



Publicato all'Albo Pretorio di
questo Comune dal 05/03/2002
al 20/03/2002.

Numero di registro 342.

L'incaricato della
pubblicazione

COMUNE DI S. LAZZARO DI SAVENA

Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 17 del 26.02.2002

COPIA

**OGGETTO: INDIRIZZI IN ORDINE ALLA CONCERTAZIONE PUBBLICO - PRIVATO
RELATIVA AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA NORD DEL
CAPOLUOGO.**

Il giorno 26 del mese 02 dell'anno 2002 alle ore 18:00 nella Casa Municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, sono stati convocati in seduta Ordinaria i componenti del Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto risultano presenti 29 consiglieri:

MAGAROLI NINO	P	MARCACCIO MARCO	P
MINARELLI VALERIO	P	MAURIZZI OMER	P
SANGIORGI ELISA	P	D'ALESSANDRO ANDREA	P
LUNGARELLA RAFFAELE	P	GOVONI LUCA	P
BERNARDI BARBARA	P	TOMBA ALESSIA	P
LABANTI ANGELO	P	PELI FABRIZIO	P
SCHIAVINA CLAUDIO	P	FENATI CLAUDIO	P
PASQUI MICHELE	P	RIGHI NERIO	P
ROSATO EDDA	P	BARAVELLI FABRIZIO	P
ARIATTI GABRIELE	P	UGLIOLA MICHELE	P
CRINI SILVANO	P	DIASPRI PIERLUIGI	A
SCHIPPA LEONARDO	P	BAGNI GIAMPIERO	P
VACCHI BRUNO	P	MARIOTTI STEFANO	P
D'AVENA ALFREDO	P	BACCHIOCCHI ALDO	P
CALABRI MARIA LUISA	A		
BRONCHI RENZO	P		
SOVERINI ANGELA	P		

Sono presenti gli Assessori BERTI NARA, BALLOTTA RENATO, ADELMI CLAUDIO, OTTAVI MAURO, PIRAS ALBERTO, MOTTA FRANCESCO

Assiste il SEGRETARIO GENERALE dr.TUDINI BRUNO che provvede alla redazione del presente verbale.

Il presidente, MAURIZZI OMER riconosciuta legale l'adunanza nomina quali scrutatori PELI FABRIZIO, BRONCHI RENZO, SCHIAVINA CLAUDIO e invita il Consiglio Comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 espressi come segue:

In ordine alla regolarità tecnica è stato espresso parere: FAVOREVOLE

07/02/2002

Il responsabile del Servizio
STANZANI ATHOS

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 27 del 22.5.2001, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto; "Programma di riqualificazione urbana dell'area Nord del capoluogo ai sensi della L.R. 2 luglio 1988 n. 19 - Partecipazione dei soggetti pubblici e privati".

Evidenziato che con la citata deliberazione vennero formalmente avviate le procedure di concertazione pubblico private volte alla formazione ed approvazione del succitato programma di riqualificazione urbana;

Dato atto che a seguito dell'avvenuta pubblicazione di apposito avviso sulla stampa locale e degli inviti effettuati dall'Amministrazione comunale in dipendenza della succitata deliberazione consiliare sono state acquisite n. 58 richieste di invito, tra le quali quelle presentate dalla Coop Adriatica;

Considerato che l'attuale localizzazione della Coop genera un forte carico urbanistico che, gravando in modo rilevante sulla viabilità della via Emilia, ne distorce la funzione primaria con pregiudizio anche sulla funzionalità del trasporto pubblico con particolare riferimento alla nuova tramvia su gomma che avrà in quella sede specifica fermata;

Ritenuto prioritario, al fine di realizzare la riqualificazione intrapresa con il P.R.U. , ridefinire l'assetto urbanistico dell'area di proprietà della Coop Adriatica che ospita il centro commerciale sulla via Emilia, secondo le modalità contenute nella relazione tecnica allegata sotto la lettera a) al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Ritenuto necessario, alla luce della succitata relazione, ed al dichiarato fine pubblico di riqualificare nell'interesse della collettività tutta, l'area ora di proprietà della Coop Adriatica depotenziare e delocalizzare l'attuale struttura commerciale su apposita rea di proprietà comunale, catastalmente individuata al Foglio 8 mapp 1- 2- 4 -6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-260-368- e sita in via Emilia Levante 253;

Considerata altresì data l'infungibilità della posizione del proprietario dell'area da riqualificare nel procedimento di attuazione del PRU, di procedere con lo stesso a trattativa privata singola al fine di definire apposito accordo nelle forme previste dall'art. 11 della l. 241/90, che disciplini sulla base di apposite perizie di stima, l'assetto economico dei rapporti patrimoniali e l'esecuzione delle opere necessarie all'attuazione completa del P.R.U.;

Acquisito in ordine all'iter procedurale prospettato con il presente provvedimento il parere dell'Avv. Benedetto Graziosi, legale di fiducia di questa Amministrazione comunale, conservato agli atti al P.G. N. 3932 del 7.2.2002;

Vista la Legge Regionale N.20/2000;

Vista la L.R. 19/98

Visto l'art.42 del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che dal presente provvedimento non discende alcuna spesa o diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale;

Udito il parere della III Commissione consiliare nella seduta del 11/2 e 18/2/2002;

DELIBERA

- Per i motivi esposti in parte narrativa di autorizzare la cessione, sulla base di specifica perizia di stima, dell'area di proprietà comunale, individuate catastalmente al Foglio 8 mapp 1- 2- 4 -6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-260-368- e sita in via Emilia Levante 253;
- Di dare mandato al Dirigente della II Area di procedere ad attivare, anche ai fini della cessione dell'area di cui sopra, una trattativa privata singola con la Coop Adriatica volta a perseguire nel rispetto della L. R. 19/98, la riqualificazione meglio descritta nell'allegata relazione tecnica.

Il Presidente dichiara quindi aperta la discussione sulla proposta deliberazione innanzi riportata .

L'Assessore **Ballotta**, a nome della Giunta presenta il **seguente emendamento**:

“Considerato che per mero errore materiale l'area oggetto della proposta di deliberazione è stata identificata catastalmente in modo incompleto si sostituisce il sesto capoverso delle premesse con il presente:

Ritenuto necessario, alla luce della succitata relazione, ed al dichiarato fine pubblico di riqualificare nell'interesse della collettività tutta, l'area ora di proprietà della Coop Adriatica depotenziare e delocalizzare l'attuale struttura commerciale su apposita area di proprietà comunale, catastalmente individuata al Foglio 8 mappale 108 sub 1- 2- 4 -6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 mappali260-368- e 239 oltre alle aree individuate catastalmente sempre al foglio 8 mappali 386,387,388,389,290 per le parti già cedute all'Amministrazione comunale, o di prevista cessione in pendenza del perfezionamento degli obblighi convenzionali conseguenti all'attuazione dell'azzonamento 61;

Consequentemente si sostituisce il primo capoverso del dispositivo con il seguente:

Per i motivi esposti in parte narrativa di autorizzare la cessione, sulla base di specifica perizia di stima, dell'area di proprietà comunale, individuate catastalmente al Foglio 8 mappale 108 sub 1-2- 4 -6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 mappali260-368- e 239 oltre alle aree individuate catastalmente sempre al foglio 8 mappali 386,387,388,389,290 per le parti già cedute all'Amministrazione comunale, o di prevista cessione in pendenza del perfezionamento degli obblighi convenzionali conseguenti all'attuazione dell'azzonamento 61.”

Il Consigliere **Marcaccio dei Verdi**, a nome Suo e dei **gruppi DS, SDI, C.I. e la Margherita per Ulivo** presenta **n. 6 emendamenti alla relazione tecnica allegata alla delibera**, che seguono:

1 “*modificativo - pag.1 l'intero punto 3 diventa: la soluzione del problema viabilistico connesso al trasporto pubblico viene individuata attraverso l'allargamento di Via Fornace, che costituisce il collegamento viario con Via Emilia per i percorsi verso Bologna e provenienti dalla zona ad est del tratto di Via Emilia che diventerà a senso unico in direzione ovest, compreso tra Via Fornace e Via Caselle, valutando anche l'opportunità di ampliare il tratto fino all'incrocio con Via Kennedy. La*

soluzione individuata e il dimensionamento delle sedi stradali dovrà essere verificato tramite un approfondito esame dei flussi di traffico attuali e previsti”;

2 “*modificativo/integrativo* parti in grassetto - pag. 2 aggiungere al punto 3, dopo..... come piazza pedonale accessibile direttamente dalla Via Emilia e da Via Gramsci”;

**3 “*modificativo/integrativo* parti in grassetto - pag. 2 aggiungere al punto 4, dopo
l’allargamento di Via Fornace **per una larghezza superiore al metro e comunque funzionale alle esigenze che scaturiscono dall’analisi dei flussi di traffico oltre alla realizzazione di idoneo marciapiede** (con.....”;**

4 *modificativo/integrativo* parti in grassetto - pag. 2 aggiungere al punto 5, dopo di un parcheggio pubblico a raso all’altezza della fermata TPGV **di superficie pari a quella attualmente destinata a parcheggi”;**

5 *modificativo/integrativo* parti in grassetto - inizio pag. 4 aggiungere dopo i cui contenuti economici saranno da definire in base ad apposita perizia, **fatti salvi gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, comporterebbe quindi: ”;**

6 *modificativo/integrativo* parti in grassetto - pag. 4 aggiungere alla fine del punto 2 sottopunto 2,. Dopo accesso di servizio per il traffico pesante da Via Poggi, in una fascia di terreno di proprietà comunale; **le previsioni di accesso/uscita all’area, anche per quella di servizio che può essere eventualmente destinata ad accesso per l’utenza, dovranno essere preventivamente verificate e dimensionate, anche proponendo soluzioni alternative a quelle ora proposte, tramite uno studio dei flussi veicolari attuali e previsti”.**

Gli emendamenti vengono accolti dall’Assessore Ballotta. Seguono gli interventi dei vari Consiglieri.

Al termine della discussione, il Presidente pone in votazione, **prima tutti gli emendamenti e poi il provvedimento proposto.**

Votazione EMENDAMENTO della Giunta

Sono fuori aula al momento del voto i Consiglieri Schippa, Tomba, Ugliola e Bagni.

L’esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 25

Voti favorevoli alla proposta n. 17 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., Gr.Misto e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 8 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : //

L’Emendamento della Giunta è accolto.

Votazione EMENDAMENTO n. 1 presentato da Marcaccio.

Sono fuori aula al momento del voto i Consiglieri Tomba e Bagni. Rientrano, invece, Schippa e Ugliola.

L’esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 27

Voti favorevoli alla proposta n. 18 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., Gr.Misto e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 9 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : //

L'Emendamento N. 1 è accolto.

Votazione EMENDAMENTO n. 2 presentato da Marcaccio.

Sono sempre fuori aula al momento del voto i Consiglieri Tomba e Bagni.

L'esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 27

Voti favorevoli alla proposta n. 18 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., Gr.Misto e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 9 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : //

L'Emendamento N. 2 è accolto.

Votazione EMENDAMENTO n. 3 presentato da Marcaccio.

Sono sempre fuori aula al momento del voto i Consiglieri Tomba e Bagni.

L'esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 27

Voti favorevoli alla proposta n. 18 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., Gr.Misto e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 9 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : //

L'Emendamento N. 3 è accolto.

Votazione EMENDAMENTO n. 4 presentato da Marcaccio.

Sono sempre fuori aula al momento del voto i Consiglieri Tomba e Bagni. Escono anche Govoni e Fenati.

L'esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 25

Voti favorevoli alla proposta n. 18 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., Gr.Misto e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 7 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : //

L'Emendamento N. 4 è accolto.

Votazione EMENDAMENTO n. 5 presentato da Marcaccio.

Sono sempre fuori aula al momento del voto i Consiglieri Tomba e Bagni. Rientrano invece Govoni e Fenati.

L'esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 27

Voti favorevoli alla proposta n. 18 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., Gr.Misto e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 9 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : //

L'Emendamento N. 5 è accolto.

Votazione EMENDAMENTO n. 6 presentato da Marcaccio.

Sono sempre fuori aula al momento del voto i Consiglieri Tomba e Bagni.

L'esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 27

Voti favorevoli alla proposta n. 18 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., Gr.Misto e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 9 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : //

L'Emendamento N. 6 è accolto.

Il Presidente passa ora alla votazione **della proposta di delibera.**

Votazione delibera.

Sono sempre fuori aula al momento del voto i Consiglieri Tomba e Bagni.

L'esito dello scrutinio è il seguente :

Votazione palese mediante strumento elettronico.

Consiglieri presenti n. 27

Voti favorevoli alla proposta n. 17 (DS, Verdi, Margherita p.Ulivo, SDI, C.I., e il Sindaco)

Voti contrari alla proposta n. 9 (Polo per le Libertà, Rif.Com. e il Presidente)

Si sono astenuti i Consiglieri : 1 (Bronchi del Gr.Misto)

La proposta è accolta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue :

IL VICE PRESIDENTE
F.to dr. MAURIZZI OMER

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dr. TUDINI BRUNO

Copia conforme all'originale
San Lazzaro di Savena 05/03/2002

Il Funzionario Incaricato dal Sindaco

.....

--

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 05/03/2002 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 poiché atto non soggetto al controllo preventivo di legittimità.

Dalla Residenza Comunale,

IL RESPONSABILE delegato dal
SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale

Il Funzionario Incaricato dal Sindaco

San Lazzaro di Savena

.....

Copia Delibera 17 del 26.02.2002

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
(L.R. 3 luglio 1998, N° 19)

**Intervento di riqualificazione dell'area posta all'incrocio fra le vie Emilia-Fornace
ora sede del supermercato Coop e dell'area ex garden center Ansaloni.**

Il quadro degli interventi previsti all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana oggetto del programma in fase di redazione, è riassunto nel Master Plan elaborato da Oikos Ricerche, all'interno di tale strumento di sintesi sono individuate le azioni ritenute strategiche che, in aderenza alle finalità della Legge Regionale 19, sono da ritenersi prioritarie per attuare il processo di riqualificazione urbana della parte di capoluogo posta a nord della Via Emilia.

Tra gli obiettivi posti fino dall'avvio degli studi preparatori del PRU, era esplicitata la seguente finalità:

- I. *la qualificazione del "centro città" nella configurazione che esso è venuto assumendo nel tempo lungo la via Emilia, e insieme la diffusione di elementi di centralità urbana anche all'interno di quello che si configura come il principale brano di città "in formazione" nel contesto locale;*

tale intenzione è stata quindi assunta come riferimento nella impostazione del PRU e conseguentemente nella conduzione delle procedure negoziali di formazione dello stesso. L'intervento in oggetto, i cui contenuti tecnici sono riassunti nell'allegata nota redatta da Oikos Ricerche, è quindi da ritenersi in linea gli obiettivi generali riportati, ed individua una serie di azioni da ritenersi fondamentali per garantire un assetto migliorativo della fascia di città posta a ridosso dell'asse della Via Emilia.

E' importante ricordare come 'assetto urbano che deriverà dalla attuazione dell'intervento in oggetto, è frutto di una impostazione progettuale più allargata, condotta sull'intero quadrante di riqualificazione, come reso evidente dalla lettura del citato Master Plan.

Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio
Arch. Angelo Premi

NOTA SUI CONTENUTI DELLA CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NEL CAPOLUOGO (AREA SUPERMERCATO VIA EMILIA-VIA FORNACE - AREE COMUNALI EX ANSALONI)

Nell'ambito della definizione del PRU - Programma di riqualificazione urbana del capoluogo - il Comune di San Lazzaro di Savena ha identificato alcune problematiche urbanistiche e ambientali di particolare rilevanza, rispetto alle quali ha definito obiettivi strategici per la messa a punto di interventi di riqualificazione urbana, nella logica di concertazione di azioni tra pubblico e privato previste dalla L.R.19/98.

Nell'area lungo la via Emilia all'angolo con via Fornace tali obiettivi sono:

- l'eliminazione della situazione di congestione lungo la via Emilia causata dalla presenza di un supermercato alimentare di medie dimensioni (1500 mq. di SV) e dalle scadenti condizioni di accessibilità;
- la qualificazione dell'area, in corrispondenza di una delle fermate della nuova linea di trasporto pubblico (tramvia su gomma) da e per Bologna, con realizzazione di uno spazio pubblico pedonale e di un parcheggio pubblico a rotazione;
- **la soluzione del problema viabilistico connesso al trasporto pubblico, con allargamento di via Fornace, che costituisce il collegamento viario con la via Emilia per i percorsi verso Bologna, ad ovest del tratto di via Emilia tra via Caselle e via Fornace, che diventerà a senso unico in direzione ovest. *la soluzione del problema viabilistico connesso al trasporto pubblico viene individuata attraverso l'allargamento di Via Fornace, che costituisce il collegamento viario con Via Emilia per i percorsi verso Bologna e provenienti dalla zona ad est del tratto di Via Emilia che diventerà a senso unico in direzione ovest, compreso tra Via Fornace e Via Caselle, valutando anche l'opportunità di ampliare il tratto fino all'incrocio con Via Kennedy. La soluzione individuata e il dimensionamento delle sedi stradali dovrà essere verificato tramite un approfondito esame dei flussi di traffico attuali e previsti***;

Nell'area "ex Tecnomagnesio", lungo la via Emilia, si verifica la seguente problematica:

- la previsione di insediamento di una media struttura alimentare lungo la via Emilia, in prossimità di un consistente intervento di edilizia residenziale (azzonamenti 8a e 8b) con realizzazione di una quota aggiuntiva di superficie per commercio alimentare al dettaglio pari a 1.500 mq. di SV (media struttura), comporta una concentrazione di carico urbanistico in grado di causare problemi di congestione e di reciproco disturbo delle funzioni urbane residenziale e commerciale (in altri termini, si riprodurrebbe il fenomeno già noto di una situazione congestionata, con problemi simili a quelli dell'area su via della Fornace).

Peraltro gli studi svolti dal Comune in occasione dell'adeguamento del PRG alla nuova disciplina del commercio segnalano l'esigenza di dotazione di una struttura di vendita alimentare medio-grande, considerato il bacino di utenza del comune in cui certamente si registrano consistenti fenomeni di "evasione" verso i vicini centri commerciali localizzati nei comuni limitrofi.

Nell'area di proprietà comunale lungo la via Emilia, ad ovest di via Poggi (ex Ansaloni):

- si rende necessario attuare un intervento di riqualificazione che valorizzi l'area verde lungo la via Emilia - che il Comune intende destinare a parco urbano - e realizzi il recupero e riuso con finalità pubbliche del complesso di fabbricati in grave stato di degrado (capacità edificatoria pari a circa 2.100 mq. di SU).

* * *

Il Programma di Riqualificazione Urbana in corso di predisposizione mette in atto una serie di interventi in grado di dare risposte positive ai problemi sopra citati. In particolare si prevede:

- per quanto riguarda le previsioni commerciali: l'alleggerimento del carico urbanistico connesso all'attuale sede della Coop lungo la via Emilia, attraverso la realizzazione di una struttura di supermercato di quartiere (860 mq. di SU, di cui circa 600 mq. di SV), con riuso del piano terra del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di circa 400 mq. di SU (pari a circa 250 mq. di SV) da destinare ad esercizi di vicinato; l'eliminazione della previsione di un centro

commerciale nell'area dell'ex Tecnomagnesio, limitando la quota di terziario commerciale in quell'area a piccoli negozi affacciati su spazi pedonali pubblici lungo la via Emilia; la previsione di una nuova sede per un supermercato alimentare di 2.500 mq. di SV, in un'area idonea per condizioni di accessibilità e dotazione di parcheggi di uso pubblico; nel complesso il carico urbanistico di tali funzioni resta sostanzialmente quello previsto nel PRG vigente (3.000-3.500 mq. di SV) nelle due sedi individuate, modificandone la distribuzione al fine di una migliore funzionalità urbanistica;

- la sistemazione di una parte della piastra attualmente costruita (ora sede del supermercato Coop) come piazza pedonale accessibile direttamente dalla via Emilia *e da Via Gramsci*;
- l'allargamento di via Fornace *per una larghezza superiore al metro e comunque funzionale alle esigenze che scaturiscono dall'analisi dei flussi di traffico oltre alla realizzazione di idoneo marciapiede* (con eventuale eliminazione delle rampe di accesso all'autorimessa interrata), ed il collegamento dei percorsi pedonali e ciclabili dalla fermata del TPGV alla nuova pista ciclabile in direzione est ;
- l'eventuale modifica dell'accesso al parcheggio interrato e il suo ampliamento in direzione sud, con realizzazione di un parcheggio pubblico a raso all'altezza della fermata del TPGV *di superficie pari a quella attualmente destinata a parcheggi* ;
- la sistemazione (parcheggi, spazi pedonali e verde di protezione) degli spazi lungo la via Emilia, lato nord (all'altezza della nuova piazza comunale) e sud (marciapiede e posti auto)

Nell'area ex Ansaloni:

- la ristrutturazione degli edifici di proprietà comunale con destinazione ad attrezzature pubbliche (area AC lungo la via Emilia, potenzialità edificatoria SU = 2.100 mq. circa);
- la realizzazione di un parco pubblico, adiacente alle attrezzature di cui sopra, di circa 6.700 mq., a nord della via Emilia, connesso al percorso pedonale e ciclabile previsto nel PRU, che conduce fino alla nuova piazza lungo via Caselle e più ad ovest, al nuovo parcheggio su due livelli e alla piazzetta pedonale nell'area dell'attuale supermercato Coop.

L'Amministrazione Comunale ravvisa come opportunità per la completa attuazione del programma sopra definito la stipula di un accordo con la proprietà dell'area via Fornace-via Emilia (Coop. Adriatica), in quanto:

Dal punto di vista urbanistico, parte dell'area di proprietà comunale (ex Ansaloni) dispone di tutti i requisiti di idoneità tali da divenire sede ottimale per un nuovo supermercato di medie dimensioni, in quanto:

- è molto prossima all'area urbana centrale, ma non a diretto contatto con lotti residenziali; è collocata ad una distanza di circa 1 km. dall'altro supermercato;
- è accessibile dalla nuova viabilità di PRG, sia da sud (nuova strada all'altezza di via Kennedy), sia da ovest (nuova viabilità parallela alla via Emilia, e incrocio a rotatoria con la precedente); il traffico pesante può essere servito da un accesso dedicato, attraverso un percorso da via Poggi;
- può essere integrata in un disegno urbanistico unitario con il piano attuativo dell'area ex Tecnomagnesio, con il sistema di aree più ad ovest e con il parco pubblico a sud, creando una situazione urbana di qualità urbanistica e ambientale, sostanzialmente diversa da modelli consolidati di strutture di vendita avulse dal contesto urbano.

Dal punto di vista della **fattibilità degli interventi**, l'accertata disponibilità della proprietà Coop Adriatica ad assumere la realizzazione del complesso di interventi sopra elencati come parziale contropartita economica della cessione da parte dell'Amministrazione Comunale di un'area di circa 13.000 mq. di sua proprietà, crea la condizione in base alla quale l'insieme degli obiettivi di riqualificazione si realizzi contestualmente, secondo un disegno organicamente concepito dall'Amministrazione, e con ogni garanzia per quest'ultima.

Il collegamento tra le due operazioni descritte è quindi motivato dal riconoscimento del fatto che il Comune di San Lazzaro identifica nella Coop Adriatica, proprietaria dell'area di via Emilia-via Fornace, l'**unico soggetto in grado di conseguire gli esiti urbanistici, ambientali e socioeconomici attesi**, e che tale accordo venga riconosciuto come strategico per la riorganizzazione di un complesso di funzioni urbane centrali, nell'ambito del PRU.

Tale condizione si realizza ampiamente, per le ragioni sopra esposte.

L'accordo può essere concluso sulla base del riconoscimento di un diritto di edificazione alla proprietà di via Emilia-via Fornace (commisurato alla parte demolita e alle intese sulla realizzazione di opere nell'area), da utilizzare in altra area idonea, ceduta a tal fine in permuta dalla proprietà comunale e destinata attraverso il PRU a tale nuova funzione.

Tale accordo - i cui contenuti economici saranno da definire in base ad apposita perizia, ***fatti salvi gli oneri di urbanizzazione e di costruzione*** - comporterebbe quindi:

- la realizzazione a carico della proprietà privata di opere di cui all'elenco sopra citato, secondo le specifiche che saranno definite dall'Amministrazione Comunale, fino alla possibile concorrenza dell'importo fissato attraverso perizia, od in alternativa la corresponsione di un onere finanziario;
- la cessione in permuta delle aree di proprietà comunale (area ex Ansaloni), in proprietà o in diritto di superficie, con i seguenti contenuti urbanistici:
 - Destinazione dell'area di circa 13.000 mq. di proprietà comunale, oggi destinata ad AC, a supermercato alimentare di medio-grande dimensione (fino a 2.500 mq. di SV), con una SU pari a circa 4.500 mq.
 - Previsione dell'accesso all'area: da nord-ovest (nuova rotatoria all'estremità nord-est dell'area ex Tecnomagnesio), e dalla nuova strada nord-sud di PRG (prosecuzione di via Kennedy a nord della via Emilia); accesso di servizio per il traffico pesante da via Poggi, in una fascia di terreno di proprietà comunale ***le previsioni di accesso/uscita all'area, anche per quella di servizio che può essere eventualmente destinata ad accesso per l'utenza, dovranno essere preventivamente verificate e dimensionate, anche proponendo soluzioni alternative a quelle ora proposte, tramite uno studio dei flussi veicolari attuali e previsti;***
 - Previsione dei parcheggi pertinenziali per circa 7.800 mq. (in larga parte in autorimessa interrata), oltre agli standard di V1 e di P1.
- La corresponsione al Comune di San Lazzaro di Savena di un conguaglio economico pari alla differenza tra il valore commerciale dell'area ceduta a Coop Adriatica ed il valore delle opere da realizzare in base alla convenzione.

I termini economici dell'accordo saranno supportati da una perizia, al fine di accertare:

 - il valore delle aree di proprietà comunale da cedere;
 - il valore delle opere pubbliche da realizzare, a parziale compensazione della cessione dell'area.

Roberto Farina (OIKOS Ricerche), 1 Febbraio 2002