

L'OBIETTIVO

Il Piano di riqualificazione Urbana

L'area oggetto dell'intervento di riqualificazione è situata nel Comune di Pianoro in provincia di Bologna, parte di una realtà urbana a prevalente destinazione residenziale e di attività artigianali e ludiche quasi interamente dismesse, all'interno di un tessuto dove è già presente una buona rete di servizi e di attrezzature e dove la politica urbanistica intende creare un nuovo centro urbano, ricco di funzioni commerciali e terziarie e che dia la possibilità a tutte le fasce sociali di essere attivamente presenti nelle iniziative e nella vita stessa del comune.

Il progetto deriva da un Concorso di Idee a livello nazionale, indetto dal Comune di Pianoro, con l'obiettivo di favorire la trasformazione urbanistica per ricucire i vari comparti del tessuto esistente: attraverso la creazione di nuovi spazi residenziali e di nuovi sistemi pubblici di fruizione collettiva, l'intento è di dare un nuovo volto al Centro di Pianoro, coinvolgendo a tal fine sia i soggetti pubblici che quelli privati, esistenti e di futuro insediamento.

In quest'area si intende realizzare un'edilizia che non sia esclusivamente ERP, ma che si diversifichi in edilizia libera e convenzionata, per l'acquisto e per l'affitto, al fine di raggiungere un'integrazione tra diversi ceti, diverse età e diverse culture senza così addivenire alla creazione di ghetti sociali.

La scelta dell'Amministrazione comunale di presentare un piano di riqualificazione urbana (PRU) per il centro di Pianoro è stata dettata soprattutto dalla consistente presenza di alloggi ERP (108 alloggi) in condizioni di più o meno fatiscenza tale comunque da produrre la chiusura di numerosi alloggi non più assegnabili poiché non a norma.

La situazione di degrado dell'area si accompagna inoltre ad una forte presenza di anziani residenti negli alloggi ERP soli o in coppia: l'invecchiamento della popolazione del centro e quindi innanzitutto degli abitanti negli alloggi ERP ha richiesto una assistenza domiciliare incentrata soprattutto a rendere fruibile l'alloggio e a superare il tema delle barriere architettoniche interne.

Il tema della riqualificazione è quindi finalizzato ad affrontare anche il problema "casa" destinando tutto il patrimonio ERP per la locazione e quindi per riportare equilibrio sociale nel centro, restituendogli molteplicità di funzioni e di ambienti.

L'Amministrazione ha perciò attuato un sistema di azioni pianificatorie coordinate, tendenti a salvaguardare e possibilmente aumentare la qualità ambientale del territorio, riqualificare il tessuto cittadino, intendendo con ciò sia una maggiore funzionalità del disegno urbano sia un impulso alla crescita del livello di qualità sociale e culturale della comunità.

Il progetto

L'area oggetto del PRU è suddivisa in 7 ambiti di intervento.

L'ambito 1, di cui è già approvato il piano particolareggiato, è di prevalente proprietà pubblica, mentre gli ambiti da 2 a 7 sono di proprietà privata e si attuano con piani particolareggiati specifici sulla base di linee guida indicate dal Comune.

Per quanto riguarda l'**ambito 1**, il progetto urbanistico consiste nella creazione di un insieme di piazze pedonali su cui si affacciano edifici pubblici e privati, in parte nuovi, in parte riqualificati, a destinazione residenziale, supportati da attività commerciali e terziarie.

Particolare cura avrà la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle zone verdi che saranno ridistribuite nel comparto e collegate fisicamente con un percorso pedonale che le attraverserà da est a ovest tagliando la piazza commerciale.

La piazza del Municipio, con la scalinata esistente ed il fondale architettonico su due lati si conferma fulcro cittadino con ruolo di rappresentanza e di cavea per eventi e spettacoli.

Il progetto inoltre prevede un sistema di parcheggi organizzato in modo da ampliare la dotazione di posti auto per abitante/residente e la disponibilità di posti auto pubblici. La costruzione di parcheggi interrati e il ridisegno dei parcheggi di superficie permette di dotare ogni singola residenza di un suo posto auto.

La costruzione di una autorimessa a due piani al limite con la SS della Futa e uno spazio adibito a parcheggi limitrofo alle attrezzature scolastiche e al locale biblioteca a nord-ovest dell'area, sono di supporto alla nuova funzione attrattiva svolta dal centro urbano di Pianoro.

Particolare cura avrà la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle zone verdi che saranno ridistribuite nel comparto e collegate fisicamente con un percorso pedonale che le attraverserà da est a ovest tagliando la piazza commerciale.

I 108 alloggi attualmente presenti, verranno ricollocati all'interno dell'area oggetto di intervento: una quota di essi saranno assegnati a canone contenuto, mentre la restante quota sarà invece realizzata con edilizia sovvenzionata da assegnare a canone concordato.

Di questi alloggi, una parte saranno destinati ad anziani ultrasessantacinquenni in coppia o singoli, all'interno di un programma sperimentale finalizzato alla attivazione di un intervento organico in favore degli anziani per dare luogo a un nuovo modello di offerta alloggiativa nella definizione di un modo di abitare che tenga conto sia delle ridotte capacità motorie dell'anziano, sia delle sue esigenze di autonomia.

Questo per favorire l'accesso alle abitazioni delle fasce sociali deboli e per favorire l'integrazione della popolazione anziana in un contesto urbano ricco di servizi e di attività socio-assistenziali.

In particolare saranno realizzati due edifici dotati di particolari caratteristiche distributive che tengano conto anche di persone a ridotta capacità motoria e con spazi comune ("centro diurno" e "palestra/fisioterapia") fruibili sia dagli anziani ivi residenti che dagli anziani del capoluogo, al fine di dare luogo ad un centro animato e vivace.

Il progetto inoltre prevede un sistema di parcheggi organizzato in modo da ampliare la dotazione di posti auto per abitante/residente e la disponibilità di posti auto pubblici. La costruzione di parcheggi interrati e il ridisegno dei parcheggi di superficie permette di dotare ogni singola residenza di un suo posto auto incrementando al contempo i posti auto speciali del 50%.

La costruzione di una autorimessa a due piani, per complessivi 86 posti, al limite con la S. Provinciale della Futa e uno spazio adibito a parcheggi limitrofo

alle attrezzature scolastiche e al locale biblioteca a nord-ovest dell'area, sono di supporto alla nuova funzione attrattiva svolta dal centro urbano di Pianoro.

L'**ambito 2** coincide con un'unica area di proprietà privata attualmente occupata da edifici produttivi dismessi e raggiungibili da via della Libertà, per la quale si prevede la completa demolizione e la riconversione ad uso residenziale della stessa superficie utile mediante un nuovo intervento di edificazione.

L'**ambito 3** costituisce la metà di un isolato affacciato sul viale del Risorgimento, facente parte di due distinte proprietà, interessato da edifici destinati prevalentemente ad attività terziarie in disuso e solo marginalmente a residenza: con interventi di ristrutturazione edilizia di parte dell'esistente e di demolizione e ricostruzione con ampliamento (in parte in forma congiunta tra le diverse proprietà) è prevista la riqualificazione dell'insediamento, con una maggiore presenza residenziale.

L'**ambito 4** prevede anch'esso una situazione di comproprietà, con la differenza che al momento attuale vi è il pieno utilizzo degli immobili, per i quali si prevede solo la ristrutturazione edilizia dell'esistente ed un modesto ampliamento di superficie terziaria, da concentrare prevalentemente sul fronte strada ineditato.

L'**ambito 5** si compone di due edifici distinti, stretti tra la piazza dei Martiri e via Gramsci, di proprietà frammentata e destinazione prevalente terziaria e di servizio, per i quali si prevede la ristrutturazione edilizia con un modesto ampliamento da condizionare alla riqualificazione della scena urbana.

L'**ambito 6** si distingue perché rappresenta l'area su cui sorge l'insediamento dell'agenzia delle Poste Italiane Spa, per la quale si conferma la destinazione di servizio con un sostanziale incremento dimensionale per adeguare gli spazi lavorativi alle crescenti richieste di servizio pubblico.

L'**ambito 7** si presenta con un'analogia situazione, sulla stessa via, e cioè con un'unica area di proprietà privata attualmente occupata da edifici produttivi dismessi e solo parzialmente occupata da un edificio residenziale per il quale è prevista l'intera conversione all'uso residenziale

Gli obiettivi

La realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area consentirà il raggiungimento di quattro importanti obiettivi diversificati, finalizzati a dotare il centro del paese di tutti gli standards oggi previsti per un "buon vivere", sia dal punto di vista abitativo che della qualità urbana e sociale.

Qualità residenziale

- Rinnovare i caratteri edilizi delle abitazioni adeguandole da un punto di vista dimensionale, tipologico, sanitario e distributivo
- Contenere il consumo energetico degli edifici
- Differenziare l'offerta residenziale per le diverse tipologie di utenza
- Dotare le residenze di spazi di pertinenza come terrazze a logge, autorimesse, giardini privati
- Assicurare la sicurezza sismica degli edifici

Qualità urbana

- Rafforzare l'identità urbana e sociale del centro urbano creando luoghi ed occasioni di attrattività e di socializzazione
- Ricucire il rapporto tra il centro e il resto della città

- Accrescere la dotazione di attività commerciali e servizi alla popolazione residente
- Integrare il tessuto abitativo con spazi pubblici aperti trattati a verde e/o pavimentati
- Assicurare la permeabilità visiva degli corpi di fabbrica ed il carattere di continuità compositiva alla nuova edificazione
- Aumentare la cura dell'ambiente urbano, degli spazi pedonali e delle aree verdi
- Assicurare la fruibilità in sicurezza degli spazi pubblici pedonali
- Assicurare la accessibilità carrabile in sicurezza degli edifici

Qualità sociale

- Contrastare i fenomeni di degrado economico e sociale reintroducendo un mix sociale e funzionale
- Aumentare la coesione sociale incentivando eventi ed occasioni di incontro per la popolazione residente
- Promuovere attività socio-culturali
- Recuperare il patrimonio di conoscenze e competenze legate alle attività locali
- Aumentare il senso di appartenenza degli abitanti incentivando attività di autopromozione e autogestione degli spazi pubblici
- Promuovere nuove attività culturali per i giovani
- Incentivare attività sociali e culturali per la popolazione anziana
- Realizzazione di un centro diurno per anziani

Qualità ambientale

- Migliorare la sicurezza ambientale sismica (demolizione e ricostruzione per la messa in sicurezza) ed elettromagnetica (spostamento dell'elettrodotto e inserimento di dispositivi interni all'alloggio)
- Migliorare il microclima urbano (in particolare nella stagione estiva) con l'uso del verde, dell'acqua e di una scelta oculata di materiali di arredo urbano
- Migliorare le condizioni ambientali attraverso una razionalizzazione dei meccanismi di controllo dell'erogazione dell'acqua e di smaltimento dei rifiuti liquidi e utilizzo di materiali biocompatibili
- Aumentare la consapevolezza dei cittadini rispetto alle questioni ambientali