

Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

Il Programma di riqualificazione urbana “Il centro della città”

Il caso del Programma di riqualificazione urbana (Pru) denominato “Il centro della città”, in attuazione della Lr 19/98, si colloca all'interno di un quadro di obiettivi dell'Amministrazione che è utile richiamare.

Negli ultimi 50 anni la città di si è molto espansa sul territorio: nel 1950 la zona edificata esterna alla circonvallazione era estesa poco più che quella interna; nel 2000 il territorio urbanizzato è pari a quasi diciotto volte quello interno alla circonvallazione. Nel 1997 è stato approvato il vigente Prg che definisce un limite complessivo alla crescita del territorio urbanizzato, considerando i vincoli fisici e ambientali ma anche il fatto che uno sviluppo non può essere equilibrato se completamente svincolato dalla memoria storica che è componente fondamentale dell'identità di un luogo e del cittadino che lo abita. San Giovanni deve continuare a crescere attorno al suo centro, il “centro storico” ed il suo centro continuare ad essere il luogo di incontro e confronto tra i cittadini.

Tale motivazione ha spinto l'attuale Amministrazione a promuovere un programma di interventi per una migliore qualificazione del centro storico, cioè per garantire che il centro mantenga inalterata la sua forza di “cuore” mentre il corpo della città cresce. Questo rafforzamento del centro passa attraverso una piena valorizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi non edificati che ne determinano la qualità. In questa ottica il centro deve essere riscoperto, utilizzato nella sua interezza.

La volontà del Comune di intervenire si intreccia con le politiche promosse in questi anni dalla Regione Emilia-Romagna, che mediante l'approvazione della Lr 19/98 e la successiva attivazione di iniziative promozionali, contribuisce alla realizzazione di programmi di riqualificazione urbana, di recupero edilizio di beni di valore storico e artistico (Lr 16/01), di valorizzazione commerciale dei centri storici (Lr 41/97): azioni innovative, anche per quanto riguarda nuove forme di rapporto tra amministrazioni pubbliche e soggetti privati che promuovono e realizzano gli interventi, che per la prima volta si cerca di sperimentare a San Giovanni in maniera coordinata. La sfida è quindi duplice, riguarda l'oggetto e i soggetti.

Con la perimetrazione degli ambiti di riqualificazione (Del. CC n. 135/99) il Comune ha partecipato al bando della Regione del 1999 per l'assegnazione di finanziamenti per la predisposizione di Pru. La Regione ha riconosciuto al Comune il contributo massimo ammesso, pari a 100 milioni di lire per la progettazione e la promozione di iniziative concorsuali. Le risorse stanziolate dalla Regione, unitamente ad altre comunali, hanno consentito di attivare il gruppo di lavoro per la progettazione del Pru. Successivamente, il Comune ha partecipato al bando per l'assegnazione di contributi regionali (Del. CR del 2000), per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica negli ambiti di riqualificazione. All'interno dell'ambito già delimitato sono stati individuati alcuni importanti interventi di riqualificazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici, sui quali è

stato richiesto il contributo. E' stato quindi sottoscritto (febbraio 2001) il protocollo d'intesa che vincola il Comune alla progettazione del Pru all'interno del quale verranno utilizzate le risorse assegnate. I finanziamenti accordati dalla Regione per gli interventi compresi nel Pru sono pari a 302 milioni di lire, poi integrati con ulteriori 500 milioni di lire. Complessivamente il contributo stanziato dalla Regione ammonta quindi a euro 414.198,43.

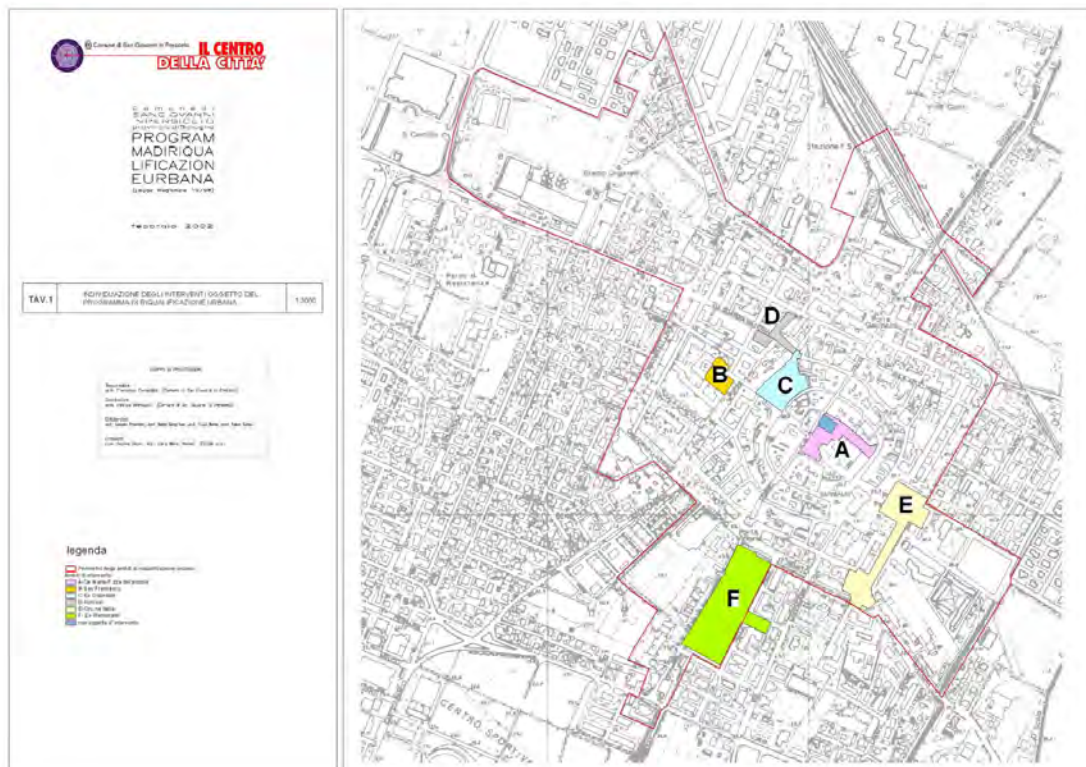


Tavola di individuazione del perimetro delle aree soggette a riqualificazione e degli interventi inseriti nel Pru.

Le funzioni che caratterizzano il Pru, cioè i nuovi usi che andranno a rivitalizzare i contenitori dismessi o sottoutilizzati sono quelle tipiche e appropriate per il centro storico di San Giovanni: funzioni di servizio pubblico e privato, residenza, spazi pubblici per l'incontro. Le tipologie di intervento vanno dal restauro scientifico di contenitori storici al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia, comprendendo anche interventi di parziale ristrutturazione urbanistica e di ripristino tipologico, nonché di recupero e risanamento di aree libere e di nuova costruzione. Gli operatori coinvolti e le relative risorse finanziarie sono sia di carattere pubblico (Comune e Regione) che privato (enti proprietari degli immobili o attuatori degli interventi).

Il Programma proposto è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città: l'insieme delle aree oggetto di intervento è pari a mq 48.800 che costituiscono circa l'8% dell'ambito di riqualificazione urbana del centro di San Giovanni.

Il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza è assicurato dal recupero di aree oggi in gran parte abbandonate o sottoutilizzate che potrebbero, se non recuperate, comportare seri problemi per le condizioni di manutenzione complessiva del centro storico, costituendone parte significativa.

L'arricchimento della dotazione di servizi, verde pubblico e opere infrastrutturali occorrenti è facilmente comprensibile osservando i dati delle trasformazioni innescate:

- oltre 500 mq destinati a nuovi servizi culturali pubblici nella ex-chiesa di San Francesco;
- un nuovo parco di oltre 9.300 mq a ridosso del centro storico;
- un intervento di riqualificazione di 2.700 mq del parco Pettazzoni, oggi in condizione di parziale degrado;
- opere infrastrutturali che comportano il recupero e sistemazione delle urbanizzazioni sotterranee per oltre 12.000 mq.

La realizzazione di offerta abitativa, obiettivo di primaria importanza per l'Amministrazione che intende promuovere il permanere della funzione residenziale del centro storico, è garantita dalla realizzazione e/o recupero di circa 10.000 mq per oltre 90 nuovi alloggi, di cui alcuni beneficerebbero dei contributi per buoni casa messi a disposizione dalla Regione (pari a 210 milioni di lire); importante per la rivitalizzazione del centro è anche la realizzazione di una ventina di unità (oltre 6.000 mq) destinate ad usi di servizio compatibili con la residenza (commercio e uffici) e di un albergo. Le aree di intervento scelte vanno a rafforzare un asse di servizi

commerciali e urbani di grande interesse in quanto alternativo a quello storicamente consolidato di corso Italia, finalizzato a diffondere maggiormente nel centro la distribuzione delle attività di servizio pubblico e privato (strategia già sperimentata con la promozione del progetto “tre strade” in attuazione della Lr 41/97).

Dal punto di vista economico, le stime del costo complessivo di tutti gli interventi del Pru portano ad un totale di oltre euro 28.000.000: l'89% dei costi è sostenuto dai soggetti privati, il 9% dal Comune e il 2% dalla Regione.

Gli interventi inclusi nel Pru sono:

- realizzazione della nuova pavimentazione della piazza urbana principale e del sistema dei servizi ad essa sottostanti e recupero urbanistico-edilizio della piazza adiacente denominata “il campetto” (un intervento di demolizione e nuova costruzione ispirato ai criteri del ripristino tipologico);
- recupero della ex-chiesa del complesso conventuale di San Francesco: completamento di un lungo percorso di recupero del complesso, ora destinato a scuola elementare e ad attività culturali. La chiesa recuperata sarà destinata ad attività di carattere culturale e ricreativo;
- recupero dell'ex-ospedale di S. Salvatore: restauro conservativo e parziale sostituzione edilizia di un complesso monumentale sito nel centro storico per usi residenziale, commerciale e uffici;
- recupero dell'area già occupata dall'ex cinema Kursal: demolizione di parte di un isolato del centro storico oggi sottoutilizzato per la realizzazione di un volume di minore dimensione destinato a residenza e uffici (o commercio al dettaglio); le attività di carattere sociale oggi svolte all'interno dell'edificio saranno trasferite in locali adeguati a cura della proprietà;
- realizzazione di un nuovo albergo in circonvallazione Italia, mediante cambio di destinazione d'uso e adeguamento funzionale di un edificio residenziale e commerciale esistente; realizzazione di opere di urbanizzazione per l'inserimento del nuovo uso in un adeguato contesto urbano (rifacimento di un parco pubblico, realizzazione di interventi di sistemazione delle strade al contorno);
- realizzazione di un intervento di riordino di una zona contermina al centro storico, con la realizzazione del restauro ambientale di due canali, di un nuovo parco urbano (9.300 mq) e di nuovi edifici abitativi (24 alloggi).



Nuova pavimentazione di Piazza del Popolo
(foto Fabio Fantuzzi).

Le problematiche emerse in fase di progettazione, approvazione e attuazione del programma

Il recupero dello spazio pubblico del centro storico come esito degli interventi di riqualificazione

Con il Pru si è voluto praticare un approccio che associa alla regolamentazione delle trasformazioni “private” la qualificazione dello spazio pubblico: esso integra la disciplina particolareggiata già vigente per la zona omogenea A, aggiungendovi la dimensione del progetto pubblico dello spazio urbano. Si è ritenuto che questo strumento potesse essere efficace nel perseguire un nuovo livello di qualità urbana, ambientale, dell'abitare, adeguato ad una città in crescita e capace di conferire nuovi significati agli spazi esistenti.



Sistemazione di via Marconi (foto Giuliano Risi).

L'operatività del programma

Le procedure previste dalla legge regionale hanno richiesto la predisposizione di un programma di notevole complessità in quanto a problematiche e soggetti coinvolti, che ha permesso di attivare i lavori di trasformazione nel giro di 5 anni dalla prima decisione di procedere allo studio del programma stesso. Il concorso pubblico, la previa definizione degli obiettivi e il successivo confronto con i proprietari degli immobili interessati per la concertazione di interventi che siano finalizzati a conseguirli, ha permesso un fruttuoso confronto con i privati con condizioni di trasparenza precedentemente non esperite in campo urbanistico.

La cooperazione interistituzionale per l'approvazione del programma è stata un altro aspetto di cui ha giovato l'operatività del progetto: la sede della Conferenza dei servizi per l'approvazione dell'Accordo di programma che regola i reciproci impegni dei soggetti attuatori ha visto la partecipazione di Comune, Regione (per quanto atteneva il proprio finanziamento), Provincia di Bologna (per la valutazione dei contenuti di variante al PRG), enti e organismi di controllo ambientale.

L'azione della Regione ha comportato un significativo esito, soprattutto considerando l'esiguità delle risorse economiche impegnate: l'ente ha svolto una azione di catalizzatore per la valorizzazione delle risorse locali, l'acquisizione di risorse finanziarie, il coinvolgimento di investitori privati.

Metodi di comunicazione e partecipazione dei cittadini

L'Amministrazione ha da subito manifestato interesse per iniziative di coinvolgimento della cittadinanza nella predisposizione e attuazione dei progetti di riqualificazione. Già nel novembre 1999 è stata organizzata una serata di presentazione ai cittadini e alle associazioni delle prime ipotesi di lavoro sulla riqualificazione, nella quale è stata presentata la prima delimitazione degli ambiti da riqualificare. Successivamente è stato progettato e realizzato l'opuscolo "Rinnoviamo insieme il volto della città", che presenta l'insieme delle iniziative intraprese, e che chiede ai cittadini il proprio parere sui progetti in corso. L'opuscolo conteneva un tagliando e una busta per l'invio all'Amministrazione di valutazioni, pareri e osservazioni sui progetti. Nei mesi successivi sono pervenuti al Comune circa 130 contributi, con molte osservazioni di grande interesse per la prosecuzione del lavoro di progettazione e programmazione della riqualificazione urbana. Il Pru, una volta assunta la versione definitiva è stato poi oggetto di diverse presentazioni, sia agli organi di governo che alla cittadinanza. L'attuazione dei primi progetti ha suscitato un forte interesse nei cittadini e sono stati oggetto di una partecipata discussione che l'Amministrazione intende riprendere in occasione di futuri interventi.



Giardino area ex Remondini ("fiori fuori porta"), (foto Giuliano Risi).

La partecipazione dei proprietari e degli imprenditori

Per la formazione del Pru sono stati coinvolti soggetti privati ai fini di definire le migliori modalità di attuazione del programma. Nel 2001 la Giunta comunale ha attivato le procedure negoziali previste dall'art. 3, comma 2 della Lr 19/98 ed ha promosso un avviso pubblico per ricevere proposte sulla valorizzazione degli ambiti di riqualificazione: sono stati individuati 4 progetti pubblici e altrettanti interventi privati di grande rilievo strategico per la riqualificazione del centro.

I progetti pubblici riguardano la ripavimentazione delle piazze centrali, la sostituzione di un edificio degradato mediante un intervento di ripristino tipologico, il recupero di una chiesa abbandonata per usi culturali, il recupero di una delle due porte urbane, la riqualificazione dei viali verdi sulla circonvallazione. Per questi interventi si è aperto un bando pubblico per la raccolta di idee e referenti per l'attuazione. Su due dei quattro progetti sono pervenute proposte di intervento da parte di soggetti interessati alla realizzazione o alla gestione delle strutture. I progetti sono stati oggetto di valutazione da parte comunale e successivamente precisati al fine dell'inserimento nel Pru. È significativo notare come i tempi del coinvolgimento degli operatori non sono risultati coincidenti con le procedure stabilite dalla legge: su alcuni degli oggetti del concorso pubblico si è sviluppata, a partire da esso, un'attenzione che ha portato a esiti non previsti e proposte formulate successivamente alla scadenza del bando; non si è quindi potuto considerarle ai fini della redazione del Pru, ma

indicano ancora interesse per i problemi individuati e condivisione di obiettivi.

Gli interventi privati riguardano il recupero e la rifunzionalizzazione di ambiti degradati, l'introduzione di nuove residenze e attività di servizio, nonché di una grande area verde. Per questa seconda categoria di interventi sono state praticate procedure negoziali tra Amministrazione e proprietari, per valutare la comune convenienza alla definizione dei contenuti di riqualificazione. Le procedure si sono concluse con la sottoscrizione, da parte dei soggetti interessati, di atti unilaterali d'obbligo recanti gli impegni assunti per la riqualificazione. L'inclusione di questi interventi nel Pru comporta l'accelerazione di processi che si sarebbero comunque potuti attivare da tempo, ma che non avevano trovato gli interlocutori o le occasioni giuste. Gli interventi privati inclusi comportano alcune varianti urbanistiche di modesta entità a fronte delle quali si attivano interventi pubblici significativi, con un bilancio complessivo assai favorevole.

La prima fase di attuazione del Pru

Sono in corso i lavori per la realizzazione delle opere approvate. E' stato possibile dare priorità agli interventi sugli spazi pubblici che hanno consentito la rapida riqualificazione della piazza centrale, di alcune strade (le vie Marconi, Farini e Roma, progetto "tre strade") e la realizzazione di un nuovo giardino urbano (progetto "fiori fuori porta"). In questo modo si è data immediata visibilità al contributo del Pru alla nuova qualificazione dello spazio pubblico centrale, evidenziando il conseguimento di uno degli obiettivi fondamentali. L'utilizzazione degli spazi rinnovati, accanto al progressivo completarsi degli interventi sugli immobili di proprietà privata, dimostreranno nel tempo il contributo complessivo del programma in termini di aumento della centralità urbana e della qualità della vita della città.

Progettisti del Programma di riqualificazione urbana "Il centro della città":

Pru: coordinamento Francesco Evangelisti e Patrizia Brintazzoli (Comune di San Giovanni in Persiceto), consulenza aspetti economici e giuridici Andrea Claser e Carlo Maria Venturi (Ecuba srl), collaborazione Daniela Amendola, Maria Bergamini, Fabio Morisi, Fabio Turrini, realizzazione Valerio Bonfiglioli, Giuliano Risi, Catia Martinelli, Roberta Mantovani, Giuseppe Gambetta (Comune di San Giovanni in Persiceto).

Progetto di recupero di piazza del popolo: Antonio Nicoli e Enrico Merli.

Progetto "tre strade": Diego Bonasoni, Fabio Morisi e Fabio Turrini, responsabile del procedimento di realizzazione delle opere: Bruno Ferrari (Comune di San Giovanni in Persiceto).

Progetto "fiori fuori porta": Giancarlo Malavasi, Paolo Lamber e Massimo Bergonzoni per Immobilpoint srl.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di San Giovanni in Persiceto

IL CASO

Il Programma di riqualificazione urbana "Il centro della città"

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Città/territorio storico / Aree dismesse

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Programmi e progetti urbani
Valutazione e concertazione