

Casola Valsenio

PRU centro storico

Descrizione area progetto

Il programma di riqualificazione viene pensato come strumento intercomunale (Casola Valsenio, Brisighella e Riolo) e sviluppato su linee di interesse condivise, soprattutto in campo ambientale, naturalistico e turistico. La posizione geografica di Casola Valsenio è strategica, all'interno del Parco della Vena del Gesso Romagnola, in una area di grande valore turistico, culturale e ambientale, per la quale le amministrazioni interessate dal PRU intercomunale hanno deciso di investire risorse da indirizzare alla riqualificazione dell'ambiente urbano e a sostegno dello sviluppo turistico.

In questo quadro operativo Casola Valsenio decide di puntare sulla valorizzazione del proprio centro storico, sull'adeguamento del sistema della viabilità e sulla riqualificazione di alcuni elementi storico-architettonici. La strategia utilizzata è quella della identificazione di comparti urbani (pubblici e privati) come denominatore comune del PRU intercomunale, per i quali ogni realtà urbana ha, successivamente, individuato specifici PRU, da attivare in base alle risorse disponibili o provenienti da altre fonti di finanziamento.

Casola Valsenio definisce inizialmente un comparto unico, come prima fase del PRU, attraverso il quale procedere al recupero ed alla valorizzazione di alcuni elementi del proprio patrimonio storico-architettonico che costituiscono un unico insieme morfologico e spaziale: la ex Chiesa del Suffragio, la torre civica e campanaria (di proprietà comunale) e la casa Pozzi (ex canonica di proprietà privata).



Le funzioni previste in questo comparto sono di tipo residenziale (alloggi ERP) e turistico-culturale, oltre al recupero delle chiese come luogo di promozione delle produzioni locali (agroalimentare, artigianato, ecc.). Nella definizione degli interventi di recupero del PRU erano compresi anche i lavori di manutenzione straordinaria dell'Ospedale dell'Opera Pia, anche se non direttamente collegato agli elementi descritti precedentemente.

La seconda fase del programma ha previsto la riqualificazione del sistema degli spazi aperti (strade e piazze) che sono stati riqualificati (interventi di ripavimentazione) tramite i fondi strutturali Obiettivo 2. Questo tipo di operazioni, oltre a recuperare il valore degli spazi, ha anche innescato una serie di attività di riqualificazione private previste per alcuni edifici che si affacciano su questi spazi (palazzo Zaccherini).



Gli attori principali del programma di riqualificazione sono stati l'ACER, come progettista degli interventi di recupero per la ex casa Pozzi e l'Amministrazione locale come promotore del PRU e progettista per il recupero del complesso della ex chiesa del Suffragio e della torre civica.

Il programma è stato realizzato nelle sue componenti principali. Gli unici problemi nella fase esecutiva sono insorti durante il recupero del complesso della ex casa Pozzi, per il quale la ditta esecutrice dei lavori è stata sostituita durante i lavori.



Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Casola Valsenio

PRU centro storico - lettura/analisi

Filone progettuale: Piccoli comuni

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

Tre sono i Comuni della provincia di Ravenna interessati dalla medesima struttura territoriale:

Brisighella;
Riolo Terme;
Casola Valsenio.

Criticità:

Declino socio-economico dovuto allo spopolamento dei tre Comuni verso i capoluoghi, principalmente per motivi legati all'occupazione.

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

Sviluppo turistico e nuova occupazione.



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

Potenziamento del settore turistico e commerciale;
Valorizzazione prodotti tipici di nicchia.

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

Riqualificazione dei punti di ricevimento turistici;
Realizzazione della rete informatica e telematica per il collegamento tra le strutture ricettive;
Sviluppo occupazionale nel settore agriturismo, turistico e della produzione di prodotti tipici;

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. 19/1998 dell'Emilia Romagna "Norme per la riqualificazione urbana";
Obiettivo 2 "Piano di sviluppo locale".

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

Risorse regionali:	309.874,14
Risorse pubbliche locali:	130.987,41
Risorse private in opere pubbliche:	101.065,60
Risorse private in opere private:	361.519,94
Totale investimento ambiti:	903.447,09



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Casola Valsenio

PRU centro storico - lettura/analisi

Ambito: ambito strategico nord-est

PRU: Programma di riqualificazione urbana del Centro storico di Casola Valsenio

Comparto:

Descrizione dell'ambito:

Criticità dell'ambito:

Visione strategica dell'ambito:

Descrizione PRU – comparto:

Criticità PRU - comparto:

Visione strategica PRU – comparto:

Gli interventi proposti sono finalizzati a rivalutare parti e luoghi marginali o degradati del centro storico mediante interventi di recupero integrato fra funzioni (abitative, commerciali, associative ecc.) e di qualificazione spaziale, per potenziare l'offerta insediativa nel centro storico e rilanciare il ruolo anche sul piano socio-economico.



Obiettivi generali per il PRU - comparto:

Potenziamento dell'offerta occupazionale e insediativa nel centro storico, in particolare:

recupero da parte dello IACP di edifici compresi nei comparti Cenni, Dall'Osso e Sagrini, da destinare ad alloggi ERP per anziani e giovani coppie e dotazione di parcheggi a servizio dell'E.R.P.;

recupero nell'immobile che ospita la vecchia osteria, di alloggi di vario taglio da riservare sempre ad anziani e giovani coppie, ricorrendo a criteri di edilizia sperimentale;

Sistemazione di spazi pubblici e di relazione (P. Sasdelli, Via Matteotti ecc.);

recupero e all'adeguamento funzionale di alloggi di proprietà delle OO.PP., gestiti dal Comune a fini abitativi e sociali.

Risultati attesi:

Rivalutazione di parti e luoghi marginali o degradati del centro storico;
 Recupero del patrimonio edilizio esistente;
 Miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza di vecchi edifici;
 Miglioramento della dotazione dei servizi e delle opere infrastrutturali del centro storico;
 Stimolo a nuove iniziative da parte dei privati;
 Divulgazione, conoscenza e vendita delle produzioni tipiche locali.

Partnership costruita per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna;
 Comune di Casola Valsenio;
 Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna;
 IACP;

Istituto di Pubblica Assistenza e Beneficenza Opera Pia Sant'Antonio Abate e Santi Filippo e Giacomo;
 Sig. Pozzi Pietro (persona fisica).

Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna: Impegno finanziario a sostegno del PRU;

Comune di Casola Valsenio: Impegno finanziario a sostegno del PRU, monitoraggio e controllo;

ACER: individuazione soluzioni progettuali e recupero ex Casa Pozzi;

ACER: come soggetto attuatore, che realizzerà un intervento di bioedilizia recuperando parte del patrimonio esistente che si affaccia su una via centrale del paese che viene recuperata attraverso il piano di valorizzazione commerciale;

Istituto di Pubblica Assistenza e Beneficenza Opera Pia Sant'Antonio Abate e Santi Filippo e Giacomo: individuazione soluzioni progettuali e manutenzione straordinaria del complesso "ex Ospedale S. Antonio Abate";

Sig. Pozzi Pietro: individuazione soluzioni progettuali e arredi presso ex Chiesa del Suffragio.

I patrimoni in gioco:

Patrimonio storico architettonico ed urbano:

Chiesa del Suffragio;
 Torre civica;
 Casa Pozzi;
 Ospedale S. Antonio abate.

Quadro giuridico di riferimento:

In base al PRG vigente le aree interessate dal PRU ricadono nel centro storico e la normativa di riferimento è quella dettata dall'art. 34 – Zona territoriale omogenea A1 – delle norme di attuazione del Piano.

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

Legge regionale 19/98 dell'Emilia Romagna "Norme per la riqualificazione urbana".

Fasi d'attuazione

Restauro ex chiesa del Suffragio	31/08/2002 - 30/06/2005
Restauro Torre Civica	31/08/2002 - 30/06/2005
Recupero "ex Casa Pozzi"	31/08/2002 - 30/06/2005
Manutenzione straordinaria del complesso "ex Ospedale S. Antonio Abate"	31/01/2003 - 31/12/2003

Accordo di programma:

Accordo di programma ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 19/98 del 17 gennaio 2003; Accordo di programma integrativo del 17 novembre 2005.

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	309.874,14
Comune	130.984,41
Privati	462.585,54
Totale	903.447,09

Casola Valsenio/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.

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

- 5 Incremento degli spazi pubblici
- 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
- 6 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 5 Miglioramento della mobilità
- 9 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
- Sì

Se sì quali:

Accordi di programma attuativi, conferenze, incontri pubblici, articoli di stampa.



Casola Valsenio/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

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

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

Se si quali?

Riqualificazione vie e piazze pubbliche (intervento ultimato),
Recupero ex-comparto Zuccherini (intervento ultimato),
Recupero ex-comparto Galeazzi-Raspanti (accordo preliminare),
Ristrutturazione palazzo "Scuola Materna S. Dorotea",
Manutenzione straordinaria esterna di alcuni palazzi (Foschi, Conti, Ricciardelli, Vespignani, Betti).

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 - Impulso al recupero dei centri storici dei piccoli Comuni dell'Appennino;

2- Recupero degli edifici nei centri storici, residenziali e non, in totale stato di abbandono.



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



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Casola Valsenio

PRU centro storico



Analisi SWOT - Processo

Punti di forza	Punti di debolezza
<p>Gestione unitaria e condivisa di un PRU intercomunale a valenza territoriale, con forti contenuti ambientali e naturalistici.</p> <p>Forte partenariato fra Regione, Comune, ACER.</p> <p>Realizzazione unica (dal progetto al collaudo) da parte di ACER.</p> <p>Nessun conflitto con la Soprintendenza.</p> <p>Rispetto del crono-programma.</p> <p>Rispetto dei contenuti dell'Accordo di Programma e dei ruoli fra gli attori.</p> <p>Piano finanziario preciso ed efficace.</p> <p>Generazione di altri programmi o processi di riqualificazione nelle zone limitrofe all'intervento.</p>	<p>I progetti sono stati dibattuti solo nelle sedi comunali, senza l'attivazione di un reale processo di coinvolgimento dei cittadini, anche se le ridotte dimensioni dei centri abitati hanno comunque permesso forme di informazione e condivisione.</p> <p>Conflitto con l'impresa di costruzioni.</p>

Analisi SWOT - Progetto

Punti di forza	Punti di debolezza
<p>Utilizzo di tecniche e di materiali da costruzione compatibili con il contesto storico.</p> <p>Incremento della qualità urbana attraverso la pavimentazione dei percorsi storici del centro urbano.</p> <p>Incremento del concetto di luogo negli abitanti e nei visitatori.</p>	



Conclusioni

Il PRU di Casola Valsenio viene pensato come strumento intercomunale e sviluppato su linee di interesse condivise, che pongono in primo piano gli obiettivi ambientali, naturalistici e turistici della riqualificazione.

La strategia perseguita individua comparti urbani, pubblici e privati, come denominatore comune dello strumento intercomunale; successivamente, per ciascun ambito individuato le Amministrazioni coinvolte definiscono specifici programmi di riqualificazione da attivare in base alle risorse disponibili o provenienti da altre fonti di finanziamento. Grazie a tale approccio si valorizza cioè il carattere strutturale della riqualificazione e si definisce una strategia di lunga durata.

Casola Valsenio individua inizialmente un comparto unico, attraverso il quale procedere al recupero ed alla valorizzazione di alcuni elementi del proprio patrimonio storico-architettonico che costituiscono un insieme morfologico e spaziale unitario; la seconda fase del programma prevede invece la riqualificazione del sistema degli spazi aperti, interventi resi possibili dalla disponibilità di fondi strutturali Obiettivo 2. E' da sottolineare, inoltre, l'approccio intelligentemente utilitaristico dell'Amministrazione che, per ottenere maggiori finanziamenti, punta principalmente, per quanto riguarda il tema residenziale pubblico, a interventi per la locazione permanente piuttosto che per la locazione temporanea.

Il caso in esame permette di svolgere una riflessione sulla necessità o meno di attivare processi di partecipazione. Infatti, nonostante non siano stati attivati processi inclusivi ed i progetti siano stati dibattuti solo nelle sedi comunali, l'esperienza di Casola Valsenio dimostra che in una comunità di piccole dimensioni, caratterizzata da una forte coesione identitaria e sociale, il rapporto istituzionale e tradizionale fra governanti e governati risponde ancora efficacemente alle esigenze di trasparenza e di interesse generale.

A dieci anni dall'avvio dei PRU oggi il programma è stato realizzato nelle sue componenti principali. L'Amministrazione vorrebbe ora procedere con il terzo blocco di interventi, mentre alcuni privati, mossi da un chiaro effetto di trascinamento, si sono attivati autonomamente per la riqualificazione del fronte di alcuni edifici.

Si può quindi concludere che attraverso la riqualificazione il soggetto pubblico sia riuscito ad innescare e a mettere a sistema singoli interventi di rigenerazione del centro storico, aprendo anche al ragionamento e alla valorizzazione ambientale e turistica del territorio, come scelta di investimento di lunga durata.

Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Casola Valsenio

PRU centro storico

Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione		discontinuo, a causa della rottura dei rapporti con la prima impresa esecutrice, a cui è subentrata la seconda in graduatoria	
Attore pubblico	ruolo visibile e presente durante il processo della trasformazione		
Rapporto tra pubblico e privato			
Attore privato		scarso coinvolgimento del privato	
Tempistica	crono-programma rispettato		



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	sono stati innescati e messi a sistema singoli interventi di rigenerazione del centro storico, aprendo anche al ragionamento e alla valorizzazione ambientale e turistica del territorio, come scelta di investimento di lunga durata		
Qualità sociale		mancanza di meccanismi di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini	nonostante non siano stati attivati processi inclusivi, questa esperienza dimostra che in una comunità di piccole dimensioni, il rapporto fra governanti e governati risponde ancora efficacemente alle esigenze di trasparenza e di interesse generale
Aspetti economici		l'Amministrazione ha puntato principalmente, per il residenziale pubblico, a interventi per la locazione permanente piuttosto che temporanea. Per ottenere maggiori finanziamenti.	



Casola Valsenio

PRU centro storico



Caratteri della preesistenza



Disegno dello spazio aperto



Materiali e tessiture



Casola Valsenio

PRU centro storico



Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi

