

La gestione dei processi di riqualificazione dei brownfield

Dalla formazione alla pratica



Introduzione

Gestione dei processi di riqualificazione dei brownfield

In tutta Europa la riqualificazione dei brownfield svolge un ruolo importante nell'evitare i fenomeni di dispersione urbana e nel migliorare la qualità dell'ambiente, contribuendo in questo modo a creare le condizioni necessarie ad uno sviluppo sostenibile. Questo, considerato il fatto che spesso i terreni dei siti industriali dismessi possono mettere in pericolo la salute pubblica e generare rischi ambientali.

Tale riqualificazione tende a contrastare la segregazione sociale e spaziale che minaccia la competitività delle città europee, pertanto necessita di grandi investimenti e assume un'importanza sempre più crescente negli stati membri della CE. Assieme ad eventuali misure di sovvenzione dell'UE, si dovrebbe stimolare il trasferimento di know-how dai paesi occidentali a quelli orientali, così come il trasferimento dalla ricerca alla pratica per arrivare ad un reale sviluppo delle potenzialità. Per questa ragione, nove enti, provenienti da Polonia, Repubblica Ceca, Slovenia, Germania e Italia hanno definito e realizzato il progetto COBRAMAN "manager responsabile del coordinamento delle attività di riqualificazione dei brownfield".

La gestione del processo professionale rappresenta un fattore chiave per la riqualificazione proficua dei brownfield ed è una delle lezioni più importanti apprese dalle precedenti attività europee nel settore dei siti dismessi, pertanto costituisce l'approccio di base del progetto per l'introduzione di una nuova figura professionale.

Il manager specializzato nella riqualificazione dei brownfield

Le attività del progetto si articolano in:

- Definizione dettagliata della nuova figura professionale
- Divulgazione delle conoscenze di base e degli strumenti di gestione
- Formazione di uno staff, attraverso la consulenza fornita durante sopralluoghi sui siti industriali dismessi ed il supporto nelle attività di gestione del progetto, impiegato all'interno degli enti partner
- Sviluppo di un programma educativo per una "Scuola europea di gestione dei brownfield".

Il progetto ha preso avvio dalla definizione classica di brownfield:

I brownfield sono siti risultanti da utilizzi precedenti di un terreno e della zona ad esso circostante, attualmente abbandonati o sottoutilizzati, che possono presentare problemi di inquinamento reali o percepiti. Essi sono localizzati prevalentemente all'interno di aree urbane e richiedono interventi che consentano il loro riutilizzo¹

Al termine di 42 mesi di cooperazione transnazionale nella pratica della riqualificazione, sono stati realizzati alcuni approfondimenti in relazione all'utilizzo dei termini di "riassetto", "rigenerazione", "rivitalizzazione", "riqualificazione" o "rinnovo" urbano dei brownfield. Da una prospettiva di gestione del processo le sfide restano sempre le stesse. Il problema della contaminazione reale o percepita dei brownfield risulta essere solo uno degli aspetti da affrontare nella gestione dello sviluppo e nel riutilizzo di aree urbane.

1 (CABERNET (2006): Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET network report, ISBN 0-9547474-5-3).

Events timeline

2009

①
Kranj
Slovenia
26-28 January 2009

Kick off conference
Setting tasks in detailed
and responsibilities of
project partners

②
Bydgoszcz
Poland
5-7 October 2009

Annual project meeting
and 1st COBRAMAN
Training seminar
Basics and roadmap

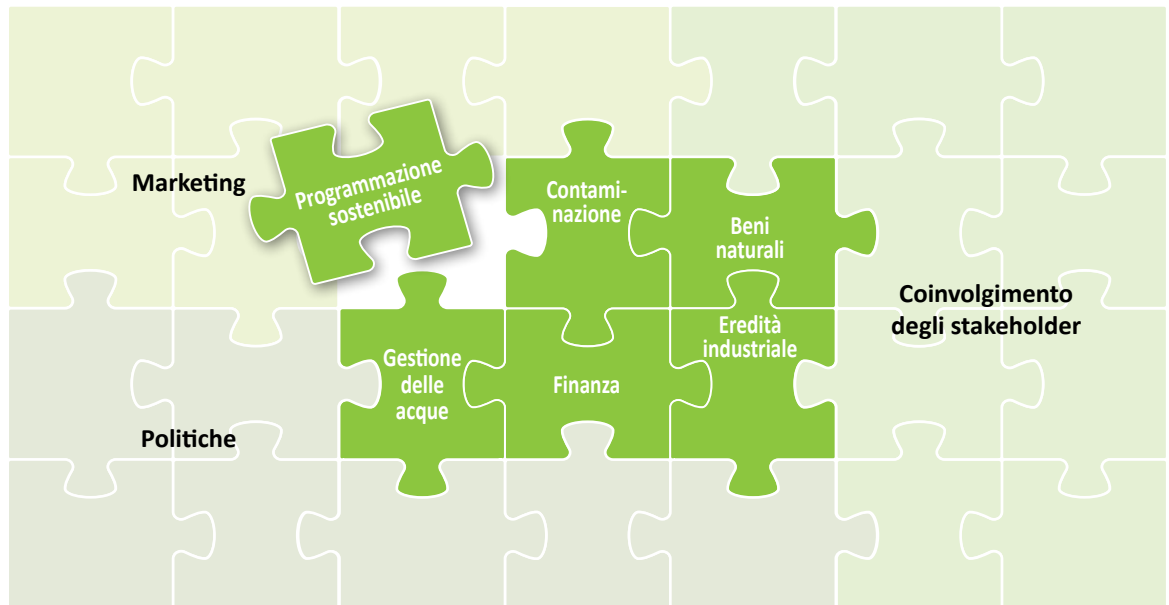
2010

③
Most
Czech Republic
23-26 Nov. 2009

Annual project meeting
and 2nd COBRAMAN
Training Seminar
Management
instruments & tools

④
Ostrava
Czech Republic
9-11 February 2010

3rd COBRAMAN
Training Seminar
Civil engineering
and environmental
technologies



I processi di riqualificazione, complessi e a lungo termine, richiedono una gestione di tipo specialistico. Per questo motivo, a livello internazionale, sono già state definite alcune figure professionali quali: responsabile di progetto di brownfield, manager e coordinatore di brownfield, ecc., tutti ruoli che necessitano di varie competenze relative agli aspetti rappresentati nel puzzle dell'immagine di cui sopra. Il gruppo di lavoro del progetto COBRAMAN ha tentato di fornire la descrizione di un profilo lavorativo completo per il manager dei processi di riqualificazione.

In questo momento sono disponibili molti risultati metodologici, approcci e strumenti tecnici provenienti da progetti nazionali e finanziati dall'UE, che sono stati raccolti, valutati e rielaborati per essere messi a disposizione in una guida sul web. Gli strumenti di gestione sono stati sviluppati ulteriormente in base ai fabbisogni pratici ed ora integrano questa guida.

La creazione e l'istituzione della figura dei manager di riqualificazione dei brownfield nelle città europee, permetterà processi di rinnovo e conversione efficaci e reali. È necessario pertanto che il personale riceva la formazione adeguata che comprende mansioni interdisciplinari, inoltre il suo ruolo all'interno dell'ente deve essere definito in modo chiaro e condiviso.

La formazione dei professionisti è stata condotta attraverso una serie di corsi, tutti costruiti attorno a requisiti pratici legati ai progetti pilota locali. Nel contesto europeo, i partner hanno condiviso le "best practices", hanno definito metodologie generali che sono state successivamente applicate a casi concreti.

Nonostante non esistano ancora standard professionali o di formazione specifici, i corsi e le offerte educative per la gestione di brownfield sono in fase di evoluzione, sia dal punto di vista della pianificazione urbana e delle facoltà di ingegneria ambientale/civile, sia da quello del settore immobiliare.

La creazione di programmi educativi e di formazione, trae beneficio dalla cooperazione transnazionale tra accademici esperti, professionisti di città partner e loro fornitori di servizi. Durante lo sviluppo del progetto, sono stati istituiti un corso master, corsi di postlaurea ed altri corsi di e-learning di supporto agli studenti nonché al personale già impiegato negli enti coinvolti.

2011

5

Ferrara
Italy
17-20 May 2010

Annual project meeting and 4th COBRAMAN Training Seminar
Economic aspects

6

Ústí nad Labem
Czech Republic
21-22 Sep. 2010

5th COBRAMAN Training Seminar
Communication and marketing

7

Stuttgart
Germany
22-24 November 2010

Annual project meeting

8

Ljubljana
Slovenia
16-18 May 2011

Annual project meeting and 5th COBRAMAN Training Seminar
Urban planning and sustainability

9

Vienna
Austria
10-12 October 2011

Wrap up of the trainings with delivered certificates to the trainees

Il profilo professionale del manager di brownfield

In breve

I processi di riqualificazione dei brownfield sono attività complesse che richiedono impegni nel medio-lungo periodo e comprendono un'ampia gamma di discipline professionali, di attori politici e diversi gruppi di stakeholder: per questo motivo, coordinamento e comunicazione sono attività fondamentali. La gestione del processo è essenziale al fine di favorire il riassetto più che i meri aspetti tecnici: tra le mansioni chiave dei manager professionisti della riqualificazione, vi è la definizione di piani di sviluppo e la gestione di processi di riqualificazione. Il coinvolgimento della comunità e le attività di marketing rientrano tra le responsabilità del manager dei brownfield.

I seguenti paragrafi descrivono brevemente il profilo professionale del "manager preposto alla riqualificazione di brownfield" più dettagliatamente descritta nel manuale COBRAMAN delle buone prassi.

Attività - mansioni e responsabilità

La vasta area di responsabilità del manager di brownfield, richiede capacità di coordinamento e di comunicazione eccellenti; non si tratta semplicemente di un ruolo di controllo ma di un ruolo fortemente orientato al risultato. Un prerequisito fondamentale è costituito dalla conoscenza di base di molteplici discipline. È richiesta inoltre una mentalità aperta verso metodologie non convenzionali ed innovative da affiancare ad una leadership manageriale.

La seguente tabella sintetizza mansioni e responsabilità del manager dei processi di riqualificazione dei brownfield in quanto figura professionale solitamente operante all'interno di una pubblica amministrazione.

Le stesse voci riportate in tabella possono però essere facilmente applicate anche al settore privato considerando che i collegamenti tra i diversi livelli interni ad un ente pubblico e il coinvolgimento tecnico/politico, possono risultare più difficoltosi a causa della maggiore fragilità delle strutture del settore privato.

Mansioni	Responsabilità
<ul style="list-style-type: none"> • Apporto di informazioni importanti e rivolte a gruppi specifici • Individuazione e coinvolgimento di comunità / gruppi ed altri azionisti nel processo di rigenerazione. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sportello unico per attori interni o esterni (per es. investitori e proprietari del sito) • Attuazione e moderazione del processo di coinvolgimento degli attori
<ul style="list-style-type: none"> • Comunicazione all'interno dell'amministrazione comunale, canali brevi e diretti permettono un più rapido raggiungimento dei risultati • Costituzione e orientamento di un gruppo di lavoro interdisciplinare per progetto specifico 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruolo di interfaccia tra politici, amministrazione e specialisti tecnici • Coordinamento del flusso di informazioni e del lavoro ad ogni livello nel processo di sviluppo
<ul style="list-style-type: none"> • Definizione di piani di sviluppo fondati su una politica esistente, basata su bisogni ed aspettative locali • Preparazione di decisioni politiche, struttura finanziaria ed istituzionale • Individuazione di potenziali partner • Adozione di un approccio di gruppo di lavoro interdisciplinare 	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione del processo di riqualificazione
<ul style="list-style-type: none"> • Facilitare la consegna di un progetto valido • Coordinamento del processo di riqualificazione compresi definizione del calendario e gestione dei costi • Qualità e gestione del rischio • Coordinamento di tutti i lavori e servizi richiesti 	<ul style="list-style-type: none"> • Project manager
<ul style="list-style-type: none"> • Marchio – costruzione di un'immagine positiva per l'area sottoposta a riqualificazione • Marketing – avviamento di attività di marketing specifiche per un gruppo target 	<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione e coordinamento di relazioni pubbliche ed attività di marketing

Competenze fondamentali

Come precedentemente segnalato, le competenze principali richieste ad un manager di processi di riqualificazione di brownfield non sono soltanto tecniche. Per svolgere questo ruolo sono fondamentali le capacità di rielaborazione delle informazioni, la leadership e l'ottenimento del consenso, oltre alla capacità di cogliere le necessità delle comunità locali in termini di rigenerazione.

Il necessario grado di conoscenza si può riepilogare nei seguenti 6 gruppi:

**Gestione**

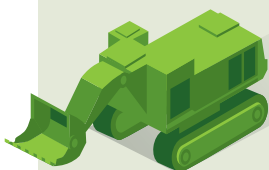
- Gestione generale del progetto
- Approccio concettuale e lungimirante
- Leadership – forte spirito di squadra
- Capacità organizzative

**Comunicazione**

- Gestione della comunicazione
- Moderazione, negoziazione, mediazione
- Capacità nel descrivere situazioni complesse ed interdisciplinari con termini semplici – qualità dell'oratore
- Marketing e partecipazione a campagne promozionali

**Pianificazione e design**

- Paesaggio e pianificazione urbanistica
- Architettura
- Dimensione socio-economica di sviluppo urbano

**Ingegneria ambientale e civile**

- Ingegneria civile ed edile
- Ingegneria ambientale, geotecnica
- Misure per salute e sicurezza

**Settore immobiliare**

- Conoscenza di base relativa al project financing e sistemi di calcolo
- Meccanismi e tendenze del mercato
- Considerazioni del ciclo di vita degli investimenti immobiliari

**Aspetti legali ed amministrativi**

- Conoscenza di base di tutte le relative aree giuridiche
- Amministrazioni e strutture comunali
- Comprensione dei processi decisionali delle pubbliche amministrazioni e forte percezione dei processi politici

Il ruolo del manager di brownfield all'interno delle amministrazioni pubbliche

Gestendo i brownfield in aree urbane, le amministrazioni possono incidere attraverso una forte componente strategico-coordinativa (per es. gestione del territorio, sistemi informatici, ecc.) oppure demandare alla figura del project manager gli sviluppi specifici del sito. In aree urbane di minori dimensioni sarà da preferirsi la persona esperta in vari campi, mentre in quelle di maggiori dimensioni sarà più efficace la condivisione delle attività tra varie figure professionali in quanto permette un'assegnazione più specifica delle mansioni.

Se in alcuni paesi occidentali, come per esempio il Regno Unito, esistono già dipartimenti di riqualificazione urbana, nella maggior parte dei paesi europei queste mansioni vengono ancora suddivise nei vari settori interni alle pubbliche amministrazioni. Poiché i manager di riqualificazione di brownfield competenti sono delle figure rare, le esperienze tra i partner di progetto mostrano, che "se in un'organizzazione esiste una persona da ritenersi idonea a svolgere questo ruolo, sarà il lavoro stesso a trovarla!" Inoltre la prassi comune indica che il coinvolgimento di personale di società dedicate, quali agenzie di sviluppo (come ad esempio agenzie o società di riqualificazione urbana), accordi di PPP (partenariato pubblico- privato come società di sviluppo urbano) ecc. possono rappresentare una valida soluzione al problema.

Formazione di professionisti nella gestione della riqualificazione dei brownfield

L'idea

L'introduzione della figura del manager per la riqualificazione di brownfield all'interno delle pubbliche amministrazioni europee permetterà la realizzazione di processi di rinnovo e conversione validi e positivi. Così come nei rispettivi dipartimenti si richiede personale ben preparato, di estrema importanza è anche l'illustrazione degli aspetti organizzativi relativi alle mansioni interdisciplinari e ai gruppi di lavoro. Attraverso il progetto COBRAMAN la formazione dei professionisti è stata resa possibile tramite una serie di corsi di formazione, ideati sulla base dei requisiti pratici richiesti dai progetti pilota locali.

In base ai requisiti professionali sono stati definiti gli argomenti da affrontare in occasione del ciclo di seminari:

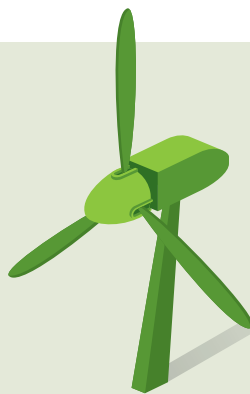
- Stato delle conoscenze in merito alla riqualificazione dei brownfield
- Conoscenza gestionale di base e strumenti
- Aspetti economici
- Ingegneria civile/tecnologie ambientali
- Aspetti di programmazione e sostenibilità
- Comunicazione e marketing.

Sono stati inoltre organizzati seminari di formazione per manager di riqualificazione di brownfield con le seguenti caratteristiche:

- Durata circa 2 giorni
- Visita di ½ giornata al sito oggetto di studio
- Collegamento a progetti pilota locali
- Dimensione ottimale del gruppo 20-30 partecipanti
- Ampliamento attraverso e-learning per quanto possibile e richiesto.

Il contenuto

A seguito della definizione del profilo professionale è stato possibile procedere nell'identificazione dei contenuti dei seminari. Il dott. Thomas Ertel della società Et-Environment and Technology ha progettato e condotto il ciclo dei seminari per tutta la partnership del progetto. Ogni partner ha ospitato un seminario e coinvolto esperti esterni per presentare argomenti specifici a sostegno del gruppo di lavoro. Nella tabella seguente vengono riportati gli argomenti trattati.


1

Nozioni di base e piano di azione

- Principali mansioni del manager di brownfield
- Abilità e requisiti di base
- Descrizione del lavoro
- Aspetti amministrativi ed organizzativi
- Strumenti di gestione
- Principali strumenti di lavoro
- Facilitazione dei processi di scambio tra le tematiche trattate

2

Comunicazione e marketing

- Strategia e piano di comunicazione
- Coinvolgimento degli azionisti – approcci partecipativi
- Marketing dei brownfield
- Creazione di un'immagine positiva
- Relazioni e scambi a livello politico

3

Ingegneria civile / tecnologie ambientali

- Decostruzionismo di edifici
- Gestione del processo di contaminazione, bonifica
- Geotecnica
- Interventi sulle infrastrutture principali
- Gestione delle acque
- Protezione del suolo
- Protezione e creazione degli habitat
- Aspetti tecnici legati al patrimonio industriale

Attuazione delle attività seminariali

Tutti i partner hanno nominato all'interno della loro organizzazione dei professionisti del settore che avrebbero preso parte al ciclo di seminari organizzati dal progetto COBRAMAN. Una trentina di colleghi, provenienti da diversi settori e con diverse competenze nell'ambito della partnership, hanno ricevuto in occasione dell'ultimo seminario tenutosi a Vienna nell'ottobre 2011, l'attestato di brownfield manager.

Il ciclo di seminari di formazione prevedeva:

- 6 seminari relativi alle tecniche soprammenzionate e un seminario finale di sintesi
- 6 visite ai siti dei progetti pilota dei partner
- 2 corsi di formazione a distanza
- 1 viaggio-studio nel Regno Unito.

Tutti i seminari "face to face" comprendevano esercizi di gruppo, discussioni approfondite tra i formatori e singoli componenti come lo speed-dating ecc.

I docenti dei vari seminari erano:

- Professionisti di altre città europee e di agenzie regionali / nazionali
- Scienziati provenienti da importanti istituti europei
- Personale di gestione di società di programmazione e sviluppo, nonché consulenti
- Manager di progetto del settore finanziario
- Rappresentanti di organizzazioni non governative.

Il contenuto delle attività di formazione e tutte le presentazioni sono disponibili, assieme al manuale di formazione, sul sito web del progetto.



Manager di Brownfield durante la formazione e attestati di fine corso.



4 Aspetti di programmazione e sostenibilità

- Sviluppo urbano sostenibile – argomenti chiave
- Gestione dei processi di programmazione nello sviluppo urbano
- Principali difficoltà – gestione dei problemi chiave
- Programmazione partecipativa- aspetti sociali
- Aspetti del paesaggio
- Gestione dei beni naturali
- Patrimonio industriale ed architettura



5 Strumenti di gestione

- Elementi di base nella gestione e sviluppo del progetto
- SWOT dei brownfield
- Piano di gestione – organizzazione del puzzle
- Informazioni e documentazione
- Collegamento alle politiche
- Giochi di ruolo e best practice



6 Aspetti economici

- Elementi di base dell'economia del settore immobiliare
- Finanziamento e ricerca sovvenzione (per es. JESSICA)
- Partnership pubblico-privata
- Facility management, aspetti operativi
- Valutazione economica dei brownfield
- Gestione del rischio – modelli assicurativi
- Calcolo dei costi totali – costi del ciclo di vita

La gestione pratica della riqualificazione dei siti industriali dismessi – 4 strumenti chiave di gestione

La gestione dei processi di riqualificazione richiede l'applicazione di strumenti di gestione prestabiliti. Esistono molti strumenti e mezzi da utilizzare nella gestione del processo e del progetto. Quelli che si sono rivelati più importanti, sono stati adattati dalla partnership COBRAMAN in particolare al settore della riqualificazione. Nei seguenti sottocapitoli, i principali strumenti sono attribuiti alle rispettive responsabilità del personale di gestione. Per una descrizione più dettagliata è possibile consultare il manuale "Migliori prassi nella gestione di brownfield-BPBM".

Coordinamento – il gruppo di lavoro interdisciplinare

Sono molte le denominazioni che potrebbero essere appropriate per definire il gruppo di lavoro del progetto specifico. Particolarmente idoneo è il termine "gruppo di lavoro interdisciplinare" in quanto riflette l'eterogeneità degli attori coinvolti. La struttura del gruppo di lavoro dipenderà dalle caratteristiche dei singoli casi e durante lo svolgimento delle fasi successive di attuazione del progetto, potrà essere soggetta a cambiamenti. Si raccomanda in ogni caso di redigere uno statuto formale che definisca:

- Obiettivi e traguardi, durata, programma degli incontri
- Appartenenza, rappresentanza e partecipazione
- Competenze e doveri dei membri
- Regole per il processo decisionale
- Presidenza e segretariato.

Maggiori saranno le responsabilità ed il potere decisionale affidati dai diversi reparti a detto gruppo, maggiore sarà l'efficacia del suo lavoro. Inoltre va ricordato che l'assunzione del ruolo di presidente o di segretario rappresenta per il manager di rigenerazione un incarico determinante.

Informazioni e comunicazione – la caratterizzazione del sito industriale dismesso

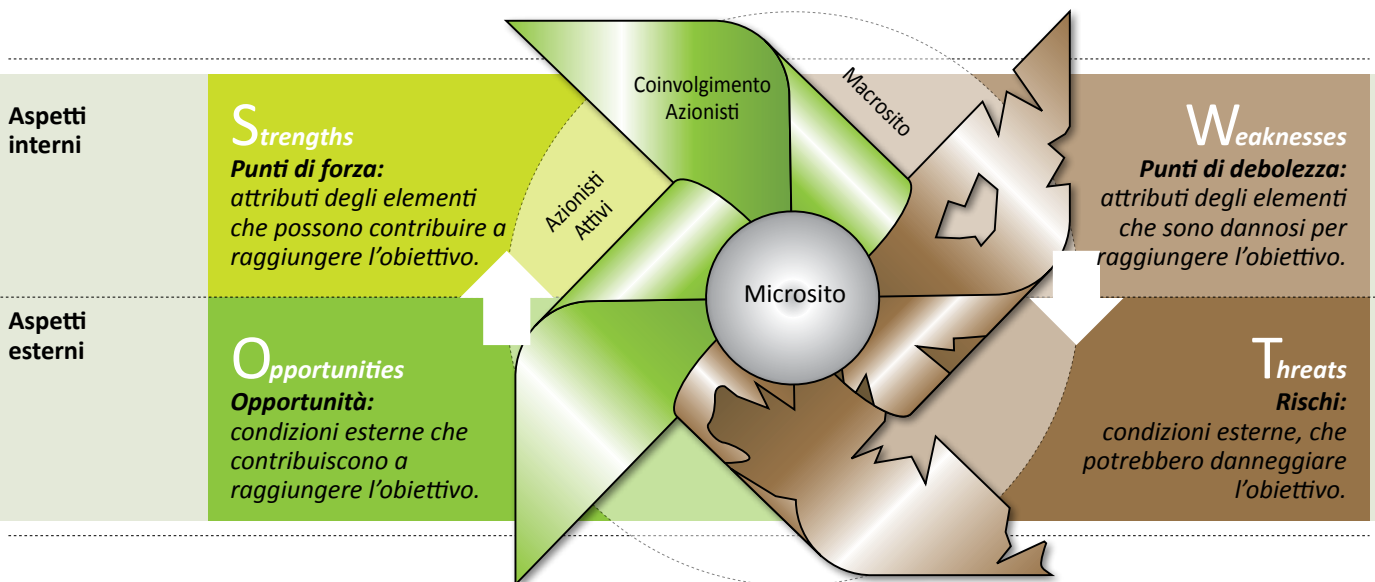
Sin dall'avvio di un progetto di riconversione, i vari attori coinvolti saranno tenuti a fornire documentazioni e informazioni relative all'attività. Strutturare e archiviare, valutare in base all'importanza e ai gruppi target come giungere a conclusioni appropriate, stilare documenti di programmazione e rapporti tecnici e non solo, sono attività fondamentali per garantire il flusso delle informazioni nell'ambito del progetto e del suo contesto.

La caratterizzazione del sito è un documento di lavoro interno continuamente aggiornato, che raccoglie informazioni provenienti da tutti i membri del gruppo di lavoro, li aiuta a raggiungere lo stesso livello di conoscenza e dovrebbe essere facilmente accessibile. Esso rappresenta il documento madre che riassume in sé tutti gli aspetti più importanti. Una caratteristica fondamentale del documento di caratterizzazione del sito, consiste nel non focalizzarsi su gruppi target diversi, ma piuttosto nel rappresentare la fonte da cui trarre altri documenti specifici (ad es. SWOT).

In relazione alla caratterizzazione del sito, si segnala come, in diverse aree urbane siano in uso sistemi informatici simili al "database dei brownfield" rispetto ai quali è necessario definire "in primis":

- Le informazioni
- Il livello di dettaglio
- Gli intervalli di tempo.

A partire da questo quadro di insieme sarà possibile trasferire il contenuto aggiornato del documento di caratterizzazione del sito ai sistemi informativi pubblici.



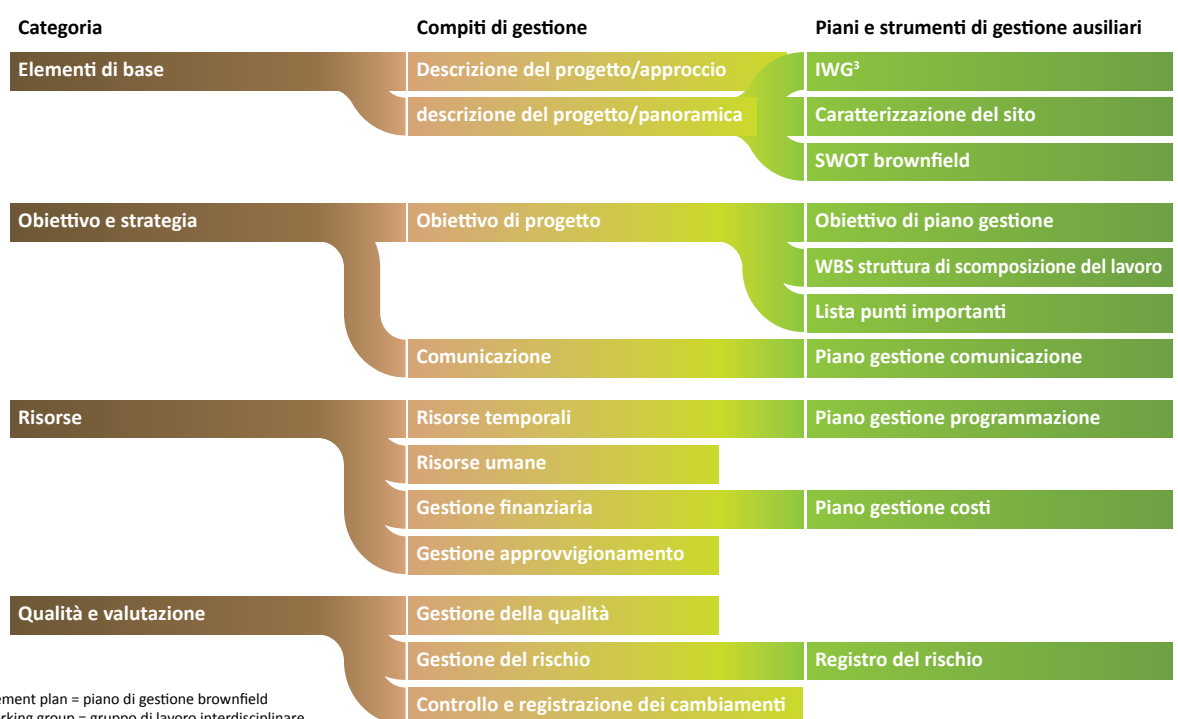
Gestione del progetto – il programma di gestione della rigenerazione dei brownfield

Questo programma è simile al classico programma di gestione del progetto: si tratta di un documento formale, approvato, che definisce come eseguire, monitorare e controllare il progetto di rigenerazione. In base al livello di complessità del sito potrebbe essere presentato in forma riassuntiva o illustrato nel dettaglio; potrebbe inoltre essere costituito da uno o più programmi di gestione sussidiari ed altri documenti di programmazione. Esso rappresenta una sorta di tabella di marcia per tutti i membri del gruppo di progetto, anche se in particolare rivolta al BM, in cui si illustra attraverso quali fasi verrà raggiunto lo scopo del progetto-guida: avvio, programmazione, esecuzione, monitoraggio, chiusura del progetto di rigenerazione; inoltre contribuisce a trattare vari aspetti vincolanti del progetto quali lo scopo, la qualità il programma il budget, le risorse e i rischi. Una volta che il piano sia stato concordato e approvato almeno dal gruppo di progetto e dai suoi azionisti chiave, diventa vincolante per tutte le attività del processo di rigenerazione.

Nei progetti di rigenerazione di brownfield il ruolo delle persone è centrale così come, gli obiettivi, i traguardi, la struttura finanziaria, la gestione del tempo, le relazioni pubbliche e la documentazione. Tali elementi complicano la definizione di obiettivi chiari e ampiamente condivisi, le strutture ed i flussi di lavoro principali e di conseguenza l'organizzazione di piani aggiuntivi per la gestione di programmi, costi, rischi e qualità (come piani di impegno degli azionisti). Sebbene all'inizio del progetto, la struttura e gli obiettivi dello sviluppo urbano sembrano ben definiti, la lunghezza dei processi o i rischi tecnici e le relative modifiche, possono implicare condizioni variabili, come l'ingresso di nuovi azionisti o cambiamenti sostanziali dell'atteggiamento dell'azionista verso lo sviluppo. Questi elementi imponderabili possono impedire l'avvio di piani di sviluppo ben definiti e sottolineano la particolare importanza della loro rigida applicazione.

La struttura generale del programma di gestione della rivitalizzazione dei brownfield si divide in 4 categorie (come da figura seguente) e aiuta a mantenere il quadro generale. La struttura, seppure semplificata il più possibile, mantiene la complessità necessaria a coprire tutti gli aspetti di un progetto di rigenerazione in modo adeguato. L'importanza dei singoli elementi può variare da caso a caso, ma la struttura generale si può applicare a tutti i tipi di progetti di rigenerazione. Il numero di categorie NON indica l'importanza degli elementi ma riflette le sequenze logiche ed in parte cronologiche di un processo di rigenerazione.

Struttura Generale di un BRMP²



² BRMP -> brownfield management plan = piano di gestione brownfield

³ IWG -> Interdisciplinary working group = gruppo di lavoro interdisciplinare

Strategia e marketing – l'analisi SWOT applicata ai brownfield

L'analisi SWOT è un metodo di programmazione strategica utilizzato per valutare punti di forza, punti di debolezza, opportunità e rischi intrinseci ad un progetto o ad una nuova iniziativa imprenditoriale.

Nell'analisi SWOT è fondamentale un'attenta individuazione degli elementi che la costituiscono in quanto i passi successivi nel processo di programmazione per raggiungere l'obiettivo selezionato, possono derivare da questi. Per SWOT specifici di rigenerazione dei brownfield, queste voci sono state classificate in:

- Aspetti del microsito, per es. uso odierno e futuro, aspetti ecologici, argomenti finanziari, aspetti sociali e culturali, ecc.
- Aspetti del macrosito, per es. utilizzi da parte del vicinato, situazione delle infrastrutture/trasporto, situazione mercato e dei concorrenti, ecc.
- Coinvolgimento degli azionisti, per es. proprietari, investitori, cittadini, politici, ecc.

Da segnalare a questo riguardo come questa terza categoria venga spesso considerata come la funzione chiave che è in grado di favorire o al contrario bloccare lo sviluppo.

La formazione nella gestione dei brownfield

Corso di master

Uno dei risultati chiave del progetto COBRAMAN è l'individuazione del programma del master **European Master's School for Brownfield Redevelopment (scuola europea di master per la riqualificazione di brownfield)**. In questo momento nella UE non esistono standard professionali di formazione per la riqualificazione dei brownfield, pertanto è stato avviato un progetto il cui obiettivo principale consiste nella definizione di una metodologia mirata. Lo scopo dei corsi di studio è formare laureati esperti che si concentreranno sulla complessa cura dell'ambiente nelle aree condizionate dall'industria (comprese aree agricole, minerarie o militari), rendendoli in grado di gestire progetti e attività riguardanti la ristrutturazione e lo sviluppo di aree industriali abbandonate.

I laureati, al termine degli studi, avranno le capacità necessarie ad eseguire attività professionali nei seguenti ambiti:

- Valutazione ambientale dei brownfield
- Ingegneria civile e valutazione tecnica
- Valutazione economica e socio-economica
- Bonifica e rigenerazione delle aree
- Protezione e design ambientale



Il programma di studi è multidisciplinare in quanto combina scienze naturali, economiche, strutturali, tecniche e si basa sulle competenze preacquisite negli ambiti della matematica, della fisica e della chimica.

Il piano di studi prevede le seguenti materie: geochimica ambientale, geologia ingegneristica, idrogeologia dei contaminanti, gestione dei rifiuti, sviluppo locale, assetto urbanistico, gestione dei brownfield, architettura industriale, introduzione all'IT, sistemi informatici nella conservazione del paesaggio, gestione del paesaggio, creazione e manutenzione del verde, bonifica e rischi nella rigenerazione dei brownfield, strumenti socio-economici per il riassetto dei brownfield, processi di investimento, ecologia applicata, gestione della qualità nell'ingegneria civile.

Considerando che gli studi presuppongono l'utilizzo di software specializzati e relative attrezzature IT, è stata costituita una classe COBRAMAN, per 20 studenti, che comprende una workstation interattiva, il cui software permette di lavorare sull'elaborazione biostatistica, sul design architettonico, usando sistemi CAD o GIS durante gli esercizi e per il progetto di tesi.

I laureati, che al termine del corso di studi avranno diritto a fregiarsi del titolo di Dipl. Ing. (Ingegnere; equivalente ceco di Master in scienze), avranno competenze specifiche nelle discipline ambientali, ecologiche e tecniche, nelle moderne tecnologie informatiche, nelle applicazioni dei database e della legislazione ambientale europea. Potranno trovare impiego come direttori e tecnici specializzati in società che si occupano di riqualificazione di edifici industriali, paesaggi e aree abbandonate o come professionisti e direttori esecutivi presso comuni e centri urbanistici, oppure come esperti del rinnovo e del riutilizzo di aree abbandonate o potranno essere impiegati nella ricerca.

Corsi di formazione

Sono stati organizzati due cicli di corsi di formazione della "Scuola europea di riassetto del brownfield" (European School for Brownfield Redevelopment) suddivisi in 10 seminari della durata di 8 ore. L'obiettivo principale di questi corsi era di valutare i materiali di insegnamento preparati, prima che venisse introdotto il programma master come parte integrante dell'offerta di studi universitaria. A 207 studenti è stato consegnato il certificato di apprendimento "certificate of lifelong learning". Durante i corsi gli studenti hanno compilato dei questionari di valutazione anonimi (raggiungimento dei compiti, qualità dell'insegnamento e applicabilità) i cui risultati hanno confermato la validità e l'alto livello dei corsi professionali.

E-learning

Un ulteriore risultato del Gruppo di lavoro dedicato alla formazione (WP6) è il Corso di E-learning progettato per studenti e laureati. La struttura dei moduli dei singoli corsi è stata ideata in modo che potessero trarre beneficio partecipanti con background ed esperienze diverse. Inoltre, il contenuto individuale di ogni modulo è alquanto ampio, e comprende più di un settore di esperienza.

Per verificare il livello di rendimento di ogni sottosezione, il contenuto del modulo è stato suddiviso in singole sezioni.

Presumendo che la maggior parte dei partecipanti non conosca le tematiche legate ai brownfield, di seguito se ne segnalano i contenuti.

Il primo modulo "Approccio olistico alla riqualificazione", comprende le seguenti sezioni: aspetti di diritto civile sulla riqualificazione delle città ed insediamenti, riqualificazione finanziaria, introduzione alla gestione ed organizzazione, gestione del progetto, aspetti socioculturali della riqualificazione.

Nel secondo modulo "Riqualificazione dei brownfield" vengono illustrate le problematiche principali legate alla riqualificazione.

Il terzo modulo "Protezione ambientale" è formato dalle sezioni seguenti: tipologie di inquinamento ambientale, impatti antropici dell'inquinamento ambientale, mansioni della protezione ambientale, costi della protezione ambientale.

Il quarto modulo "Assetto urbanistico" è diviso in tre sezioni: introduzione all'assetto urbanistico, struttura di pianificazione, regolamento del design urbano.

L'ultimo modulo "Eredità della cultura" è composto dalle seguenti sezioni: conoscenza dell'eredità della cultura industriale, struttura organizzativa della riqualificazione urbana delle aree degradate, esempi sia di riqualificazione urbana delle aree degradate, sia di eredità della cultura industriale.

Si può accedere ai moduli di E-learning attraverso <http://www.cobraman-ce.eu/> (section "education") o col link diretto <http://onte.wsg.byd.pl/cobra/>

Corsi post laurea

Lo studio postlaurea per la gestione dei brownfield è stato accreditato ed attivato presso l'Università di Economia di Bydgoszcz, Polonia. La gestione dei brownfield richiede una vasta conoscenza nel campo della gestione immobiliare, dell'architettura e dell'assetto urbanistico, della protezione ambientale, delle scienze socio-economiche e della giurisprudenza.

Lo studio postlaurea è rivolto a: consiglieri, impiegati di amministrazioni governative e comunali, rappresentanti del settore privato interessati all'investimento, geografi, architetti, ingegneri civili e periti di pianificazione territoriale.

Il programma di studi comprende molti seminari e workshop con l'obiettivo di eseguire l'analisi e la gestione dei brownfield. Gli studenti frequentanti il primo corso di prova ed il primo corso completo, ne hanno fornito la valutazione concentrandosi sul contenuto, sulla realizzazione pratica, sul livello qualitativo dei contenuti, dei tutorial e dei seminari.

La valutazione degli studenti è stata estremamente positiva – i corsi hanno ottenuto una votazione da 4,49 a 4,21 su una scala da cinque a uno, ovvero da molto positivo a negativo. I lettori dei corsi postlaurea sono professionisti dell'Università di Economia di Bydgoszcz, lettori del Politecnico di Ostrava (lezioni su invito), professionisti provenienti dall'Europa centrale e dalla Polonia (lezioni su invito). Considerato il successo dei corsi, sono state richieste lezioni supplementari.

Anche in Polonia si sono registrati importanti risultati: il corso postlaurea ha raggiunto il massimo degli iscritti e la pagina web dell'E-learning è stata utilizzata sia nella versione in polacco che nella versione inglese, dimostrando qualità e contenuti innovativi dei risultati del progetto.

Informazioni dettagliate sui corsi postlaurea sono disponibili su <http://onte.wsg.byd.pl/cobra/file.php/1/pdf/postgraduate.pdf>

Scuola EUROPEA COBRAMAN per gestione brownfield



Guida alla gestione dei brownfield

Nei processi di riqualificazione, è necessario uno scambio di esperienze tra paesi dell'Europa orientale ed occidentale così come tra le istituzioni educative e i migliori professionisti. Lo scopo è stabilire dei sistemi generalmente riconosciuti di riqualificazione delle città, un approccio pratico alle metodologie, strumenti e soluzioni per la realizzazione del progetto, da mettere a disposizione anche per altre strutture europee.

Uno degli obiettivi primari del Progetto COBRAMAN è stato la creazione di un database che includesse informazioni sui progetti di riqualificazione delle aree post-industriali nell'Europa centrale. Il database è stato utilizzato nel processo di formazione dei futuri manager che saranno deputati al coordinamento dei lavori durante la rivitalizzazione delle aree post-industriali. Un altro obiettivo del database consiste nel promuovere e diffondere le buone prassi relative alla riqualificazione delle aree post-industriali tra persone, istituzioni e autorità coinvolte in questi processi.

La gestione effettiva di un'area post-industriale ha come elemento centrale un paradigma basato sul concetto di globalizzazione e gestione delle nuove conoscenze.

Un obiettivo dell'attività è stato quello di raccogliere le esperienze collegate alla realizzazione del progetto europeo che si riferiscono alla riqualificazione delle aree post-industriali; per tale motivo sono state individuate, analizzate e descritte le migliori prassi adottate da altri progetti europei.

Inoltre sono stati delineati ambiti, strumenti e definizioni chiave fondamentali per lo sviluppo sostenibile nelle aree post-industriali. Per presentare al pubblico e comunicare i risultati di questa attività, è stato predisposto un database ed una guida internet.

La guida illustra anche aspetti pratici di alcuni strumenti utilizzati nella trasformazione post-industriale, che includono i seguenti ambiti:

- **Ambientale**
- **Economico e finanziario**
- **Gestionale**
- **Marketing**
- **Legale**
- **Sociale**
- **Culturale**
- **Tecnico**
- **Pianificazione e design urbano sostenibile**

Tale scelta è basata sulla valutazione dei progetti precedenti nei quali si è evidenziato come gli elementi chiave dello sviluppo sostenibile, non di tipo economico, ambientale e sociale, si basino principalmente sullo sviluppo della qualità di vita nelle aree rurali. La società locale viene coinvolta nel processo decisionale e nella pianificazione del territorio, informando i cittadini sulle trasformazioni in corso.

Per completare i progetti di riqualificazione di brownfield l'approccio interdisciplinare è fondamentale e comprende l'osservazione di diversi metodi e strumenti che aiutano il raggiungimento di detti obiettivi.

La guida permette di considerare strumenti e concetti individuati in progetti europei relativi alla riqualificazione dell'area postindustriale ed è organizzata per categorie. L'utente può reperire informazioni sui principali benefici di uno strumento specifico ed il suo significato pratico all'interno dei progetti in cui lo strumento viene utilizzato.

Pagina web
del database



Siti pilota



- 14 **Area verde a ridosso del fiume Brda**
Contaminazione del passato
Città di Bydgoszcz
- 15 **Area Quellenstraße**
Marketing diretto a risvegliare una bellezza nascosta – da una brutta immagine ad una svolta creativa
Città di Stoccarda
- 16 **Lago di Most**
Dallo scavo del carbone al nuoto
Città di Most
- 17 **Stazione ferroviaria di Kranj**
Pianificazione dello spazio e design: il fattore del successo
Città Kranj
- 18 **Ex zuccherificio di Comacchio**
L'energia rinnovabile come soluzione chiave per i processi di riqualificazione
Città di Ferrara
- 19 **La strategia della città di Ústí nad Labem nella gestione dei brownfield**
L'importanza della comunicazione sul lungo periodo e il coinvolgimento degli stakeholder nel processo di riqualificazione dei brownfield
Città di Ústí nad Labem

Area verde a ridosso del fiume Brda

Contaminazione del passato

Bonifica del sito

Area
1.130 m²

Proprietario
Città di Bydgoszcz

Utilizzo precedente
Officine del gas, magazzini, deposito ferroviario

Utilizzo programmato
Area ricreativa

Inquinamento e bonifica
PAH, BTEX, fenoli e oli



Mappa della città di Bydgoszcz



Piano dettagliato della proposta del sito



Visualizzazione dello sviluppo futuro



Scopo del progetto pilota

L'obiettivo dell'investimento pilota era di condurre un processo trasparente di rigenerazione coordinato da un manager di brownfield. Il progetto prevede la bonifica del terreno e la realizzazione di un sito finalizzato ad un uso di tipo ricreativo. La bonifica dei brownfield è rilevante per molteplici ragioni: da un punto di vista ambientale il processo di bonifica riduce il rilascio di inquinanti pericolosi nell'ambiente, da una prospettiva comunitaria può valorizzare la proprietà favorendone lo sviluppo. Inoltre gli inquinanti rallentano il processo di rigenerazione, in quanto richiedono un notevole sforzo in termini di tempo e denaro. L'obiettivo dell'investimento pilota è stato quello di descrivere il percorso del manager di brownfield concentrandosi sulla gestione dei siti contaminati.

Sul sito

La città di Bydgoszcz è l'ottava in Polonia per popolazione e copre un'area di 175,98 km². Si trova nella Polonia settentrionale sul Fiume Brda e sul Canale Bydgoszcz che ne definiscono il volto. Grazie alla posizione favorevole, la città è diventata un centro economico e culturale dedito agli sport acquatici. La città di Bydgoszcz nell'ambito del progetto COBRAMAN ha effettuato la bonifica del suolo (deterrente nel processo della riqualificazione). L'area oggetto dello studio appartenente alla città di Bydgoszcz era un brownfield inutilizzato di 1.130 metri quadrati, situata nel centro della città lungo la pittoresca riva del fiume ed è immediatamente visibile. Lo sfruttamento industriale durato 150 anni, associato ai processi di trattamento del gas e produzione di cartone catramato, oltre a lasciare resti e rovine, ha inquinato il suolo, impregnandolo di PAH, BTEX, fenoli e oli.

Attività svolte durante il progetto

Gli interventi sul sito pilota comprendevano analisi del suolo e delle acque sotterranee, demolizione di resti di infrastrutture precedenti e opere di risanamento. Il suolo è stato quindi bonificato con un processo di escavazione della parte contaminata e attraverso un sistema di biobonifica le cui fasi sono state: rimozione dello strato superiore di terreno non inquinato;

estrazione di terreno altamente contaminato e trasferimento per il trattamento; pompaggio delle acque sotterranee dal pozzo di scavo; riempimento del pozzo di scavo con sabbia pulita; bio-bonifica in aree in forte pendenza dove non era possibile lo scavo; bio-bonifica di terreni leggermente contaminati (applicazione di batteri nel pozzo di scavo ed iniezione nelle perforazioni tecnologiche); supporto della bio-bonifica del pretrattamento delle acque; monitoraggio del sito.

Sul terreno appena purificato, si è realizzata una zona a disposizione per il relax e il tempo libero dei cittadini che ora possono fruire di uno spazio verde attrezzato vicino al fiume Brda nel caotico centro cittadino.

Cosa abbiamo imparato?

Il vantaggio per la comunità locale consiste nella rimozione della contaminazione del suolo e quindi nel miglioramento dell'ambiente; mentre per le istituzioni, il concetto di gestione integrata dei brownfield risulterà un valido approccio alla gestione di altre aree post-industriali nella città. Quello che oggi non è un brownfield, sarà sicuramente un brownfield domani.....

Area di Quellenstraße

Marketing diretto a risvegliare una bellezza nascosta – da una brutta immagine ad una svolta creativa



Studio di fattibilità

Area

in totale **30.700 m²**
(8.700 m² + 22.000 m²)

Proprietario

Città di Stoccarda

Utilizzo precedente

Società di riciclo dell'olio minerale – usi commerciali

Utilizzo programmato

Centro artigianale 2.0. – usi industriali / commerciali

Inquinamento e bonifica

Danni a suolo e acque sotterranee dovuti all'industria del riciclo dell'olio minerale

Obiettivo progetto pilota

A causa della sua storia come azienda di riciclaggio dell'olio minerale, il sito pilota della città di Stoccarda ha avuto seri problemi di immagine. Sebbene completamente bonificato, sono fallite tutte le attività di promozione, pertanto gli obiettivi principali nell'ambito del progetto, sono stati finalizzati al miglioramento della percezione del sito e alla creazione di un "Adress Quellenstraße".

Sul sito

Stoccarda, capoluogo del Baden-Württemberg (581.000 abitanti), copre circa 207 km². Il sito pilota si trova nella parte nord-occidentale, nel quartiere industriale tradizionale "Pragstraße". In seguito a cambiamenti strutturali, il quartiere presenta edifici eterogenei ad uso industriale, commerciale, culturale ed amministrativo. L'area Quellenstraße è formata da due soli lotti: la ex società Epple (8.700 m²) ed il sito confinante "Hasenweiden" (22.000 m²). La società Epple era attiva nel settore del riciclaggio del petrolio e dell'olio per auto (dalla fine del XIX secolo) e subì ingenti danni durante la seconda guerra mondiale che contaminarono il suolo e le acque sotterranee. A metà degli anni '90, fu intensificata la bonifica del sito, fino al 2003 vennero scavate 63.500 tonnellate di terreno contaminato. Nel 2005 la città di Stoccarda divenne proprietaria del sito e lo rese disponibile per nuovi utilizzi.

Attività durante il progetto

Dopo un'accurata analisi effettuata dai manager dei brownfield, nel marzo 2010 venne commissionato uno studio di fattibilità e marketing per ottenere una visione di sviluppo. L'idea si concentrò su un viale di collegamento che favorisse il senso di appartenenza locale. Per l'area Quellenstraße furono delineate tre alternative:

- Edificio con uffici
- Area giochi coperta
- Centro artigianale – usi industriali/commerciali.

L'ultima opzione venne considerata come la più promettente e rispondente alle esigenze di mercato anche se l'accesso alla zona doveva essere migliorato col prolungamento e ristrutturazione della Quellenstraße. Nell'autunno 2010 i responsabili politici diedero un feed-back positivo. Per trasformare l'idea in una campagna marketing professionale, nel giugno 2011 si è tenuto un workshop strategico coi rappresentanti di tutti i dipartimenti municipali interessati, esperti del settore immobiliare e azionisti locali. Questo workshop rappresentò anche l'avvio delle attività per il gruppo di lavoro interdisciplinare Quellenstraße (IWG). Il dipartimento di sviluppo economico continuerà l'attività di marketing seguendo le idee sviluppate grazie a COBRAMAN.

Cosa abbiamo imparato?

Una gestione professionale dei brownfield è importante per la definizione condivisa degli obiettivi e per concordare la necessità di attribuire incarichi esterni. Al termine del processo, si potrà comunicare una visione condivisa ai futuri utenti, ai cittadini e alle imprese. L'IWG è il più importante strumento a sostegno della divulgazione delle attività a cui però non deve mancare l'appoggio a livello politico.



Società Epple nel 1998



Sito pilota oggi

Lago di Most

Dallo scavo del carbone al nuoto

Studio architettonico dell'area

Area

12.520.000 m² (1.252 ha)

Proprietario

Stato, città di Most,
23 piccoli proprietari privati

Utilizzo precedente

Miniera a cielo aperto

Utilizzo programmato

tempo libero, alloggi, industria high-tech

Inquinamento e bonifica

Inquinamento dovuto alla miniera a cielo aperto e allo stoccaggio di spazzatura/macerie, lavori di base di bonifica conclusi (drenaggio, trattamento superficiale, riempimento acqua del lago)



Lago di Most con la città di Most sul fondo



Analisi geotecnica del livello delle acque sotterranee



Obiettivo progetto pilota

La vecchia città di Most, come parte del bacino carbonifero, negli anni settanta dovette cedere il posto all'estrazione di circa 100 milioni di tonnellate di lignite. Come metodo tecnologico di estrazione, venne scelta l'estrazione a cielo aperto, che è molto efficace ma comporta un danno ingente e quasi irreversibile al paesaggio. Dopo la demolizione della città vecchia e lo scavo del carbone, venne costruita la nuova città di Most e si creò un brownfield di dimensioni enormi. Parte dell'area fu sottoposta alla bonifica estensiva che ha portato ad un nuovo aspetto del paesaggio. L'enorme area rimasta dopo l'estrazione del carbone, venne riempita per creare un grande lago, che potesse essere utilizzato come potenziale di sviluppo e attrazione della nuova città.

Sul sito

Most è il capoluogo del Distretto di Most, situato tra le montagne ceche centrali e le montagne Ore; si trova a circa 80 km a nord ovest di Praga lungo il fiume Bilina e vicino alla frontiera tedesca. Uno degli aspetti centrali legati a questo brownfield, è stato il coinvolgimento di un territorio particolarmente esteso: il lago di Most infatti copre un'area di circa 1 500 ha. Si tratta di un territorio complicato, formato da una discarica, da un terreno naturale, da resti di attività industriali, da acque superficiali e da attività industriali, in parte influenzate anche da attività minerarie precedenti.

Attività svolte durante il progetto

Per l'area del futuro sito del Lago di Most, sono stati pianificati o già realizzati 10 progetti. È necessario trovare un utilizzo del terreno adatto a tutte le componenti di questa area per attività industriali, abitative e di tempo libero. I quattro studi definiti nell'ambito del progetto COBRAMAN affrontano i problemi della gestione dei brownfield da diverse angolazioni: design tecnico ed urbano, sviluppo economico, strategia di mercato e sistema di gestione. Lo studio del design tecnico ed urbano mirava a raccogliere tutti i dati precedentemente conosciuti su un determinato territorio. Tale studio era finalizzato alla raccolta di tutti i progetti e i piani a disposizione e ad individuare sottoaree adatte alla costruzione e alla ricreazione o da utilizzare come riserve naturali. Uno studio economico ha analizzato i costi dell'area di manutenzione, i costi dei progetti pianificati e l'importo dell'investimento stimato dell'infrastruttura di base; la strategia di marketing ha mostrato le modalità per gestire il sito brownfield come un "bene" futuro. Nel quadro del progetto COBRAMAN è stata anche illustrata una ricerca idrogeologica e geotecnica della porzione di territorio interessato. Esistono anche altri studi architettonici ed urbani realizzati da studenti per il riassetto della futura area del Lago di Most (anno 2009 – studenti della Facoltà di architettura – Politecnico di Praga).

Cosa abbiamo imparato?

L'esempio del sito pilota del lago di Most ha dimostrato che per un valido sviluppo futuro è necessaria l'analisi estensiva dell'area: una grande base di dati, procedure e metodi su come operare in un vasto territorio abbandonato dopo un intenso utilizzo industriale. Si tratta di una raccolta unica, che serve da esempio come buona prassi per la preparazione di grandi investimenti nei brownfield. Questa esperienza sarà inoltre utile anche ad altre città europee, istituti professionali, specialisti e società di sviluppo.

Stazione ferroviaria di Kranj

Pianificazione dello spazio e design: il fattore di successo

Progetto vincitore per un centro informatizzato alla stazione ferroviaria di Kranj

Area

90.000 m² (9 ha)

Proprietario

Ministero dei trasporti, Merkur (commerciante), altri piccoli proprietari terrieri

Utilizzo precedente

Magazzini, stazione dei treni

Utilizzo programmato

Centro passeggeri (stazione dei treni, stazione degli autobus, zona pubblica), uffici, altri servizi

Inquinamento e bonifica

Amianto, inquinamento acustico



Aree industriali degradate nella città di Kranj



Sito pilota – stazione ferroviaria di Kranj



Obiettivo del progetto pilota

Negli ultimi 20 anni le politiche del governo liberale e il boom del settore immobiliare hanno contribuito ad un maggiore sviluppo del settore privato. La rigenerazione dei brownfield nell'Europa centrale si è concentrata principalmente sulla trasformazione delle aree degradate in centri commerciali ed abitazioni private. Il progetto pilota di Kranj ha avuto l'obiettivo di promuovere uno sviluppo pubblico sostenibile delle aree degradate con strumenti di pianificazione spaziale innovativi.

Sul sito

Kranj è il capoluogo della regione della Gorenjska, ha quasi 55.000 abitanti (giugno 2011) ed è la terza città per grandezza della Slovenia. Alla fine del XIX secolo diventò la più importante città industriale della regione della Gorenjska, con impianti produttivi situati principalmente vicino al Fiume Sava. I costi meno convenienti di produzione e della forza lavoro rispetto ad altri paesi limitrofi, hanno posto il problema delle aree degradate danneggiando così l'economia della città. Come sito pilota è stata identificata un'area di 9 ha di terreno attorno alla stazione ferroviaria, sia perché di proprietà mista pubblico/privato, sia per la sua posizione vicino al centro della città e al fiume Sava.

Attività svolte durante il progetto

Nel 2008 l'amministrazione locale di Kranj ha adottato una strategia di sviluppo sostenibile in cui la riqualificazione dei brownfield è stata identificata come uno degli obiettivi principali dello sviluppo futuro. Fin dal 2009 l'amministrazione locale è impegnata nella predisposizione di un progetto per trasformare l'area della stazione ferroviaria in uno spazio per i passeggeri e in un centro commerciale. Per attrarre investitori pubblici e privati sono stati realizzati importanti piani di sviluppo. Il riassetto della zona della stazione ferroviaria, è stato integrato nel piano urbanistico - strategico dell'amministrazione comunale al punto che la pianificazione ha compreso anche una variazione di destinazione d'uso del territorio e nuovi programmi di sviluppo. Il processo di pianificazione è continuato con la predisposizione di linee guida di esperti per il piano urbanistico dettagliato dell'amministrazione comunale. Inoltre, si è predisposto un documento informale di programmazione urbanistica innovativa, quale strumento per una negoziazione più semplice dell'area urbana con i potenziali investitori durante il processo di riqualificazione. Un importante risultato si è avuto dal posizionamento del punto informativo all'interno dell'area pilota. Tale sportello promuoverà il riassetto dei brownfield della zona per proporli più facilmente ai potenziali investitori e al pubblico. Il design dello sportello è stato definito attraverso un concorso aperto agli studenti della Facoltà di Architettura di Ljubljana.

Cosa abbiamo imparato?

La caratterizzazione del sito si è rivelata essere uno strumento utile nel processo di riqualificazione urbana. In precedenza le attività si limitavano alla raccolta delle informazioni da database diversi (input personali provenienti dall'amministrazione comunale, studi di esperti e altre fonti informative). Le informazioni rielaborate dalla caratterizzazione del sito rappresentarono una fonte di informazioni aggiornate di interesse per gli amministratori locali, per i potenziali investitori e i media.

Ex zuccherificio di Comacchio

L'energia rinnovabile come soluzione chiave per i processi di riqualificazione

Vista aerea dell'ex zuccherificio



Area

345,000 m²

Proprietario

SIPRO

Utilizzo precedente

Zuccherificio

Utilizzo programmato

Si sono delineati 3 scenari, tra cui è stato scelto il piano di riqualificazione: "Parco energetico"

Inquinamento e bonifica

Conclusi (amianto rimosso e idrocarburi nel suolo eliminati)

Obiettivo progetto pilota

L'obiettivo del progetto consisteva nel delineare un piano di riqualificazione che potesse utilizzare i risultati passati, considerando l'ubicazione del sito come "area sensibile" – per ragioni ambientali, storiche e turistiche – nonché definire un nuovo processo di riqualificazione aggiuntivo rispetto agli studi condotti negli anni passati.

Sul sito

L'area situata nella Provincia di Ferrara, è alla periferia della città di Comacchio (circa 22.400 abitanti) e delle sue valli che sono parte integrante del Parco del Delta del Po. Lo zuccherificio fu costruito nel 1951. Al momento della chiusura dello stabilimento (nell'anno 2000), SIPRO acquistò l'intero sito. La proprietà industriale copre una superficie totale di circa 345.000 m², di cui 145.000 m² occupati da uffici ed edifici residenziali, impianti industriali, magazzini, depositi, aree di carico, parcheggi e strade. Il resto della superficie, circa 200.000 m², è occupato dalle vasche di decantazione dell'acqua di scarico di lavaggio e lavorazione delle barbabietole da zucchero. Le attività di ripulitura del sito hanno permesso di eliminare i rifiuti pericolosi disseminati nell'area: l'amianto è stato rimosso, l'inquinamento dovuto agli idrocarburi di tipo puntuale è stato bonificato, e tutti gli edifici che non si potevano recuperare sono stati demoliti.

Attività svolte durante il progetto

Unitamente alle ricerche ambientali, sono state proposte alcune ipotesi di riqualificazione urbana e funzionale della zona, considerando che il piano regolatore prevede l'uso del sito come nodo logistico. È possibile integrare o modificare questa destinazione d'uso in vista di un progetto per la riqualificazione del sito concepito per migliorare il sistema dell'economia locale, che tenga in considerazione le seguenti restrizioni: aree non residenziali e commercio al dettaglio su larga scala; importanza storica della città di Comacchio; riutilizzo e bonifica degli edifici non demoliti; benefici per la comunità locale.

Nel tentativo di preservare i greenfield, SIPRO ha studiato la possibilità di riutilizzarlo come esperimento nel settore delle energie rinnovabili e dei sistemi fotovoltaici e come laboratorio analisi in collaborazione con l'Università di Ferrara (potrebbe diventare un laboratorio didattico).

Cosa abbiamo imparato?

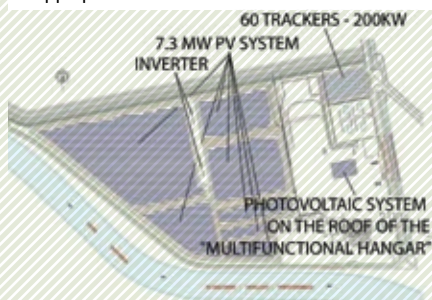
Il processo di riqualificazione offre una possibilità unica per affrontare i problemi di sviluppo territoriale. Il coinvolgimento di azionisti locali rafforza il legame con il territorio, "sanando i rapporti" con la comunità locale e trovando soluzioni soddisfacenti per tutti gli attori.

Il riassetto finale dovrebbe contribuire a definire un'"offerta" per investitori potenziali che comprenda un sito bonificato e un piano urbanistico approvato e concordato.

Molte sono le difficoltà che rischiano di frenare il processo: avvicendamenti politici nelle amministrazioni locali e regionali, tempi lunghi richiesti dal processo di negoziazione con gli azionisti, rischio di perdita di interesse degli investitori privati.



Mappa provinciale di Ferrara



Panorama finale del piano del Parco Energetico (7,3 MW)

La strategia della città di Ústí nad Labem nella gestione dei brownfield

L'importanza della comunicazione sul lungo periodo e il coinvolgimento degli stakeholder nel processo di riqualificazione dei brownfield

GIS delle aree degradate nella città di Usti nad Labem



Base delle attività pilota

L'applicazione pilota di Ústí si è concentrata sulla realizzazione di un database contenente l'inventario dei brownfield che potesse fornire le informazioni necessarie sia ai funzionari che agli amministratori, nonché ad investitori internazionali, al fine di valutare le possibilità di investimento per il futuro sviluppo della città.

Attività svolta durante il progetto

L'applicazione pilota richiedeva un'analisi iniziale, lo sviluppo di una metodologia rivolta alla definizione di un inventario e alla predisposizione di una strategia di accesso ai brownfield. È stata creata una "Scheda Brownfield" semplificata per la raccolta di dati, che potesse garantire risultati omogenei, confrontabili in base alle singole caratteristiche ed aggiornabile.

Nell'ambito dell'applicazione pilota, sono state effettuate altre attività associate all'inventario: la creazione di livelli informativi (GIS) di brownfield e la facilitazione ad un più ampio accesso di pubblico attraverso la creazione di un database online dei siti dismessi locali. In relazione alle molte e ripetute visite al sito web, è stata realizzata l'applicazione di una mappa pubblica con un design facile da utilizzare, grazie ai prodotti software ESRI.

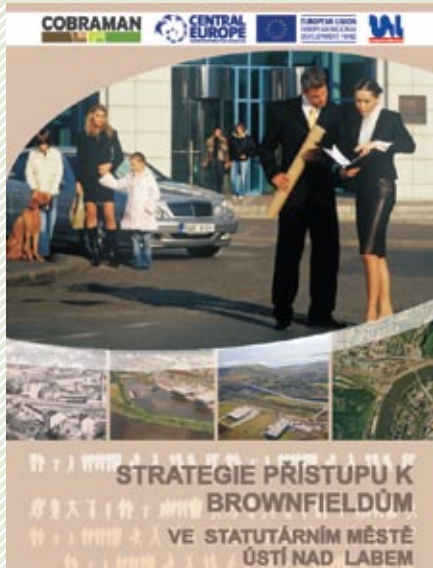
Come è evidente dai risultati dell'inventario, lo sviluppo della città di Usti nad Labem è critico a causa delle numerose aree abbandonate e non utilizzate (circa 429,5 ha). In ogni città esiste un certo numero di brownfield, ma nel caso in cui la percentuale superi nell'area edificata il 3%, la si può considerare un elemento di pericolo per lo sviluppo positivo della città. Il risultato dell'analisi ha evidenziato la necessità di predisporre e sviluppare un'attività sul lungo periodo. Questa è stata la ragione che ha portato alla creazione di una "Strategia Usti" di riqualificazione dei brownfield che individuava le priorità e gli obiettivi specifici per valutare le condizioni di miglioramento dello sviluppo urbano. L'obiettivo principale individuato consiste nel ridurre l'area dei brownfield di 100 ha entro il 2020. Nello specifico della città di Ústí, fondamentale risulta l'attività di coordinamento nella gestione dello sviluppo urbanistico.

Cosa abbiamo imparato?

L'interazione sia con gli esperti che col grande pubblico costituisce un'attività fondamentale del progetto. A seguito del dibattito sulla bozza di Strategia sviluppato in occasione del meeting dei proprietari di brownfield il 28 giugno 2010, è emerso come il ruolo dell'amministrazione locale rappresenti un importante fattore di riconversione dei brownfield e di incentivo ai privati per nuove attività di riqualificazione. Abbiamo imparato che per il successo della riqualificazione dei brownfield è fondamentale stabilire un terreno di cooperazione e associazione tra politici, amministrazioni pubbliche, investitori e proprietari di brownfield.

Qual è il prossimo passo?

Continueremo a lavorare per ridurre il numero di brownfield anche attraverso un progetto chiamato "Associazione cieca dei brownfield" in programma per i prossimi tre anni.



Copertina della "Usti Brownfield Strategy"



Presentazione del database delle aree degradate nella città di Usti nad Labem



Demolizione dell'edificio nell'area degradata

Cobraman Project Promotion

www.cobraman-ce.eu



1 City of Bydgoszcz
Poland



2 City of Stuttgart
Germany



3 The University of
Economy in Bydgoszcz
Poland



4 City of Most
Czech Republic



5 VSB-Technical University
of Ostrava
Czech Republic



6 City of Kranj
Slovenia



7 City of Ústí nad Labem
Czech Republic



8 SIPRO-County Board
for Development Ferrara
Italy



9 Urban Planning Institute
of the Republic of Slovenia
Ljubljana Slovenia



Compresi i contributi di

Thomas Ertel, esperto esterno
Hanna Lewandowska, LP Città di Bydgoszcz
Natalia Weckwert, LP Città di Bydgoszcz
Regine Zinz, PP2 Città di Stoccarda
Agnieszka Goździewska, PP3 Università di Economia Bydgoszcz
Karel Bořecký, PP4 Città di Most
Roman Danel, PP5 VSB – Politecnico di Ostrava
Alena Labodova, PP5 VSB – Politecnico di Ostrava
Janez Ziherl, PP6 Città di Kranj
Marta Šašková, PP7 Città di Ústí nad Labem
Chiara Franceschini, PP8 SIPRO Ferrara
Barbara Mušič, PP9 Istituto dell'assetto urbanistico della Repubblica di Slovenia
Boštjan Cotič, Istituto dell'assetto urbanistico della Repubblica di Slovenia

Edito da

Chiara Franceschini, Anna Fregnan,
Valentina Sartori
SIPRO Agenzia Provinciale per lo Sviluppo – Ferrara
Loni Jovanović, Design & Illustration

