

La legge è del 2000, ma solo negli ultimi anni ha trovato attuazione: i casi più importanti a Bologna e Reggio Emilia

I progetti privati concorrono a formare il Poc: l'esempio dall'Emilia Romagna

DI LORENZO BORDONI

Un piano operativo comunale (Poc) "partecipato". Già con la legge urbanistica 20/2000 la Regione Emilia Romagna aveva lanciato la possibilità per i Comuni di concertare, tramite avvisi pubblici, le scelte sulle aree di trasformazione direttamente con i privati, sia i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal Psc (Piano strutturale comunale), che gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi.

A distanza di 14 anni gli esempi di attuazione di quella norma non sono moltissimi, ma fra questi troviamo i Poc di Bologna e Reggio Emilia.

Nel testo della **legge urbanistica regionale** (articolo 30, comma 10) si specifica che «per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione, tra tutti quelli individuati dal Psc, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee». Una formula non obbligatoria ma che, spiega il **presidente regionale dell'Inu, Mario Piccinini**, «negli ultimi anni è stata molto adottata, sia nei Comuni capoluogo come Bologna che in quelli più piccoli, per esempio nella zona dell'imolese».

BOLOGNA

Proprio **Bologna** sta portando a termine un percorso di variante al Poc partecipato che ha richiesto due anni di lavoro. «Il testo è passato da poco in consiglio comunale per l'approvazione – spiega l'**assessore comunale all'Urbanistica, Patrizia Gabellini** – ora ci sono sessanta giorni per le osservazioni poi ci sarà l'approvazione definitiva».

In dettaglio, il percorso è parti-

to con un bando del Comune per raccogliere le proposte di proprietari e operatori e "aggiornare" così il Piano precedente, datato 2009. «Hanno risposto in oltre cento – aggiunge – poi i vari interventi sono stati vagliati per verificare che fossero rispondenti alle caratteristiche del bando e del Psc. Da questi ne sono stati selezionati 56».

Per valutare gli interventi il Consiglio comunale ha approvato «linee guida» su qualità architettonica, consumo energetico, realizzazione di edilizia sociale, aree verdi di compensazione ecc.; su questa base i progetti presentati sono stati discussi nella commissione formata da tecnici del Comune, il presidente del consiglio di quartiere e dai proprietari delle aree e i relativi operatori. «Il risultato di questo lavoro – continua l'assessore – sono 27 accordi per 31 aree di intervento sparse in diverse aree della città». Prevalentemente si tratta di ex aree industriali che hanno richiesto il cambio di destinazione d'uso. «Un 30% circa – spiega il **dirigente del Settore Piani, programmi e progetti strategici Francesco Evangelisti** – sono diventate residenziali, un altro 30% ricettivo e il restante equamente diviso tra commerciale e direzionale». Questo Piano si è reso necessario per individuare tutti quegli interventi che erano rimasti fuori dal vecchio Poc: «Il Psc – continua il dirigente – subordina all'approvazione del Poc tutti quegli interventi che superino i 7mila metri cubi negli ambiti consolidati e i 15mila in quelli da riqualificare».

L'intera operazione inserita nel Piano prevede: 36.394 mq a uso abitativo (corrispondenti a 485 alloggi), 21.537 mq a uso economico-amministrativo, 28.720 mq a uso commerciale, 31.308 mq a uso ricettivo-ristorativo, 4.588 mq a uso ricreativo, 2.749 mq a usi sociali. Per un totale complessivo di 125.295 mq, di cui 2.474 mq sono destinati ad alloggi Edilizia residenziale sociale (Ers).

REGGIO EMILIA

Anche **Reggio Emilia** ha da poco approvato il Piano operativo comunale (è in vigore da gennaio 2014), frutto anch'esso di un percorso partecipato. Per selezionare gli interventi da inserire nello strumento urbanistico l'amministrazione comunale ha pubblicato un avviso pubblico tra settembre 2011 e il gennaio 2012 che ha raccolto 188 manifestazioni di interesse riferite a 196 richieste da parte dei privati. Di queste, 13 sono state risolte con la variante normativa al Rue (Regolamento urbanistico edilizio) – senza dunque dover passare per l'inserimento nel Poc – 102 non hanno presentato i requisiti necessari (perché non coerenti, pertinenti o aventi necessità di apposita variante urbanistica al Psc). Le restanti 81 proposte sono state accolte e a loro volta suddivise in 47 proposte di rigenerazione urbana e 34 per piani urbanistici attuativi (piani particolareggiati). La maggior parte degli interventi sono su lotti di piccole dimensioni, prevalentemente produttivi, da rigenerare con funzioni terziarie e di servizio. Le zone più interessate sono la riqualificazione del centro storico, della via Emilia e di alcuni insediamenti chiave della città come l'area Nord e l'area Mediopadana. ■



*Cento proposte
per aggiornare
il Poc, scelte 56*

**PATRIZIA GABELLINI,
ASSESSORE DI BOLOGNA**

