

# Vergato PRU ex ILM

## Descrizione area progetto

L'esperienza di riqualificazione urbana condotta a Vergato nasce dalla stretta collaborazione tra l'Amministrazione Pubblica e il Gruppo Maccaferri (ILM).

Il processo che ha portato alla definizione degli attuali strumenti di riqualificazione, e nel quale è stato inserito anche quello dei PRU, viene avviato nel 1985, attraverso una variante generale al PRG, che introduce l'uso delle schede urbanistiche di progetto. Tra queste ne viene definita una per l'ambito della Piazza IV Novembre.

Questo spazio pubblico è l'area centrale di riferimento per l'espansione urbana del centro di Vergato, avvenuta durante gli anni '70 e rappresenta il nodo spaziale tra la Vergato storica (distrutta durante la Seconda guerra mondiale e ricostruita) e la sua prima espansione oltre il torrente Vergatello. L'ipotesi progettuale conduce ad aprire (1991) uno stretto confronto tra l'Amministrazione Pubblica e il Gruppo Maccaferri, proprietario dell'area ex-ILM, a ridosso dell'espansione urbana di Piazza IV Novembre. Quest'area dismessa (industria metallurgica) rappresenta per il Comune di Vergato uno dei primi insediamenti industriali storici presenti nell'alta valle del Reno, e durante la sua fase di dismissione, viene ipotizzata dal Gruppo Maccaferri una sua riconversione in comparto residenziale, terziario e produttivo leggero.



Tra il 1994 e il 1998 il Consiglio Comunale di Vergato approva la variante al PRG "Programma di Recupero Urbano ex-ILM Capoluogo", e viene sottoscritta la convenzione urbanistica con il Gruppo Maccaferri, avviando così i lavori per la riqualificazione dell'area.

La prima attività ad essere insediata è un supermercato (circa 450 mq). Il progetto prevede lo sviluppo di un insediamento che si lega dal punto di vista morfologico con le preesistenze (area di espansione Piazza IV Novembre) e che si propone come un brano di tessuto urbano, con una serie di spazi privati, semiprivati, percorsi di collegamento, ecc.

Nel 2001, nel programma di iniziativa privata, viene inserito il finanziamento regionale della legge 19/98 (PRU1) per integrare alle funzioni esistenti quella di una Biblioteca Comunale (inaugurata nel 2004) e per favorire la costruzione e il completamento di una serie di infrastrutture pubbliche a supporto del programma.

Il finanziamento del PRU1 permette all'Amministrazione Pubblica di costruire una visione strategica di sviluppo urbano fondata sulla realizzazione di progetti di

riqualificazione delle infrastrutture e delle ex-aree industriali. Nel 2004 viene approvato il PRU2 in cui il "progetto bandiera" è rappresentato dalla riqualificazione dell'area della Stazione ferroviaria. Tra il 2006 e il 2008 l'Amministrazione Comunale, dopo un confronto con RFI e con gli enti territoriali, pone le basi per la costituzione di una STU dedicata allo sviluppo del processo di riqualificazione per l'area della stazione ferroviaria.

L'attuale crisi del mercato immobiliare ha rallentato la costruzione di alcuni edifici, destinati ad abitazioni, sull'area ex-ILM. Le componenti urbane (percorsi, parcheggi, spazi aperti, ecc.) sono in buona parte realizzati.



## Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Vergato PRU ex ILM - lettura/analisi

Filone progettuale: Piccoli comuni

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

- Ambito A - Le aree di dismissione industriale;
- Ambito B - Le piazze del mercato settimanale;
- Ambito C - Il Centro Storico;
- Ambito D - Le aree per servizi socio-sanitari;
- Ambito E - Le aree della mobilità.

Criticità:

- Congestione stradale;
- Presenza di "vuoti urbani";
- Mancanza di sinergia tra la "Città Vecchia e Città Nuova".

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

Superare ogni separazione tra la "Città Vecchia e la Città Nuova".



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

- Realizzazione di un parcheggio scambiatore nell'area della stazione ferroviaria;
- Riqualificazione della Piazza Capitani della Montagna;
- Riqualificazione di via Garibaldi e Ponte sul Vergatelo;
- Completamento della Piazza IV Novembre (area di dismissione industriale).



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

Ricostituire l'organizzazione spaziale di Piazza Capitani della Montagna rispetto alla memoria storica della città;

Ridare centralità all'area circostante il Palazzo municipale;

Ridurre la disponibilità delle superfici destinate al parcheggio;

Riorganizzare in modo funzionale ed organico l'insieme di vuoti urbani di connessione tra via Monari, Piazza Matteotti e via Roma;

Ricucire la trama caotica delle facciate private affacciate sulla Piazza;

L'espansione verso sud dell'area destinata al mercato settimanale;

Incrementare il numero dei posti auto per parcheggio nei pressi della stazione ferroviaria;

Ridurre il traffico di attraversamento dei luoghi centrali;

Incrementare il numero di posti auto complessivi;

Riorganizzare la mobilità esistente attraverso una netta separazione del traffico veicolare e pedonale.

Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

Regione Emilia Romagna;  
Comune di Vergato.

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: Piano per la mobilità.

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

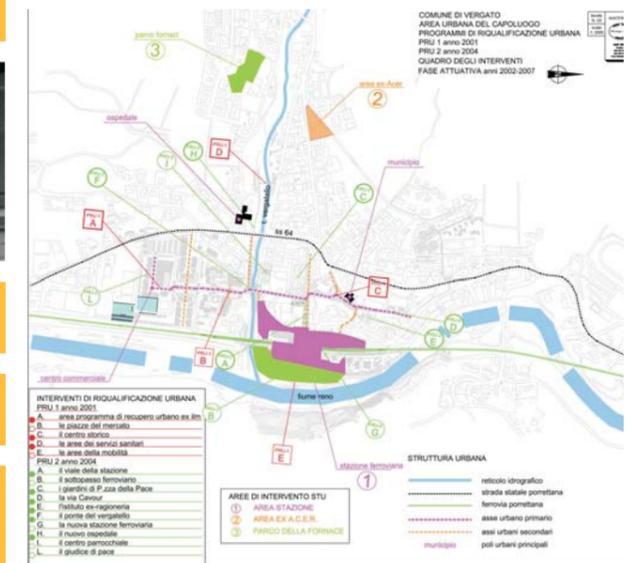
L.R.19/1998 dell'Emilia Romagna "Norme per la riqualificazione urbana".

Parole chiave:

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

## Ambiti PRU

Risorse regionali:	154.937,07
Risorse pubbliche locali:	309.912,00
Risorse private in opere pubbliche:	-
Risorse private in opere private:	-
Totale investimento ambiti:	464.849,07



Individuazione degli ambiti per il centro storico di Vergato e delle strategie di riqualificazione individuate.



# Vergato PRU ex ILM - lettura/analisi

Ambito: Ambito A - Le aree di dismissione industriale

PRU:

Comparto: Programma di Recupero Urbano ex-ILM.

Descrizione dell'ambito:



Criticità dell'ambito:  
Presenza di un forte degrado urbano a causa dell'area industriale dismessa.

Visione strategica dell'ambito:  
Riqualificazione urbana dell'area tramite una riorganizzazione spaziale e funzionale (attività terziarie e residenziali) che risulti a servizio del capoluogo.

Descrizione PRU – comparto:

Criticità PRU - comparto:  
Centro urbano degradato.  
Congestione del traffico.  
Frammentazione urbana.

Visione strategica PRU – comparto:  
Ridefinizione organica, dell'immagine del centro abitato, tramite il potenziamento del ruolo di Vergato nell'ambito provinciale come centro di servizio e di attrazione.

Obiettivi generali per il PRU - comparto:  
Recupero urbano di una grande area di dismissione industriale (ex-ILM) determinando l'occasione "storica" per avviare un progetto generale di riqualificazione urbana del capoluogo.

Risultati attesi:  
Urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica di un comparto intercluso nel tessuto urbano consolidato del Capoluogo;  
Connettere la "Città Vecchia" e la "Città Nuova";  
Espansione verso sud del nuovo contenitore urbano del mercato settimanale;  
Incrementare il numero dei posti auto per parcheggio nei pressi della stazione ferroviaria;  
Ridurre il traffico di attraversamento dei luoghi centrali;  
Incrementare il numero di posti auto a disposizione della sosta;  
Riorganizzare la mobilità esistente attraverso una netta separazione del traffico veicolare e pedonale;  
Inserire nell'area di dismissione attività residenziali e terziarie a servizi del Capoluogo;  
Costruzione della Nuova Biblioteca

Partnership costruita per il PRU - comparto:  
Regione Emilia Romagna  
Comune di Vergato  
S.E.C.I s.p.a.



Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:  
Regione Emilia Romagna:  
Impegno finanziario a sostegno del PRU.  
Comune di Vergato:  
Si impegna a finanziare con propri fondi di bilancio la copertura dei costi derivanti nell'ambito dell'intervento di Riqualificazione Urbana del Capoluogo e specialmente dovuti all'acquisizione degli immobili da destinare a Biblioteca Comunale;  
si impegna a monitorare le varie fasi di attuazione del programma.  
S.E.C.I s.p.a.:  
Contribuisce alla individuazione delle soluzioni progettuali più idonee alla realizzazione degli interventi previsti;  
realizzare la costruzione della Biblioteca.

Quadro giuridico di riferimento:  
P.P.I.P  
PRG vigente

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:  
Legge regionale 19/98 dell'Emilia Romagna "Norme per la riqualificazione urbana"

Accordo di programma:  
Accordo di programma ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 19/98 del 26 settembre 2002

## Fasi d'attuazione

Demolizione degli edifici industriali fatiscenti	Fase già completata durante la sottoscrizione dell'accordo di programma
Realizzazione dei sottoservizi tecnologici	In corso di attuazione durante la sottoscrizione dell'Accordo
Realizzazione degli edifici destinati a residenza e terziario	In corso di attuazione durante la sottoscrizione dell'Accordo
Servizi a copertura degli standard urbanistici primari e secondari	In corso di attuazione durante la sottoscrizione dell'Accordo
Nuova Biblioteca	01.06.2002-31.12.2002

## Risorse economiche

Importo complessivo investito nel comparto:

RER	154.937,07
Comune	309.912,00
Privati	-
Totale	464.849,07



# Vergato/Questionario PA

## PRU ex ILM - 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.

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

Se si quali:

Mostra dei progetti in 4 sezioni (interventi realizzati, interventi in corso, interventi in progetto, studi di fattibilità).

Convegno sul tema della riqualificazione: «Vergato: una città che vuole crescere».

Consultazione e confronto con le associazioni di categoria e con le forze sociali.

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

- Si
- No

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

- Si
- No



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

- Si
- No



# Vergato/Questionario PA PRU ex ILM - lettura/analisi

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

- Sì  
 No

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 recupero dell'edificio ex Ragioneria a funzioni residenziali e commerciali.

La redazione di un PRU2 del capoluogo per il bando «Contratti di Quartiere II».

Piano di riqualificazione urbana delle aree ferroviarie e fluviali del capoluogo.



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

E' parso prevalere la preoccupazione di ricondurre gli evidenti elementi innovativi (*governance* in particolare) introdotti dalla Legge 19/98 all'interno della tradizionale ortodossia urbanistica prevalente nella cultura di governo emiliana.

## Conclusioni

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

1 - La possibilità di poter avviare procedure complesse di *governance* del progetto urbanistico secondo la logica che l'insieme coordinato di progetti urbani si consideri pianificazione;

2- La capacità di collocare il progetto urbanistico nello spazio proprio della definizione della qualità urbana: tra un processo di pianificazione tradizionale troppo generale ed un progetto architettonico incapace di assumere valenze strategiche e complessive;

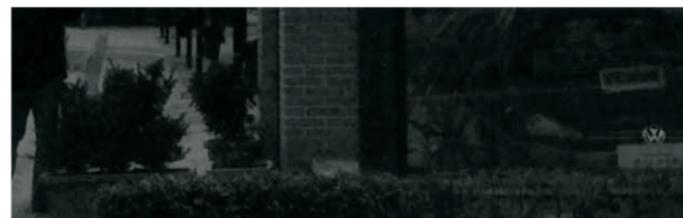
3 - La possibilità di consolidare processi di *partnership* tra soggetti pubblici e privati secondo una logica che collochi il processo economico al servizio dello sviluppo condiviso di una comunità;

4 - L'individuazione di interventi tesi alla valorizzazione della dimensione di vicinato come cellula costitutiva del tessuto urbano.

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

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

- Sì  
 No  
 Non so



# Vergato PRU ex ILM



## Analisi SWOT - Processo

### Punti di forza

Inquadramento degli strumenti recenti di riqualificazione in continuità con un quadro pianificatorio codificato da lungo tempo.

Eccellente capacità dell'Amministrazione nella costruzione di *partnership* durature su diversi obiettivi della riqualificazione.

Rispetto dei crono-programmi, in particolare per quanto riguarda le dotazioni pubbliche e territoriali.

Generazione di successivi programmi e processi di riqualificazione

Valore immobiliare dei terreni di Vergato relativamente bassa.

### Punti di debolezza

Non sono mai stati effettuati processi partecipativi.

Tutti i decisori erano interni al Comune di Vergato

## Analisi SWOT - Progetto

### Punti di forza

Il progetto nasce in continuità con la prima espansione degli anni '70.

La rete delle connessioni è in continuità con quelle del contesto.

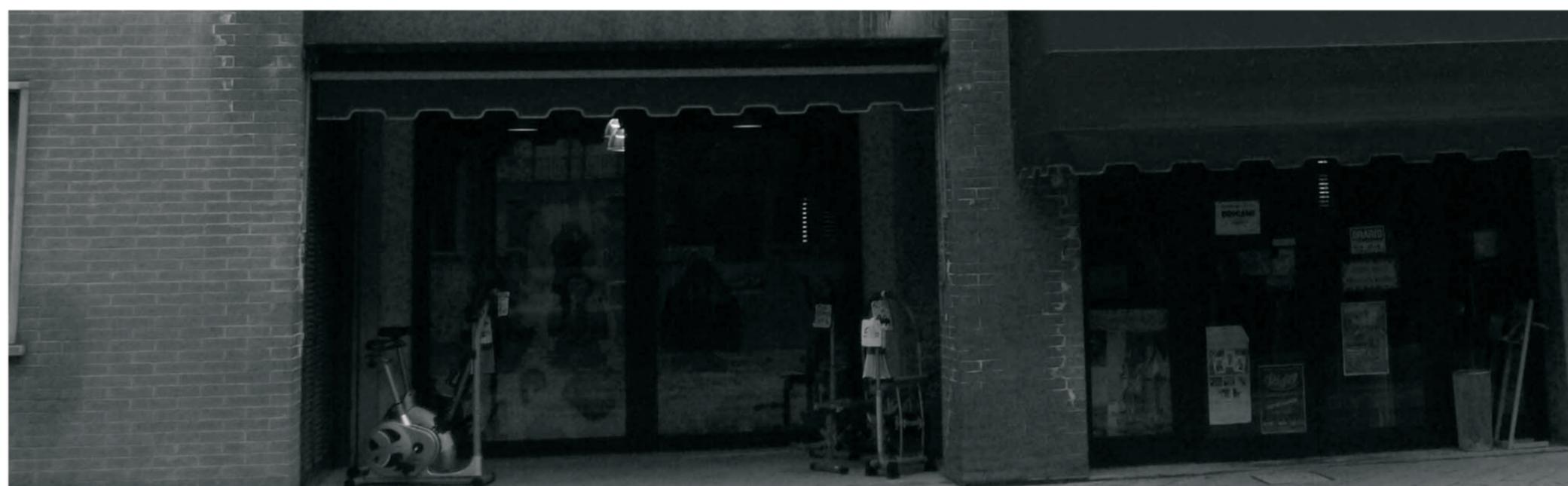
Gli spazi aperti sono organizzati tramite una gerarchia ben precisa e leggibile (pubblici/semipubblici/privati).

Buon mix funzionale presente nell'area.

Recupero e riutilizzo di alcuni edifici industriali presenti nell'area.

### Punti di debolezza

La crisi del mercato immobiliare ha sospeso momentaneamente la costruzione delle ultime parti del progetto, che non è stato in grado di rispondere in maniera flessibile a questa problematica.



## Conclusioni

Il Programma di Riqualificazione Urbana del Comune di Vergato viene avviato attraverso la definizione di una Variante al PRG e attuato attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e un piano di interventi coordinati di arredo urbano.

Il caso di Vergato è anch'esso caratterizzato da una stretta collaborazione tra l'Amministrazione Pubblica e il soggetto privato e dalla volontà di utilizzare gli strumenti della riqualificazione per definire un disegno strategico complessivo di sviluppo del centro urbano.

Altrettanto stretta è la collaborazione con la Regione, che consente di valorizzare al meglio le risorse pubbliche destinandole alla realizzazione di progetti definiti in precedenza o già in atto, ma all'interno di una diversa visione sistemica.

Si tratta di un caso che conferma che l'azione integrata e complessa in luoghi di piccola dimensione può, se ben governata, condurre ad esiti positivi e a tempi di ritorno molto brevi.

Il PRU, infatti, non è servito solo a dotare la cittadina di una biblioteca comunale, ma ha anche permesso di realizzare un ambito urbano oggi culturalmente e commercialmente vivace (con 20 attività commerciali di nuovo insediamento). Infine, a seguito della prima esperienza di programmazione complessa, l'Amministrazione ha avviato un secondo Programma di Riqualificazione Urbana.

Il crono-programma è stato in linea di massima rispettato e non sono emersi problemi rilevanti che abbiano intralciato o pregiudicato il processo di riqualificazione. Unico indicatore di qualità assente dal processo di riqualificazione è quello relativo all'attivazione di percorsi e iniziative di partecipazione, limitate alla presentazione del progetto attraverso una mostra e un convegno.

La forte intenzionalità pubblica e la gestione del programma, avvenuta completamente all'interno della struttura amministrativa, ha garantito, malgrado l'assenza di processi partecipativi, una forte attenzione ai temi pubblici, il rispetto dei tempi previsti e il successivo coinvolgimento degli abitanti nella gestione e manutenzione degli spazi aperti e delle aree a verde comune.

Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Vergato PRU ex ILM

## Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione	continuo: visione sistemica		
Attore pubblico	forte intenzionalità pubblica  gestione del programma completamente all'interno della struttura amministrativa		
Rapporto tra pubblico e privato	stretta collaborazione tra l'Amministrazione Pubblica e il soggetto privato  stretta collaborazione anche con la Regione		
Attore privato	soggetto economicamente forteradicato nella realtà locale e con grande esperienza		
Tempistica	rispettato il cronoprogramma		



## Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica	gli appartamenti sono differenti fra loro e progettati in modo che si potessero inglobare vicendevolmente affinché non esistesse un'unica tipologia abitativa.	nessuna adozione di innovazioni tecnologiche per il risparmio energetico	
Qualità urbana	servizi per la comunità (biblioteca, centro commerciale, palestra, clinica veterinaria, negozio, farmacia, pizzeria, centro per l'impiego, uffici privati e studi) struttura amministrativa	non si sono spostate le attività del centro, ma vi è stato comunque qualche problema di equilibrio urbano.	
Qualità sociale	realizzazione di un soddisfacente mix funzionale (biblioteca, centro commerciale, palestra, clinica veterinaria, negozio, farmacia, pizzeria, centro per l'impiego, uffici privati e studi)  coinvolgimento degli abitanti nella gestione e manutenzione degli spazi aperti e delle aree a verde comune	mancanza di meccanismi di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini durante il processo	
Aspetti economici	valorizzazione delle risorse pubbliche destinandole alla realizzazione di progetti definiti in precedenza o già in atto		



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Vergato PRU ex ILM

## Spazio pubblico/spazio privato



## Permeabilità degli spazi



## Flussi

