

# Forlì

## PRU ex Orsi Mangelli

### Descrizione area progetto

L'area di progetto riguarda un sito industriale dismesso (fabbrica di seta artificiale Orsi Mangelli) a cavallo tra il centro storico della città e la Stazione ferroviaria. Avviato come Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel 1999, il progetto di riqualificazione viene candidato, assieme ad altri programmi, al bando di ammissione ai finanziamenti di PRU ai sensi della legge 19/98.

La precedente destinazione industriale dell'area ha gravato molto sulle dinamiche del processo di riqualificazione. Le operazioni di bonifica (non previste dal progetto generale) e i costi per la loro realizzazione hanno condotto al mancato rispetto del crono-programma di attuazione e costruzione delle opere (edifici e spazi aperti). In particolare, la trasformazione dell'area destinata a parco urbano, che rappresentava una componente fondamentale per la qualità dell'intervento (spazi pubblici di relazione, connessioni pedonali e ciclabili, ecc.), si trova oggi in forte ritardo a causa della gravità ed estensione dei livelli di contaminazione. La sottovalutazione di questo problema ha avuto ripercussioni anche sul successo immobiliare dell'intervento, che continua ad affacciarsi su un cantiere di bonifica tuttora in opera.

Il progetto, sviluppato dall'architetto Adolfo Natalini, intendeva assumere il ruolo di nuovo ingresso al centro storico dalla stazione, attraverso un mix di funzioni (residenza, servizi, commercio, parcheggi, spazi pubblici, ecc.) che avrebbe garantito, in termini di qualità urbana, il buon risultato dell'intervento. Nel progetto le tipologie abitative e quelle per i servizi sono organizzate attorno ad

un asse pedonale centrale che termina in una piazza con funzione di snodo urbano verso il centro storico. Un parco a scala urbana dovrà completare il disegno complessivo.

Il progetto nell'insieme è ancora in fase di realizzazione. Sono stati costruiti gli edifici della grande distribuzione (Coop e galleria commerciale), quelli per le destinazioni a terziario e le residenze. E' invece ancora in fase di realizzazione il parco urbano.

L'edificio che ospita la funzione della grande distribuzione è una delle poche tipologie che prevede una serie di affacci (al piano terra) sullo spazio pubblico costituito dalla piazza e dall'asse centrale. Come sempre in questi casi, le attività che si accompagnano alla grande distribuzione (galleria

commerciale) hanno gli ingressi principali (vetrine ed esposizione) rivolti verso l'interno, mentre il retro si affaccia sul sistema dei portici che caratterizza l'attacco a terra dell'intervento.

Questa soluzione progettuale, certamente coerente con il modello di commercio che si è insediato, penalizza però gli spazi e i percorsi pubblici che sono stati sviluppati in fase di progetto relegandoli ad un qualunque retro.

Di recente è stata risolta la questione infrastrutturale grazie all'inaugurazione del parcheggio pubblico interrato (circa 300 posti), che servirà l'area (edifici, parco, spazi aperti) e il limitofo centro storico.

### Area progetto



### Cenni storici

Nel 1926 venne aperta dal conte Paolo Orsi Mangelli una fabbrica per la produzione di seta artificiale dalla viscosa che raggiunse ben presto una forza lavoro di circa 1500 operai. Ad essa venne affiancato nel 1929 un impianto per la produzione di cellophan (SIDAC), con un'occupazione di 650 persone.

La nuova società riuscì a superare indenne la crisi del '29, con qualche appoggio statale, e a sopravvivere alle difficoltà della guerra, che ne limitò molto la produzione per carenza di materia prima.

Nel dopoguerra l'attività produttiva riprende rapidamente, grazie anche al fatto che gli impianti erano sfuggiti ai gravi danni provocati dai bombardamenti e dalle rappresaglie delle truppe tedesche in ritirata, grazie anche alla determinazione con la quale la direzione e le maestranze avevano vigilato sui macchinari.

Negli anni '70 la pesante crisi del mercato nazionale ed estero del settore del *rayon* e del *cellophane* fa registrare all'impresa un andamento fortemente negativo. Alla fine del 1972 si arrivò alla cessazione della produzione del *rayon*, con conseguente chiusura di questo reparto.

La produzione industriale dell'area termina nel 1984 per quanto riguarda il *cellophane* e nel 1993 per quanto riguarda il *nylon*.



# Forlì

## PRU ex Orsi Mangelli

**Filone progettuale:** Le aree industriali dismesse

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

- Ambito delle aree complesse e del sistema ferroviario;
- Ambito del centro storico;
- Ambito insediativo Borgo Ravaldino e frazione San Martino in Stradadismesse, tessuto urbano.

**Criticità:**

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

Con l'identificazione degli ambiti si intende raccordare il tema della riqualificazione urbana con quello del PRG, attribuendo una valenza strutturale alle scelte strategiche individuate da questo sistema (ambiti) rispetto ad una logica di città multipolare, stimolando più diffusamente i processi di rinnovo urbano.

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

Ambito delle aree complesse e del sistema ferroviario  
Creazione di un nuovo sistema per le funzioni urbane lungo la dorsale morfologica costituita dalla linea ferroviaria

Ambito centro storico - Riutilizzo di una serie di contenitori urbani (mercato ortofrutticolo, edifici, aree industriali dismesse) per realizzare nuovi poli culturali e di istruzione universitaria, in generale per potenziare l'offerta dei servizi.

Ambito insediativo Borgo Ravaldino e frazione San Martino in Strada - Interventi di ricomposizione urbana attorno ad alcuni elementi ordinatori per sviluppare più intensi rapporti con il paesaggio extraurbano.

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

**Partnership costruite per gli ambiti di PRU:**

**Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:**

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

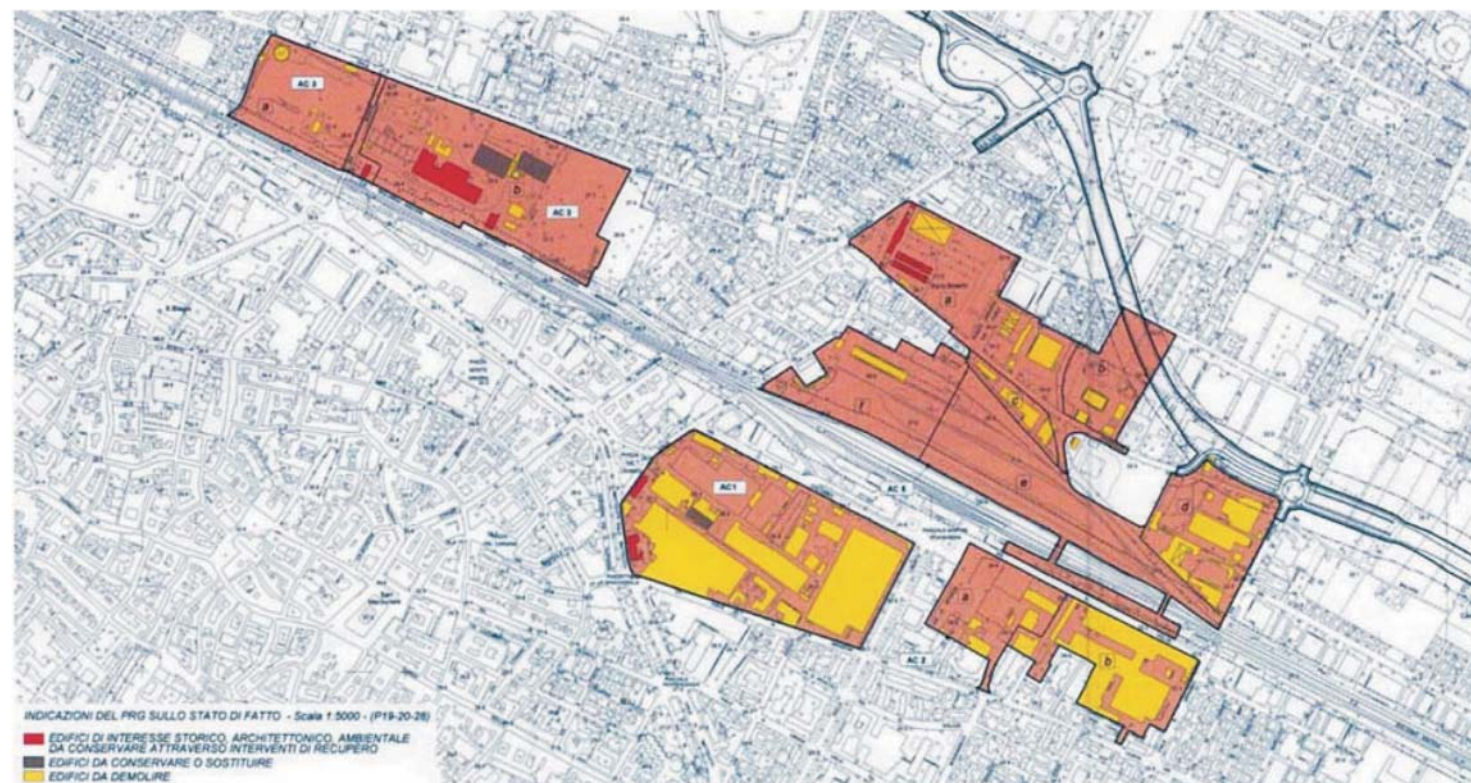
**Le risorse economiche in gioco:**

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

**Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:**

**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:	9
Risorse regionali:	7.748.918,30
Risorse pubbliche locali:	30.431.808,90
Risorse private in opere pubbliche:	23.633.525,38
Risorse private in opere private:	202.328.066,92
Totale investimento ambiti:	264.142.319,50



## Il PRG e la riqualificazione

**Sistema Ferroviario (Foro Boario, Area Bartoletti, ex orsi Mangelli)**

Il programma investe le aree comprese nel comparto denominato Sistema Ferroviario-Via Pandolfa, in cui sono comprese anche le aree del Foro Boario (proprietà del Comune), del Consorzio Agrario e dell'area ex Ultragas.

I diversi interventi di riqualificazione, attivati dai PRU, dal PRUSST e dal progetto pilota per la sicurezza, rientrano tutti nel disegno previsto dal PRG adottato in sede di sviluppo dei programmi.

Gli interventi di questo quadrante della città sono condizionati anche da una serie di progetti di viabilità relativi alla costruzione di un passante di collegamento con la tangenziale est, un sottopasso di interesse locale per il collegamento con la stazione ferroviaria, una serie di rotonde e un nuovo viale pedonale.

# Forlì

## PRU ex Orsi Mangelli - lettura/analisi

**Ambito:** Centro Storico

**PRU:** ex Orsi Mangelli

**Comparto:**

**Descrizione dell'ambito:**

L'ambito preposto è molto esteso e complesso comprendendo differenti elementi, diversi per scala e tipologie funzionali:

- la zona A del centro storico;
- il tessuto urbano di Borgo Mazzini;
- il tessuto urbano razionalista di Via della Libertà e degli isolati prospicienti;
- le aree industriali dismesse (ex Orsi Mangelli e ex Forlanini);

**Criticità dell'ambito:**

- carenza funzionale aggravata dalla perdita di identità spaziale e di una generale qualità urbana;
- presenza di numerose aree "in attesa" di trasformazione (centro storico) con funzioni in attesa di venire localizzate in altre zone;
- problemi di congestione funzionale per il centro storico (concentra oltre il 50% degli addetti comunali, relativamente alle attività terziarie, direzionali e commerciali).

**Visione strategica dell'ambito:**

**Descrizione PRU - comparto:**

L'area interessata dal programma di riqualificazione urbana si trova a nord est del centro storico nei pressi della Stazione Ferroviaria per una superficie territoriale di 131.633 mq. Il programma coincide con il perimetro di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Piano di Recupero area ex Orsi Mangelli".

**Criticità PRU - comparto:**

L'area è caratterizzata dalla rilevante presenza di sub-aree facenti parte del complesso industriale dismesso "fabbrica di seta artificiale Orsi Mangelli".

**Visione strategica PRU - comparto:**

Le strategie del programma sono legate alla trasformazione di questo vuoto urbano, presente da decenni quale risultato della dismissione del complesso industriale, in un nuovo quartiere con destinazioni miste e integrate tra loro.

**Obiettivi generali per il PRU - comparto:**

- rivalutare la funzione abitativa, stimolando il recupero e l'adeguamento funzionale del patrimonio edilizio integrando nuove funzioni;
- favorire l'inserimento di attività e servizi innovativi in funzione del recupero di complessi architettonici dismessi o in via di dismissione;
- realizzazione di nuovi alloggi legati alle preesistenze storico architettoniche;
- riorganizzazione della viabilità locale e del sistema degli spazi pubblici.

**Risultati attesi:**

- miglioramento della qualità urbana e del sistema insediativo esistente;
- miglioramento della offerta abitativa e dei servizi;
- creazione di un polo per le attività culturali e di spettacolo;
- aumento della condizione di sicurezza urbana;
- potenziamento dell'offerta del verde pubblico e dei percorsi pedonali e ciclabili;
- eliminazione del traffico pesante di attraversamento e aumento delle zone di sosta.

**Partnership costruita per il PRU - comparto:**

- Regione Emilia Romagna
- Provincia di Forlì - Cesena
- Comune di Forlì
- ACER
- Fortex SIDAC S.r.l.
- Romagna Acque s.p.a.
- Azienda PP. TT.

**Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:**

*Regione Emilia Romagna:*

impegno finanziario a sostegno del PRU.

*Interventi pubblici (Comune di Forlì - ACER):*

- demolizione degli edifici esistenti su area comunale e costruzione di un parcheggio;
- costruzione di un edificio di edilizio sovvenzionata (20 alloggi) lotto 15;
- costruzione di un edificio di edilizia sovvenzionata (20 alloggi) lotto 14b;
- realizzazione di uffici pubblici, lotto 5.

*Interventi privati (Fortex SIDAC S.r.l. - Romagna Acque s.p.a.):*

- demolizione degli edifici esistenti sulle aree private;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- consolidamento e messa in sicurezza delle ciminiera preesistente;
- realizzazione di un collegamento (passerella) ciclopedonale su viale Matteotti;
- realizzazione di edifici specialistici con destinazione pubblica (Questura e INAIL);
- realizzazione di edifici a destinazione mista (residenziale, commerciale, artigianale, terziario);
- realizzazione di un complesso alberghiero;
- realizzazione di un edificio a destinazione residenziale (20 alloggi).

## Stralci d'attuazione

**Importo complessivo del programma:**

RER	4.198.123,20
Comune	11.755.201,43
Privati	97.732.693,07
Totale	113.686.017,70

**Opere di urbanizzazione**

Per le opere di urbanizzazione generale è stata concessa una proroga al 20 settembre 2009 (termine di validità decennale del Piano urbanistico attuativo).

**Opere di bonifica dell'area comunale**

Parte dell'area di proprietà comunale interna al comparto ex Mangelli è soggetta a procedura di messa in sicurezza sulla base di un progetto di bonifica. Su tale area, una volta conclusa la fase di messa in sicurezza, sarà realizzata gran parte dell'area a verde pubblico prevista nel comparto. Attualmente le opere di messa in sicurezza sono in corso. I lavori, previsti per il 19.08.2008, sono stati prorogati al 31.03.2009, ma sono ancora in esecuzione.

**Parcheggio Pubblico seminterrato**

Il parcheggio è stato consegnato ed è entrato in funzione.

**Lotto 1a - 1b**

Il progetto per la nuova sede di Romagna Acque è in fase di redazione. L'edificio della sede attuale dovrebbe essere acquisito dal Comune di Forlì per essere destinato a nuova sede del corpo di Polizia Municipale.

**Lotto 2 (sedime ex Centrale Elettrica)**

Le attività di verifica del suolo inquinato hanno dato esito negativo. Sono dunque in corso i lavori di costruzione per il volume della ex centrale elettrica.

**Lotto 5 - Nuova Sede AUSL**

L'area, bonificata a carico del privato, è stata restituita all'attività edificatoria prevista. I lavori, tuttavia, non sono ancora iniziati.

**Lotto 14 B - 20 alloggi ERP**

I lavori relativi al lotto 14b, sono completati. Gli alloggi sono stati consegnati agli assegnatari nel marzo 2009.

# Forlì/Questionario PA

## PRU ex Orsi Mangelli - 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.

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

Questo PRU, a differenza del PRU n. 1 "Sistema ferroviario via Pandolfa", è nato prima dell'approvazione dei Programmi di riqualificazione urbana come Piano di recupero di iniziativa pubblica e successivamente ha assunto anche valore di PRU.

Le modalità di informazione dei cittadini nella fase di promozione e progettuale sono state quelle tradizionali di un Piano urbanistico attuativo (acquisizione del parere della Circoscrizione, fase di pubblicazione e osservazioni).

In fase attuativa l'informazione è avvenuta (e continua

tuttora) attraverso la pubblicazione sul sito internet del Comune delle relazioni semestrali sullo stato di avanzamento dei Programmi di riqualificazione urbana, corredate di fotografie aggiornate dei vari cantieri o delle opere realizzate.

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



# Forlì/Questionario PA PRU ex Orsi Mangelli - 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

Il piano finanziario allegato al PRU e ai relativi Accordi di Programma è sostanzialmente una fotografia delle risorse impegnate o che si prevede di impegnare nella realizzazione degli interventi in un dato momento.

Serve più che altro a dare una dimensione degli interventi in termini di investimento. In realtà le risorse impegnate in un PRU cambiano nel corso degli anni e in parte può mutare il loro utilizzo o l'apporto dei soggetti pubblici e privati. E' difficile pensare di potere aggiornare il piano finanziario costantemente.

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

Non è stato propriamente il PRU a generare altri programmi o processi di riqualificazione, ma piuttosto la pianificazione urbanistica generale a livello comunale, che alla fine degli anni '90 in coincidenza con l'avvio dei PRU, ha privilegiato il recupero delle aree dismesse piuttosto che l'espansione urbana che aveva caratterizzato le precedenti fasi di pianificazione negli anni '70 e '80.

Come anticipazione del PRG adottato nel 2000, nel 1999 fu approvata una variante che comprendeva gran parte dei comparti urbanistici relativi ad aree dismesse. Gli ambiti di riqualificazione urbana sono quasi tutti compresi nella fascia immediatamente esterna al perimetro del Centro Storico (spesso a cavallo della linea ferroviaria) e coincidono con le aree occupate storicamente dai primi insediamenti produttivi (Ex Mangelli, Ex Bartoletti, Ex Forlanini, Area Cantina sociale, Foro Boario e aree adiacenti etc.).

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

In realtà non c'è relazione normativa e procedurale. La L.R. 19/98 andrebbe aggiornata, sicuramente agli articoli 5 e 9 per quanto riguarda i riferimenti alla legge urbanistica vigente. Infatti la maggior parte dei riferimenti sono ancora alla L.R. 47/78 e alla L.R. 46/88. In nessun caso si fa riferimento alla L.R. 20/2000 (dopo 9 anni !!!) e alle nuove procedure di approvazione dei Piani urbanistici attuativi (anche in variante al P.O.C.). Si fa ancora riferimento al P.R.G. e non a P.S.C., P.O.C. e R.U.E.. Per quanto riguarda la possibilità di accordi di programma sarebbe opportuno riferirsi anche all'art. 40 della L.R. 20/2000 (oppure agli accordi di cui all'art. 18).

## Conclusioni

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

1 - Housing sociale (declinato in tutte le varie forme quali alloggi ERP a canone sociale, alloggi in locazione a termine a canone calmierato, alloggi per coppie di giovani, alloggi in proprietà a prezzo convenzionato), con caratteristiche edilizie avanzate (bioedilizia, risparmio energetico, corretto uso delle risorse, energie rinnovabili, teleriscaldamento etc.).

2 - Ambiti di riqualificazione urbana, ma non solo. Accanto ai

classici ambiti di riqualificazione urbana, individuati nei centri storici e nelle aree dismesse, si potrebbero comprendere anche altri ambiti di frangia del tessuto urbano nei quali l'intervento di riqualificazione non è tanto (o non principalmente) un intervento di ristrutturazione urbanistica, ma, anche attraverso nuove realizzazioni, una operazione di ricucitura del tessuto urbano, di qualificazione dei percorsi, di connessione ciclabile e pedonale con altre aree, di connessione di aree verdi, di arricchimento delle dotazioni di standard, in altre parole, prefigura un trattamento diverso di quelli che altrimenti finiscono solo per essere interventi periferici.

3 - Le opere di urbanizzazione (intese come primarie e secondarie) sono molto importanti. In genere nei PRU (come nei Contratti di Quartiere o altri programmi simili) finiscono per essere limitate in quanto la maggior parte dei finanziamenti deve essere relativa alla realizzazione di alloggi. Se si persegue un obiettivo di riqualificazione urbana, in alcuni casi, nel Centro Storico o in quartieri degradati o, comunque realizzati diverse decine di anni fa (spesso senza le attuali dotazioni di standard), potrebbe essere più importante realizzare nuove o migliori opere di urbanizzazione (verde di quartiere, connessioni sicure, impianti sportivi, ecc.) piuttosto che nuovi alloggi.

4 - Partecipazione. Il tema della partecipazione è molto importante, nel nostro caso l'esperienza del PRU n. 1 (Ex Foro Boario) è stata molto significativa ed ha portato a risultati concreti. E' certamente un elemento da riproporre ma migliorandolo nei tempi di esecuzione.

5 - Il monitoraggio dei PRU (come degli altri programmi simili) è importante. Obbliga le Amministrazioni a presidiare con continuità l'attuazione dei programmi. Come avviene per i PRUSST, si potrebbe prevedere una modalità di rendicontazione online su apposito sito regionale (con schede da compilare e possibilità di estrarre specifici report).

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?

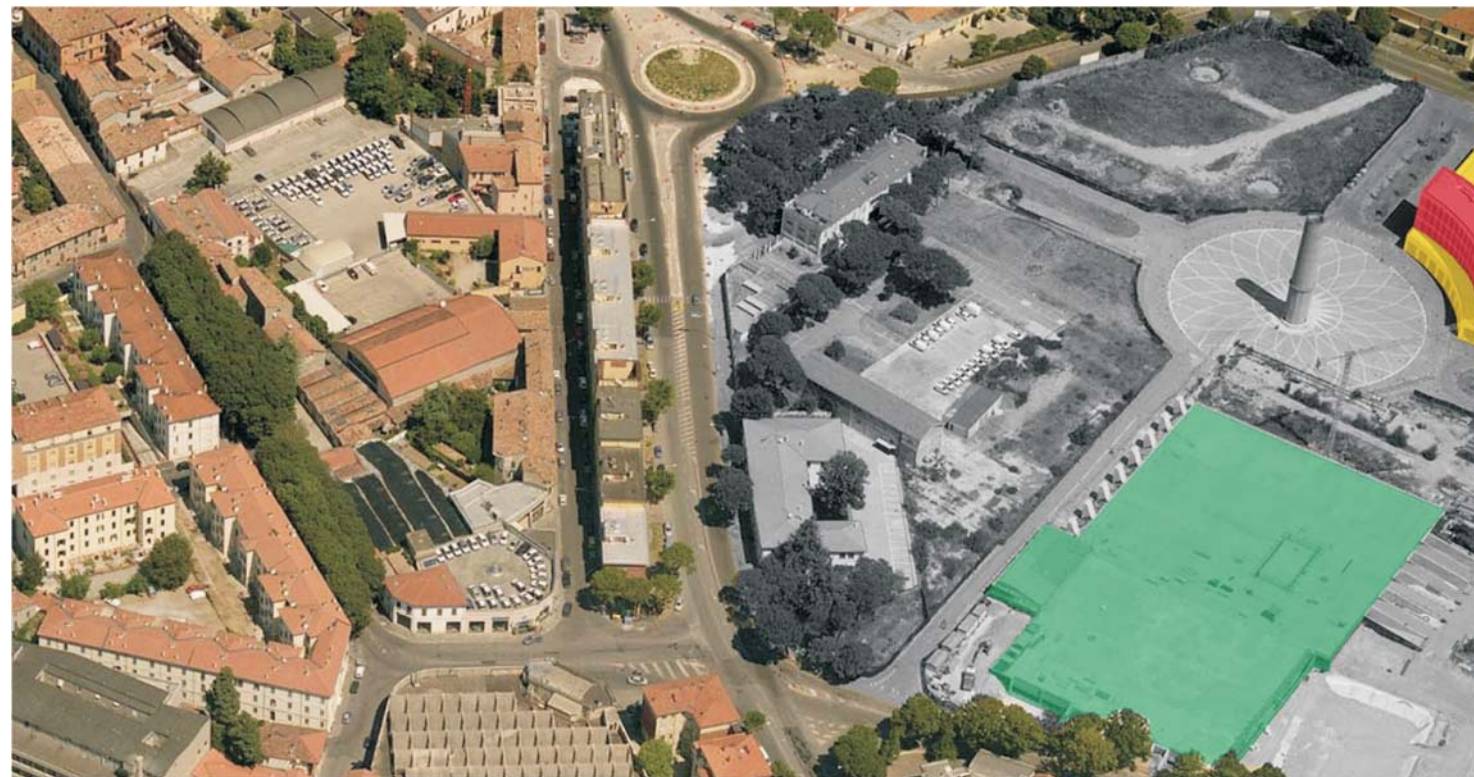
- Sì  
 No  
 Non so

# Forlì PRU ex Orsi Mangelli - lettura/analisi

## Funzioni/Struttura urbana

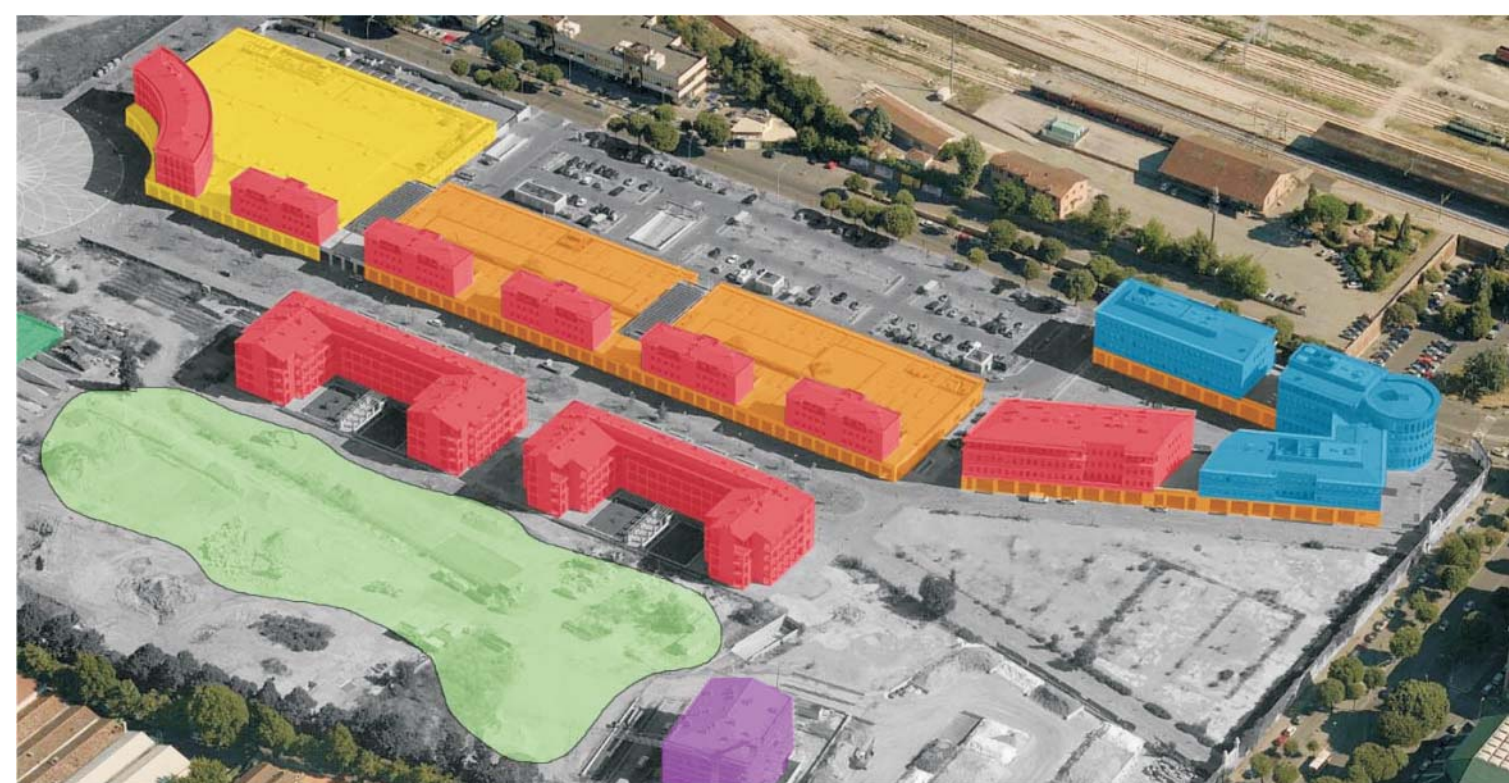
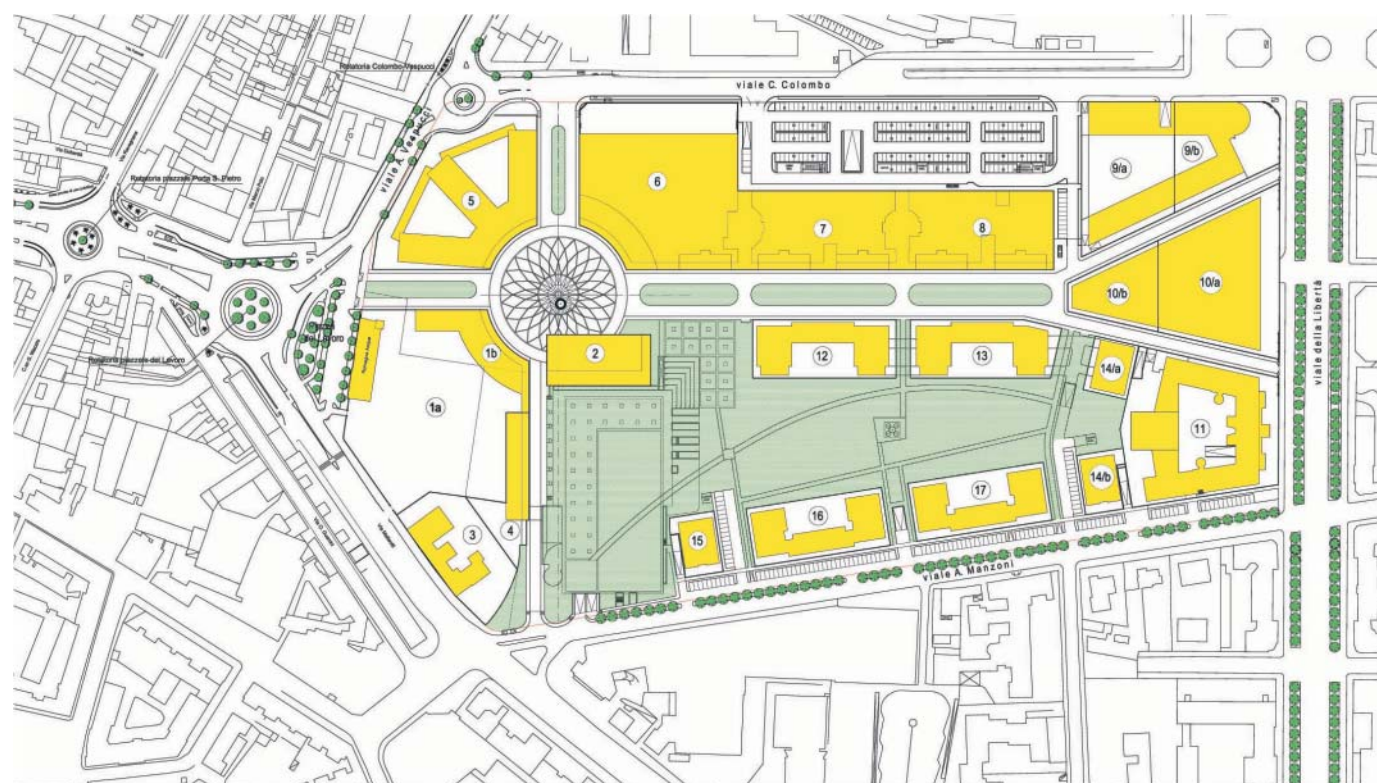
Le azioni che hanno portato allo sviluppo del nuovo tessuto urbano nel comparto ex Orsi Mangelli hanno previsto la quasi totale demolizione degli edifici che precedentemente occupavano l'area industriale. Solo alcuni elementi urbani sono stati mantenuti a ricordo della precedente funzione. Il nuovo impianto è stato sviluppato con la volontà di rafforzare la connessione tra il centro storico e l'area della stazione ferroviaria mediante una serie di percorsi (ciclabili e pedonali) e una serie di spazi pubblici (nuovo parco urbano, viale alberato, nuova piazza, ecc.).

Le funzioni insediate rispondono a due logiche differenti; da un lato quelle del mercato immobiliare (grande distribuzione, galleria commerciale, terziario, residenza, ecc.); dall'altro quella dell'*housing* sociale. Come da altri esempi simili la convivenza di queste attività crea un buon mix funzionale a discapito però della qualità di alcune soluzioni formali. La grande distribuzione e la galleria commerciale non hanno sviluppato affacci e relazioni con lo spazio pubblico esterno ma ne hanno creato uno interno alternativo.



Le principali funzioni previste all'interno dell'area di riqualificazione urbana. I lavori per il completamento del parco pubblico (a cavallo tra il parcheggio e le residenze ERP) sono ancora in fase di realizzazione, a causa delle operazioni di bonifica dei suoli inquinati. Il progetto per la nuova sede della Polizia Municipale (in prossimità del parcheggio, lotto 1a e 1b) è in fase di sviluppo.

- Uffici/terziario/residenza
- Grande distribuzione
- Galleria commerciale/commercio
- Residenza
- Residenza sociale (ERP)
- Parcheggio pubblico
- Parco pubblico

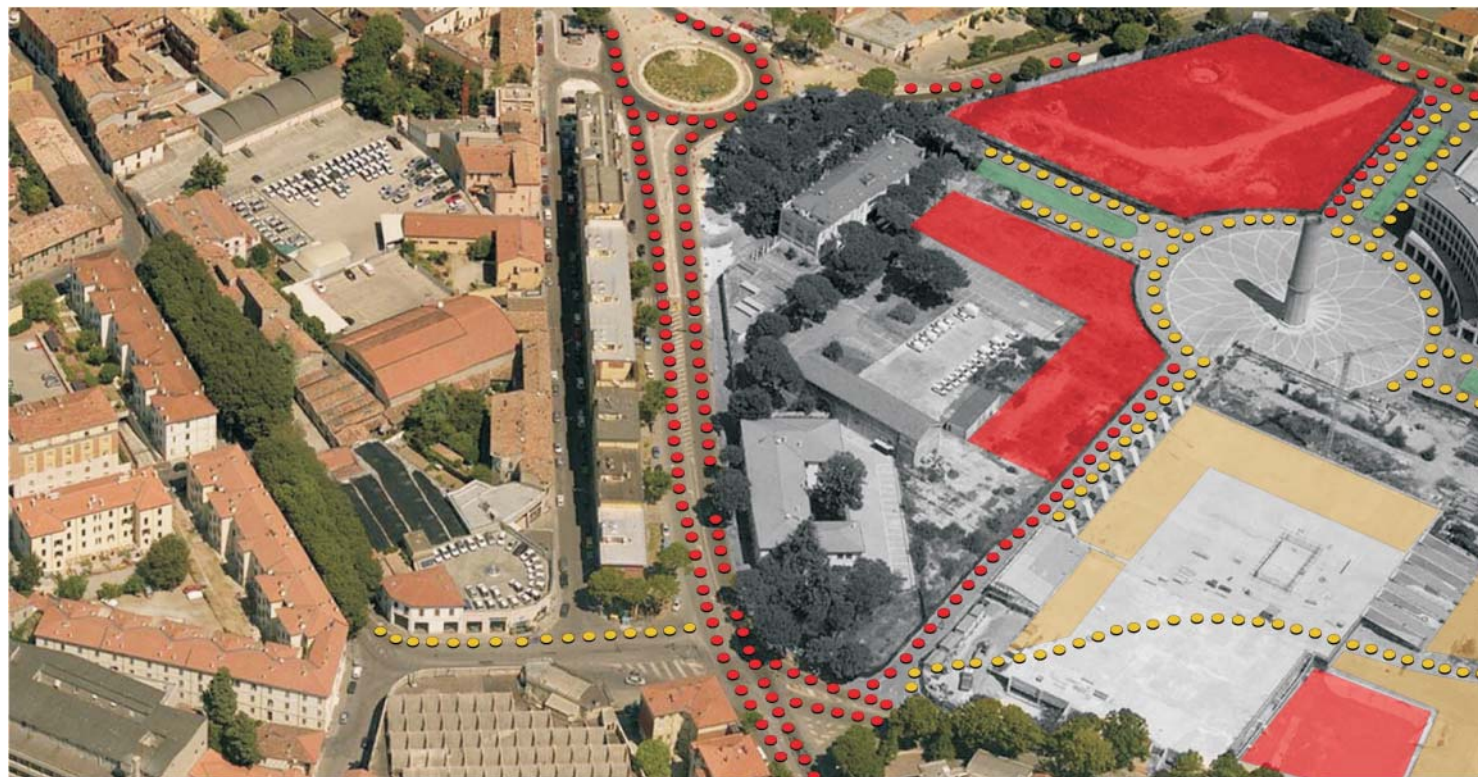


# Forlì PRU ex Orsi Mangelli - lettura/analisi

## Spazi pubblici/connessioni

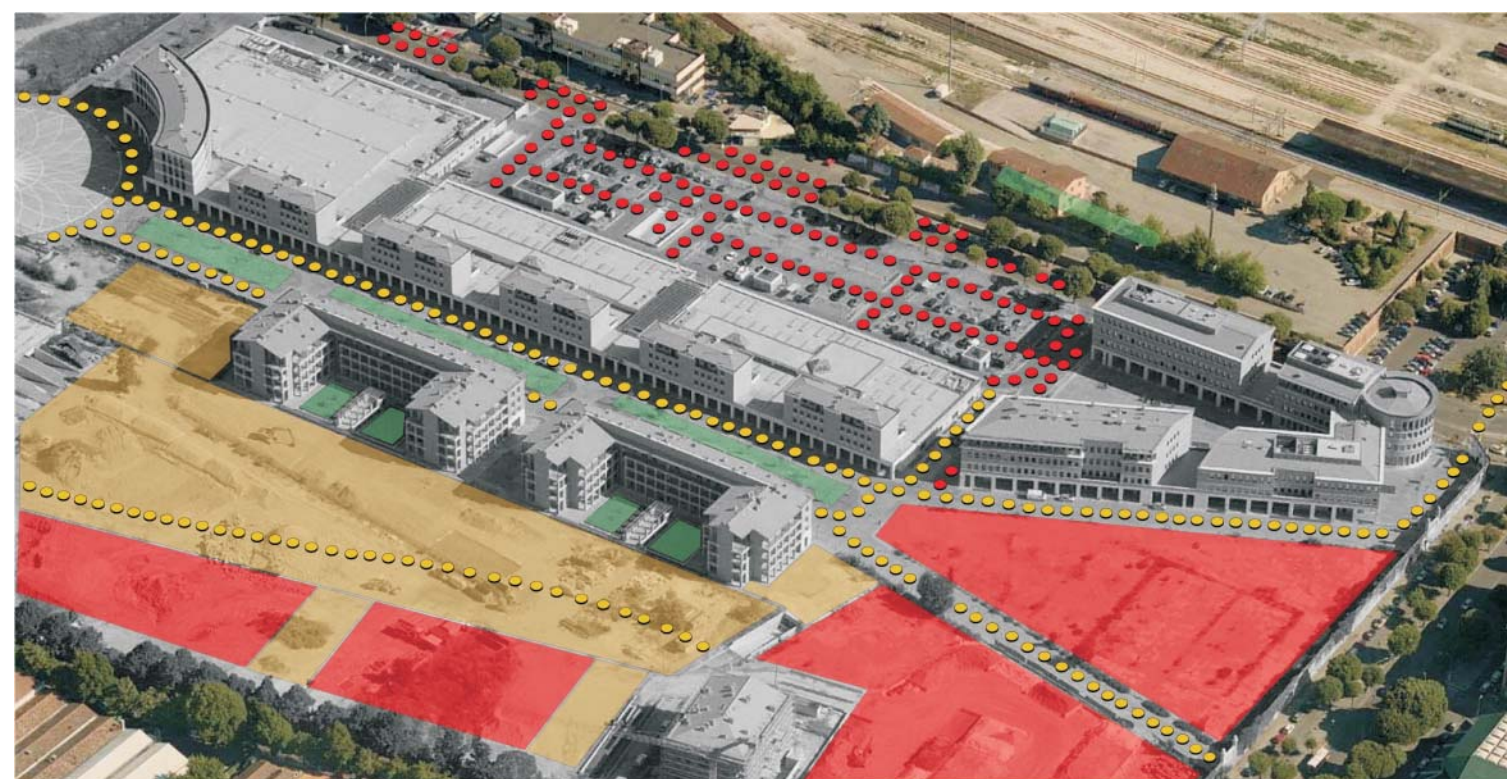
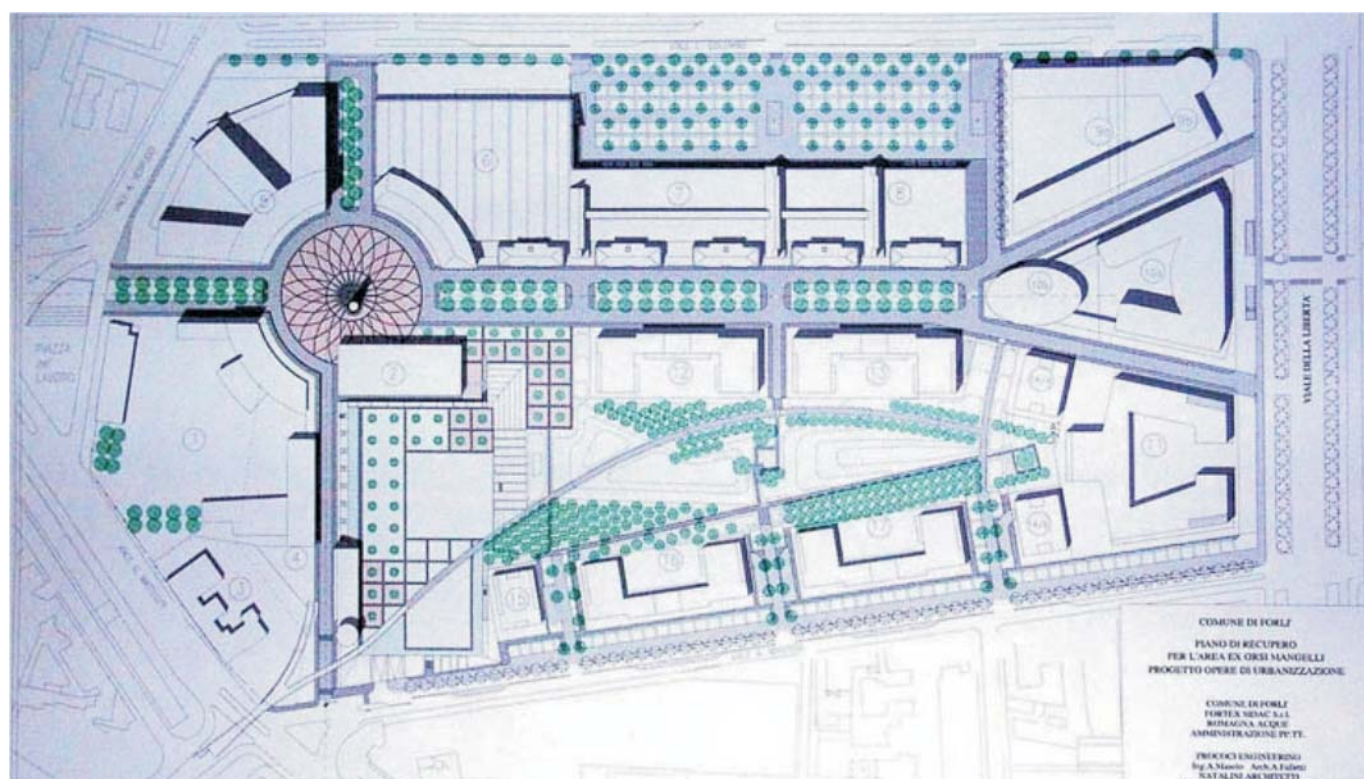
Il sistema degli spazi pubblici è ancora in fase di realizzazione ma possiamo comunque leggere quali saranno le gerarchie e le regole alla base del progetto; aumentare la permeabilità dell'area, favorire la connessione tra la Stazione Ferroviaria e il centro storico, aumentare la disponibilità dei posti auto per il sistema della sosta.

Il limite maggiore, all'interno di questo sistema, riguarda la mancata realizzazione, nella prima fase della riqualificazione, del parco urbano pubblico. Questo componente del progetto, che ha la fondamentale funzione di aumentare l'utilizzo e la percorrenza dell'area ha avuto ripercussioni negative anche rispetto al mercato immobiliare. Molti degli appartamenti o degli immobili sono stati venduti anche per la presenza di questo elemento che aumentava la qualità globale della zona. Molte delle lamentele dei proprietari sono dovute alla non corrispondenza tra la realtà e la descrizione commerciale del progetto.



Le principali funzioni previste all'interno dell'area di riqualificazione urbana. I lavori per il completamento del parco pubblico (a cavallo tra il parcheggio e le residenze ERP) sono ancora in fase di realizzazione a causa delle operazioni di bonifica dei suoli inquinati. Il progetto per la nuova sede della Polizia Municipale (in prossimità del parcheggio, lotto 1a e 1b) è in fase di sviluppo.

- Carrabile
- Pedonale
- Verde di progetto realizzato
- Verde di progetto da realizzare
- Aree di cantiere



# Forlì PRU ex Orsi Mangelli - lettura/analisi

## Analisi SWOT - Processo

### Punti di forza

Coerenza e continuità nella pianificazione urbanistica comunale che dalla fine degli anni '90, in coincidenza con l'avvio dei PRU, ha privilegiato il recupero delle aree dismesse piuttosto che l'espansione urbana.

Continuità e progressione di programmi attivati sull'area (PreU, Piano Particolareggiato, PRU, ecc.)

Forte ruolo dell'Amministrazione Pubblica durante il processo e la fase di realizzazione.

### Punti di debolezza

Mancato rispetto del crono-programma da parte del soggetto pubblico e da parte del soggetto privato.

Non prevista la bonifica dei suoli nel piano finanziario (utilizzo dei finanziamenti destinati ad altre azioni).

Ritardo nella realizzazione del principale elemento di interesse generale, il parco urbano.

Nessun processo partecipativo alla base della costruzione del progetto di riqualificazione.

Utilizzo di procedure normali (parere delle Circoscrizioni, osservazioni, ecc.) come strumenti principali di coinvolgimento degli abitanti locali.

## Analisi SWOT - Progetto

### Punti di forza

Costruzione di un sistema di spazi pubblici per collegare l'area della stazione ed il centro storico tramite la zona di riqualificazione.

Connessioni in continuità con la rete limitrofa delle strade.

Realizzazione di uno spazio di interesse pubblico (parco) come elemento di riferimento per l'area.

### Punti di debolezza

Nessuna ricerca e innovazione per le tipologie abitative.

Utilizzo di una tipologia commerciale (galleria) che si ripercuote sulla qualità degli spazi pubblici (aperture verso l'interno della galleria) per il sistema dei portici.

## Osservazioni

La coerenza della programmazione urbana del Comune di Forlì, dando continuità al percorso di riqualificazione e definendone una strategia, è fondamentale per garantire efficienza alla realizzazione dei progetti. In questo senso il PRU può inoltre assumere il ruolo di programma quadro che organizza e definisce i compiti dei diversi attori sul territorio, costruendo la base di arricchimento del capitale sociale, necessario alla realizzazione di programmi futuri.

Altrettanto importanti sono il monitoraggio del soggetto pubblico sull'intervento urbano, al fine di assicurarne la coerenza rispetto alle esigenze socio-economiche della città nel suo complesso e tutte le forme di partecipazione dei cittadini, che devono essere coinvolti nei processi di cambiamento degli spazi, per affrontare, capire, accettare e condividere cambiamenti che non devono essere vissuti come imposizioni prive di un disegno strategico.

Viceversa, un cronoprogramma non efficace e conseguentemente non rispettato può essere la causa di perdita di fiducia del cittadino nei confronti dell'Istituzione e, di conseguenza, determinare un supporto minore rispetto ad interventi futuri. La stessa conseguenza può essere determinata dalla totale mancanza o dalla scarsità delle forme di partecipazione, rendendo il cittadino estraneo ai processi di cambiamento degli spazi di suo uso comune.

## Osservazioni

Ritardo nella realizzazione del parco pubblico, a causa delle operazioni di bonifica del suolo, ha compromesso in parte la qualità del progetto. Gli edifici, che sulla carta disponevano di un affaccio diretto su questo bene pubblico, si aprono per ora ancora su di un cantiere di bonifica.

Questo inconveniente ha fermato le vendite degli immobili e anche la realizzazione delle parti finali del progetto. Ora l'area sconta questa problematica e appare come un grande cantiere dove gli spazi e gli edifici già realizzati sembrano emergere da un suolo che non ha una chiara destinazione finale, aumentando il senso di indefinito e mettendo in discussione alcune soluzioni formali e funzionali degli edifici.

## Conclusioni

Il Comune di Forlì decide alla fine di anni '90 di proseguire una politica urbana orientata agli obiettivi del recupero delle aree dismesse della città. L'intervento nell'area Orsi Mangelli si colloca all'interno di questa strategia di sviluppo orientata al riuso della città esistente e alla conseguente riduzione del consumo di nuovo suolo.

La determinazione del soggetto pubblico è dimostrata dalle ininterrotte politiche rivolte alla trasformazione dell'area. La visibilità e la forte intenzionalità pubblica nella fase negoziale e di definizione del Piano Particolareggiato diventano uno dei punti di forza dell'intervento e si riflettono nell'organizzazione degli spazi pubblici all'interno del nuovo quartiere, con la sistemazione della piazza centrale, collegata con la zona verde e il parcheggio sotterraneo (visibile solo dalla parte della strada) e il parco pubblico oggi in fase di realizzazione. Positiva, anche se ormai consueta, è stata la scelta di conservare la ciminiera al centro della piazza, e alcune parti del muro perimetrale della fabbrica, come elementi di memoria del luogo. Le problematiche principali dell'intervento sono state determinate dall'inquinamento del suolo e dalla relativa bonifica.

La scelta di risanare in primo luogo le aree a destinazione residenziale e commerciale, lasciando quelle destinate a parco pubblico per ultime, ha causato non pochi problemi di vivibilità ai residenti. Durante la realizzazione del progetto, l'eccessivo costo della bonifica dell'area destinata a parco, non valutato appieno nella fase iniziale, ha determinato slittamenti rispetto al crono-programma. I ritardi sono stati enfatizzati da ricorrenti polemiche anche a causa della mancata attivazione di processi partecipativi e di comunicazione adeguati. Solo in una seconda fase l'Amministrazione ha cercato di recuperare avviando una campagna di comunicazione e divulgando, attraverso il sito del Comune, aggiornamenti multimediali sull'andamento dei lavori.

Come altri casi di trasformazione e di recupero di una grande area industriale dismessa, anche il caso della Orsi Mangelli dimostra la complessità di queste operazioni, spesso nascosta dalle banalizzazioni dei progetti urbani allestiti per raffigurare lo stato futuro dei cosiddetti "vuoti urbani" che sono, in realtà, o "pieni di rendita" o pieni di problemi complessi. Il caso della sottovalutazione dei costi di bonifica e la mancata partecipazione che determina una crescente campagna di opposizione rappresentano spesso i punti di maggiore debolezza di molte riqualificazioni urbane italiane. In ogni caso, si può affermare che nonostante i ritardi, la conclusione del processo è prossima e il caso di Forlì resta comunque una buona pratica.



# Forlì

## PRU ex Orsi Mangelli - lettura/analisi

### Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione	Processo continuo riguardante le fasi di sviluppo del progetto e gli strumenti urbanistici usati per la loro messa in opera.		
Attore pubblico	Ben visibile alla cittadinanza durante tutto il processo.  Sviluppo di alcune forme di partecipazione tra i quali aggiornamento sul sito internet relativamente allo stato di realizzazione.		
Rapporto tra pubblico e privato	Applicati meccanismi di controllo da parte del pubblico sul privato.		
Attore privato		Scarso coinvolgimento	
Tempistica	Possibile monitoraggio e aggiornamenti del progetto urbano dopo le prime fasi di ritardo e di opposizione.	Cronoprogramma non rispettato negli obiettivi di interesse generale a causa delle problematiche legate alla bonifica dei suoli.	

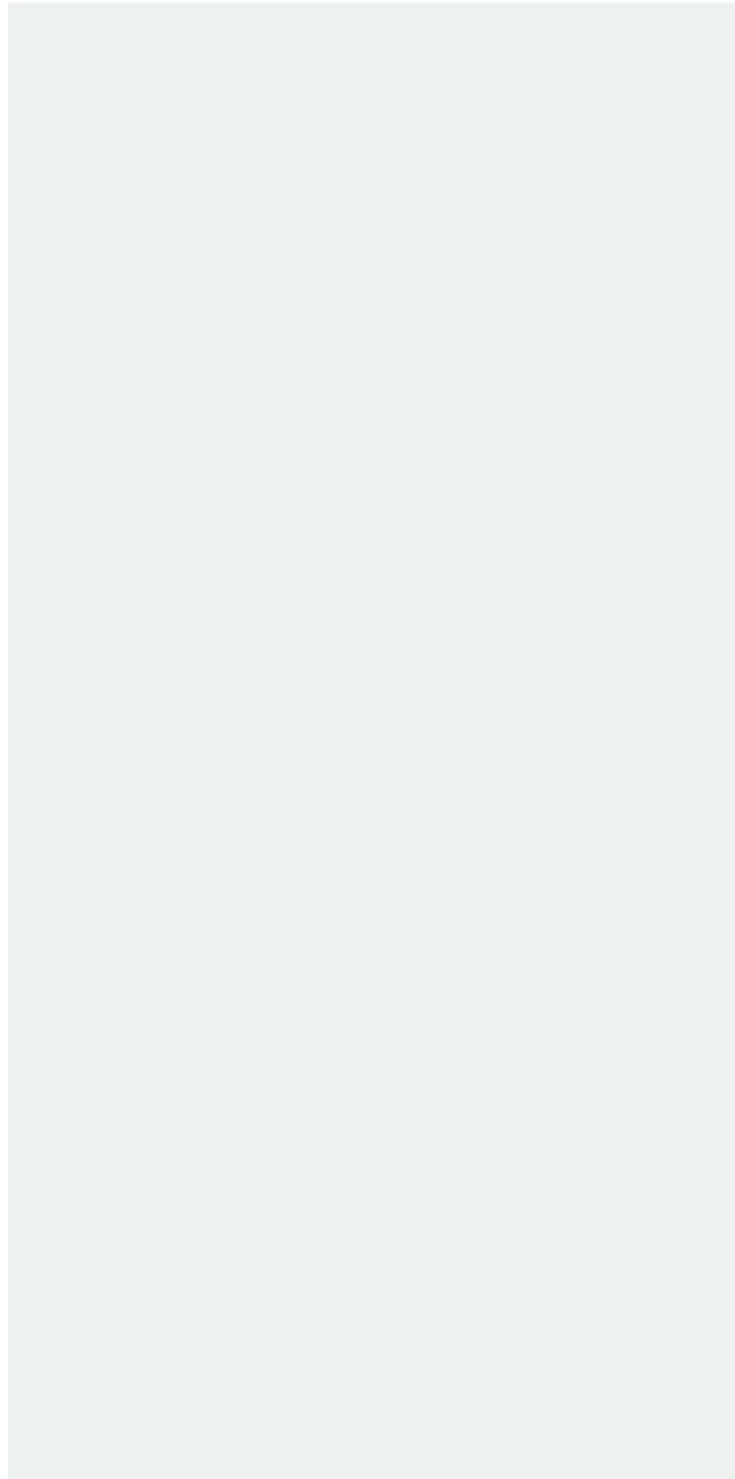
### Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica		Nessuna ricerca e sviluppo di nuove forme di housing.  Uso ripetitivo di un solo linguaggio architettonico.	
Qualità urbana	Salvaguardia di alcuni riferimenti originari del quartiere industriale.  Sistema degli spazi e dei percorsi chiaro e leggibile.		Prevista una copertura a verde del parcheggio interrato (continuo del parco urbano).
Qualità sociale		Scarso mix sociale.  Parco pubblico di interesse comune realizzato alla fine della trasformazione urbana.	
Aspetti economici		Non previsti costi della bonifica.  Spostamento dei fondi per l'intervento delle piste ciclabili sulla bonifica e restauro del muro dell'area industriale.	



# Forlì PRU ex Orsi Mangelli

## Caratteri della preesistenza



## Disegno dello spazio aperto



## Materiali e tessiture



# Forlì PRU ex Orsi Mangelli

## Spazio pubblico/spazio privato



## Permeabilità degli spazi



## Flussi

