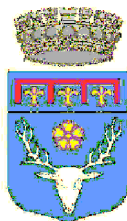


COMUNE DI CALDERARA DI RENO
PROVINCIA DI BOLOGNA



SETTORE IV - GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

UFFICIO TECNICO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI ERS
E RIQUALIFICAZIONE URBANA RELATIVA
AI BLOCCHI 4/5/6 DELL'INSEDIAMENTO
DENOMINATO "GARIBALDI 2" IN CALDERARA DI RENO

PRU - PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

<i>L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA Lora Buratti</i>	<i>IL SINDACO Irene Pirolo</i>	<i>I PROGETTISTI Arch. Andrea Illari Dott.ssa Emanuela Bison</i>
<i>IL SEGRETARIO Beatrice Bonaccorso</i>		<i>I COLLABORATORI P.E. Cristina Grandi Dott.ssa Patrizia Goldoni</i>

RELAZIONE

DATA:

Maggio 2016

INDICE

PRESMESSA	1
1. STATO DI FATTO	1
2. AMBITO DELLA VARIANTE 2016	7
3. PREVISIONI PRU.....	9
4. CONCLUSIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE.....	10

PRESMESSA

La presente variante al PRU si rende necessaria sulla base del progetto definitivo approvato contestualmente che prevede per i blocchi 4, 5 e 6 la demolizione dell'edificio e la riqualificazione dell'area, comprendendo anche l'Unità di Intervento n. 4 (area condominiale).

1. STATO DI FATTO

Il Comune di Calderara di Reno, a partire ormai dal 1997, ha avviato un processo di recupero e riqualificazione urbanistico-sociale del blocco edificato denominato "GARIBALDI 2", complesso edilizio realizzato negli anni '70 ed adibito, allora, a casa-albergo.

Costituito originariamente da 194 mini alloggi, si è trovato, per anni, in balia di un forte degrado edilizio, sociale e sanitario, derivante da un complesso di concause, tra le quali anche la collocazione urbana, l'uso intensivo, il livello di trascuratezza nella conduzione, che ne hanno esaltato l'isolamento, sotto tutti gli aspetti.

Tutto ciò ha concorso a definire, nel tempo, una condizione di grave e pericoloso degrado, per tutta la zona al contorno del complesso edificato.

Come conseguenza, il Comune, in concerto con la Regione Emilia-Romagna e l'allora Provincia di Bologna, hanno opportunamente condiviso un progetto articolato, volto ad intervenire direttamente, riducendo e possibilmente eliminando il degrado sociale, i problemi in ordine di sicurezza pubblica, consolidatisi nell'area urbana al contorno del blocco edificato del "Garibaldi 2".

Da qui la costituzione di un complessivo intervento di riqualificazione urbana, che nel tempo si è articolato e strutturato per mezzo di successivi e consecutivi accordi di programma, con importanti investimenti pubblici, tutti orientati al recupero edilizio del comparto edificato.

Gli accordi di programma per la riqualificazione del complesso "Garibaldi 2" si basano tutti sulla disciplina definita nel piano urbanistico PRU approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 27/11/2002 e del progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 16/12/2003.

Il piano prevede la suddivisione del complesso in 4 unità di intervento:

- U.I. 1-2-3 riguardanti l'edificato
- U.I. 4 riguardante l'area di pertinenza dell'edificio.

Le Unità di intervento sono suddivise in Unità Edilizie e la disciplina è la seguente:

1. U.I. 1 composta dalle Unità Edilizie (U.E.) **Blocco 1 e Blocco 2**: recupero dell'edificato esistente e realizzazione di edilizia residenziale ERP e recupero degli spazi siti al piano terra per funzioni pubbliche al fine di amalgamare i nuovi alloggi e la città pubblica;
2. U.I. 2 composta dalle Unità Edilizie (U.E.) **Blocco 4, Blocco 5 e Blocco 6**: realizzazioni di usi residenziali e non, da attuare mediante il recupero delle parti comuni nei modi definiti attraverso gli accordi ammessi dalla L.R. 19/98;
3. U.I. 3 composta dall'Unità Edilizia (U.E.) **Blocco 3**: realizzazioni di usi residenziali e non, da attuare mediante il recupero delle parti comuni nei modi definiti attraverso gli accordi ammessi dalla L.R. 19/98;
4. U.I. 4 recupero dell'area scoperta a parcheggio e verde.

Una parte del PRU è stata attuata e conclusa, si tratta dei Blocco 1 e Blocco 2, in cui sono stati ristrutturati e destinati ad ERP 37 alloggi e al piano terra sono stati realizzati gli uffici della Polizia Municipale e la sede dell'Ufficio Tecnico Comunale.



Blocchi 1 e 2 Ristrutturati



Blocco 1 Ristrutturato



Blocco 2 Ristrutturato

Una parte del PRU è in corso di realizzazione, Blocco 3, sono in atto i lavori di ristrutturazione sulla base degli accordi approvati.



Blocco 3 in fase di ristrutturazione

Il PRU non è stato attuato per i Blocchi 4, 5 e 6 e l'area cortiliva esterna (Unità di Intervento 4), che versano ancora nella situazione di degrado e abbandono che caratterizzava tutto lo stabile del Garibaldi 2.



Blocchi 4-5-6 allo stato attuale - Lato est



Blocchi 4-5-6 allo stato attuale - Lato sud



Area Condominiale allo stato attuale - Area dedicata ai parcheggi privati



Area Condominiale allo stato attuale



Area Condominiale allo stato attuale



Area Condominiale allo stato attuale



Area Condominiale allo stato attuale

2. AMBITO DELLA VARIANTE 2016

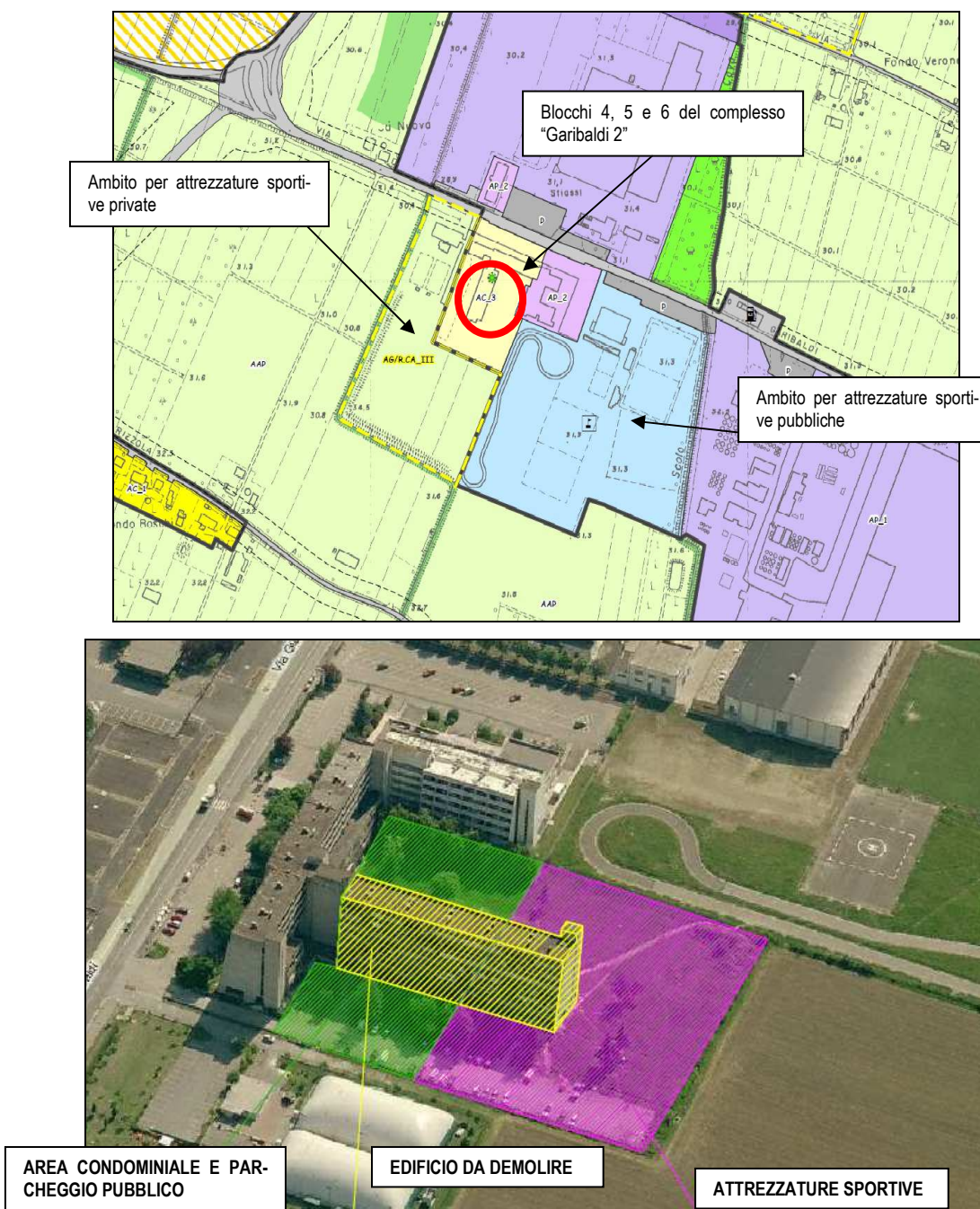
L'attuazione del piano di recupero ha sicuramente migliorato in maniera evidente le condizioni dei blocchi 1 e 2, sia da un punto di vista sociale (diminuire la densità degli alloggi di n. 62 a n. 37

significa aver abbassato la densità e aver consegnato alle famiglie delle case più dignitose), sia dal punto di vista edilizio. Allo stesso tempo nel programma di recupero sono state investite numerosissime risorse, sia economiche, sia immobiliari sia lavorative. Ancora oggi, la ristrutturazione del blocco 3 coinvolge importanti risorse pubbliche. Una volta conclusa la ristrutturazione del blocco 3 si avrà una presenza di n. 38 alloggi ristrutturati, rispetto ai 46 di partenza. Rispetto ai n. 108 alloggi dei blocchi 1, 2 e 3 da cui si è partiti, il numero di alloggi diventa di 75. È sicuramente una situazione molto migliorativa, ma rimane comunque una condizione molto delicata, in quanto l'edificio del Garibaldi 2, seppur vicino al Capoluogo e collegato funzionalmente sia dai mezzi pubblici che da percorsi ciclo pedonali, rimane uno stabile un po' decentrato rispetto al centro del paese. Come evidenzia uno studio redatto nel 2014 dal responsabile dei servizi sociali del Comune sulla riqualificazione dei blocchi 1 e 2 *"l'esperienza ha evidenziato che la concentrazione di nuclei con forte problematiche di povertà socio/culturale in un unico posto ed in quantità sensibile, nonostante gli ambienti e gli appartamenti ristrutturati, fa ricreare una situazione di devianza sociale, abbandono, emarginazione ed autoemarginazione. Viceversa le esperienze di ricollocazione (ad esempio dei trasferiti, delle permutate con patto di riscatto), specialmente nei nuclei familiari con minori, su varie zone del territorio ha avuto come conseguenza una maggiore integrazione sia sociale che culturale dei nuclei, spinti dall'inarrestabile motore della necessità"*.

La ristrutturazione dei blocchi 4, 5 e 6, così come prevista nel PRU vigente porterebbe alla fine all'aggiunta di altri n. 86 alloggi. L'aumento del numero di alloggi previsto nell'attuazione del PRU rischia di minare un fragile equilibrio che la riqualificazione è riuscita a definire e potrebbe riportare a condizioni di degrado dell'edificio, rendendo vani tutti gli investimenti fatti.

Per le motivazioni sopra riportate si è valutato di concludere la ristrutturazione del blocco 3 e di modificare la previsione per i blocchi 4, 5 e 6.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 11/12/2014 "PRU Garibaldi 2 - Completamento Programma di riqualificazione con approvazione della valorizzazione e delle finalità pubbliche per l'utilizzo del patrimonio comunale", l'Amministrazione ha approvato lo studio di fattibilità per il completamento della ristrutturazione prevedendo la demolizione per i blocchi 4, 5 e 6 (U.I. 2) e la riorganizzazione dell'area cortiliva (U.I. 4).



3. PREVISIONI PRU

L'approvazione della previsione di demolizione dei blocchi 4, 5 e 6, con l'adeguamento del POC e del PRU, determina l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la pubblica utilità.

Al fine di attuare la demolizione della parte retrostante del fabbricato 'Garibaldi 2', la pianificazione degli espropri dovuti ai proprietari e della riallocazione delle famiglie residenti è definita nel progetto definitivo approvato ed eventuali varianti al programma seguiranno la disciplina del progetto definitivo.

Gli alloggi che verranno demoliti nei blocchi 4, 5 e 6 sono pari a 86.

La SU derivante dalla demolizione dei Blocchi 4, 5 e 6 è pari a mq 3.900,00. Tale superficie è di proprietà dell'Amministrazione Pubblica e non può essere utilizzata nell'ambito del presente PRU. Nella delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 11/12/2014 l'Amministrazione ha approvato gli indirizzi diretti al perseguimento della risposta a tutela dei nuclei familiari che abitano nei Blocchi 4, 5 e 6, quindi coinvolti dalla demolizione del fabbricato (n. 65 famiglie).

4. CONCLUSIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE

La presente variante al PRU riguarda quindi solo i Blocchi 4, 5 e 6 e l'area cortiliva. Viene prevista la demolizione dell'edificio (blocchi 4, 5 e 6) e la redistribuzione degli spazi esterni ricavando in parte un'area da destinare ad usi condominiali, quali parcheggio e verde, in parte un'area da destinare per usi collettivi sportivi (privati) collegandola alle limitrofe aree già con tale destinazione ed in parte un'area da destinare a parcheggi pubblici.

Un'area di circa mq 6.057,14 rimane di pertinenza del condominio (oltre al sedime del fabbricato pari a 1.903,11 mq), in quest'area saranno garantiti i parcheggi pertinenziali e il verde privato al servizio dell'edificio (composto dai Blocchi 1, 2 e 3). La definizione di questo spazio per usi condominiali assicura degli spazi privati di parcheggio dove i condomini riescono a parcheggiare le macchine e uno spazio di verde condominiale che garantisce uno spazio comune e all'aria aperta fruibile da tutti i condomini.

La parte di area collocata a sud viene destinata ad attrezzature private sportive, destinazione urbanistica uguale all'ambito limitrofo AG/R.CA_III disciplinato nel RUE. L'area è pari a circa mq 6.067,89 è destinata ad attrezzature sportive private.

Una parte dell'area, di circa mq 1.564,54 viene destinata a parcheggi pubblici.

L'attuazione del presente PRU si conclude quando, finita la demolizione dei blocchi 4, 5 e 6, effettuato il ripristino dell'area viene realizzata la divisione tra le aree di pertinenza del condominio, le aree per attrezzature sportive private e il parcheggio pubblico.