

NOTIZIE DALL'INTERNO

DOPO AVER BLOCCATO L'ESPANSIONE EDILIZIA INDISCRIMINATA

Il piano urbanistico a Modena raddoppierà il verde pubblico

L'amministrazione comunale sta acquistando l'ex ippodromo e l'ex autodromo, sottraendoli alla speculazione - In via di sistemazione il parco Amendola - Il 60 per cento dei nuovi alloggi è di tipo economico popolare - Il restauro del centro storico

MODENA — Nel descrivere la depremente situazione delle nostre città, accanto ai fallimenti e agli scandali andrebbero anche messi in evidenza quei casi di amministrazione diversa che forse, ad aver la pazienza di cercarli, cominciano ad essere in numero maggiore di quel che si sarebbe portati a credere. Sono quelle amministrazioni che hanno saputo mettere una pietra sull'urbanistica «opulenta» degli anni Cinquanta e Sessanta, adottando indirizzi nuovi, non più piani megalomani destinati a restare sulla carta, ma programmi commisurati ai mezzi disponibili, non più espansione edilizia indiscriminata, ma risparmio del territorio agricolo da un lato e dall'altro risanamento dell'edilizia esistente; non più riempimento selvaggio delle aree superstiti, ma loro gelosa salvaguardia per destinarle a servizi pubblici; non più redini sciolte alla speculazione, ma allargamento del controllo pubblico su tutte le trasformazioni. Insomma, non più sperpero ma risparmio delle risorse.

Se ciò rimane ancora più o meno allo stato di intenzioni nelle città maggiori ad amministrazione di sinistra, ha cominciato a tradursi in realtà in città medie e minori (Bologna è ormai un esempio classico). Gli strumenti principali per raggiungere quegli obiettivi sono: l'utilizzazione di tutte le possibilità offerte dalla legislazione vigente, un'intensa attività pianificatrice e di programmazione, la tempestiva acquisizione pubblica di aree e immobili. Altra volta abbiamo parlato di Pavia, oggi parliamo di Modena: dove già l'aspetto di una parte della periferia è indicativo della nuova politica. Non si avverte il solito caos: accanto ai grandi assi stradali, destinati a decongestionare la via Emilia, sono predisposte le aree per gli insediamenti direzionali e commerciali, i complessi scolastici, i quartieri di case popolari, i grandi parchi. Si intravede, insomma, l'attuarsi di un piano.

E' un piano che fa parte di una nutrita e coordinata opera di intervento urbanistico che dura da anni: piano regolatore del 1965 e variante del 1975; piano della viabilità provinciale e piano dei trasporti; piano degli insediamenti produttivi, dell'edilizia scolastica, di quella economico-popolare; piano dei servizi e piano comprensoriale. Il contenimento della crescita è drastico: gli abitanti oggi sono 177.000, il tetto massimo è di 192.000;

l'attività di programmazione economico-produttiva attuata nel comprensorio (una decina di comuni) è già riuscita a contenere l'immigrazione nel capoluogo. L'intervento pubblico nella costruzione di nuovi alloggi è stato massiccio: negli ultimi anni oltre il 60 per cento è stato realizzato nelle aree dell'edilizia economica e popolare. Le aree per servizi di quartiere danno una media di oltre 10 metri quadrati per abitante, e il piano regolatore prevede di triplicarla.

Sono, in breve, alcuni risultati di quello che è il maggior merito dell'amministrazione di sinistra di Modena, un'assidua politica fondiaria, per cui oggi il comune risulta proprietario di oltre 1.100 ettari: 220 per insediamenti industriali e artigianali, 638 per servizi (dalle scuole al verde), 244 per edilizia residenziale (e vanno aggiunti i 200 e più ettari acquisiti dal consorzio intercomunale). Utilizzando a fondo la legge sulla casa del 1971, nell'ultimo triennio sono stati acquisiti circa 400 ettari a un prezzo medio di 1.200 lire al metro quadrato.

Si calcola che questo patrimonio di aree e immobili del comune abbia oggi un valore di 100 miliardi: il ricavo dei proventi delle aree cedute ai privati viene reimpiegato in nuovi investimenti. Dal confronto coi valori di mercato — afferma il sindaco comunista Germano Bulgarelli — si può dire che sono stati sottratti alla rendita 8 miliardi nelle aree residenziali, 4 miliardi nelle aree a destinazione produttiva, mentre i terreni acquistati dai comuni del comprensorio a un prezzo medio di 650 lire, invece delle 5.000 del mercato libero, hanno consentito un risparmio sociale di almeno 25 miliardi. Inoltre, l'80 per cento delle aree residenziali è stato riceduto in diritto di superficie: anche la FIAT, perfino la Società generale immobiliare costruiscono in diritto di superficie.

Dopo aver regolato la periferia e il comprensorio si è cominciato ad affrontare il difficile problema del centro storico (oggi in gran parte pedonalizzato). Il ritardo e gli errori degli anni passati ne hanno aggravato i mali: ha perso metà degli abitanti (da 30 A 15.000) in seguito al solito processo di terziarizzazione, la metà degli alloggi è in condizioni precarie (1850 sono privi di bagno, 3.700 di riscaldamento), gravemente assenti i servizi sociali. Ora, come a Bologna, si è dato avvio al suo risanamento a fini di

residenza economica e popolare, e il programma riguarda cinque isolati abitati da seicento persone. I lavori in corso riguardano un isolato di proprietà comunale tra Rua dei Frati Minori e Rua S. Paolo: in zona bombardata sono stati costruiti ex-novo ventinove alloggi, che serviranno da parcheggio per ospitare coloro che devono essere temporaneamente allontanati da vecchie case sottoposte a risanamento (che daranno 66 appartamenti, 32 negozi, 5 laboratori artigianali). Il prezzo dell'operazione è di 500 milioni. Anche qui, come a Bologna, si dimostra l'economicità del recupero della vecchia edilizia esistente: il costo del restauro è di 198.000 lire al metro cubo, il costo della costruzione del nuovo è di 208.000 lire.

Un impegno particolare è stato messo nella realizzazione dei grandi parchi pubblici. E' in corso il passaggio al comune dell'ex ippodromo (10 ettari), sono a buon punto le trattative col demanio militare per il passaggio dei 40 ettari dell'ex autodromo (che in base a un famigerato disegno di legge di qualche anno fa avrebbe dovuto essere alienato alla speculazione), sono stati acquistati i trenta ettari del parco della Resistenza, è in corso di sistemazione il parco Amendola. Si pensa così di raddoppiare la dotazione esistente, portandola alla media di 12-13 metri quadrati per abitante.

Il verde è il servizio pubblico essenziale più trascurato, nei decenni scorsi, dalle nostre città. Un esempio di grande interesse viene da Bologna e dal vicino comune di Sasso Marconi, ed è il parco collinare dei Prati di Mugnano. Era un'azienda agricola in rovina che stava per essere venduta, e che è stata acquistata due anni fa dal comune di Bologna e da una cooperativa agricola di Sasso Marconi. Sono 260 ettari in parte a vigneto, seminativo, pascolo, in parte a parco per la ricreazione all'aria aperta: la cooperativa (150 soci) provvede alla sistemazione (aree di parcheggio e picnic, dieci chilometri di sentieri pedonali, posto di ristoro, rimboscimento). Una cooperativa a fini multipli, nella cui attività si saldano investimento sociale e investimento produttivo, funzione urbanistica e attività agricola: la premessa è stato il piano collinare adottato dal comune di Bologna nel 1969, che destina a verde circa 1500 ettari.

Antonio Cederna