

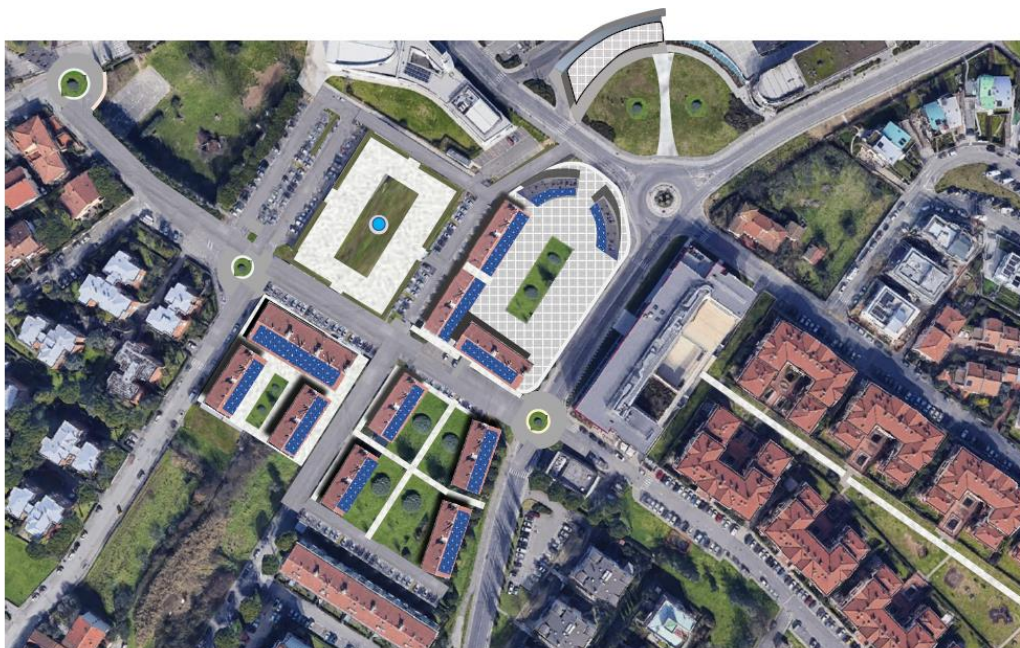


COMUNE DI CALENZANO



Gruppo Consiliare
SINISTRA PER CALENZANO – PER LA MIA CITTA'

RIGENERAZIONE URBANA DEL CENTRO CITTADINO DI CALENZANO



**SPUNTI E PROPOSTE
PER IPOTESI PROGETTUALI
ALTERNATIVE AL MASTER PLAN
APPROVATO CON DELIBERA
G.M. N. 35/21 DEL 09/03/2021**

Settembre 2021

PREMESSA

Il presente elaborato vuole rappresentare un contributo di idee e proposte per la fase di consultazione che l'Amministrazione comunale di Calenzano ha annunciato di voler attivare sul Master Plan relativo al progetto di rigenerazione urbana del centro cittadino, approvato con delibera della Giunta Municipale n. 35 del 09/03/2021 ed ammesso a finanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture nell'ambito del PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA) di cui all'art. 1 commi 437 e seguenti della Legge n.160 del 27/12/2019.

Come già più volte espresso in interpellanze e prese di posizione dell'Associazione e del Gruppo Consiliare Sinistra per Calenzano, pur condividendo la finalità di procedere ad una riqualificazione di questa porzione strategica del nostro centro cittadino, al fine di creare una migliore qualità dell'edilizia residenziale pubblica e degli spazi urbani nel cuore di Calenzano, si ritiene che il Master Plan sopra citato e le previsioni urbanistiche del Piano Operativo adottato dal Consiglio Comunale con Delibera del n. 15 del 11/02/2021, non siano condivisibili in quanto si va a cementificare un'area inedificata di grande pregio quale il triangolo verde su Via Pertini all'altezza di via del Lago, che rappresenta la naturale porta di accesso dal Donnini verso il Parco delle Carpu gnane di prossima realizzazione. Nel Master Plan approvato dalla Giunta Municipale su quell'area si vanno a collocare (peraltro sotto l'attuale elettrodotto) ben 3.300 mq di alloggi volano per Edilizia residenziale pubblica, oltre a 6.640 mq di edilizia privata, assolutamente insostenibili in un'area di quelle dimensioni.

Come non condivisibile appare la scelta, confermata nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, di pedonalizzare Via della Conoscenza, facendo venir meno un raccordo stradale cruciale fra l'asse di Via Puccini e di Via Pertini, che rischia di aggravare il traffico su altre strade densamente abitate (via del Lago, Via Don Milani, Via Firenze, Via Roma, Via Giusti).

Fortunatamente la scelta di realizzare un sottopasso stradale in Via Pertini, pur inserita nel master plan approvato dalla Giunta, è stata successivamente cassata come errore materiale nel Piano Operativo e nel Piano Urbano della Mobilità sostenibile.

Inoltre si ritiene cruciale poter integrare il finanziamento per € 10.338.184 ottenuto per il primo stralcio del piano di rigenerazione urbana, avvalendosi delle opportunità offerte dal superbonus del 110%, che consente anche interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione su diverso sedime e diversa sagoma) di unità immobiliari del patrimonio ERP, con conseguente messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica degli immobili oggetto di intervento.

Condivisibile invece appare la proposta di ampliamento della biblioteca comunale CIVICA, mediante completamento del semicerchio dell'attuale edificio e relativo allungamento di Piazza del Sapere.

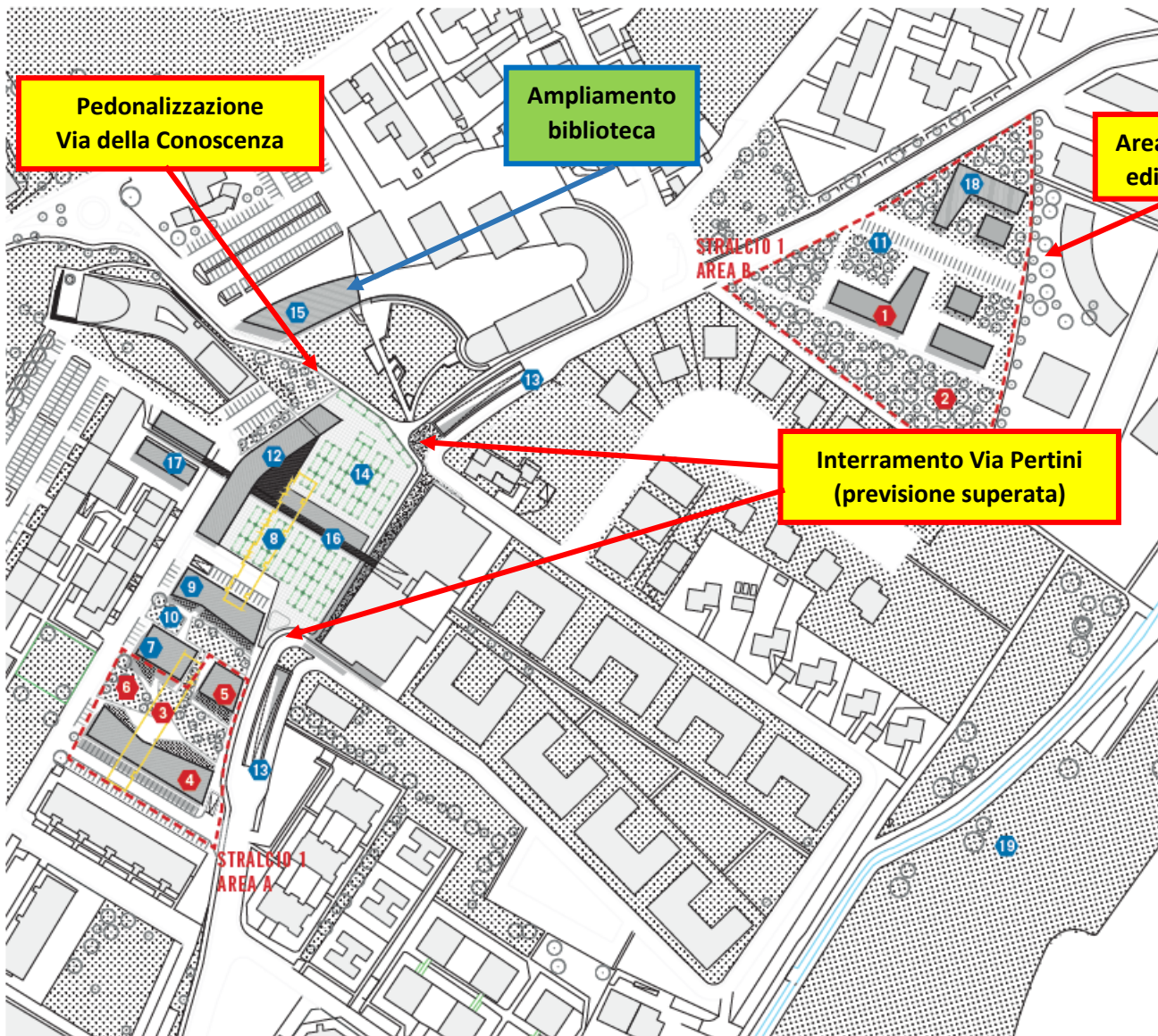


MASTER PLAN APPROVATO CON DELIBERA G.M. N. 35/21 DEL 09/03/2021

NUOVO CENTRO URBANO - MASTERPLAN

- 1 Edificio Volano ERP (Ex. 7/c) 3300mq
- 2 Sistemazione esterna per collegamento verde con il Parco
- 3 Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 7/c)
- 4 Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c) 1440mq
- 5 Nuova edificazione Edificio ERP (EX 7/c) 1000mq
- 6 Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP

- 7 Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c) 860mq
- 8 Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex.6/c)
- 9 Nuova edificazione Edificio ERS 1000mq + ERP 500mq
- 10 Completamento - Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP
- 11 Completamento - Sistemazione esterna per sedime Edificio volano ERP (Ex. 6/c)
- 12 Nuovo edificio - COMMERCIALE 2190 mq
- 13 Nuova viabilità Via Sandro Pertini
- 14 Nuova piazza - Piazza del mercato
- 15 Nuovo edificio - AMPLIAMENTO BIBLIOTECA 732 mq
- 16 Nuovo edificio - AMPLIAMENTO UNIVERSITÀ 300 mq
- 17 Nuovo edificio - TURISTICO/RICETTIVO 810 mq
- 18 Nuovo edificio - RESIDENZA PRIVATA 6640mq
- 19 Nuovo PARCO DELLE CARPOGNANE

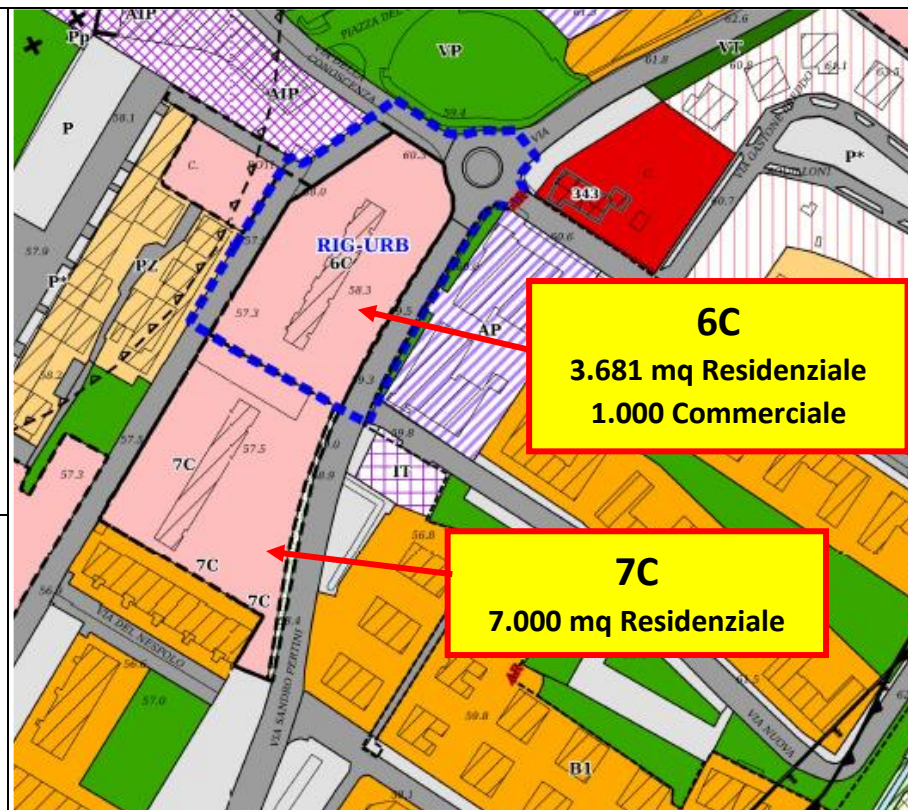


PREVISIONI URBANISTICHE

La scelta di procedere ad una riqualificazione dell'area del Pino, edificata nei primi anni '80, era già stata assunta dall'Amministrazione Biagioli. Infatti il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 75 del 28/11/2013, ancora vigente, prevedeva già un intervento di ristrutturazione urbanistica degli alloggi ERP, articolato in due distinti comparti: il 6C ed il 7C.

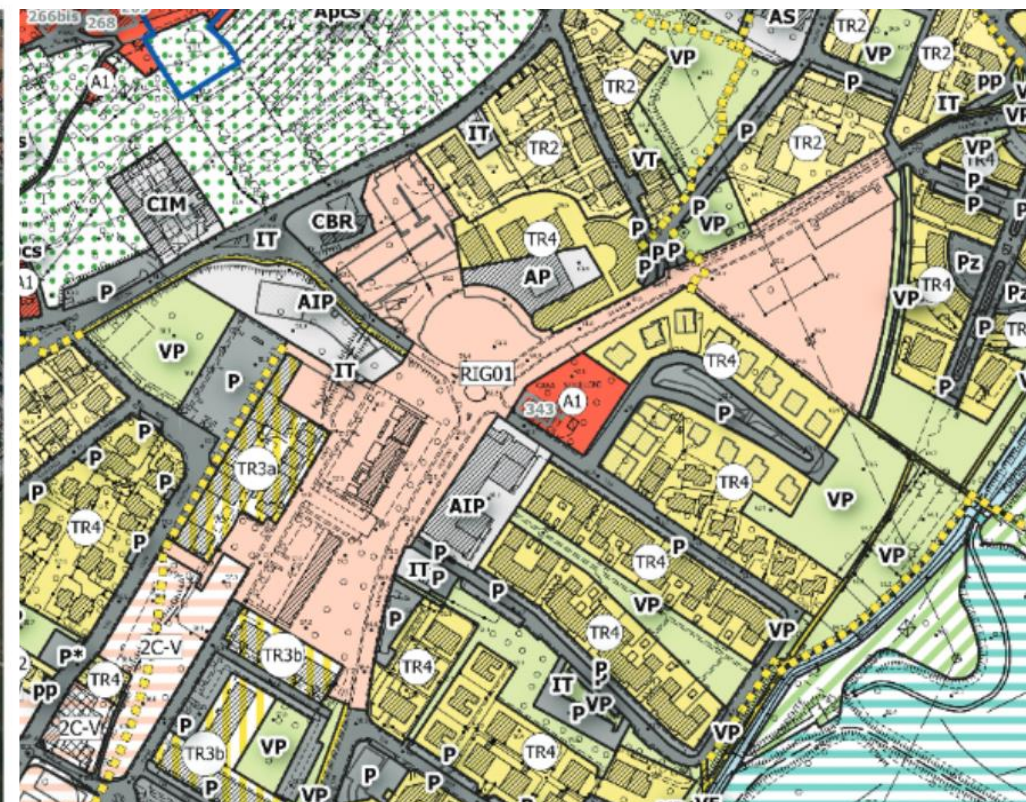
REGOLAMENTO URBANISTICO

6C	<p>Località Il Pino: piano di intervento di rigenerazione urbana (art. 126 L.R. 65/14)</p> <p>Demolizione del fabbricato esistente e realizzazione di complessivi 4681 mq di SUL; 3680 mq di SUL a residenza pubblica (mantenimento minimo dell'attuale numero di unità immobiliari) e privata con tipologia a blocchi; 1000 mq di SUL commerciale direzionale e di servizio da ubicare al piano terra. Realizzazione di piazza pubblica antistante la sede universitaria e la piazza verde di Civica; 2000 mq parcheggio pubblico.</p> <p>Nella redazione del progetto dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni paesaggistiche contenute nella scheda n°2 relativa all'adeguamento al PIT/PPR.</p>
7C	<p>Località Il Pino: demolizione del fabbricato esistente e realizzazione di complessivi 7000 mq di SUL a residenza pubblica (mantenimento minimo dell'attuale numero di unità immobiliari) o privata con tipologia a blocchi, 2000 mq di parcheggio pubblico.</p> <p>Nella redazione del progetto dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni paesaggistiche contenute nella scheda n°3 relativa all'adeguamento al PIT/PPR.</p>





Invece il nuovo Piano Operativo adottato a febbraio 2021 ha ampliato l'area di Rigenerazione Urbana (RIG01), includendo il parcheggio pubblico e l'area antistante la nuova biblioteca, Via della Conoscenza e Via Pertini fino a comprendere nel perimetro l'area verde a forma triangolare oggi destinata a spazio per la sgambatura dei cani e a parcheggio, aumentando notevolmente le volumetrie complessive da realizzarsi rispetto alle previsioni dell'attuale regolamento urbanistico.





PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO	
Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e potenziamento della funzione residenziale pubblica, passando dagli attuali n.72 alloggi a minimo n.90 alloggi; - riqualificazione delle connessioni con gli spazi e i servizi pubblici e il contesto urbano; - potenziamento delle connessioni con il parco delle Carpugnane e con Calenzano alto; - raggiungimento di una equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia pubblica e privata; - recupero, miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla maglia viaria e al verde urbano; - compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari;
Modalità di attuazione	Intervento di Rigenerazione urbana pubblico-privato ai sensi dell'art. 126 della L.R. 65/2014
Funzioni ammesse	Residenziale (pubblica e privata), commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>SE:</p> <p>15.000 mq: Residenza di cui almeno 90 alloggi di ERP e 1.000 mq di ERS</p> <p>3.000 mq: Commerciale al dettaglio, Direzionale e di servizio, Turistico-ricettivo</p> <p>Rapporto di copertura: -</p> <p>H max: -</p>
Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.500 mq parcheggio pubblico - 3.500 mq di verde pubblico - individuazione di soluzioni infrastrutturali che permettano la creazione di una piazza che colleghi la biblioteca con la sede universitaria - spazio pubblico con caratteristiche di piazza <p>Le opere sopra citate qualora non ricadano in aree pubbliche sono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale</p>



<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Aspetti ambientali Una porzione dell'area ricade in zona di rispetto pozzi e per questo devono essere rispettate le prescrizioni del Dl.gs 152/20060 art.94 e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sia in fase di realizzazione degli interventi che in fase di esercizio sono adottati tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade • è vietata l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; • è vietata la realizzazione di pozzi perdenti. <p>Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore Vicinanza siti di bonifica. Classe acustica IV</p>
	<p>Aspetti geologici-idraulici-sismici Pericolosità Geologica G2 Pericolosità Sismica S3a - S3b – elevata Pericolosità Idraulica I2</p> <p>si applicano i criteri di fattibilità geologico tecnici contenuti nelle NTA</p>
<p>Direttive e prescrizioni per la progettazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La progettazione oltre a soddisfare una elevata qualità architettonica degli edifici dovrà essere volta a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti tenuto conto del necessario rapporto visuale con il parco urbano delle Carpugnane e Calenzano Alto, anche attraverso una rete di percorsi che ne generino una connessione fisica e funzionale • Gli edifici dovranno avere un alto efficientamento energetico attraverso l'uso integrato di fonti rinnovabili. • Ridisegno della maglia viaria in prossimità della sede universitaria o con soluzioni alternative al fine di creare uno spazio urbano pubblico che saldi l'Università con la piazza verde di Civica e si configuri come connettivo degli spazi pubblici contermini da vivere senza l'interferenza delle auto. • E' prescritto il rispetto delle norme prescrittive di cui all'art. 52 del regolamento edilizio vigente "Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio"



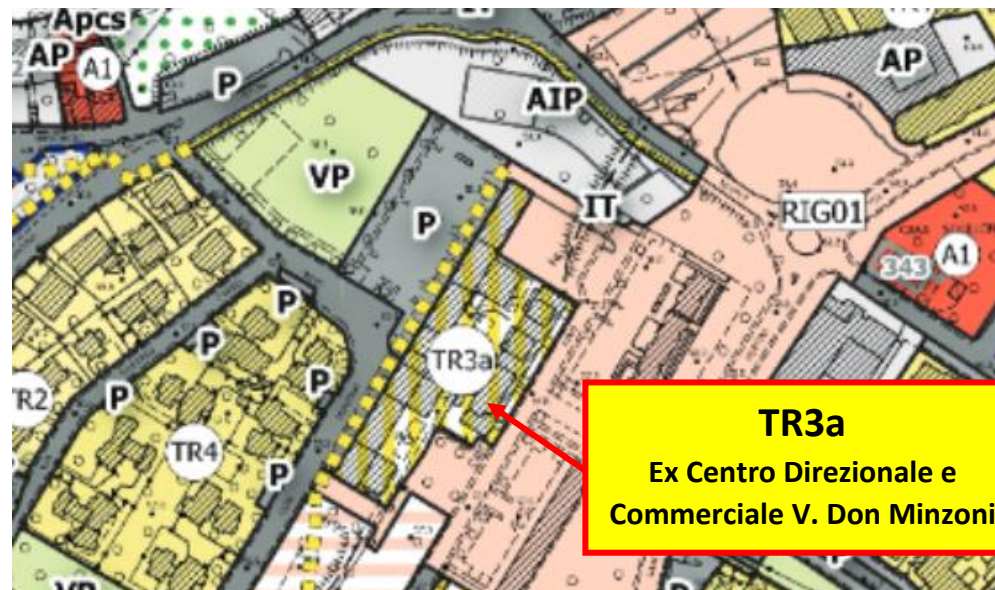
Le previsioni edificatorie passano quindi da 11.681 mq (di cui 1.000 mq di Commerciale direzionale) a 18.000 mq (di cui 3.000 mq di commerciale, direzionale, turistico ricettivo, di servizio) per un aumento di oltre il 54% delle volumetrie e con la costruzione intensiva su un'area verde quale quella in Via Pertini, in passato destinata ad edilizia scolastica.

Nel nuovo Piano Operativo adottato dal Consiglio Comunale, per l'attuale area commerciale in Via Don Minzoni caratterizzata dalla presenza del supermercato CONAD, in considerazione della scadente qualità degli edifici – anche questi risalenti alla fine degli anni '70 – è consentita (auspicata) la realizzazione di un intervento anche di sostituzione edilizia con premialità volumetrica fino ad un massimo del 35%.

Art. 45 - Aree urbane da rigenerare.....

1. E' perimetrato ed individuato sugli elaborati di Piano Operativo con la sigla TR3a il tessuto incoerente con il contesto di riferimento, che comprende il complesso edilizio costituito dall'ex centro commerciale di via Don Minzoni, costituito da fabbricati di scarsa qualità estetica e costruttiva, sprovvisti dei valori identitari e della caratterizzazione architettonica tipica degli insediamenti urbani.

2. Sugli edifici o complessi edilizi in zona TR3a sono consentiti i seguenti interventi: (...) Sostituzione edilizia con premialità del 35% della S.e. (superficie edificata), finalizzata all'efficientamento energetico e tecnologico, alla riqualificazione dell'area, ad una elevata qualità architettonica e al mantenimento della mixité funzionale.



E' evidente che un intervento di sostituzione edilizia e di riqualificazione degli alloggi ERP che non si estendesse anche all'area dell'ex Centro direzionale e commerciale di Via Don Minzoni, lascerebbe inalterata una criticità urbanistica che ridurrebbe la portata del risultato di riqualificazione atteso per quella parte così cruciale del nostro territorio, come si può facilmente evincere anche da questa foto aerea 3D.



A nostro giudizio si devono creare le condizioni affinché la rigenerazione degli alloggi ERP possa costituire l'occasione per una riqualificazione e una riorganizzazione urbanistica più complessiva di tutta l'area. Con nessun spazio libero a disposizione per un eventuale intervento di ricostruzione, la previsione di intervento sull'area TR3a non potrà che limitarsi ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le nostre osservazioni al Piano Operativo e la proposta di schema progettuale che qui delineiamo si pongono esattamente in quest'ottica di possibile complementarietà fra le due aree, per cui gli spazi a commerciale e direzionale nel RIG01 vengono offerti dall'Amministrazione come opportunità di ricollocazione per le attività e le residenze in essere nell'area dell'ex centro direzionale e commerciale di Via Don Minzoni, prefigurando anche una possibile riorganizzazione funzionale degli spazi che renda più visibili ed accessibili le attività stesse.

LE NOSTRE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Modifiche alle norme del RIG01

L'intervento di rigenerazione urbana RIG01 ha sicuramente un elevato grado di complessità; esso parte dalla necessità di riqualificazione urbanistica ed edilizia degli alloggi ERP di Viale del Pino e di una riorganizzazione di funzioni e di spazi pubblici nel cuore di Calenzano, a cui si va a sovrapporre un discutibile intervento di nuova edificazione (prevalentemente privata) su un'area di proprietà comunale su Via Pertini attualmente a verde, che costituisce il cono visivo di ingresso al Parco delle Carpugnane e lo spazio di correlazione fra questo e la collina di Calenzano Alto. L'intervento, appesantito come volumetrie per esigenze di valorizzazione economica con lo scopo di consentirne la fattibilità, anche alla luce delle potenzialità di finanziamento oggi attivabili, appare avulso dal contesto e inutilmente invasivo di aree di pregio come quella di Via Pertini che possono essere risparmiate.

In considerazione delle criticità sopra segnalate, si chiede pertanto:

- che tale previsione RIG01 venga ripetrimetrata escludendo l'area di proprietà comunale su Via Pertini oggi destinata a parcheggio e usata come area cani, attribuendole una destinazione urbanistica a Verde Pubblico;
- che Via Pertini venga riclassificata a sedime stradale;
- che la superficie edificabile residenziale venga ridotta di 2.500 mq, aumentando al contempo la quota di Edilizia residenziale pubblica e sociale ("SE 12.500; Residenziale di cui almeno 11.000 di ERP e/o ERS").
- che tale intervento sia studiato in un contesto più ampio per essere coerente e complementare alla eventuale ristrutturazione urbanistica del vicino centro direzionale e commerciale nell'area compresa fra Viale del Pino e Via Don Minzoni - per la quale si chiede la riclassificazione ad area di Rigenerazione Urbana - consentendo la ricollocazione delle attività ivi insediate al fine di favorire la demolizione dei fabbricati e la successiva ricostruzione, secondo i parametri massimi attualmente previsti dalle NTA per l'area classificata TR3a.

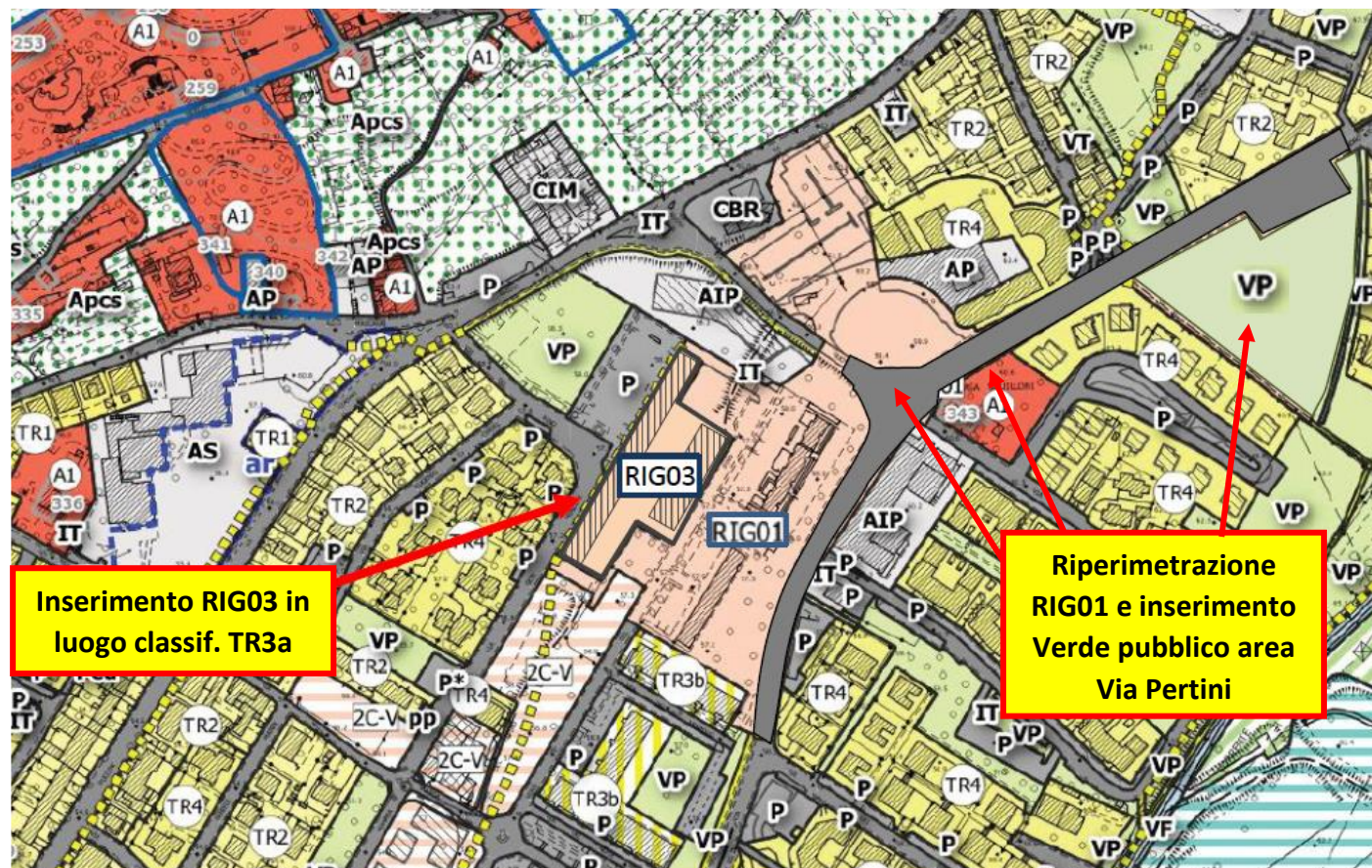
Ex centro direzionale e commerciale: previsione di un Piano di rigenerazione urbana RIG03

Relativamente all'attuale centro direzionale e commerciale nell'area Viale del Pino / Via Don Minzoni si propone di offrire la possibilità di inserire tali fabbricati in un Piano di Rigenerazione Urbana RIG03 distinto ma complementare al RIG01 di Viale del Pino.

Infatti l'intervento di rigenerazione urbana RIG01 che si prefigge la riqualificazione del nuovo centro cittadino di Calenzano,

a partire dai due palazzi ERP rischia di essere vanificato se non si abbinasse alla riqualificazione dell'attuale area direzionale e commerciale, anche questa risalente agli anni '80.

L'attuale norma del POC classifica tale area commerciale con la sigla TR3a, che consente la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) con incremento volumetrico del 35%, senza tuttavia che vi siano gli spazi né le condizioni di fattibilità per procedere come consentito. La riorganizzazione di tale cruciale spazio urbano sarebbe auspicabile avvenisse in modo integrato e sinergico con la progettualità dell'intervento RIG01, offrendo ad operatori la possibilità di ricollocarsi nei nuovi spazi che si creano nel comparto RIG01.



In considerazione delle criticità e delle opportune e necessarie sinergie da perseguire e sopra segnalate, si chiede pertanto che tale area oggi classificata TR3a (Aree urbane da rigenerare prevalentemente residenziali) venga riperimetrata e classificata RIG03 al fine di favorire la demolizione dei fabbricati e la successiva ricostruzione, secondo i parametri attualmente previsti dalle NTA per l'area classificata TR3a.



LE NOSTRE PROPOSTE PER UN NUOVO MASTERPLAN

L'intervento di rigenerazione urbana che proponiamo per questa porzione del centro cittadino è il frutto di una attenta valutazione del contesto urbanistico e ha l'ambizione di prefigurare un assetto complessivo finale riqualificato che riguarda tutta l'area e non solo il comparto degli alloggi ERP di Viale del Pino.

Per arrivare ad elaborare tali proposte è stato fatto un percorso di ascolto dei cittadini che abitano la zona in Viale del Pino e sono stati effettuati specifici approfondimenti nel gruppo di lavoro Ambiente e Territorio della nostra associazione. Quello che presentiamo vuole pertanto essere un contributo ad una progettualità di lungo respiro, nella consapevolezza che le proposte qui avanzate hanno una valenza politico urbanistica e devono pertanto essere oggetto di ulteriori approfondimenti di natura tecnico-progettuale.

Manutenzione o demolizione e ricostruzione?

Durante l'assemblea tenutasi lo scorso giugno presso i giardini di Viale del Pino qualche cittadino residente negli alloggi ERP chiedeva perché procedere con un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione invece di effettuare un intervento di semplice riqualificazione energetica e/o consolidamento degli edifici esistenti. Considerazioni fondate che abbiamo ritenuto di valutare attentamente, soppesando aspetti positivi e criticità di tale soluzione. Trattandosi di edifici che hanno circa 40 anni di vita, richiedono interventi di ristrutturazione interna degli impianti oltreché di interventi di adeguamento sismico, di realizzazione del cappotto esterno e di sostituzione degli infissi la cui esecuzione è assai difficoltosa con la presenza degli inquilini negli alloggi. Inoltre, almeno nel caso del blocco ERP posto più a sud, sono molto evidenti i segni di deterioramento della struttura edilizia stessa che testimoniano la qualità modesta dei materiali usati per la costruzione e consigliano di procedere alla sostituzione completa del corpo edilizio. Alla fine la valutazione che crediamo sia più appropriata è che, date anche le opportunità di finanziamento anche legate al bando PINQUA in aggiunta al superbonus del 110%, la realizzazione di nuovi alloggi e la demolizione degli alloggi esistenti sia la soluzione più funzionale e duratura sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma anche quella che crea minori disagi e offre maggiori vantaggi ai residenti stessi.

Articolazione dell'intervento

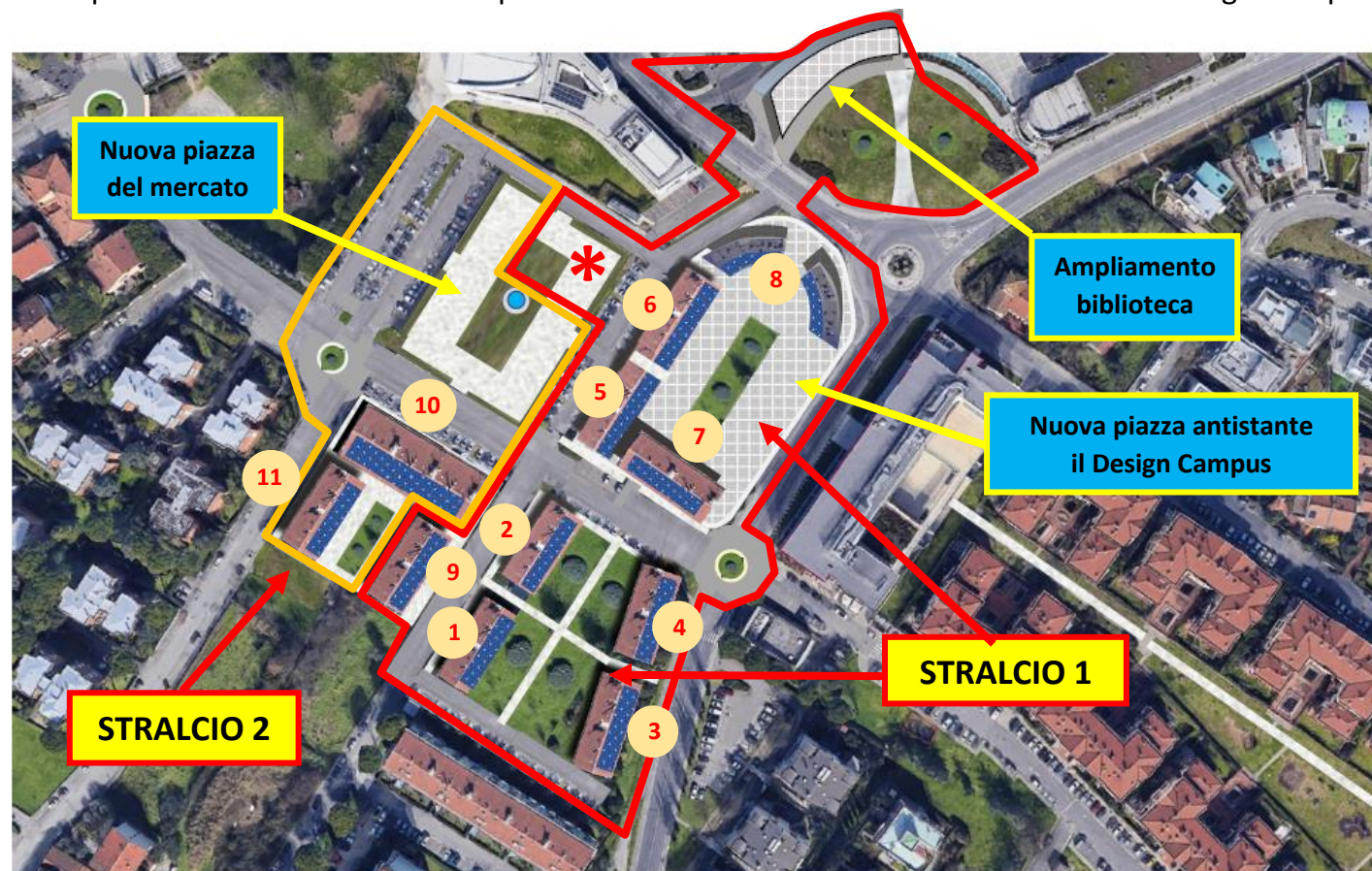
La nostra proposta progettuale è articolata in due stralci, il primo finalizzato alla rigenerazione urbana degli alloggi ERP, all'integrazione con funzioni commerciali e di servizio, alla realizzazione della nuova piazza di fronte all'Università, all'ampliamento della biblioteca e alla creazione della viabilità, dei parcheggi e del verde. Nell'ambito di questo primo stralcio che insiste su aree di proprietà pubblica vi è

un’ulteriore articolazione in lotti, legati ai finanziamenti già ottenuti, a quelli conseguenti all’utilizzo del superbonus, infine alle opere ad oggi a carico della Amministrazione, su cui è possibile attivare richieste di finanziamenti comunitari o altre opportunità.

Il secondo stralcio invece riguarda l’intervento sull’ex centro direzionale e commerciale nell’area compresa fra Via Don Minzoni e Viale del Pino e questo secondo step è attivabile previa acquisizione del consenso dei proprietari degli immobili o mediante attivazione delle procedure di legge per gli interventi di rigenerazione urbana. Come sopra specificato tale intervento è da intendersi come eventuale e complementare al primo stralcio, di cui utilizza i fondi commerciali e in parte residenziali per effettuare le ricollocazioni e gli spostamenti prima delle demolizioni degli attuali corpi di edificio. L’assetto finale prevede nel secondo stralcio la realizzazione di una grande piazza antistante la nuova chiesa, che consente la ricollocazione del mercato settimanale, i cui spazi saranno in parte utilizzati per l’ampliamento della biblioteca.

Assetto finale

Qui accanto è riportato lo schema del progetto di riqualificazione urbanistica del centro cittadino dopo il completamento dei due stralci. L’edificio 9 e la porzione di piazza contassegnato da asterisco rosso saranno realizzati solo se si concretizza l’attivazione del 2° stralcio (RIG03).



Qui sotto lo schema relativo alle superfici edificabili (SE) articolate per stralci, lotti e funzioni.

PIANI DI RIGENERAZIONE CENTRO CITTADINO - PARAMETRI URBANISTICI

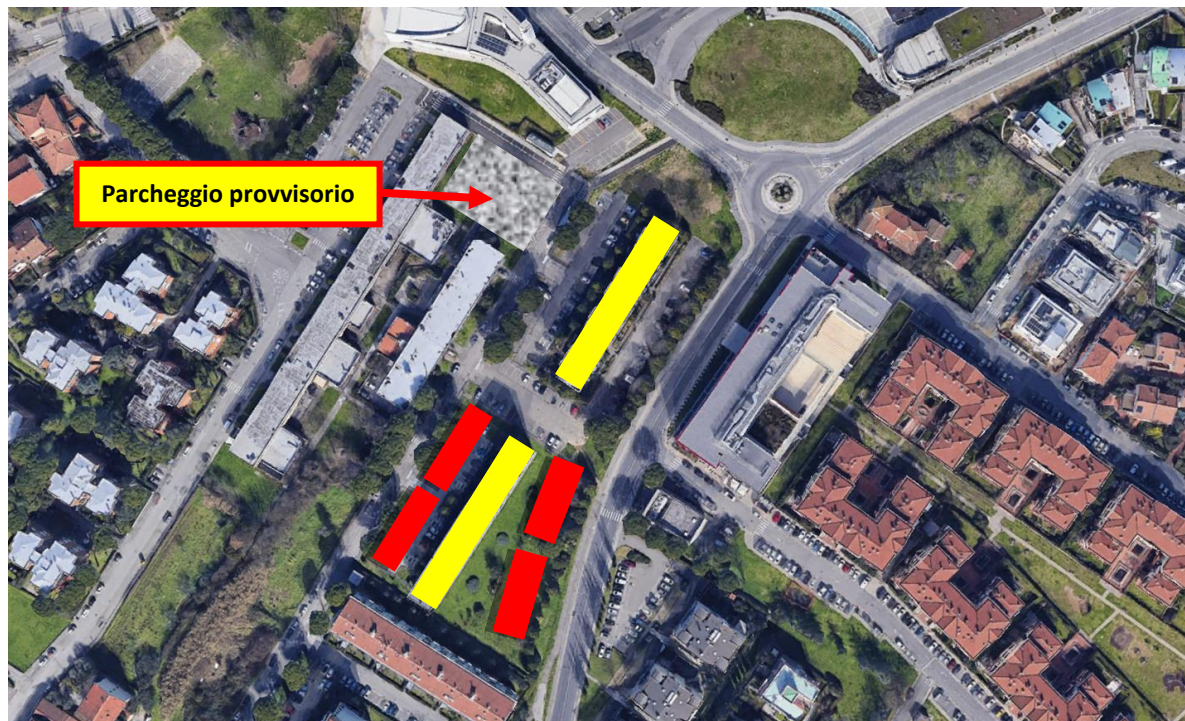
<i>N.</i>	<i>Tipo intervento</i>	<i>N. piani</i>	<i>mq. SE residenziale</i>	<i>mq. SE comm. / direzionale / AP</i>	<i>Totale</i>
1	ERP Viale del Pino sud	4 Residenziale	1.680		1.680
2	ERP Viale del Pino sud	4 Residenziale	1.680		1.680
3	ERP Via Pertini	4 Residenziale	1.680		1.680
4	ERP Via Pertini	4 Residenziale	1.680		1.680
	Totale Lotto A (SUPERBONUS)		6.720		6.720
5	ERP Viale del Pino nord	4 Residenziale	840	840	1.680
6	ERP Viale del Pino nord	4 Residenziale	840	840	1.680
7	ERP Nuova P.zza sud	1 Attrez. Pubbl. / 2 Resid.	640	250	890
8	Affitto agev. Nuova P.zza nord	2 Comm. / 2 Resid.	960	520	1.480
	Totale Lotto B (PINQUA)		3.280	2.450	5.730
9	Edilizia Privata Viale del Pino*	1 Comm. / 3 Resid.	800	250	1.150
	Totale Lotto C		800	250	1.150
	TOTALE STRALCIO 1 (RIG01)		10.800	2.700	13.500
10	Edilizia privata	4 Comm. /Direz. / Ricettivo		2.400	2.400
11	Edilizia privata	1 Comm. / 3 Resid.	1260	340	1.600
	TOTALE STRALCIO 2 (RIG03)		1.260	2.740	4.000

* Da attivare se viene effettuato l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'ex Centro Direzionale e Commerciale (RIG03)


MODALITA' DI INTERVENTO

Stralcio 1 – Lotto A – Ristrutturazione edilizia con Superbonus 110%

Si prevede di realizzare il primo intervento utilizzando le opportunità di finanziamento che possono essere attivate facendo ricorso al Superbonus del 110%, che consente di effettuare la ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione su diverso sedime) degli attuali 72 alloggi ERP di Viale del Pino. La proposta progettuale prevede di ricostruire gli alloggi sul parcheggio antistante il blocco ERP posto più a sud e nello spazio retrostante che si affaccia su Via Pertini. Lo spazio disponibile dal limite strada su Viale del Pino ai marciapiedi di accesso alle abitazioni è di circa 22 metri, mentre fra la pista ciclabile su Via Pertini ed il marciapiede retrostante gli alloggi ERP è di oltre 28 metri: distanze che consentono quindi una cantierizzazione in piena sicurezza dei nuovi alloggi limitando al massimo il disagio ai residenti. Per sopperire ai posti auto che vengono temporaneamente sottratti, si prevede la realizzazione di un parcheggio temporaneo. I posti auto pertinenziali saranno realizzati nell'interrato dei quattro blocchi. Una volta costruiti i nuovi blocchi si procede con i traslochi delle famiglie assegnatarie e con la demolizione dei fabbricati ERP attuali.



 Alloggi ERP

 Demolizione edifici esistenti

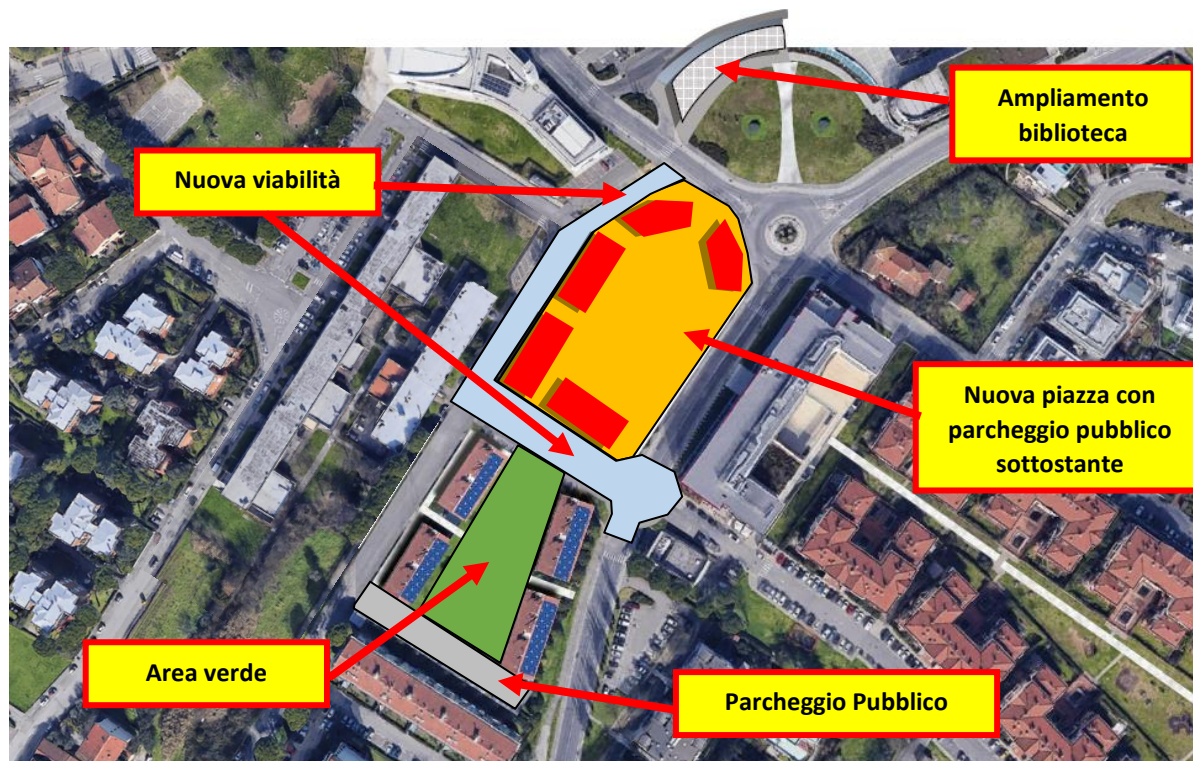
Stralcio 1 – Lotto B – Realizzazione alloggi ERP bando PINQUA


Il secondo intervento, da eseguirsi in rapida successione al lotto 1 utilizzando i fondi del bando PINQUA, è finalizzato alla realizzazione di nuovi alloggi ERP / affitto agevolato posti nella porzione nord del comparto e delle opere di urbanizzazione quali il raccordo stradale fra Via Pertini e Viale del Pino all'altezza di via Bordoni e lo sbocco di Viale del Pino su Via della Conoscenza, l'area a verde, la grande piazza di fronte all'università e, al di sotto di questa, al livello di Viale del Pino il parcheggio pubblico. E' prevista inoltre in questo lotto la realizzazione dell'ampliamento della biblioteca.

Al piano terreno dei blocchi 5, 6 e 8 posti su Viale del Pino e su Via della Conoscenza e al primo piano (piano piazza) dei blocchi 5, 6, 7 e 8 saranno realizzati spazi che verranno messi a disposizione per la ricollocazione delle attività commerciali e di servizio attualmente presenti nel complesso dell'ex Centro direzionale e commerciale, con fondi diversi da quelli del bando PINQUA. Il terzo e il quarto piano degli stessi blocchi saranno invece destinati ad alloggi ERP / affitto agevolato. Sotto gli edifici e sotto il parcheggio pubblico vengono collocati i posti auto pertinenziali alle abitazioni e alle attività commerciali.

Con il secondo lotto si porta a compimento la riqualificazione di tutto il comparto di rigenerazione urbana di Viale del Pino e già così, si raggiunge un assetto urbanistico sicuramente migliore di quello attuale, una riqualificazione ed

un significativo potenziamento dell'edilizia sociale che dagli attuali 7.360 mq passa a 10.000mq, di cui 960 ad affitto agevolato



 Nuovi alloggi ERP / Affitto Agevolato

Stralcio 1 – Lotto C – Realizzazione blocco per permuta alloggi privati

Il terzo intervento sarà attivato solo nel caso maturino le condizioni per la realizzazione del progetto di rigenerazione urbana dell'ex Centro direzionale e commerciale di Via Don Minzoni. La realizzazione su area comunale di 8 alloggi e di un fondo commerciale crea le condizioni per lo spostamento degli attuali residenti e delle attività esistenti, riducendo al minimo i disagi. Anche in questo caso per la parte residenziale potrebbe essere attivato il Superbonus 110% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a vantaggio dei proprietari degli alloggi. L'intervento di cui al presente lotto sarebbe quindi contestuale agli interventi del Piano di Rigenerazione Urbana RIG03 che proponiamo per i fabbricati dell'ex centro direzionale e commerciale (vedi stralcio 2).



 Nuovi alloggi e fondo comm.  Demolizione edifici esistenti

Stralcio 2 – Completamento rigenerazione urbana dell'ex Centro direzionale e commerciale

L'ultimo intervento prevede il completamento del progetto di rigenerazione urbana dell'ex Centro direzionale e commerciale di Via Don Minzoni (RIG03). Il presupposto per tale intervento è l'avvenuta ricollocazione delle attività oggi esistenti (supermercato e altre attività commerciali e di servizio) negli spazi commerciali realizzati nel Progetto di rigenerazione urbana dell'area ERP del Pino (RIG01). Dopo la demolizione dei fabbricati esistenti è ipotizzata la realizzazione di due blocchi, il 10 e l'11, che si aggiungono all'edificio n. 9 formando una U che si affaccia sulla nuova Piazza antistante la chiesa, separata dalla stessa dal nuovo collegamento viario fra via Don Minzoni e Viale del Pino. La nuova piazza, in combinazione con gli attuali parcheggi, costituirà lo spazio dove potrà essere svolto il mercato settimanale.



 Nuovi alloggi e fondo comm.  Demolizione edifici esistenti



STATO ATTUALE





ASSETTO URBANISTICO FINALE





FASI ESECUTIVE PER DESTINAZIONI D'USO E QUOTE TERRENO



STRALCIO 1 - Lotto A - FASE 1: a quota **-2,70** mt da Viale del Pino si realizzano i posti auto interrati pertinenziali (A) sul sedime degli attuali parcheggi pertinenziali degli alloggi ERP e nella parte di area sul retro dell'ERP in adiacenza a via Pertini. L'area dietro il CONAD sarà sistemata quale parcheggio pertinenziale provvisorio (Pr) degli alloggi. Si crea una rampa provvisoria di accesso all'area da Via Pertini.



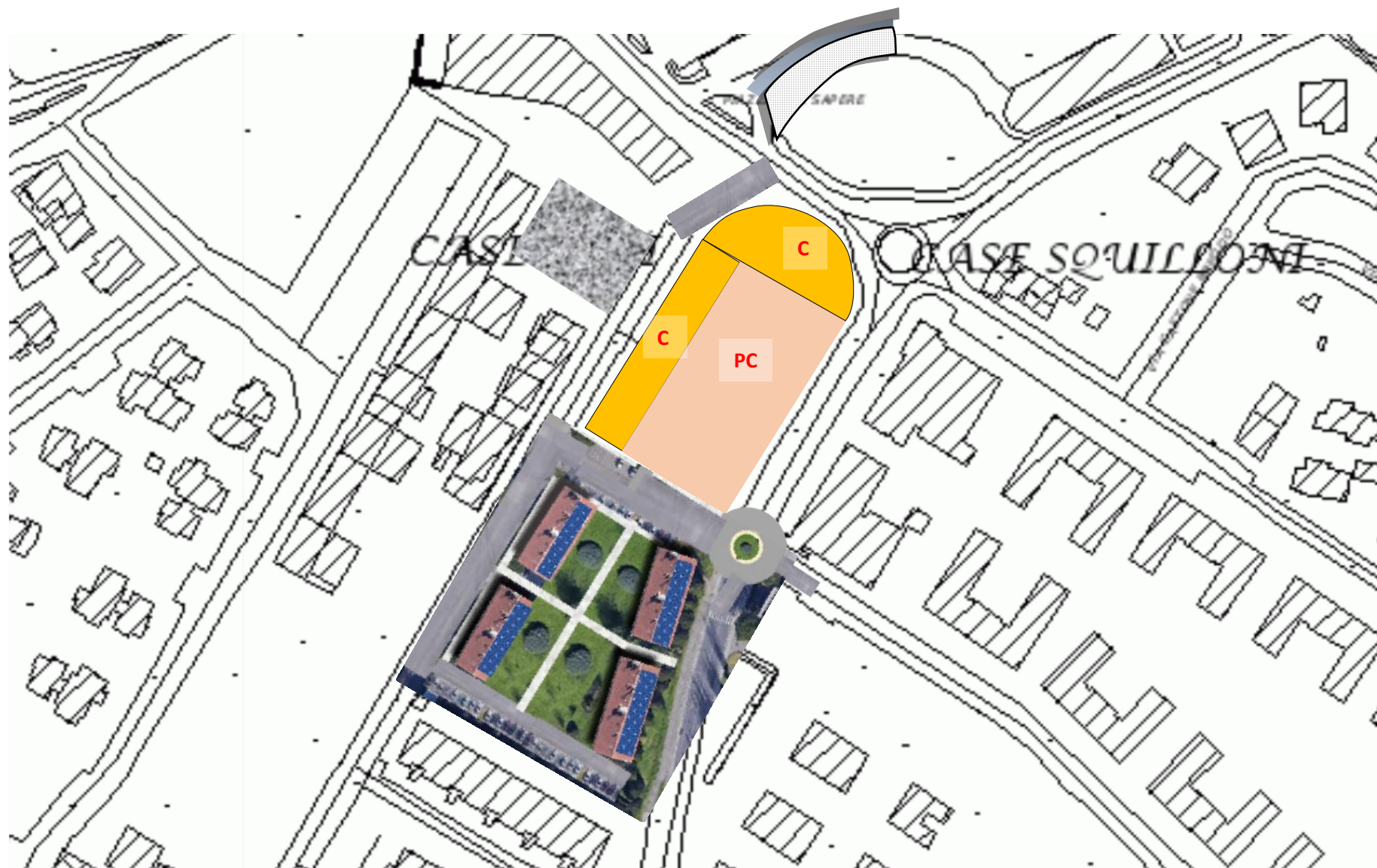
STRALCIO 1 - Lotto A - FASE 2: a quota 0 mt, +3 mt, +6 mt e +9 mt su Viale del Pino si realizzano 4 piani di alloggi pubblici (RP) in ciascuno dei 4 blocchi che si affacciano su Viale del Pino e su Via Pertini.



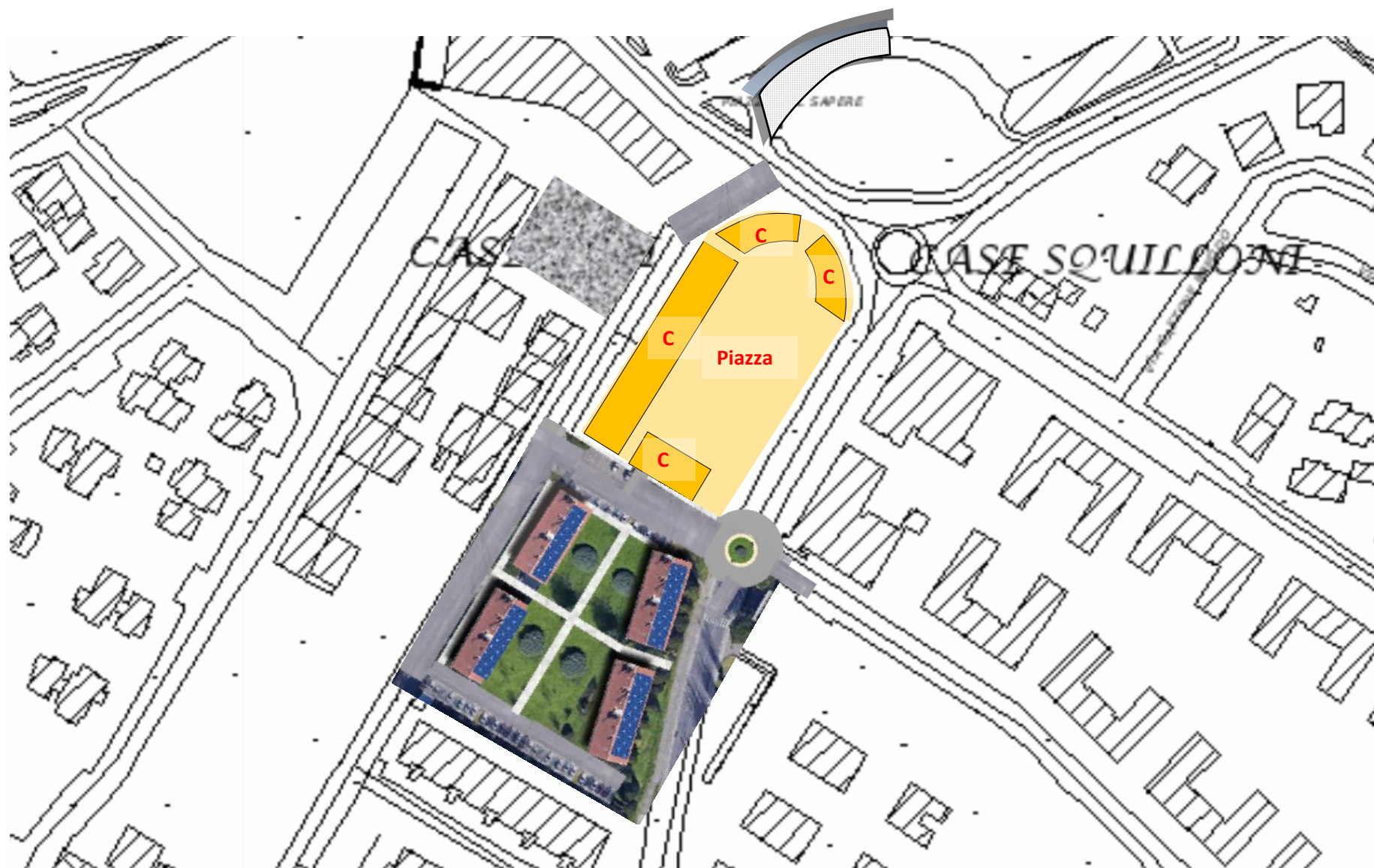
STRALCIO 1 - Lotto A - FASE 3: trasloco dei residenti nei nuovi alloggi e demolizione degli alloggi ERP esistenti



STRALCIO 1 - Lotto B - FASE 4: a quota **-2,70** mt da Viale del Pino si realizzano i posti auto interrati pertinenziali alle attività commerciali e alle residenze (A). Si realizza inoltre la nuova rotondina su Via Pertini all'incrocio con via Bordoni e il raccordo con Viale del Pino, il collegamento fra Viale del Pino e Via della Conoscenza, il verde pubblico (VP) ed il parcheggio scoperto (P) al confine sud del comparto. A nord di Via della Conoscenza si realizza inoltre l'ampliamento della biblioteca (B) con annessa rampa di accesso da Via della Conoscenza a Piazza del Sapere.



STRALCIO 1 - Lotto B - FASE 5: a quota **0** mt da Viale del Pino (**- 2,50** da Via Pertini) - nel fabbricato a semicerchio posto in prossimità di via della Conoscenza e nel fabbricato rettangolare lungo Viale del Pino si realizzano superfici per attività commerciali (C). Si realizza inoltre il parcheggio pubblico coperto sottostante la piazza (PC).



STRALCIO 1 - Lotto B - FASE 6: a quota **+3,5** mt da Viale del Pino (**+1** da Via Pertini) – si realizza il piano della nuova Piazza pubblica di fronte alla sede universitaria. Alla stessa quota nei due fabbricati posti in prossimità di via della Conoscenza, sul lato di Viale del Pino e nel fabbricato che delimita la nuova piazza a sud si realizzano superfici per attività commerciali (C) che si affacciano sul piano della nuova Piazza.



STRALCIO 1 - Lotto B - FASE 7: alle quote +6,50 mt e +9,50 mt da Viale del Pino (quote +4 mt e +7 mt da Via Pertini) nei due fabbricati posti in prossimità di via della Conoscenza nella parte nord della nuova piazza si realizzano 2 piani di alloggi ad affitto agevolato – sempre alla stessa quota nei blocchi lungo Viale del Pino e nel fabbricato che delimita la nuova piazza a sud si realizzano invece 2 piani di alloggi ERP (RP).



STRALCIO 1 - Lotto B - FASE 8: si completano le finiture della nuova piazza antistante la sede universitaria e del piazzale della biblioteca - si realizza la riqualificazione degli attraversamenti pedonali su Via della Conoscenza e su Via Pertini



STRALCIO 1 - Lotto C - FASE 1: a quota **-2,70** mt da Viale del Pino, si realizzano i posti auto interrati pertinenziali (A) al fabbricato destinato alla permuta delle degli alloggi privati dell'ex centro direzionale e commerciale situati su Viale del Pino.



STRALCIO 1 - Lotto C - FASE 2: a quota 0 mt da Viale del Pino, si realizzano superfici per attività commerciali.



STRALCIO 1 - Lotto C - FASE 3: a quota **+3,5** mt, **+6,5** mt e **+9,5** mt da Viale del Pino, si realizzano superfici (R) per gli alloggi destinati alla permuta degli alloggi privati dell'ex centro direzionale e commerciale situati su Viale del Pino.



STRALCIO 1 - Lotto C - FASE 4: trasloco dei residenti nei nuovi alloggi e delle attività commerciali e demolizione del fabbricato esistente su Viale del Pino.



STRALCIO 2 - FASE 1: completato il trasferimento delle attività commerciali dell'ex centro direzionale e commerciale nei nuovi fondi realizzati nel progetto di rigenerazione urbani degli alloggi ERP di Viale del Pino si procede alla demolizione del fabbricato esistente su Via Don Minzoni



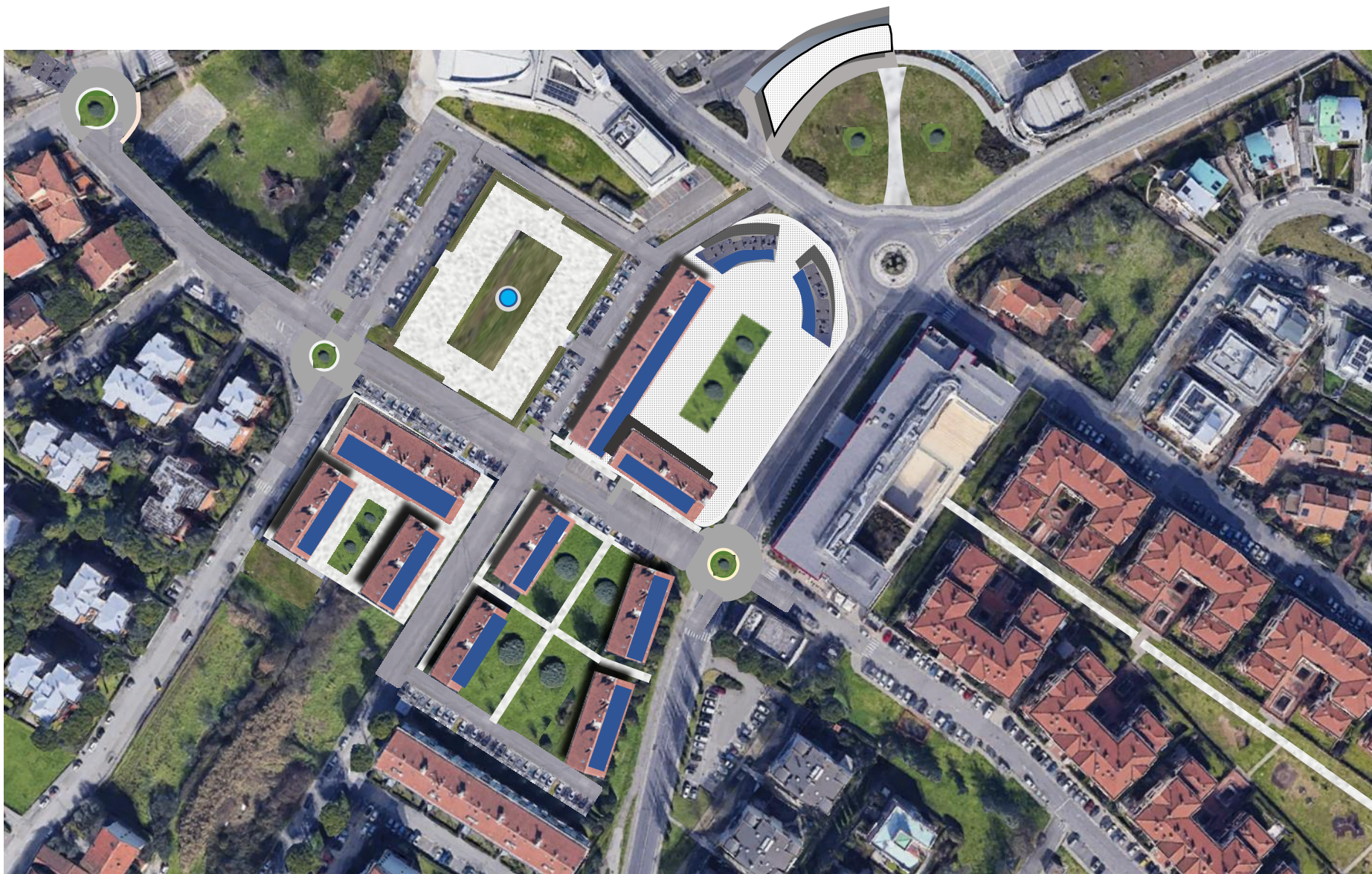
STRALCIO 2 - FASE 2: a quota **-2,70** da Via Don Minzoni si realizzano i posti auto interrati pertinenziali (A) ai fabbricati 10 e 11.



STRALCIO 2 - FASE 3: a quota 0 su Via Don Minzoni si realizzano superfici a destinazione commerciale (C) sul fabbricato 11 e commerciale /ricettivo sul fabbricato 10 (CR).



STRALCIO 2 - FASE 4: a quota **3,5** mt, **7,5** mt e **10,5** mt su Via Don Minzoni si realizzano 3 piani a destinazione residenziale (R) sul fabbricato 11 e 3 piani a destinazione commerciale /ricettivo sul fabbricato 10 (CR).



STRALCIO 2 - FASE 5: si realizzano la nuova piazza del mercato antistante la chiesa, il raccordo stradale e la relativa rotatoria tra Viale del Pino e via Don Minzoni nonché la rotatoria all'incrocio con via Puccini /via Mascagni.

VERIFICA DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA

Per verificare la fattibilità economica di questo complesso intervento di riqualificazione urbanistica, si è ipotizzato che esso venga realizzato direttamente dall'Amministrazione Comunale e/o dalla sua società patrimoniale. Ciò non esclude naturalmente che possano essere ipotizzate modalità diverse che coinvolgano anche le imprese costruttrici anche in relazione alla cessione del credito del Superbonus del 110%. Il primo scenario presentato nelle pagine seguenti prevede la realizzazione completa del progetto di riqualificazione del centro cittadino nel suo complesso, sia la parte relativa agli alloggi ERP (RIG01) che quella dell'ex centro direzionale e commerciale (RIG03). Per stimolare le famiglie residenti in abitazioni private e le attività commerciali presenti nell'ex centro direzionale e commerciale a spostarsi nelle nuove unità residenziali e nei nuovi fondi commerciali realizzati nell'ambito del RIG01 (ERP il Pino) è stato previsto una permuta vecchio /nuovo senza senza differenziale di prezzo per chi si ricolloca. Uno scenario prudenziale che non esclude la possibilità di eventuale valorizzazione del differenziale di prezzo in funzione di eventuale accesso a superbonus, detrazioni e finanziamenti vari.

L'Amministrazione si ritrova così proprietaria degli immobili dell'ex centro direzionale e commerciale, e può così procedere alla realizzazione dell'intervento RIG03 con demolizione e ricostruzione degli edifici da rigenerare. In questo scenario il saldo finale dell'operazione nel suo complesso è sostanzialmente in equilibrio con un modesto avanzo (+ € 25.317) che potrebbe essere impiegato per aiutare le famiglie con soggetti anziani o in difficoltà ad effettuare il trasloco. E' da sottolineare inoltre il fatto che, diversamente da quanto previsto dal Master Plan dell'Amministrazione, fra le opere che proponiamo di finanziare con i fondi del PINQUA vi è anche l'ampliamento della biblioteca, in sostituzione dei costi di realizzazione di alloggi ERP che saranno ricostruiti invece avvalendosi del superbonus del 110%.

Nello scenario successivo, si ipotizza invece che l'intervento sia limitato alla sola rigenerazione degli alloggi ERP di Viale del Pino (RIG01) facendo ricorso al finanziamento PINQUA e al superbonus 110%. L'intervento pur non conseguendo l'obiettivo di una riqualificazione complessiva di questo cruciale pezzo di città come da noi auspicato, comunque è sicuramente migliorativo della situazione attuale. In tale scenario il saldo finale dell'operazione sotto il profilo prettamente economico sarebbe addirittura positivo per € 3.787.174.

Con questa verifica finale di fattibilità economica crediamo di aver dimostrato che le proposte contenute in queste pagine non sono campate in aria ma possono essere realizzate con successo se l'Amministrazione le recepisce e si attiva con tempestività per la loro progettazione e realizzazione.

Per l'elaborazione del quadro economico abbiamo preso a riferimento parametrico i costi indicati nel Master Plan approvato dalla Giunta Municipale. Tuttavia riteniamo che le attuali dinamiche di mercato nel settore delle costruzioni, anche legati alla particolare spinta al rincaro dei prezzi dei materiali impressa dal superbonus, abbiano alzato sensibilmente i costi, soprattutto per gli edifici residenziali, rispetto a quanto indicato nel Master Plan. Riteniamo comunque che il progetto, anche nel caso non fosse interamente coperto dalle attuali fonti di finanziamento, valga comunque la pena di essere portato avanti, o ricercando ulteriori finanziamenti regionali, nazionali e comunitari (in particolare per la realizzazione dell'ampliamento della biblioteca e delle piazze) oppure anche, in ultima istanza, facendo ricorso ad un mutuo a carico dell'Ente. Ci riserviamo pertanto di effettuare una verifica degli attuali costi e operare un aggiornamento del quadro economico.



PIANI DI RIGENERAZIONE CENTRO CITTADINO - QUADRO ECONOMICO - SCENARIO REALIZZAZIONE RIG01 E RIG03 / 1									
STRALCIO	LOTTO	n. BLOCCO riferimento	Tipo intervento	SUPERFICIE / SUP.EDIF. mq.	Finanziamento Superbonus / PINQUA (Euro)	Da Finanziare (Euro)	Totale	Introiti da cessione immobili /finanz.	progressivo saldo di cassa
1	A		Realizzazione area sosta provvisoria	2.500		87.500	87.500		-87.500
1	A	1	Costruzione ERP Viale del Pino sud	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A	2	Costruzione ERP Viale del Pino sud	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A	3	Costruzione ERP Via Pertini	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A	4	Costruzione ERP Via Pertini	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A		Demolizione fabbricati ERP esistenti	7.360	515.200		515.200		-87.500
1	A		<i>Piani di sicurezza previsti nel PSC</i>		175.616	1.750	177.366		-89.250
1	A		<i>Indagini e spese tecniche, IVA etc.</i>		1.791.283	17.850	1.809.133		-107.100
			Totale Lotto A (SUPERBONUS 110%)		10.747.699	107.100	10.854.799		-107.100
1	B		Realizzazione parcheggio pubblico sotto la nuova piazza	2.560	1.664.000		1.664.000		-107.100
1	B		Realizzazione rotatoria e raccordo stradale tra via Pertini e via del Pino	1.150	276.000		276.000		-107.100
1	B	5	Costruzione sup. commerciali Via del Pino nord *	840		1.108.800	1.108.800	0	-1.215.900
1	B	5	Costruzione ERP Via del Pino nord	840	1.033.200		1.033.200		-1.215.900
1	B	6	Costruzione sup. commerciali Via del Pino nord *	840		1.108.800	1.108.800	0	-2.324.700
1	B	6	Costruzione ERP Via del Pino nord	840	1.033.200		1.033.200		-2.324.700
1	B	7	Costruzione attrez. pubbliche Nuova P.zza lato sud	270	356.400		356.400		-2.324.700
1	B	7	Costruzione sup. commerciali Nuova P.zza lato sud	150		198.000	198.000	450.000	-2.072.700
1	B	7	Costruzione ERP Nuova P.zza lato sud	840	1.033.200		1.033.200		-2.072.700
1	B	8	Costruzione sup. commerciali Nuova P.zza lato nord PT *	520		615.000	615.000	0	-2.687.700
1	B	8	Costruzione sup. commerciali Nuova P.zza lato nord 1°P	400		528.000	528.000	1.200.000	-2.015.700
1	B	8	Costruzione alloggi affitto agev. Nuova P.zza lato nord	960	1.180.800		1.180.800		-2.015.700
1	B		del comparto	750	180.000		180.000		-2.015.700
1	B		Realizzazione nuova Piazza antistante la sede universitaria	3.150	411.300		411.300		-2.015.700
1	B		Realizzazione nuova piazza verde fra i blocchi ERP	3.370	235.900		235.900		-2.015.700
1	B		Realizzazione ampliamento biblioteca	730	1.022.000		1.022.000		-2.015.700
1	B		<i>Piani di sicurezza previsti nel PSC</i>		168.524	71.172	239.696		-2.086.872
1	B		<i>Indagini e spese tecniche, IVA etc.</i>		1.743.461	725.954	2.469.415		-2.812.826
			Totale Lotto B (PINQUA)		10.337.985	4.355.726	14.693.711	1.650.000	-2.812.826



PIANI DI RIGENERAZIONE CENTRO CITTADINO - QUADRO ECONOMICO - SCENARIO REALIZZAZIONE RIG01 E RIG03 / 2									
STRALCIO	LOTTO	n. BLOCCO riferimento	Tipo intervento	SUPERFICIE / SUP.EDIF. mq.	Finanziamento Superbonus / PINQUA (Euro)	Da Finanziare (Euro)	Totale	Introiti da cessione immobili /finanz.	progressivo saldo di cassa
1	C	9	Costruzione edilizia residenziale privata via del Pino (ex centro dir. Comm.)*	800		984.000	984.000	0	-3.796.826
1	C	9	Realizzazione sup. commerciali via del Pino (ex centro dir. Comm.)	250		330.000	330.000	750.000	-3.376.826
1	C		Demolizione fabbricato esistente	872		61.040	61.040		-3.437.866
1	B		Piani di sicurezza previsti nel PSC		0	27.501	27.501		-3.465.367
1	B		Indagini e spese tecniche, IVA etc.		0	280.508	280.508		-3.745.875
			Totale Lotto C			1.683.049	1.683.049	750.000	-3.745.875
			TOTALE STRALCIO 1 (RIG01)			6.145.875	27.231.559	2.400.000	-3.745.875
2			Demolizione fabbricato ex centro dir. Comm.	1.900		133.000	133.000		-3.878.875
2		11	Realizzazione nuove sup. destinazione commerciale / ricettivo via del Don Minzoni (ex centro dir. Comm.)	2.400		3.168.000	3.168.000	7.200.000	153.125
2		12	Realizzazione nuove sup. destinazione commerciale via del Don Minzoni (ex centro dir. Comm.)	340		418.200	418.200	1.020.000	754.925
2		12	Costruzione edilizia residenziale privata via Don Minzoni (ex centro dir. Comm.)	1.260		1.549.800	1.549.800	3.528.000	2.733.125
2			Realizzazione viabilità di raccordo fra via del Pino e via Don Minzoni e rotatorie	1.700		408.000	408.000		2.325.125
2			Realizzazione nuova piazza antistante la chiesa	3.500		840.000	840.000		1.485.125
2			Piani di sicurezza previsti nel PSC		0	130.340	130.340		1.354.785
2			Indagini e spese tecniche, IVA etc.		0	1.329.468	1.329.468		25.317
			TOTALE STRALCIO 2 (RIG03)			7.976.808	7.976.808	11.748.000	25.317
			TOTALE COMPLESSIVO			21.085.684	14.122.683	35.208.367	14.148.000
								SALDO FINALE	25.317
* Cessione in permuta a residenti o attività collocate nei fondi dell'ex Centro Direzionale e Commerciale. Stima prudenziale di differenziale di prezzo pari a € 0 suscettibile di valorizzazione anche per possibile accesso a detrazioni fiscali e/o superbonus									



PIANI DI RIGENERAZIONE CENTRO CITTADINO - QUADRO ECONOMICO - SCENARIO REALIZZAZIONE SOLO RIG01 (AREA ALLOGGI ERP)									
STRALCIO	LOTTO	n. BLOCCO riferimento	Tipo intervento	SUPERFICIE / SUP.EDIF. mq.	Finanziamento Superbonus / PINQUA (Euro)	Da Finanziare (Euro)	Totale	Introiti da cessione immobili /finanz.	progressivo saldo di cassa
1	A		Realizzazione area sosta provvisoria	2.500		87.500	87.500		-87.500
1	A	1	Costruzione ERP Viale del Pino sud	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A	2	Costruzione ERP Viale del Pino sud	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A	3	Costruzione ERP Via Pertini	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A	4	Costruzione ERP Via Pertini	1.680	2.066.400		2.066.400		-87.500
1	A		Demolizione fabbricati ERP esistenti	7.360	515.200		515.200		-87.500
1	A		Piani di sicurezza previsti nel PSC		175.616	1.750	177.366		-89.250
1	A		Indagini e spese tecniche, IVA etc.		1.791.283	17.850	1.809.133		-107.100
			Totale Lotto A (SUPERBONUS 110%)		10.747.699	107.100	10.854.799		-107.100
1	B		Realizzazione parcheggio pubblico sotto la nuova piazza	2.560	1.664.000		1.664.000		-107.100
1	B		Realizzazione rotatoria e raccordo stradale tra via Pertini e via del Pino	1.150	276.000		276.000		-107.100
1	B	5	Costruzione sup. commerciali Via del Pino nord	840		1.108.800	1.108.800	2.520.000	1.304.100
1	B	5	Costruzione ERP Via del Pino nord	840	1.033.200		1.033.200		1.304.100
1	B	6	Costruzione sup. commerciali Via del Pino nord	840		1.108.800	1.108.800	2.520.000	2.715.300
1	B	6	Costruzione ERP Via del Pino nord	840	1.033.200		1.033.200		2.715.300
1	B	7	Costruzione attrez. pubbliche Nuova P.zza lato sud	270	356.400		356.400		2.715.300
1	B	7	Costruzione sup. commerciali Nuova P.zza lato sud	150		198.000	198.000	450.000	2.967.300
1	B	7	Costruzione ERP Nuova P.zza lato sud	840	1.033.200		1.033.200		2.967.300
1	B	8	Costruzione sup. commerciali Nuova P.zza lato nord PT	520		615.000	615.000	1.560.000	3.912.300
1	B	8	Costruzione sup. commerciali Nuova P.zza lato nord 1°P	400		528.000	528.000	1.200.000	4.584.300
1	B	8	Costruzione alloggi affitto agev. Nuova P.zza lato nord	960	1.180.800		1.180.800		4.584.300
1	B		del comparto	750	180.000		180.000		4.584.300
1	B		Realizzazione nuova Piazza antistante la sede universitaria	3.150	411.300		411.300		4.584.300
1	B		Realizzazione nuova piazza verde fra i blocchi ERP	3.370	235.900		235.900		4.584.300
1	B		Realizzazione ampliamento biblioteca	730	1.022.000		1.022.000		4.584.300
1	B		Piani di sicurezza previsti nel PSC		168.524	71.172	239.696		4.513.128
1	B		Indagini e spese tecniche, IVA etc.		1.743.461	725.954	2.469.415		3.787.174
			Totale Lotto B (PINQUA)		10.337.985	4.355.726	14.693.711	8.250.000	3.787.174
			TOTALE COMPLESSIVO		21.085.684	4.462.826	25.548.510	8.250.000	3.787.174
								SALDO FINALE	3.787.174

UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE FATTIBILE ALL'INSEGNA DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E SOCIALE

Lo schema progettuale presentato in questa relazione, rispetto al master plan approvato dalla Giunta Municipale, consente di ottimizzare ed ampliare gli obiettivi del piano di rigenerazione urbana:

- **SALVARE LA PORTA DEL PARCO E RISPARMIARE SUOLO INEDIFICATO**

Si preserva dall'edificazione una fondamentale risorsa ambientale quale l'area verde su via Pertini all'altezza di Via del Lago, che costituisce il corridoio ecologico di collegamento fra il parco delle Carpugnane, l'area verde su Via Don Milani / Via Firenze, la collina di Calenzano Alto, e rappresenta l'unico varco di visibilità e di affaccio dalla viabilità principale: insomma la porta di ingresso dal Donnini al Parco delle Carpugnane e quindi imprescindibile parte integrante del Parco stesso. Per dare il senso dell'importanza di questa area, proviamo a pensare quale sarebbe la percezione del Parco del Neto se invece che esservi la porta di accesso e una adeguata visibilità dalla pubblica via, il Parco fosse collocato dietro una quinta di fabbricati.

- **CREARE LE CONDIZIONE CONCRETE PER UNA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA COMPLETA**

La riqualificazione urbanistica non si limita solo all'area ERP ma va ad interessare tutto l'isolato compreso fra Via Don Minzoni e Via Pertini caratterizzato da fabbricati vetusti e con scarsa efficienza energetica, nonché da un disegno urbanistico insoddisfacente. Con questo schema progettuale, che ha una concreta funzionalità ed una sua fattibilità economica, si creano le condizioni concrete perché l'assetto urbanistico complessivo e il tessuto edilizio possano davvero essere riqualificati e non lasciati a norme astratte e teoriche dall'impossibile attuazione. Decisivo è usare gli spazi che si creano con il progetto di rigenerazione RIG01 per consentire la ricollocazione delle attività funzionale alla rigenerazione anche dell'ex centro direzionale e commerciale (RIG03).

- **MINORI VOLUMI PIÙ EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Si riducono le altezze massime degli edifici (da 5 piani a 4 piani) e le volumetrie complessive di edificazione di 3.000 mq rispetto al Master Plan dell'amministrazione, tagliando 5.840 mq di edilizia residenziale privata e aumentando al contempo gli alloggi ERP / ERS (da 8.100 mq a 10.000 mq di Superficie Edificabile), con il triplice effetto di miglioramento dell'impatto paesaggistico, di contenimento della pressione urbanistica e con un maggiore valore aggiunto sotto il profilo della sostenibilità sociale.



- **UNA NUOVA PIAZZA DEL MERCATO ADEGUATA E QUALIFICATA**

Con la realizzazione completa del progetto, oltre alla realizzazione della nuova piazza pubblica antistante la sede universitaria (come nel progetto dell'Amministrazione) e ad una grande piazza verde nel settore sud fra gli alloggi ERP, si realizza anche una nuova piazza per il mercato settimanale adeguata alle necessità di Calenzano creando un grande spazio qualificato aperto proprio di fronte alla nuova chiesa che conferisce alla stessa una migliore visibilità ed una maggiore importanza.

- **UN MIGLIORE ASSETTO VIARIO SENZA SOTTOPASSI E CHIUSURE DI STRADE**

Il progetto di realizzazione del sottopasso su Via Pertini, ancora presente nel Master plan e la chiusura con pedonalizzazione di via della Conoscenza vengono definitivamente archiviati in favore di un assetto della viabilità che ad un tempo prevede attraversamenti protetti per pedoni e biciclette verso la biblioteca e la sede universitaria, dall'altra una nuova accessibilità in sicurezza all'area commerciale e al parcheggio antistante la chiesa, con un collegamento fra Via Pertini e Via Don Minzoni e la realizzazione di tre piccole rotatorie.

- **UN INSEDIAMENTO ALL'INSEGNA DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLE ENERGIE RINNOVABILI**

Utilizzando la leva dell'Ecobonus al 110%, oltre a realizzare alloggi a norma sotto il profilo sismico, si ottengono i massimi risultati in termini di efficienza energetica, con pareti, infissi e tetti all'avanguardia in termini di dispersione termica, con adozione di impianti a pompa di calore e/o allacciati alla rete di teleriscaldamento, con la realizzazione di impianti fotovoltaici condominiali e/o per l'autoconsumo collettivo, a cui allacciare anche colonnine di ricarica nei posti auto pertinenziali. Insomma una progettualità che tenda a realizzare edifici a consumo zero.

Insomma crediamo che questa sia una importante scommessa - da giocare insieme alla popolazione residente e agli operatori esercenti le attività economiche presenti - per fare più bella e funzionale una delle parti più importanti del nostro centro cittadino, e al contempo per migliorare la vita concreta delle persone, senza danneggiare l'ambiente. Per vincerla occorre una forte determinazione nel portare avanti questa nuova idea di città.

Ci auguriamo vivamente che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito del percorso partecipativo che aveva annunciato sul progetto di rigenerazione urbana, voglia prendere in considerazione queste proposte e che il disegno urbano qui delineato possa concretamente realizzarsi.