COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA
(PROVINCIA DI BOLOGNA)

PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RELATIVI ALLA ZONA NORD DEL CAPOLUOGO

(L.R. 3.7.1998 n.19)

P.R.U.2004

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

OIKOS RICERCHE

FEBBRAIO 2004

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA
(PROVINCIA DI BOLOGNA)

PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RELATIVI ALLA ZONA NORD DEL CAPOLUOGO

(L.R. 3.7.1998 n.19)

P.R.U. 2004

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
Aldo BACCHIOCCHI

L'Assessore all'Urbanistica
Renato BALLOTTA

Responsabile del progetto per OIKOS Ricerche:
Roberto Farina

per il Comune di San Lazzaro di Savena:
Angelo Premi

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini
Francesco Manunza
Fabio Molinari (coll.)
Antonio Conticello (elaborazioni grafiche)
Concetta Venezia (segreteria)

Comune di San Lazzaro di Savena:
Marco Broccoli
Fabio Cimatti
Oronzo Filomena
Cosetta Giovannini

OIKOS RICERCHE
FEBBRAIO 2004

INDICE

1. Il PRU2 COME SECONDA FASE DEL PROGRAMMA Di RIQUALIFICAZIONE DEL SETTORE NORD DEL CAPOLUOGO 1

2. I CONTENUTI TECNICI DEL MASTER PLAN 4
Attuazione Del Master Plan 7

3. DATI DI SINTESI RELATIVI AL SETTORE URBANO INTERESSATO DAL MASTERPLAN 9

4. ALTRE AREE INTERESSATE DA INTERVENTI INSERITI NEL MASTER PLAN 11
Interventi di edilizia residenziale previsti dal P.R.U.2 13
Interventi di edilizia non residenziale previsti dai P.R.U. 13

1. IL PRU2 COME SECONDA FASE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DEL SETTORE NORD DEL CAPOLUOGO

Il complesso di interventi che il Comune di San Lazzaro di Savena include nella seconda fase applicativa dei Programmi di riqualificazione urbana si inquadra nella stessa logica progettuale di quella precedente, in quanto attiva altri interventi – oltre ai sette già inclusi nel PRU1 – previsti dal Masterplan approvato dal Consiglio comunale contestualmente al PRU1.

Come si affermava nella "Relazione illustrativa del Master plan del settore nord della via Emilia", il PRU di San Lazzaro "tenta di cogliere al meglio le opportunità della L.19/'98: quelle di una progettualità più diretta e operativa (non più il piano della regolamentazione degli usi e degli indici, ma il progetto delle trasformazioni), non disgiunta tuttavia dalla volontà di costruire un disegno strategico e di definire programmazione e graduazione temporale degli interventi.

A partire dall'identificazione dell'ambito urbano oggetto della riqualificazione: non un mosaico di aree, ma l'intero quadrante nord del capoluogo, un pezzo di città con 3.200 residenti e 2350 addetti, cresciuto per accumulazione di interventi, privo di una leggibile struttura urbanistica: ma allo stesso tempo recapito ideale delle politiche territoriali (le relazioni con il sistema autostradale a nord e con la via Emilia a sud) e di quelle urbane (il riequilibrio rispetto alla concentrazione delle grandi funzioni urbane a sud della via Emilia)".

"A partire, ancora, dalla definizione da parte dell'Amministrazione di linee di politica urbanistica, ambientale, della casa e dei servizi".

Anche in questa seconda fase, all'interno del Master Plan di assetto complessivo dell'ambito urbano si è sviluppata per porzioni la concertazione con i soggetti pubblici e privati, secondo obiettivi e linee di azione chiaramente definiti (almeno per le funzioni strategiche).

I quattro interventi inseriti nel PRU2 attuano alcune tra le scelte strategiche più significative di quel Masterplan:

— il ruolo di **via Caselle come nuovo asse urbano** di strutturazione e distribuzione, percorso dal sistema di trasporto pubblico veloce, su cui si affacceranno alcune delle principali funzioni di servizio (il Centro Culturale, una nuova piazza, il Centro servizi ASL, attrezzature pubbliche e private);

— la **trasformazione della via Emilia**, alleggerita da una quota di traffico di attraversamento, attraverso una sequenza di interventi di riqualificazione - da incardinare alla sequenza dei luoghi urbani di maggiore accessibilità territoriale, costituiti dalle fermate del sistema tramviario veloce - che ne dovranno rafforzare il ruolo di strada urbana.

— la **progressiva trasformazione dell'ambito più a nord, tra la tangenziale e il Savena**, in conseguenza del nuovo assetto infrastrutturale e delle opportunità di riqualificazione diffusa e integrazione delle microstrutture insediative presenti, e la realizzazione di attrezzature pubbliche (parchi, piste ciclabili).

In proposito, è ben presente all'Amministrazione comunale, fin dall'epoca della predisposizione del primo PRU per il settore nord del capoluogo, la delicata situazione urbanistica e ambientale della fascia di territorio a nord dell'autostrada, tra quest'ultima e il corso del torrente Savena. Le motivazioni delle scelte effettuate in sede di Masterplan nel 2002 ed oggi perfezionate con il PRU2 sono tuttavia coerenti con tale valutazione, in quanto:

- non si può ignorare il fatto che l'ambito è insediato (albergo Caselle, attività di servizio all'auto, residenza e attività produttive a nord di via Zucchi, chiesa parrocchiale all'incrocio con via Caselle) e, a causa di varie condizioni in primo luogo infrastrutturali, si trova in una situazione di marginalità insediativa che può essere definita grave;

- il complesso di interventi previsti è finalizzato alla realizzazione di una nuova sistemazione viabilistica, che sposterà i flussi di traffico di accesso da est al casello autostradale sulla nuova variante sud, consentendo la riqualificazione di via Zucchi come strada locale di distribuzione (con pista ciclabile e percorsi pedonali protetti)

- la nuova sistemazione prevede l'acquisizione e sistemazione di un'area di circa 6.000 mq., presso la chiesa, da destinare a parco archeologico, e la sistemazione di altre aree verdi e percorsi pedonali; in questo contesto di opere di sistemazione ambientale potranno essere introdotti, a carico degli interventi residenziali e terziari, i provvedimenti finalizzati alla messa in sicurezza e alla mitigazine degli effetti in rapporto alle condizioni di vulnerabilità delle aree interessate;

- la dimensione degli interventi residenziali previsti , sia in termini di superficie utile che di superficie fondiaria, non è tale da alterare l'equilibrio di assetto

complessivo dell'area, tenuto conto del nuovo intervento infrastrutturale, ed in ogni caso non può preludere ad ulteriori interventi in quanto realizza una sistemazione complessiva della fascia di territorio tra via Zucchi e l'autostrada;

- gli interventi programmati consentono di dare concreta attuazione ad un tratto significativo del parco lungo Savena, ed a creare condizioni favorevoli per una riqualificazione del tratto insediato lungo via Zucchi.

*** * ***

E' da sottolineare infine il fatto che nel PRU2, pur non disponendo di nuovi finanziamenti regionali specifici, è stato mantenuto l'impegno a finalizzare gli interventi all'attuazione di quote significative di edilizia abitativa convenzionata, che rappresenterà un contributo significativo all'offerta di abitazioni a prezzo accessibile in una situazione di notevole tensione abitativa.

2. I CONTENUTI TECNICI DEL MASTER PLAN

Il Master Plan viene ridefinito in questa occasione con le integrazioni ed i dettagli relativi agli interventi oggetto del PRU2: tutti già presenti nel Masterplan 2002, ma oggi precisati nel perimetro e nell'assetto urbanistico rispetto alle indicazioni preliminari del 2002.

Ricordiamo che nel Masterplan, disegnato in scala 1:2.000, sono rappresentati:

- Il perimetro dell'ambito di riqualificazione urbana, definito dal Consiglio Comunale con delibera n.104 del 30.11.1999.
- I perimetri dei Programmi di riqualificazione urbana definiti, attraverso specifici accordi con i soggetti interessati, attraverso le procedure di concertazione previste dalla L.R. 19/98 nel PRU1 (ambiti individuati dalle lettere A-G).
- Gli interventi individuati nel PRU2, oggetto di specifici accordi:

  Scheda 4 Piazza, parcheggio pubblico e servizi in via Gramsci angolo via Caselle

  Schede 6a, 6b. Riqualificazione aree a sud di via Zucchi

  Schede 7a, 7b Riqualificazione area sede supermercato via Emilia-via Fornace e trasferimento in area ex garden Center e realizzazione di parco urbano

  Scheda 8 Sviluppo del polo di servizi nel settore agroalimentare (Conserve Italia)

- Una serie di interventi che per la loro importanza sono definiti strutturali per la definizione del nuovo sistema urbano:

  — Il **nodo intermodale** di connessione dei sistemi di trasporto pubblico su ferro (stazione del sistema ferroviario metropolitano) e su gomma (TPV da e per Bologna).
  La fermata del Sistema Ferroviario Metropolitano e la sua interconnessione diretta con la tramvia costituisce il nuovo nodo delle relazioni territoriali di scala sovracomunale. La dotazione di servizi ne qualifica il ruolo; è anche connesso al sistema viabilistico tangenziale-autostradale, e terminale nord del nuovo sistema urbano.

  — Il **tracciato della linea TPGV** da e per Bologna, e la localizzazione delle fermate.

- La **via Caselle**, concepita come nuovo asse urbano di strutturazione e distribuzione interna del settore urbano.
  Il nuovo asse urbano di strutturazione e distribuzione interna (sul tracciato dell'attuale via Caselle) collega la stazione SFM al centro di San Lazzaro di Savena. E' costituito da un asse stradale di tipo urbano, integrato da percorsi pedonali e ciclabili, verde urbano di arredo, parcheggi pubblici. E' l'asse portante del sistema delle funzioni centrali da costruire come spina dorsale del nuovo settore urbano.
- L'**asse della via Emilia**, lungo il quale vengono promossi interventi di riqualificazione funzionale ed ambientale sui tessuti urbani prospicienti
- Il sistema delle **piste ciclabili**, che connettono l'intero settore urbano.

- Il sistema degli spazi e delle funzioni urbane centrali, che comprende:
  - Una nuova piazza lungo via Caselle
  - Il centro culturale comunale
  - Il centro servizi USL
  - Il potenziamento e la riorganizzazione del parcheggio pubblico e di servizi ad ovest di via Caselle (scheda n.4)
  - Una nuova piazza nell'area di via Commenda e attrezzature pubbliche, in corrispondenza della fermata del TPGV.
- Un complesso di progetti di trasformazione e riqualificazione, in parte da attuare attraverso interventi pubblici o privati diretti, ed in parte da attuare attraverso programmi di riqualificazione urbana. Tra essi si segnalano in particolare, per dimensione e complessità:
  - l'**area produttiva di via Commenda**, da trasformare in area urbana a media densità, in prevalenza residenziale, previe intese relative alla delocalizzazione delle attività in essere.
  - l'**area sede dell'attuale supermercato alimentare lungo la via Emilia,** e l'**area Garden Center**, da trasformare per localizzare un complesso di funzioni di servizio, spazi pubblici (piazza, verde urbano) e attrezzature commerciali (scheda 7a e 7b). La previsione della nuova medio-grande struttura di vendita comporta la definizione dell'area ad essa destinata come urbanisticamente idonea (ai sensi della L.R.14/99) per l'insediamento di tale classe di esercizio commerciale;

— la **riqualificazione delle aree a nord della tangenziale**, tra questa e la via Zucchi (scheda 6).

— la definizione del **polo funzionale**, previsto dal PTCP tra la linea ferroviaria e la tangenziale, per lo sviluppo di funzioni terziarie ad alta attrattività di utenza.

Il Master Plan individua inoltre con apposita grafia:

- Gli interventi residenziali previsti e in corso di attuazione entro l'ambito urbano considerato, anche non inclusi tra i venti ambiti sopra citati;
- La viabilità di progetto;
- I servizi pubblici esistenti e di progetto;
- Le attività produttive e terziarie esistenti e di progetto.
- **Il sistema delle aree e delle attrezzature verdi**
  Costituisce una sequenza continua di spazi che connette la città al parco lungo Savena, attraverso allargamenti (parchi), percorsi lineari, ambiti raccolti, con continuità di fruizione e percorrenza fino allo sbocco sulla via Emilia in corrispondenza della parte ovest dell'area ex Tecnomagnesio, proseguendo poi sul lato opposto della via Emilia. Il sistema si dovrà configurare in modo da affacciarsi sui principali lotti delle funzioni urbane più significative, nel duplice ruolo di offerta di verde fruibile e di struttura di collegamento interna (attraverso i percorsi pedonali e ciclabili) alternativa alla viabilità carrabile.
- **Il Parco del Savena**
  Nel rispetto delle disposizioni vigenti relative all'autorizzazione paesaggistica da richiedere per gli interventi compresi nell'ambito della fascia fluviale di tutela del torrente Savena, il PRU mette in atto progetti di tutela attiva e riqualificazione ambientale della fascia fluviale, con estensione dell'offerta di aree verdi in corrispondenza dei nuovi interventi, in particolare in presenza di funzioni di scala territoriale. Il parco si connette in vari punti con il sistema del verde urbano. Una quota significativa di aree nel tratto nord (circa 54.000 mq.) viene acquisita nell'ambito del presente PRU2 (scheda 6).

ATTUAZIONE DEL MASTER PLAN

Per quanto riguarda i **Programmi di Riqualificazione Urbana** il Comune di San Lazzaro ha già proceduto alla stipula di un Accordo di Programma nei termini previsti dalla L.R.n.19/'98, per quanto riguarda la prima fase predisposta ed ora in attuazione anche con contributi regionali.

Per quanto riguarda la **seconda fase**, oggetto della presente relazione, essa prevede l'attuazione degli interventi identificati dalle schede 4, 6, 7 e 8 del Masterplan; non essendo previsti specifici finanziamenti regionali, tale fase viene ora attivata con le procedure dell'art.40 della L.R. 24.3.2000 n.20 (Accordo di Programma in variante al PRG). Tale seconda fase prevede:

- L'approvazione degli interventi definiti Programmi di Riqualificazione Urbana
- L'adeguamento conseguente del PRG vigente in funzione delle variazioni previste dai programmi;
- Per alcuni degli interventi, l'approvaizone del Piano Urbanistico Attuativo ed il rilascio dei permessi di costruire conformemente alle previsioni del PRG e del programma di riqualificazione urbana;
- Il monitoraggio e il controllo delle varie fasi di attuazione del programma.

(interventi 4, 6, 7, 8)

Le schede relative ai P.R.U., complete di stralci cartografici del Master Plan e delle varianti grafiche e normative al PRG vigente, sono raccolte in un fascicolo allegato.

Per quanto riguarda il complesso degli altri interventi inclusi nel Master Plan, essi costituiscono il riferimento e l'indirizzo per le politiche urbanistiche, ambientali e infrastrutturali del Comune concernenti il settore nord del capoluogo.

Pur non costituendo variante urbanistica, il Master Plan viene approvato dall'Amministrazione Comunale – ed eventualmente aggiornato e integrato nel prossimo futuro – che lo assume come piano strategico che orienterà la formazione del nuovo strumento urbanistico da definire ai sensi della L.R. 20/2000.
Interventi urbanistici, edilizi o infrastrutturali inclusi nel Master Plan potranno essere attuati – se necessario attraverso varianti urbanistiche specifiche – attraverso una procedura semplificata, in ragione dell'avvenuta verifica di coerenza con il quadro delle trasformazioni urbanistiche costituito dal Master Plan.

Per dare maggior valore a questa scelta di metodo e di orientamento strategico della pianificazione, il Comune di San Lazzaro ha proposto alla Provincia di Bologna di fare

oggetto il Master Plan di un **Accordo territoriale** ai sensi dell'art.15 della L.R.n.20/2000, che sancisca l'accordo tra Comune e provincia su obiettivi e scelte strategiche, anche al fine di coordinare l'attuazione del piano secondo la logica della riqualificazione urbana.

Avendo nel frattempo avviato il percorso di formazione del nuovo **Piano Strutturale Comunale** in forma associata con i comuni di Castenaso e Ozzano, il Comune di San Lazzaro considera tale masterplan come parte integrante dello **Schema Direttore** preliminare in corso di elaborazione e del Documento preliminare del P.S.C. che sarà oggetto della Conferenza di pianificazione prevista dalla L.R.20/2000.

Pertanto, la redazione del suddetto Schema Direttore intercomunale del PSC è il primo frutto dell'avviata fase di formazione del PSC da predisporsi in forma associata con gli altri comuni aderenti all'Associazione Valle dell'Idice (Castenaso e Ozzano), anche con utilizzo di specifici finanziamenti messi a disposizione dalla Regione.

3. DATI DI SINTESI RELATIVI AL SETTORE URBANO INTERESSATO DAL MASTERPLAN

Superficie territoriale: circa **207 ha**

Residenti: 3.189 (al 1998) Famiglie: 1.217 Addetti: 2.345

Superfici territoriali delle aree interessate dai P.R.U. 2

4	Piazza, parcheggio pubblico e servizi in via Gramsci – angolo via Caselle	42.500
6	Riqualificazione aree a sud di via Zucchi:	
	6.a Settore ovest	35.806
	6.b Settore est	42.270
	6.c Attuazione di porzione di parco territoriale del Savena	54.050
7.a	Riqualificazione area sede supermercato via Emilia - via Fornace	6.007
7.b	Trasferimento supermercato in area ex Garden Center e realizzazione di parco urbano	23.062
8	Sviluppo del polo di servizi nel settore agroalimentare (sede azienda Conserve Italia)	79.265
TOTALE P.R.U. 2		**mq. 282.960**

Superfici territoriali delle aree interessate dai P.R.U. 1

A	Area ex Daunia: bonifica del sito, residenza sociale	14.502
B	Ex azzonamento 12 bis: residenza	39.926
C	Ex azzonamento 12: terziario	30.550
D	Area albergo Caselle: riqualificazione e adeguamento	7.976
E	Sistema di aree lungo via Caselle (proprietà Provincia di Bologna): residenza e servizi pubblici	52.840

F	Spostamento e interramento elettrodotto FS 132 kV che attraversa il Settore urbano	0
G.1	Riqualificazione area azienda Gramigna nell'ambito del progetto-guida dell'area di via Commenda	6.262
G.2	Nuova localizzazione in area a nord della tangenziale	25.627
TOTALE P.R.U. 1		**mq. 177.683**

4. ALTRE AREE INTERESSATE DA INTERVENTI INSERITI NEL MASTER PLAN

	Polo Funzionale, previsto nel PTCP, per lo sviluppo di funzioni terziarie ad alta attrattività di utenza (commercio non alimentare, servizi), in collegamento diretto con il sistema tangenziale, il S.F.M. e la TPGV da e per Bologna	
	8.a Settore ovest	108.547
	8.b Settore est	21.263
9	Parcheggio pubblico e area da destinare a servizi a nord della stazione SFM	9.900
10	Dismissione, bonifica e riqualificazione area Madrigali (azz. 48)	17.582
11	Delocalizzazione magazzini comunali e stazione ecologica, con trasformazione in area verde (parco lungo Savena) ed eventuale inserimento di struttura pubblica	11.015
12	Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area artigianale di via Commenda	103.650
13	Area lungo via Caselle, da trasformare con destinazione terziaria	2.616
14	Nuova attrezzatura sportiva presso il Palazzetto dello Sport	6.593
15	Ipotesi di localizzazione su area di proprietà comunale di struttura pubblica (dotazione socio-culturale da definire)	5.285
16	Nuova sede scuola materna-elementare	7.648
18	Parco urbano di quartiere [1]	[6.825]
19	Sistema percorsi ciclabili - dato complessivo nel Master Plan	33.928
	19.a tratto via Fornace – via Poggi parallelo alla via Emilia (800 ml.)	
	19.b tratto via Caselle con percorsi inseriti entro gli ambiti urbani di nuovo intervento (980 ml.)	
20	Area ex Tecnomagnesio: nuovo complesso residenziale e strutture commerciali di vicinato	27.280
21	Trasferimento e riqualificazione area produttiva (azzon.7)	23.076
TOTALE altre aree interventi inseriti nel Master Plan		**mq. 378.383**

[1] area già inclusa nella Sup. territoriale della scheda "E"

Gli spazi non costruiti

Verde pubblico	693.351
Verde privato	86.967
Parcheggi e strade di accesso	107.511
Piste ciclabili (corrispondenti a 13.570 m. di sviluppo)	33.928
Percorsi pedonali (corrispondenti a 14.052 m. di sviluppo)	28.104
Strade di progetto (corrispondenti a circa 8.200 m. di sviluppo)	86.982
Spazi pedonali e piazze	31.972
Totale [2]	**mq. 1.068.815**

SINTESI

Aree P.R.U. 2	**ha. 28,30**
Aree P.R.U. 1	**ha. 15,48**
Altre aree interventi inseriti nel Master Plan	**ha. 37,84**
Verde, parcheggi, viabilità, spazi pedonali	**ha. 81,62**

[2] Spazi parzialmente compresi nelle aree dei PRU e negli altri interventi previsti dal Master Plan

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PREVISTI DAL P.R.U.2

4 – via Gramsci	Edilizia residenziale libera	1.250 mq. di Su
6a – Zucchi ovest	Residenza convenzionata (30%)	600 mq. di Su
	Edilizia residenziale libera	1.400 mq. di Su
6b – Zucchi est	Residenza convenzionata (35%)	1.400 mq. di SU
	Edilizia residenziale libera	2.600 mq. di SU
8 – Conserve Italia	Residenza convenzionata (30%)	1.500 mq. di Su
	Edilizia residenziale libera	3.500 mq. di Su
Totale	**12.250 mq. di SU residenziale, di cui 3.500 mq. di Su convenzionata.**	

INTERVENTI DI EDILIZIA NON RESIDENZIALE PREVISTI DAI P.R.U.

4 – via Gramsci	Terziario privato	700 mq. di SU
6a – Zucchi ovest	Artigianale	2.000 mq. di SU
7 a – via Emilia – via Fornace	Supermercato e negozi (in sostituzione dei circa 1.850 mq. esistenti)	1.220 mq. di SU
7b – via Emilia – via Poggi	Supermercato	4.500 mq. di SU
	Recupero edificio terziario pubblico	700 mq. di SU
8 – Conserve Italia	Terziario privato (di cui esistenti circa 7.950 mq.)	25.000 mq. di SU