioclimatica sperimentale

Risorse economiche

Importo complessivo investito nel comparto:

RER	492.699,88
Comune	138.8543,39
Privati	22.582.723,57
Totale	24.463.966,84



Collecchio/Questionario PA PRU centro storico - 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.

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

- 9 Incremento degli spazi pubblici
- 9 Aumento della fruizione degli spazi pubblici
- 7 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 7 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 8 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 8 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 6 Miglioramento della mobilità
- 7 Miglioramento della qualità ambientale
- 5 Attenzione verso le fasce protette
- 3 Rispondere alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 3 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:

Esposizione in forma pubblica delle principali fasi progettuali (incontri con la cittadinanza e le associazioni di categoria coinvolte). Allestimenti mostre temporanee dei progetti nelle sedi istituzionali. Articoli su quotidiani locali.



Collecchio/Questionario PA PRU centro storico - lettura/analisi



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

- Sì
 No

Se no perché?

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

- Sì
 No

nota : slittamento dei termini derivato dallo slittamento delle fasi di cantierizzazione delle opere in capo ai soggetti privati. Rimodulazione del cronoprogramma recepito attraverso sottoscrizione accordo integrativo.

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

- Sì
 No

Se no come si sono modificati?

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

- Sì
 No

nota: slittamento dei termini recepito attraverso rimodulazione del cronoprogramma attuativo attraverso un accordo integrativo all'accordo originale sottoscritto.

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

- Sì
 No

Se no come si sono modificati?

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

Inserimento attraverso variante specifica alla strumentazione urbanistica vigente di aree da assoggettarsi a riqualificazione urbana sempre dislocate nel capoluogo di Collecchio.

La variante approvata nel 2003 ha visto la classificazione:

- di due aree produttive ormai incongrue, rispetto al tessuto urbano limitrofo prevalentemente residenziale e al tipo di attività svolta (ditta autotrasporti e attività produttiva artigiana) in aree residenziali assoggettate a PUA di iniziativa privata vincolate per l'attuazione al mantenimento in essere dell'attività e del livello occupazionale sempre in ambito comunale ma in aree idonee e alla realizzazione di opere di interesse generale;
- la classificazione di un'area rurale ormai interclusa rispetto alla viabilità esistente (tangenziale, ferrovia, strade comunali) e in diretto rapporto con la stazione ferroviaria e le aree a questa antistante e funzionalmente connesse finalizzata alla riqualificazione urbana dell'ambito della stazione ferroviaria (PUA adottato in data 21.04.2009).

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

Conclusioni

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

1 - La relazione tra pubblico e privato nella definizione congiunta e condivisa delle azioni specifiche per il raggiungimento di un risultato di "qualità progettuale", con particolare attenzione e coerenza alla fase successiva di "qualità" attuativa ;

2- Processo di partecipazione;

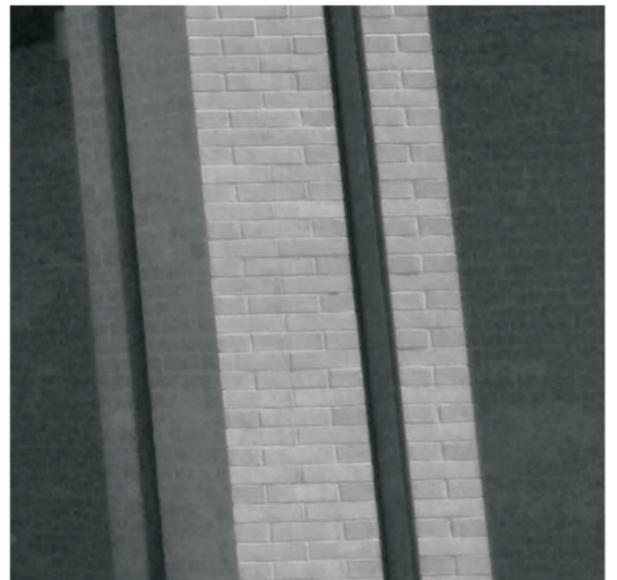
3 - Miglioramento della qualità ambientale (nel senso ampio del termine).

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

1 - Indicatori della qualità urbana (da intendersi quali aspetti da rivedere).

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

Collecchio PRU centro storico

Analisi SWOT - Processo

Punti di forza

Pru inserito in un processo più ampio di trasformazione e riqualificazione urbana.

Controllo del processo da parte dell'Amministrazione Pubblica, attraverso lo strumento del PP.

Buona collaborazione tra Comune e soggetto privato, nonostante i ritardi rispetto al crono-programma e rispetto dei contenuti dell'Accordo di Programma.

Coinvolgimento della popolazione attraverso azioni di partecipazione.

Il PRU è riuscito a innescare un processo a catena per l'attivazione di altri interventi di riqualificazione all'interno del centro urbano attraverso varianti specifiche allo strumento urbanistico.

Punti di debolezza

Mancato rispetto del crono-programma per quanto riguarda gli interventi di interesse pubblico, a causa dei ritardi dei soggetti privati nell'esecuzione dei lavori.

Contrasti tra soggetto privato e imprese costruttrici che hanno causato rallentamenti e ritardi.

Sospensione *sine die* dei lavori per la realizzazione di alloggi

Analisi SWOT - Progetto

Punti di forza

Capacità di realizzazione di una rete di spazi pubblici a supporto del programma di riqualificazione.

Costruzione di una nuova piazza centrale in diretto collegamento con gli spazi del PRU.

Aumento delle risposte in termini di parcheggi pubblici (parcheggio interrato area centrale).

Sviluppo del concetto di mix funzionale per l'area di riqualificazione (supermarket di quartiere, attività commerciali singole, residenza, parcheggi, ecc.).

Diversità per le tipologie residenziali.

Punti di debolezza

Conclusioni

Il PRU di Collecchio utilizza come strumento di esecuzione della trasformazione urbana il Piano Particolareggiato, che delinea precisamente le modalità e le forme del progetto. Gli obiettivi generali dell'intervento hanno mirato soprattutto all'incremento degli spazi pubblici e dei servizi per la comunità, accompagnati da una strategia di densificazione residenziale.

L'Amministrazione Pubblica ha applicato un controllo costante sull'investitore privato e, contemporaneamente, attraverso un forte protagonismo istituzionale, ha promosso diverse forme di sensibilizzazione della cittadinanza attraverso campagne di informazione e aggiornamenti continui sugli interventi.

Le difficoltà insorte durante la realizzazione del PRU, che hanno rallentato l'intero processo di riqualificazione, sono insorte durante i lavori per i nuovi spazi pubblici. In particolare, le difficoltà incontrate nella realizzazione del parcheggio sotterraneo hanno incrinato e poi compromesso il rapporto tra pubblico e privato, con conseguente cambio dell'impresa appaltatrice e lo slittamento dei termini dei lavori.

L'esito finale del PRU di Collecchio, nonostante non siano stati rispettati i termini del crono-programma, è stato comunque positivo: in riferimento alla qualità della riqualificazione urbana realizzata in un centro minore si può affermare che buoni risultati siano stati raggiunti sia in termini di incremento dello spazio pubblico, sia attraverso la realizzazione di edilizia residenziale a libero mercato e a canone agevolato.



Collecchio PRU centro storico

Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione		Discontinuo a causa della sostituzione dell'impresa appaltatrice durante i lavori di esecuzione.	
Attore pubblico	Ruolo del soggetto pubblico ben visibile alla cittadinanza durante tutto il processo.		
Rapporto tra pubblico e privato		Conflittuale con la prima impresa appaltatrice. Insufficiente capacità negoziale con il soggetto privato.	
Attore privato		Scarso coinvolgimento del privato che conduce a rapporti non ottimali. Sostituzione dell'impresa dopo le difficoltà incontrate nella realizzazione del parcheggio sotterraneo.	
Tempistica		Crono-programma non rispettato causa difficoltà tecniche e crisi dei rapporti.	

Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica	Tipologie edilizie diversificate.		
Qualità urbana	Forme architettoniche diversificate ma uniformi nel loro complesso. Realizzazione del parcheggio sotterraneo.		
Qualità sociale	Applicazione di forme di partecipazione continue all'interno del quartiere. Soddisfacente <i>mix</i> sociale e funzionale. Realizzazione di alloggi a canone agevolato.		
Aspetti economici		Alti costi di realizzazione del parcheggio sotterraneo (non previsti inizialmente). La sostituzione della ditta appaltatrice si è tradotta in maggiori costi dell'intervento.	



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Collecchio PRU centro storico



Caratteri della preesistenza



Disegno dello spazio aperto



Materiali e tessiture



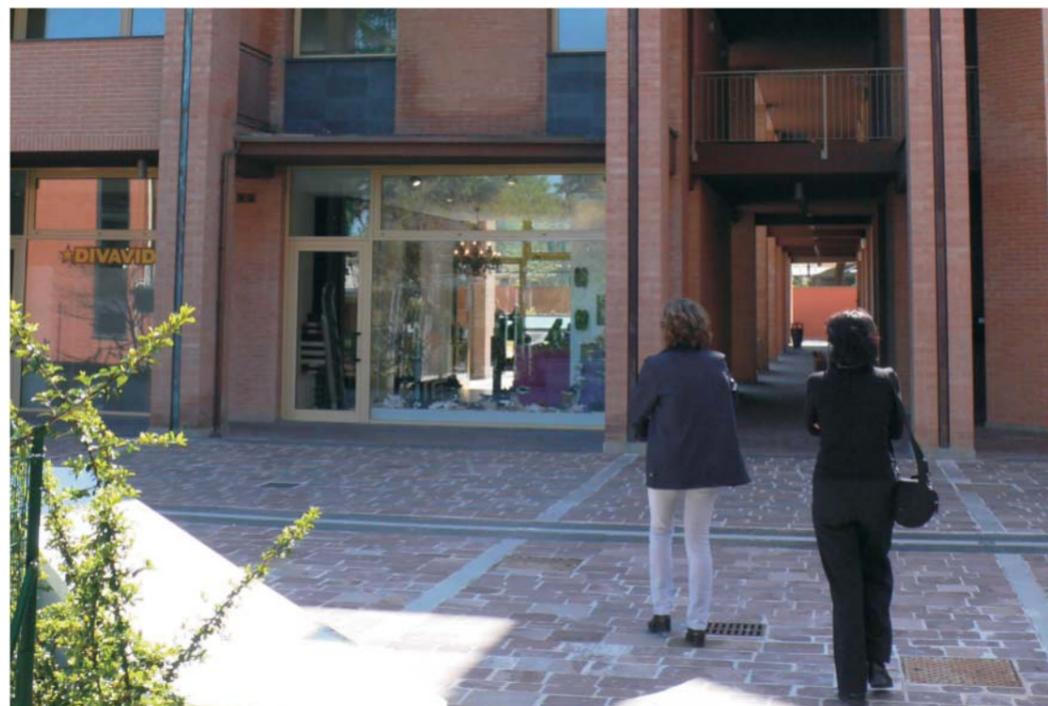
Collecchio PRU centro storico



Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi

