



## Bologna, lo spazio dell'urbanistica

Patrizia Gabellini - docente, studiosa ed ex assessore comunale - risponde ad un nostro articolo sulle politiche urbane nel distretto nord-est del capoluogo emiliano, tra ambiti di rigenerazione e una nuova proposta residenziale. Un masterplan con una visione ampia, criticato e messo in stand-by

### Urbanistica non è solo politica

BOLOGNA. Il masterplan del **distretto nord-est di Bologna**, avente al centro l'area CAAB-FICo, doveva essere presentato alla "Primavera dell'urbanistica" nel marzo 2024, [occasione promossa dal Comune di Bologna per illustrare obiettivi e caratteri delle proposte sulla città](#) aprendo al confronto pubblico.

Poi l'Amministrazione, nonostante l'impegno dedicato alla messa a punto del progetto, decise di non includerlo tra quelli illustrati al cinema Modernissimo ritenendo che al momento non vi fossero le condizioni politiche. Preoccupava sostenere una proposta riguardante **la costruzione di case su aree dismesse ma con costruzioni demolite da tempo** e altre non ancora urbanizzate, benché esse fossero interessate per l'80% da strumenti urbanistici attuativi vigenti con relativi **diritti edificatori** e benché il progetto comportasse evidenti benefici pubblici (creazione di un grande polmone verde attraverso una estesa desigillazione e rigenerazione complessiva di un ampio settore urbano).

Il lavoro fu messo in pausa e gli avvenimenti successivi non ne favorirono la ripresa. Il silenzio

calato su di esso ha lasciato spazio a supposizioni e giudizi negativi basati su qualche immagine parziale circolata di soppiatto.

Poiché ritengo che l'urbanistica non debba rinunciare a portare le proprie specifiche ragioni nelle scelte di governo delle città, non confondibili con quelle politiche e amministrative, mi propongo di spiegare come quel masterplan (che [nell'articolo de "Il Giornale dell'Architettura" del 2 aprile 2026 si richiama facendo proprie condanne a priori](#)) cercasse di dare un nuovo assetto a quella parte di Bologna che, ormai da decenni, mostrava **problemi tipici delle periferie specializzate** e dove un insieme di opportunità faceva intravedere la possibilità di una rigenerazione profonda. Si è trattato di un lavoro pluriennale ampiamente approfondito sul piano tecnico e normativo, anche grazie al confronto con i referenti comunali, che si è sviluppato con l'intento di approdare alle procedure previste dalla legge regionale 24/2017 per la formazione di nuovi strumenti urbanistici.

### **Da periferia funzionale a parte della città metropolitana**

Quel settore urbano, dove il quartiere popolare del **Pilastro** si trova accostato al centro commerciale Meraville (che però gli volge le spalle) e, oltre la via Fanin, all'area dove sono localizzati il Centro Agroalimentare di Bologna (azienda partecipata del Comune), **l'ex FICo ora Grand Tour Italia** (realizzato nei capannoni lasciati vuoti dalla ristrutturazione degli spazi mercatali con la realizzazione della Nuova Area Mercatale), il Dipartimento di Scienze e tecnologie agroalimentari dell'Università di Bologna e il centro direzionale Business Park, può considerarsi **l'estremo lembo del Comune di Bologna** oppure, alzando lo sguardo e considerando il sistema di relazioni territoriali (non solo viabilistiche) che lo caratterizza, una promessa interessante per la ricomposizione metropolitana.

Oggi è un insieme **eterogeneo**, esito di aggiunte che di volta in volta hanno corrisposto a esigenze localizzative di tipo funzionale alla scala sovralocale, ma estranee e separate le une dalle altre, galleggianti in un **mare di asfalto** costituito da parcheggi e svincoli che servivano un centro agroalimentare sovradimensionato. Una tipica **periferia moderna** che il Piano territoriale della Provincia all'inizio degli anni Duemila riconosceva come "Polo funzionale", facendovi rientrare le aree dismesse del mercato-macello comunale ex ASAM e quelle non urbanizzate prossime al Meraville (Aree Annesse sud), in seguito interessate da un piano di lottizzazione a destinazione commerciale (la prima) e da un piano di attuazione a destinazione residenziale (la seconda).

La possibilità di rivedere il ruolo di quel settore cercando di **affrontarne le criticità entro una esplicita strategia territoriale** era data dal sommarsi di alcune previsioni: le opere di mitigazione connesse al Passante autostradale e l'arrivo del tram al Pilastro, la decisione di realizzare accanto alla NAM **uno stadio provvisorio** per consentire la ristrutturazione del Dall'Ara, la disponibilità dei proprietari delle aree ex ASAM e dei gestori del fondo proprietario delle Aree Annesse sud di rivedere le destinazioni d'uso e l'assetto previsti dagli strumenti attuativi vigenti.

Soprattutto la disponibilità di CAAB a farsi capofila di una iniziativa che coinvolgesse i soggetti interessati in quanto proprietari e/o operatori, cercando di coagularne le aspettative entro una comune prospettiva di trasformazione (per incarico di CAAB sono stata consulente urbanistica del masterplan elaborato dallo studio PSAU - Privileggio Secchi Architettura Urbanistica con la collaborazione di Systematica per la mobilità e di Oikos Ricerche per normativa e procedure). Si avviò così un'operazione *sui generis* di co-progettazione, mossa dall'intento di **comporre l'interesse pubblico per una rigenerazione a grande scala** e i molteplici interessi privati in un progetto urbanistico definito nelle soluzioni morfologiche, funzionali, economiche e regolamentari.

Anni di lavoro sul fronte tecnico e su quello della **collaborazione** tra i soggetti coinvolti (allargando nel tempo i contatti con i vicini interessati dalla riorganizzazione degli spazi a terra e dall'apertura dei collegamenti pedonali: Meraville, Università, Business Park), sono stati motivati dalla volontà di proporre a Bologna un progetto della specie concepita e realizzata in molte città europee.

### **Le idee guida del progetto**

Dopo alcune ipotesi iniziali a partire dalle destinazioni d'uso previste nel piano attuativo vigente (commerciali), si è affermata **la convinzione che la residenza stabile fosse indispensabile per trasformare in un'area urbana, vivibile** a tutti gli effetti, quel che l'impostazione dell'urbanistica novecentesca ci consegnava come assemblaggio di attrattori specializzati e autoreferenziali. Questa idea, già suggerita nel Piano urbanistico generale del Comune che ridefiniva il polo funzionale CAAB come "polo metropolitano integrato per grandi eventi e sport", è sembrata corrispondere alla necessità di una **offerta abitativa a prezzi abbordabili**, adeguata alle domande emergenti che l'Amministrazione considerava nei suoi programmi (case accessibili per lavoratori - prevalentemente giovani - del Tecnopolo e di altre imprese di nuova

generazione, studenti, anziani).

Una ipotesi, quella residenziale, che era emersa già anni prima in occasione dei 50 anni del Pilastro, quando si era cominciato a ragionare sulla sua riqualificazione con l'iniziativa denominata "Passaggio a Nord-Est" (**allora ero assessore all'urbanistica**). I problemi che nel tempo si erano accumulati in quel quartiere dell'ultima generazione PEEP non sembravano affrontabili solo al suo interno, ma richiedevano la rottura dell'isolamento fisico e il **re-inserimento nella dinamica urbana**, anche favorendo l'articolazione sociale con la realizzazione di altre abitazioni per differenti popolazioni.

La volontà di confrontarsi con le questioni ambientali si è tradotta nel masterplan in una straordinaria opera di **desigillazione** (circa 17 ettari, sui complessivi 143,8 del progetto, destinati a parchi e giardini diversamente caratterizzati e raccordati con i lembi del paesaggio rurale), resa possibile dalla revisione complessiva del sistema di mobilità e sosta (automobilistica, con trasporto pubblico, ciclabile), sia per accedere al distretto da Bologna e dall'area metropolitana sia al suo interno.

La volontà di agganciare il Pilastro nel progetto non si è limitata alla proposta di un sistema continuo di spazi verdi e servizi di prossimità accessibile tramite una rete praticabile di percorsi pedonali, ma ha preso in considerazione la possibilità di monetizzare la quota di ERS connessa all'intervento residenziale sulle aree ex ASAM per destinare le risorse alla **riqualificazione di parte del patrimonio pubblico** presente nel quartiere.

### **Storie urbane**

Offerta abitativa (quantità e qualità) e mobilità, in particolare l'ipotesi di un drastico intervento di riduzione dei parcheggi a raso **per riconquistare permeabilità e verde**, furono questioni ampiamente discusse nel gruppo di lavoro e nel confronto con gli operatori. Non è difficile immaginare che sarebbero stati anche gli argomenti più vivaci nel dibattito pubblico e resta il rammarico di un'occasione mancata, anche perché alcuni ragionamenti sulle relazioni con scelte maturate per altri settori di Bologna avrebbero trovato il terreno propizio per emergere. Nell'arco di due anni sono intervenuti problemi nella realizzazione del Passante autostradale con riverberi sul prolungamento del tram, la sospensione del programma relativo alla ristrutturazione del Dall'Ara cui si lega la realizzazione dello stadio temporaneo, **un affievolimento delle speranze degli operatori**, l'inasprimento del clima politico. Le possibilità e i tempi di una ripresa del discorso su questo distretto non sono all'orizzonte.

Tuttavia le tante storie di trasformazione urbana dimostrano che **le idee lasciano tracce**, che conflitti, aggiustamenti, ripensamenti e revisioni ne sono parte integrante. Poi, in una fase magmatica e metamorfica come quella che viviamo, ciò che volge rapidamente al peggio può altrettanto velocemente volgere al meglio. Una constatazione e una speranza che mi hanno spinto a lasciare memoria di questo lavoro.

*Immagine di copertina: vista aerea di Bologna*

## About Author



### [Patrizia Gabellini](#)

Patrizia Gabellini, architetto, professore onorario, già ordinario, di Urbanistica al Politecnico di Milano, è stata Assessore a Urbanistica Ambiente e Città storica del Comune di Bologna dal 2011 al 2016. Ha progettato ed è stata consulente per piani urbanistici alle diverse scale. È stata direttore della rivista Urbanistica, ha fondato ed è direttore responsabile di “Planum. The Journal of Urbanism” ([www.planum.net](http://www.planum.net)). “Avvicinarsi all’urbanistica / Approaching Urbanism” è il suo ultimo libro pubblicato da Planum Publisher.

[See author's posts](#)

[+](#) Condividi