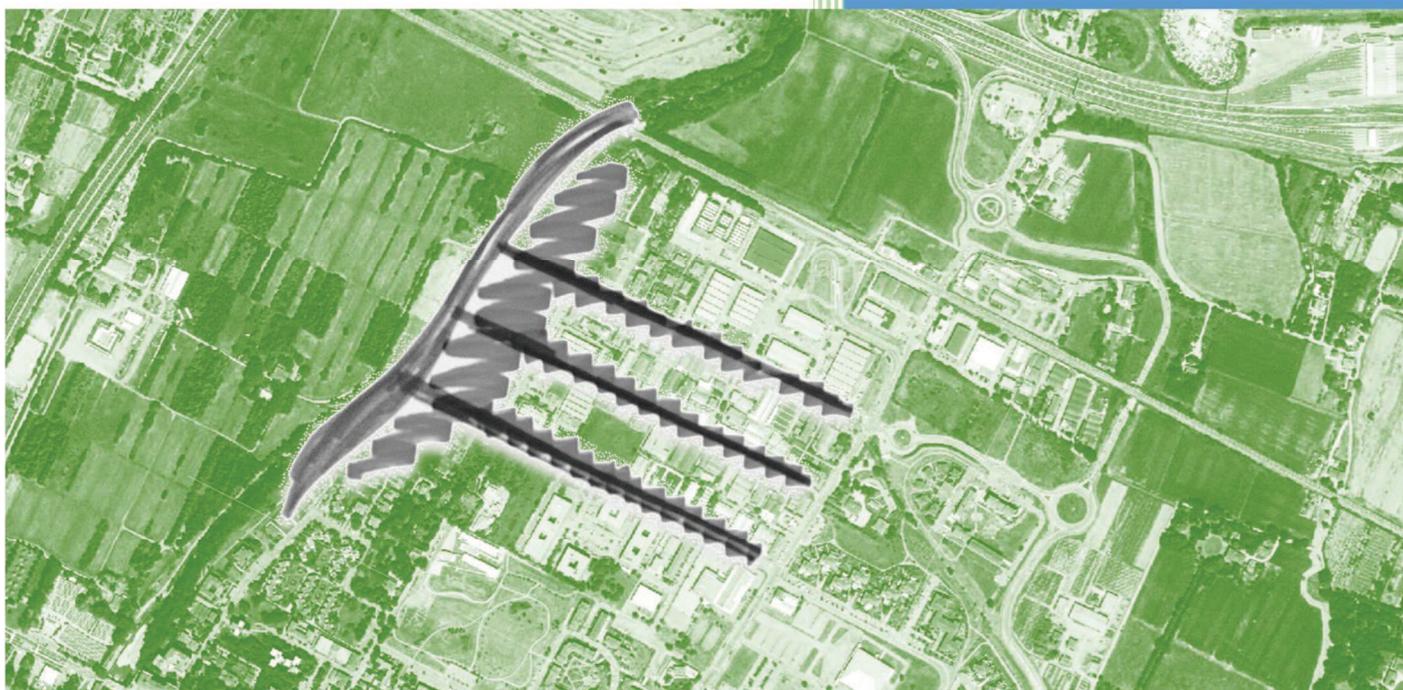


Strategia per la rigenerazione urbana

COMPARTO ARTIGIANO VIA SPERANZA

San Lazzaro di Savena



Arch. Anna Maria Tudisco
Dirigente II Area

Programmazione e
gestione del Territorio
Geom. Oronzo Filomena
Responsabile del Settore
Pianificazione e
controllo del Territorio
Geom. Cosetta Giovannini
Responsabile Servizio
Urbanistica

Ing. Fernanda Canino
Arch. Elena Pagliarini



Premessa

Comparto artigiano di via Caselle - via Speranza, Ambito di riqualificazione di PSC AR-B1 -P1, quadrante via Speranza, Caselle, Ca' Ricchi, sono denominazioni che descrivono la medesima porzione urbana e identificano lo stesso problema: un luogo non ancora compiuto, non ancora città, non più area artigianale, dove le da tempo programmate previsioni di riqualificazione urbana non hanno trovato attuazione.

Eppure questa porzione di territorio ora più che mai pone una sfida che occorre accettare e risolvere: è possibile avviare un efficace processo di rigenerazione urbana quale vera alternativa al consumo di suolo?

Quali attori possiamo coinvolgere in tale processo? Quale il ruolo della Pubblica Amministrazione? Quali strumenti e processi dobbiamo attivare? Quali competenze mettere a punto?

Ecco quindi che il Comune di San Lazzaro ha riconosciuto nel Bando regionale per la rigenerazione urbana una irrinunciabile opportunità per mettere a sistema e perfezionare in una unitaria e coerente Strategia di rigenerazione diverse azioni e interventi anche a carattere sperimentale che negli ultimi recenti anni ha delineato e intende delineare sull'ambito in questione, Strategia che oggi vogliamo proporre nel presente documento, forti di una rinnovata sensibilità e attitudine ai temi all'attenzione del più recente dibattito disciplinare.

In sintonia con i contenuti del “Bando Rigenerazione Urbana” di cui alla D.G.R. 550/18, il “**Comparto Artigiano via Speranza**”, ex polo artigianale, già oggetto di studio durante il laboratorio REBUS® – REnovation of public Buildings and Urban Spaces, rappresenta un’occasione reale per l’avvio di un modello innovativo di sviluppo urbano a partire da dove l’urbanistica tradizionale non ha funzionato (PRG, PRU, PSC e POC con approccio *top down*). Per la sua posizione strategica, per la presenza di numerosi edifici inutilizzati e dell’area in cui verrà attuato l’intervento di riqualificazione *Alce Nero*, l’ex polo artigianale si presta particolarmente sia alla sperimentazione del riuso (in chiave di sostenibilità ambientale e risparmio energetico attraverso la riconversione dei contenitori dismessi), sia come luogo che possa accogliere quote di potenzialità edificatoria (in ottemperanza ai contenuti della nuova legge urbanistica regionale), sia come laboratorio sperimentale di innovazione sociale ed economica mediante un approccio *bottom up* (usi temporanei, creative industries, co-working, residenze artistiche, loft). A ciò si associa anche la possibilità di inserire funzioni *tradizionali*, quali: residenza, uffici, negozi ed attività commerciali di vicinato con l’intento finale della creazione di un distretto creativo di sperimentazione.

1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

Scenario “zero”

Il comparto artigiano di via Speranza a San Lazzaro è situato a nord della via Emilia in prossimità del centro cittadino. La nascita del polo artigianale di via Caselle - Speranza risale agli inizi degli anni ‘50 e ‘60, periodo in cui avvenne la definitiva trasformazione di San Lazzaro di Savena da economia agricola a struttura produttiva a carattere industriale/artigianale. Inizialmente, i processi di industrializzazione che si realizzarono nel comune avvennero sia per nascita spontanea di realtà imprenditoriali, sia per delocalizzazione di realtà produttive bolognesi. Nel 1967 fu approvato il primo atto di pianificazione del Comune il quale proponeva di sviluppare il territorio comunale in maniera equilibrata, promuovendo le localizzazioni industriali nelle aree più depresse. Di conseguenza, le nuove fabbriche vennero collocate in maniera più sistematica su aree libere poste al di fuori del capoluogo; in particolare, tra il 1977 ed il 1979, troverà compimento la “lottizzazione Cicogna” attualmente in attività. Conseguentemente, il polo artigianale risulta ad oggi dismesso o interessato da piccole e medie imprese artigianali tipiche del tessuto produttivo emiliano romagnolo. Alle realtà artigianali oggi si affiancano insediamenti a carattere residenziale e attività di servizio ludico/commerciali. Sono numerosi gli elementi di interesse e le potenzialità dell’area. Allo stesso tempo, è importante sottolineare alcune criticità ambientali e di contesto che caratterizzano il comparto e che la Strategia per la Rigenerazione Urbana affronta.

In modo essenziale si richiamano i seguenti aspetti:

1) **La prossimità con il fiume Savena**, ad ovest, che costituisce una delle principali infrastrutture ecologiche e riserve di naturalità dell'area metropolitana bolognese.

- La vicinanza con il fiume è rilevante per la sequenza di aree naturali che si attestano lungo esso, le percorrenze ciclabili e pedonali (attuali o di progetto), il sistema della vegetazione.
- La qualità ambientale del fiume in tempo di pioggia è tuttavia compromessa dall'attivazione di cinque scolmatori di piena posti lungo la riva destra del torrente.

2) **Collegamenti infrastrutturali e trasporto pubblico**: l'area presenta un'ottima accessibilità.

- A nord si colloca la stazione di San Lazzaro, punto nodale del SFM – Sistema Ferroviario Metropolitano che collega la città con il capoluogo di Bologna: punti di valore in prossimità della stazione sono il piazzale antistante, completamente rinnovato e servito anche da un sistema di *bike-sharing* locale. Verso nord e sud, l'area è collegata alla via Emilia e al sistema tangenziale-autostrada bolognese: si tratta di elementi importanti in relazione alla futura localizzazione nel comparto di nuove funzioni private e pubbliche.
- L'area ad est è lambita da via Caselle che costituisce la principale via di accesso al centro di San Lazzaro, anche questa arteria è servita da collegamenti pubblici a nord (verso la stazione) e a sud (verso il centro urbano).

3) **Impianto urbano, morfologia e tipi edilizi**: la trama stradale ortogonale sopra delineata definisce l'impianto urbano del comparto che si sviluppa in una serie di strade parallele ed ortogonali. In direzione est-ovest l'impianto stradale si sviluppa da via Cà Ricchi al fiume Savena e in direzione nord-sud, fra la stazione e il centro urbano.

- Allo stato attuale, l'ambito caratterizzato da una ST di circa 103.600 mq si presenta completamente saturo e privo di dotazioni.
- Circa l'80% delle aree sono impermeabili (edifici, spazi a cortile pavimentati, sedimi stradali, etc.).
- Si nota una notevole parcellizzazione dei lotti e del sistema della proprietà con un edificato denso e compatto che ricalca il disegno delle proprietà catastali. Conseguentemente, anche i fronti stradali risultano compatti e caratterizzati da sistemi di recinzioni e chiusure. Complessivamente la permeabilità e le percorrenze nord-sud ed est-ovest sono molto limitate, mentre lo stato di conservazione dei capannoni e degli edifici è generalmente mediocre o buono¹.
- Si riscontra la presenza di diversi capannoni artigianali con copertura in cemento amianto.

4) **Servizi collettivi e aree verdi attrezzate**: significative sono le presenze di servizi collettivi in prossimità dell'area.

- A sud, il parco Europa con il parco "primo sport", al cui bordo si attesta il polo scolastico; a est un importante sistema di parchi e attrezzature pubbliche con il Palasavena, ITIS Majorana e la Mediateca di San Lazzaro con le rispettive aree verdi di pertinenza.

5) **Funzioni insediate, processi di riuso ed attori**:

- è possibile individuare una serie di attività private insediate nei capannoni dismessi o oggetto di processi di riuso. Si tratta di attività con un buon livello di attrattività che richiamano utilizzatori esterni al comparto: fra questi il *Bimbopark*, la *palestra*, il *supermercato*, il *bowling* e il *beach volley* già esistenti;
- numerosi sono inoltre i capannoni dismessi o in dismissione, che ospitano nuove attività o che si potrebbero candidare a queste trasformazioni;
- infine si individuano alcuni cluster di abitazioni o di impianto più antico (con il recupero di vecchie case coloniche) o recenti palazzine oggetto di trasformazioni. Si tratta di insediamenti frammentati che soffrono ora di un contesto ancora in fase di trasformazione, dismesso o produttivo. Funzioni residenziali puntuali si attestano anche all'interno dei capannoni con una popolazione anziana, in passato legata alla stessa attività produttiva insediata nel capannone stesso, testimonianza ora di un abitare difficile.

6) **Inquadramento urbanistico**

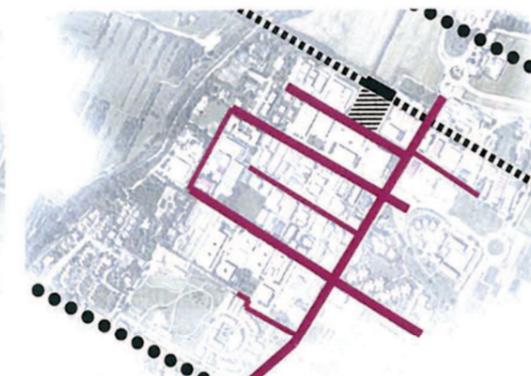
Il Comune di San Lazzaro di Savena già nel 1999 aveva individuato la cosiddetta *Area Nord* quale ambito del territorio urbanizzato da assoggettare a riqualificazione ai sensi della LR 19/98 "Norme in materia di riqualificazione urbana". La suddetta area ricomprendeva l'insediamento artigianale di via Caselle – Speranza. Nell'*Area Nord* vennero conseguentemente attuati due Programmi di Riqualificazione Urbana: il PRU1, approvato nel 2002 e il PRU2, approvato nel 2007.

Ad oggi, l'intero quadrante è incluso dal **PSC** tra gli ambiti da riqualificare per dismissione (AR.B) attraverso l'applicazione di **indici perequativi**: 0,15 sulla superficie territoriale; 0,50 sulla superficie utile esistente.

Dopo l'approvazione del POC 2011 è stato attuato, attraverso la sottoscrizione di un accordo ex art. 18 LR 20/2000, un solo intervento di trasformazione dell'area (dall'uso artigianale a residenza e uffici)



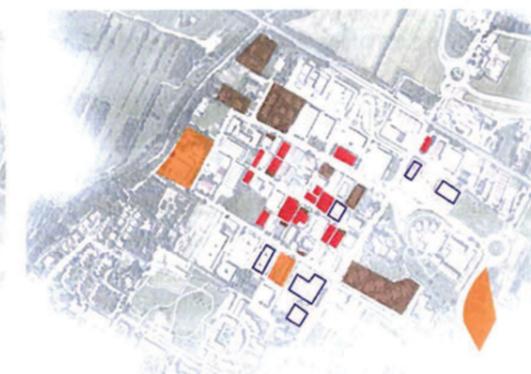
IL SAVENA: UN'INFRASTRUTTURA ECOLOGICA-AMBIENTALE



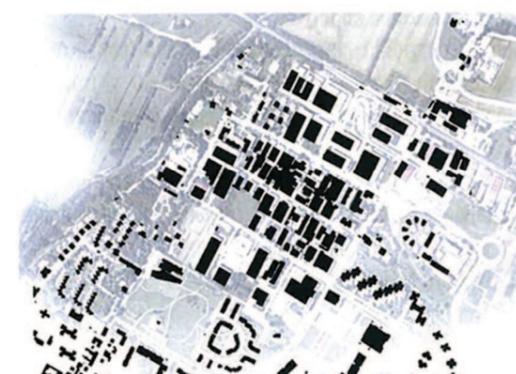
MOBILITÀ: COLLEGAMENTI ED IMPIANTO



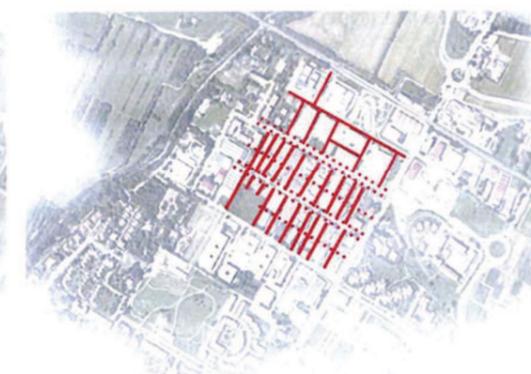
SERVIZI COLLETTIVI ED AREE VERDI ATTREZZATE



FUNZIONI INSEDIATIVE, PROCESSI DI RIUSO E ATTORI



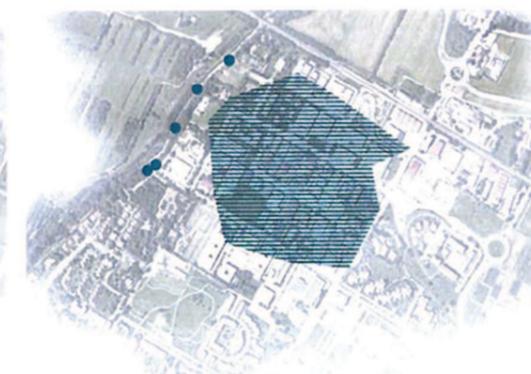
DENSITÀ DELL'EDIFICATO



PARCELLIZZAZIONE, ATTRAVERSAMENTI, PERMEABILITÀ



AREE LIBERE INUTILIZZATE E VERDE PUNTUALE

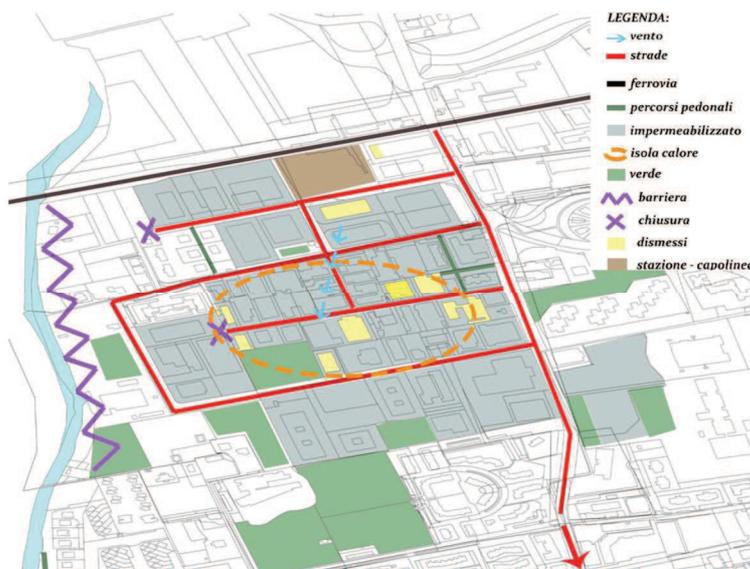


SCOLMATORI E PERMEABILITÀ

¹Fonte: "Quadro conoscitivo sintetico dell'ambito AR.B.1 di PSC – Zona nord – Capoluogo" a cura del Settore Pianificazione e controllo del Territorio del Comune di San Lazzaro di Savena, Dicembre 2014.

Problemi che si intende risolvere:

- Assenza di aree di uso pubblico/di proprietà pubblica che fungano da “poli” intesi come centralità e luoghi di aggregazione;
- chiusura dei fronti verso lo spazio pubblico;
- presenza di recinzioni;
- assenza di connessioni nord/sud ed est/ovest;
- assenza di identità;
- progressivo abbandono dei capannoni;
- presenza di amianto;
- assenza di marciapiedi e piste ciclabili e sezioni stradali sovradimensionate;
- discontinuità dei percorsi e del verde e scarsa permeabilità;
- isola di calore urbano (per prevalenza di aree impermeabilizzate e assenza di verde);
- disagio dei residenti insediati per assenza di servizi, degrado, insicurezza.

**Ostacoli presenti:**

- forte parcellizzazione fondiaria e proprietaria che caratterizza i tessuti esistenti. Una situazione che costituisce un elemento di vincolo nella attuazione delle previsioni urbanistiche che deve essere attentamente valutata in sede di stesura della normativa tecnica.
- Mancanza di fattori di innesco.
- Inefficacia della strategia/regia pubblica (Comune) nell’indirizzare e coordinare gli interventi nei vari ambiti (urbanistico-ambientale-economico-sociale).
- Scarsa appetibilità da parte degli investitori privati, sia dovuta a motivi tecnico-economici (indici perequativi “non premianti”, costi per le bonifiche ambientali), sia dovuta alle condizioni di contesto.

2. PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

All’interno del comparto artigiano di via Speranza, sono stati rilevati i seguenti bisogni, accomunati dall’esigenza di dare attrattività all’area e aumentare il valore di contesto:

- ricucire il tessuto urbano interno al comparto creando relazioni tra spazi e funzioni insediate;
- creare/ricavare spazi pubblici e semi-pubblici che ospitino funzioni attrattive con la partecipazione della comunità;
- rendere il comparto permeabile sia nella direzione nord/sud, che est/ovest;
- connettere il comparto con il SFM e con il centro di San Lazzaro (Piazza Bracci, via Emilia e sistema dei parchi urbani, in primis);
- agevolare e indirizzare la rigenerazione del comparto in funzione della pubblica utilità insita in ciascuna trasformazione;
- rafforzare il sistema delle dotazioni ecologico-ambientali;
- ridurre le temperature percepite durante il periodo estivo;
- dotare il comparto di un sistema integrato di trasporto pubblico;
- connettere il Parco Lungo Savena al sistema dei parchi e delle piste ciclabili esistenti;
- promuovere la riqualificazione degli edifici esistenti in funzione di una migliore risposta energetica e sismica;
- aumentare la sicurezza e ridurre i fenomeni di degrado;
- creare identità al quartiere e generare senso di appartenenza tra i residenti.

La Strategia per la rigenerazione urbana per il comparto di via Speranza si prefigge i seguenti obiettivi strategici suddivisi per aree tematiche:

1) organizzazione spaziale e usi

1.1 Riorganizzazione fisica e funzionale del tessuto urbano anche mediante il ridisegno dei confini tra spazi pubblici e privati. Dovrà essere data centralità al tema del ridisegno dei fronti prospicienti la pubblica via e delle aree adibite a viabilità, perseguendo la permeabilità di utilizzo e fruizione sia su fronte strada, che all'interno degli spazi interstiziali, secondo un principio di ramificazione capillare da declinare attraverso soluzioni verdi e percorsi fisici e/o percettivi.

1.2 Valorizzazione e riqualificazione delle funzioni già insediate anche mediante l'insediamento di usi che favoriscano l'aggregazione sociale, a garanzia della *mixité* funzionale.

PERCORSI: VIA COMMENDA E PERCORSI PEDONALI



PERCORSI: VIA SPERANZA E PERCORSI CARRABILI INTERNI



2) mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici

2.1 Miglioramento del microclima urbano attraverso un verde urbano funzionale e non meramente ornamentale o quantitativo (standard) che costituisca nel tempo uno *smart green system* utile al conseguimento del "benessere urbano"² attraverso l'azione termoregolatrice, l'ombreggiamento e, più in generale, l'attenuazione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo.

2.2 Promozione di forme di mobilità sostenibile. In tale ambito, si persegue inoltre l'innalzamento dei livelli di sicurezza nel quartiere al fine di ridurre al massimo l'incidentalità su strada.

2.3 Riduzione delle emissioni climalteranti del costruito, sia in termini di miglioramento della prestazione energetica degli edifici, che di capacità di assorbimento della CO2 del contesto.

2.4 Incremento della resilienza del costruito rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico ed agli eventi sismici. In particolare, si persegue l'incremento di suolo permeabile anche attraverso la programmazione di interventi di *desealing* che contemplino i risultati della "valutazione dei servizi ecosistemici forniti dai suoli urbani" condotta dal CNR nell'ambito del progetto europeo SOS4Life, di cui il Comune è attualmente partner³.

3) sostenibilità economico-finanziaria

3.1 Sostenibilità in termini di bilancio comunale, privilegiando le trasformazioni che, già in fase di progettazione, contemplino il contenimento o l'abbattimento dei costi di manutenzione/gestione degli spazi e delle infrastrutture pubbliche.

3.2 Aumento del "*valore di contesto*" degli immobili inseriti nel comparto, intesa come incremento del valore di mercato (o anche, migliore "vendibilità")⁴.

4) innovazione sociale

4.1 Attivazione del capitale sociale disponibile, con particolare riferimento all'introduzione di metodologie innovative, flessibili e partecipate per l'insediamento di attività che possano fungere da innesco per la riqualificazione del quartiere.

4.2 Flessibilità sociale intesa come parità, facilità di accesso e opportunità di permanenza a tutte le funzioni e per tutte le generazioni.

² Il concetto di "salute ambientale" è inteso come Equilibrio ecologico tra l'uomo e il suo ambiente in modo da assicurarne il benessere. Allo stesso modo il benessere riguarda la globalità dell'ambiente, che va dalla singola abitazione a tutta l'atmosfera. Fonte: "Gli alberi e la città" di M.T.Salomoni, nell'ambito del programma REBUS® - **REnovation of public Buildings and Urban Spaces**

³ Per approfondimenti: <http://www.sos4life.it/>

⁴ Fonte: "Rigenerare città: visioni, inneschi e strumenti" di M. Marcatili, con F. Fontolan, S. Giordano, I. Guidalotti, J. Marzialetti, , nell'ambito del programma REBUS® - **REnovation of public Buildings and Urban Spaces**

L'efficacia degli interventi della strategia e gli eventuali correttivi verranno valutati ex-ante ed ex-post attraverso gli indicatori descritti nella matrice riportata di seguito; i target verranno calibrati nelle successive fasi di approfondimento progettuale. **Per l'Intervento I.2 oggetto di richiesta di finanziamento, gli indicatori sono evidenziati in giallo.** L'efficacia delle azioni della strategia verrà valutata in termini di effetti sulle trasformazioni generate dalla strategia complessiva ed in sede di formazione del PUG

	AREA TEMATICA	N. OBIETTIVO	OBIETTIVO	INTERVENTI E AZIONI	INDICATORE DI RISULTATO
1	organizzazione spaziale e usi				
		1.1	Riorganizzazione fisica e funzionale del tessuto urbano anche mediante il ridisegno dei confini tra spazi pubblici e privati.	I.1 - I.2 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5	rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale % di verde profondo pubblico e privato sulla ST n. di edifici privati senza recinzioni e barriere visive sulla pubblica via
		1.2	Valorizzazione e riqualificazione delle funzioni di aggregazione già insediate anche mediante l'insediamento di usi che favoriscano l'aggregazione sociale e a garanzia del mantenimento del carattere misto proprio della città tradizionale (mixité funzionale).	I.1 - I.2 - A.3 - A.4 - A.5	% uso residenziale (sulla Su totale) % usi commerciali (sulla Su totale) % uso produttivo (sulla Su totale) % usi complementari alla residenza (sulla Su totale) % uso turistico/ricettivo (sulla Su totale) n. di edifici con due o più usi insediati n. di usi temporanei n. piazze pubbliche n. commercianti ambulanti n. aree attrezzate per il gioco e lo sport n. esercizi commerciali Sv<150 mq n. esercizi commerciali Sv>150 mq
2	mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici				
		2.1	Miglioramento del microclima urbano (da misurare mediante software di simulazione - es. ENVIMET)	I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - A.2 - A.3 - A.4	temperatura aria flusso del vento umidità relativa temperatura superficiale
		2.2	Promozione di forme di mobilità sostenibile (trasporto pubblico, ciclabilità e pedonalità)	I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - A.3 - A.4	n. di utilizzatori dei percorsi ciclopedonali n. di parcheggi pubblici per la ricarica elettrica dei veicoli n. di residenti e/o lavoratori nel comparto abbonati al trasporto pubblico
		2.3	Riduzione delle emissioni climalteranti del costruito	I.1 - I.2 - A.4	n. di edifici dotati di impianti FER elettrici % di edifici con classe superiore alla C stima della Co2 assorbita dagli alberi (I-TREE)
		2.4	Incremento della resilienza del costruito rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico ed agli eventi sismici	I.1 - A.2 - A.4	n. interventi di adeguamento sismico (n. di depositi) % di suolo permeabile n. di edifici con tetto verde
3	sostenibilità economico-finanziaria				
		3.1	Sostenibilità in termini di bilancio comunale	I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - A.3 - A.4	% di acquisizione al patrimonio pubblico di aree con costi di manutenzione a carico del privato
		3.2	Aumento del "valore di contesto"	I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5	n. di transazioni immobiliari (vendite e affitti)
4	innovazione sociale				
		4.1	Attivazione del capitale sociale	I.1 - I.2 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5	n. di occupati nel comparto n. di associazioni n. di eventi di strada in un anno
		4.2	Flessibilità sociale intesa come parità, facilità di accesso e opportunità di permanenza a tutte le funzioni e per tutte le generazioni	I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5	n. di strutture dedicate a servizi alla comunità, di cui: % di strutture di servizio per la terza età % di strutture di servizio per i giovani % di strutture di servizio per i bambini % di strutture di servizio per utenze fragili

La strategia complessiva

Nel lungo periodo il Comune di San Lazzaro di Savena intende dare risposta ai suddetti bisogni declinando la Strategia di rigenerazione urbana nella realtà del comparto artigiano di via Speranza, perseguendo l'**obiettivo generale** della realizzazione di un **ecoquartiere** caratterizzato da un elevato benessere e da qualità ambientale e sociale diffusa attraverso i **principi progettuali** di:

- **permeabilità/attraversabilità'** mediante la realizzazione di una rete di infrastrutture verdi e blu;
- **flessibilità degli interventi** in termini di trasformazione dello spazio privato per aumentare le aree pubbliche e semi-pubbliche, sia sul piano della fruibilità che della percezione;
- **accessibilità al riuso** nella predisposizione di strumenti di agevolazione delle trasformazioni e mediante l'insediamento di attività compatibili col tessuto esistente.

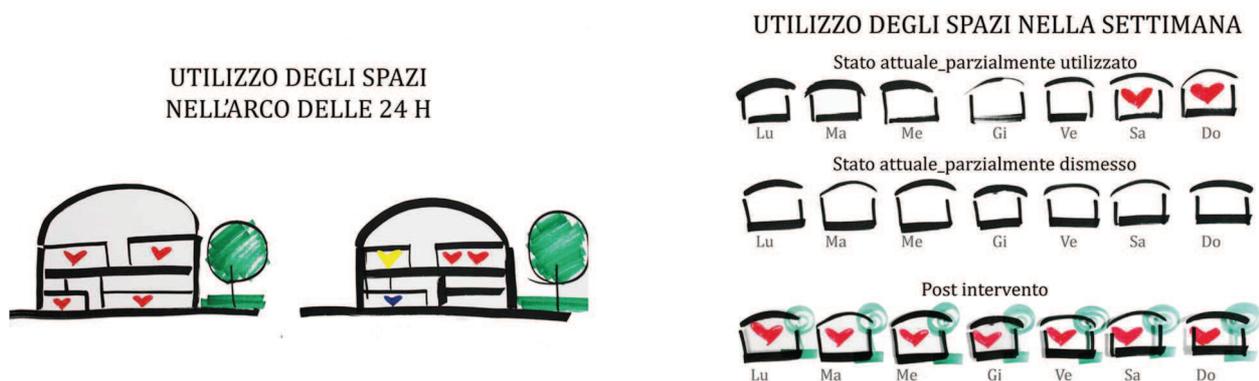
L'attivazione della strategia viene proposta attraverso i seguenti strumenti:

- **l'attuazione (già in corso)** di una serie di **interventi e azioni** complessive volte alla **creazione delle pre-condizioni** necessarie alla rigenerazione del comparto (infrastrutture e regolamenti/bandi) delle quali si fornisce una più ampia descrizione nei paragrafi 3 e 4;
- **lo studio e la messa a punto** di una **Strategia di riuso incrementale** da applicare sull'intero comparto Artigiano di via Speranza **la cui concreta attuazione possa essere valutata in sede di formazione del PUG**, in particolare, attraverso l'integrazione della stessa nella più ampia "Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale" ai sensi dell'art. 34 della LR 24/17.

La strategia di riuso incrementale⁵

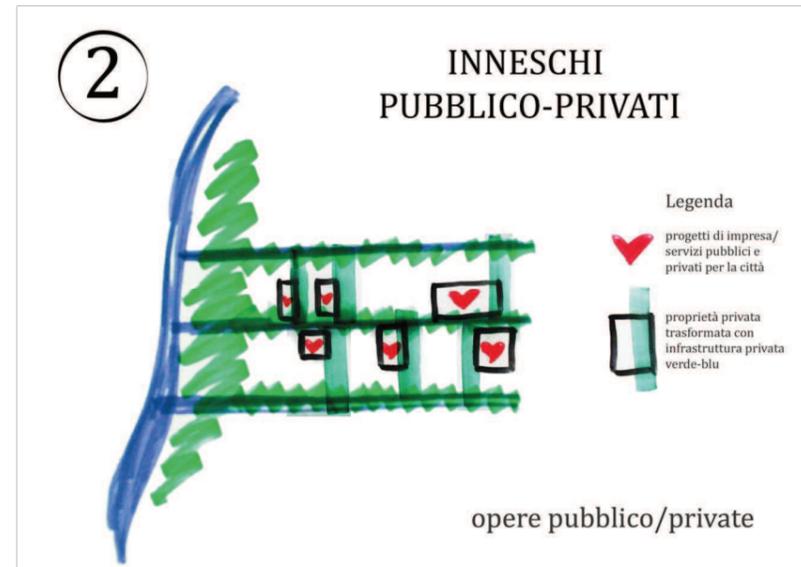
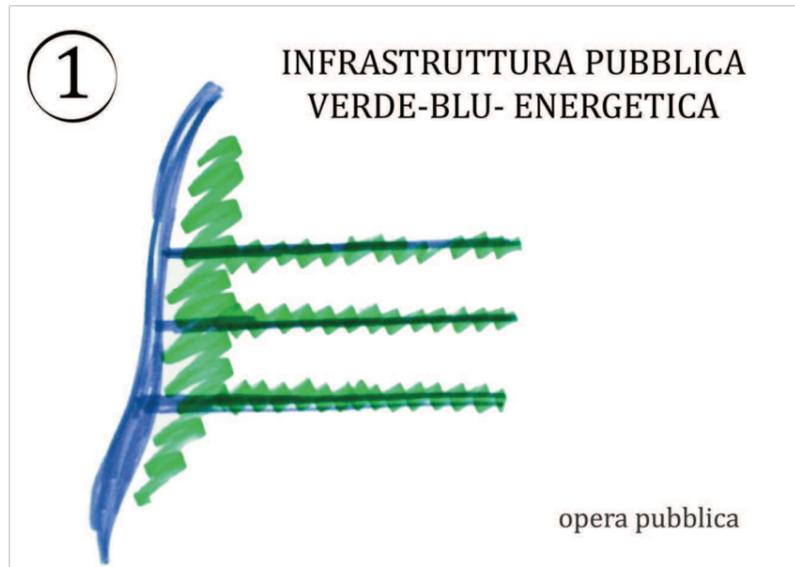
In un contesto di dinamiche macroeconomiche estremamente incerte e volatili, la capacità di uno spazio complesso di munirsi di una regola che gli permetta di adattarsi flessibilmente e dinamicamente, diventa un'esigenza inderogabile. La *Strategia di riuso incrementale* nasce in risposta a questa esigenza e si propone come uno strumento flessibile, inizialmente pensato per il Comparto di via Speranza, ma potenzialmente replicabile e adattabile nello spazio e nel tempo sull'intero territorio comunale. L'integrazione tra obiettivi pubblici e interessi privati viene sancita da un **patto sociale** tra l'amministrazione pubblica e gli operatori privati di settore con le seguenti finalità:

- per gli operatori privati, la semplificazione delle procedure tecnico-amministrative (es. cambi d'uso, usi temporanei), lo sgravio fiscale e la certezza delle tempistiche;
- per il Comune, la messa in atto di forme di garanzia per la corretta applicazione delle regole, la cooperazione e l'innovazione sociale, una più alta qualità urbana ed edilizia e, più in generale, l'incremento del valore di contesto del territorio a scala metropolitana. Il processo è preceduto dalla preventiva individuazione di operatori interessati (proprietari di capannoni dismessi o parzialmente utilizzati) ad aderire a questa iniziativa.



Di seguito si descrivono schematicamente le fasi di attuazione del processo.

⁵Nell'autunno 2017 il Comune di San Lazzaro di Savena ha partecipato al programma **REBUS® - RENovation of public Buildings and Urban Spaces** promosso dalla Regione Emilia Romagna candidando, quale area oggetto di studio, il comparto Artigiano di via Speranza. L'elaborazione della "Strategia di riuso incrementale" è avvenuta nell'ambito del laboratorio ed è stata oggetto di esposizione nel corso dell'inaugurazione della mostra "Città per le persone/REBUS il laboratorio in mostra" tenutasi nella Mediateca di San Lazzaro di Savena il 5 giugno 2018.

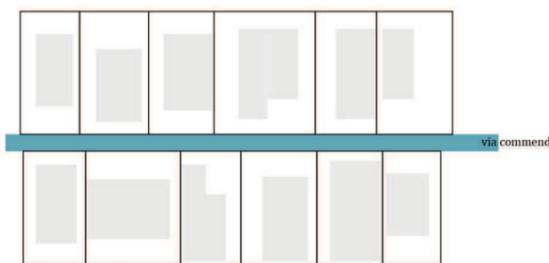
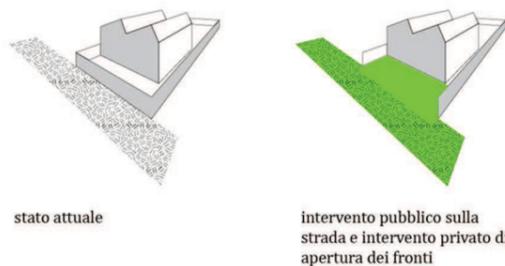


FASE 0 Il processo è preceduto dalla stesura del sopraccitato accordo (patto sociale) coi proprietari dei capannoni interessati. Contemporaneamente, il Comune pubblica un bando per il sostegno alla nascita di imprese innovative.

FASE 1 (1 - 3 anni)

A seguito dell'aggiudicazione del bando si avviano in parallelo due azioni distinte:

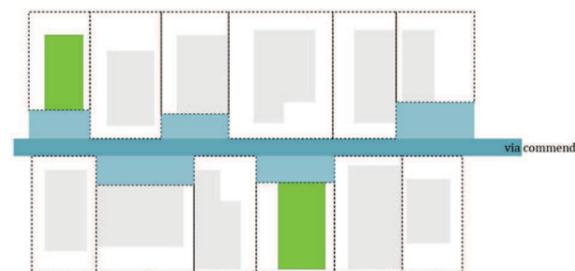
1. la progettazione del primo stralcio del sistema delle **infrastrutture verdi e blu**, Parco fluviale lungo Savena (Comune – azione attualmente in corso e oggetto di candidatura al finanziamento del bando);
2. **il sostegno alla nascita di progetti innovativi d'impresa** da insediare nei capannoni dismessi (Comune).



1. Realizzazione infrastrutture verdi e blu

FASE 2 (3 - 6 anni)

3. Realizzazione del primo stralcio delle infrastrutture verdi e blu (Comune);
4. avvio di nuove centralità e/o potenziamento di quelle esistenti (Comune);
5. integrazione dei progetti privati già in essere mediante il coinvolgimento di nuovi operatori nel campo dell'imprenditoria innovativa (Comune);
6. coinvolgimento di enti di ricerca nel monitoraggio degli interventi di riqualificazione urbana (desealing) e sui loro effetti climatici sul medio e lungo periodo, con condivisione dei risultati con la cittadinanza, con funzione di monitoraggio degli effetti "virtuosi" dell'intervento (Comune);
7. ristrutturazione dei capannoni. La ristrutturazione dovrà contemplare operazioni di apertura dei fronti, realizzazione di nuove percorrenze pedonali nord/sud ed est/ovest, interventi di desealing, miglioramento della risposta sismica ed energetica dei capannoni, realizzazione di una porzione delle infrastrutture verdi e blu.

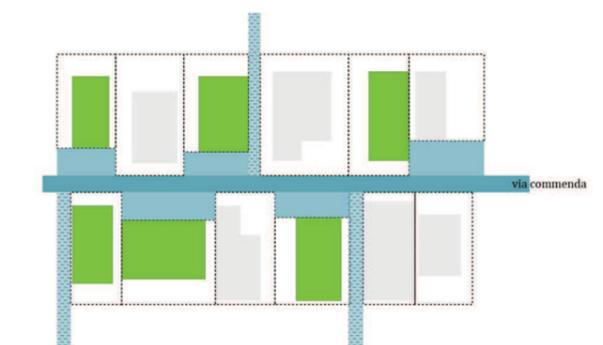


2. Apertura dei fronti e desealing

FASE 3 (6 - 10 anni)

Progressiva riqualificazione trasformazione e/o sostituzione del costruito e realizzazione dell'ecoquartiere anche mediante convenzioni urbanistiche tra Comune e soggetti privati

Tutto il processo sarà condiviso con i cittadini, i quali avranno l'opportunità di partecipare ad attività di monitoraggio del processo di trasformazione dell'area, confrontandosi con l'amministrazione e gli imprenditori e valutando la rispondenza del processo ai bisogni inizialmente esplicitati.



3. Realizzazione di percorrenze Nord/Sud

Allo stato attuale nel contesto d'intervento le proprietà sono estremamente parcellizzate.

Nella planimetria sono evidenziate:

- in viola le aree pubbliche,
- in verde i capannoni dismessi,
- in giallo quelli parzialmente dismessi
- ed in rosso quelli utilizzati.

Permeabilità

Il concetto di permeabilità è il principio fondante della progettazione a tutte le scale., ed è perseguito:

- **su scala urbana** intesa come l'integrazione dello spazio urbano attraverso l'adozione di linguaggi progettuali, soluzioni verdi e percorsi fisici e/o percettivi che, attraversando spazi a densità diversificata ne ricompongono il tessuto favorendone l'aggregazione spaziale, percettiva e sociale;
- **degli spazi privati** attraverso forme di progressiva estensione delle aree pubbliche verdi e depavimentate all'interno degli spazi liberi privati, sia su fronte strada che all'interno delle aree interstiziali secondo un principio di ramificazione capillare;
- **sociale:** attraverso forme di partecipazione e la promozione del riuso di alcuni contenitori dismessi da parte dell'amministrazione pubblica;
- **funzionale:** intesa come permeabilità all'ingresso nell'area di usi e funzioni fino ad ora non presenti; possibilità di integrare spazi promiscui di residenza e lavoro, spazi creativi ed artistici, spazi destinati alla inclusione sociale, spazi produttivi e spazi a valore aggiunto;
- **alla partecipazione:** laboratorio di progettazione aperto e permeabile tutti gli attori della città, residenti, non residenti, economici e sociali per realizzare uno spazio urbano con finalità e modalità attuative condivise;
- **percettiva:** puntando sulla continuità spaziale percepita tra spazi pubblici e privati ed eliminando i limiti fisici;
- **a terra:** attraverso operazioni di desealing;
- **verticale:** attraverso la realizzazione di pareti verdi verticali, ventilate, in aderenza ai fabbricati o eventualmente sui confini tra le aree private;
- **orizzontale:** nelle aree interstiziali e cortilive private, mediante la realizzazione di coperture permeabili all'aria ed alla luce e, sugli edifici, mediante coperture che adottino tecnologie di verde pensile, semipermeabili all'acqua con capacità di rallentamento di restituzione della stessa alle reti di raccolta.

Punti di forza

- Flessibilità/adattabilità al contesto e alle condizioni;
- integrazione tra interventi di trasformazione fisica e azioni immateriali;
- articolazione per stralci;
- ricadute positive sull'economia urbana attraverso la creazione di nuovi posti di lavoro;
- rilevanza urbana dell'intervento previsto;
- presenza della stazione SFM quale polarità a scala metropolitana;
- vicinanza della nuova sede di Alce Nero, quale polarità rigenerata e attrattiva.

Punti di debolezza

- incertezza sulla coerenza complessiva del disegno urbano finale;
- incertezza sul grado di accettazione del processo da parte dei residenti;
- incertezza sull'adeguata redistribuzione del plus valore fondiario creato attraverso -l'incremento della dotazione di beni, servizi e opere di urbanizzazione;
- rischio di progressiva *gentrification*;
- incertezza sulla solidità economica nel lungo periodo delle imprese innovative che si andranno a insediare;
- incertezza sull'effettiva sostenibilità tecnica ed economica delle infrastrutture verdi e blu nel lungo periodo.



Benessere

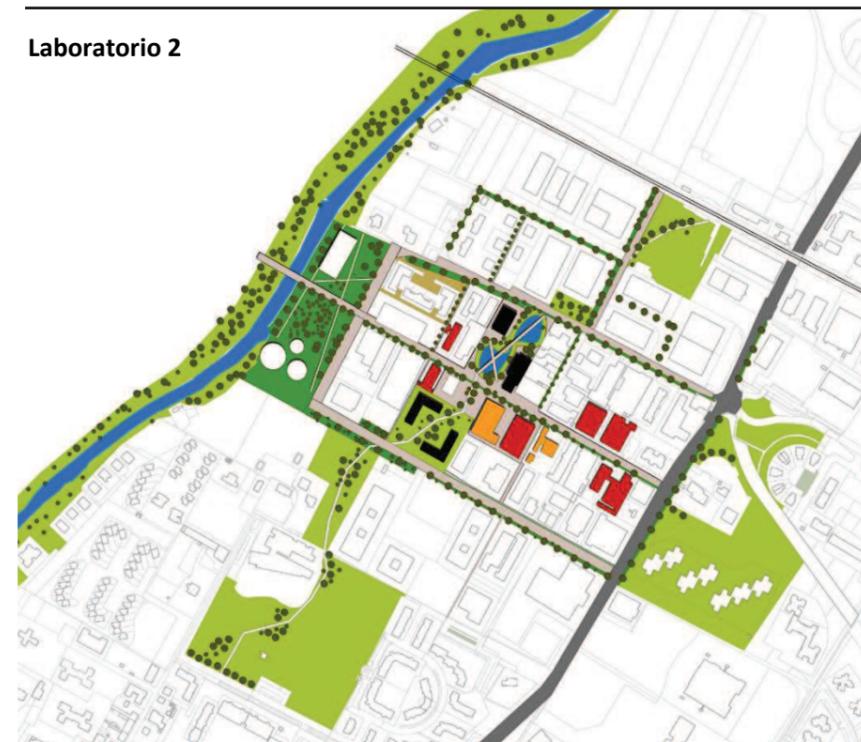
Il benessere costituisce l'impatto principale della strategia. È un concetto trasversale, non esclusivamente limitato al benessere della persona nello spazio, quanto piuttosto a un benessere della città nella città e del cittadino all'interno di un lembo di tessuto rivitalizzato e restituito alla città. Benessere è: permettere l'accesso regolamentato di tutte le funzioni, di tutte le generazioni, di tutti gli operatori sociali ed economici, interagire con operatori esterni che possono essere interessati a riversare su questo tratto di città forme di partecipazione che gli permettano un ritorno economico, far rinascere un luogo fatto di spazi refrattari alla contaminazione ed al cambiamento, aprendolo, rendendolo permeabile e flessibile nel tempo, liberamente fruibili.

Nel lungo periodo si auspica una maggiore integrazione e connessione tra spazi pubblici e privati, così come rappresentato in maniera esemplificativa dalle seguenti planimetrie esito del Laboratorio REBUS

Laboratorio 1



Laboratorio 2



3. INTERVENTI ED AZIONI

L'Amministrazione Comunale ha promosso l'attuazione di una serie di **interventi ed azioni** complessive volte alla creazione delle pre-condizioni necessarie alla rigenerazione del comparto. Gli **interventi** nel loro complesso contribuiscono alla concretizzazione della strategia dotando il contesto di riferimento delle infrastrutture necessarie a riattivare il comparto. Nella realizzazione delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali, i requisiti prestazionali deriveranno dall'applicazione delle normative di settore vigenti; tuttavia, si persegue una qualità di progettazione che promuova l'ideazione di spazi pubblici confortevoli, il miglioramento delle componenti ambientali e lo sviluppo di forme di mobilità sostenibile. Parallelamente, le **azioni**, tra loro correlate, forniscono un supporto immateriale anche attraverso la creazione di nuove competenze e di visioni innovative da declinare sul territorio sia in termini pianificatori, che in termini di politiche sociali ed economiche. In sintesi:

- già nel 2014 l'Amministrazione Comunale aveva redatto un quadro conoscitivo dell'ambito AR.B.1 di PSC, a sua volta poi messo a disposizione per lo svolgimento di un Master sulla rigenerazione urbana svoltosi nel corso del 2015;
- nel 2015 ha poi pubblicato un avviso d'asta pubblica nella forma di una procedura concorsuale per l'alienazione di un'area compresa nello stesso ambito, condizionata alla presentazione di una proposta progettuale soggetta a valutazione di merito con finalità di riqualificazione, aggiudicandola alla società "Alce Nero".
- successivamente ha aderito al progetto SOS4Life, attualmente in corso, candidando l'intervento di Alce Nero quale area di sperimentazione del *de-sealing*;
- parallelamente, ha partecipato al "Bando periferie" 2016 ottenendo il finanziamento per la realizzazione delle opere complementari alla stazione ferroviaria di Via Caselle consistenti nel parcheggio e nella pista ciclabile di accesso sul lato nord della stazione. Queste opere trovano un disegno complessivo in un più vasto progetto di opere di riqualificazione stradale per l'ingresso Nord a San Lazzaro di Savena;
- nel 2017 ha approfondito ulteriormente lo studio sulla rigenerazione del comparto artigiano di via Speranza sia dal punto di vista microclimatico, che in termini di attivazione sociale partecipando al programma REBUS promosso dalla Regione Emilia Romagna;
- infine, il Comune ha deciso di cogliere l'opportunità offerta dalla nuova legge urbanistica per la gestione del periodo transitorio attraverso la redazione, attualmente in corso, di un avviso pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse al fine di attuare quella parte delle previsioni del PSC vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, esclusivamente ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e negli ambiti di riqualificazione, sulla base delle prime indicazioni del Consiglio Comunale (delibera di CC n. 29 del 30/07/2018);
- attualmente sono in corso approfondimenti sui temi degli usi temporanei e delle agevolazioni da mettere in campo per incentivare il cambio di destinazione d'uso allo scopo di rispondere alle reali esigenze della cittadinanza in una logica *bottom-up* di crescita della comunità.

Gli elementi ispiratori di tutti gli interventi e delle azioni sono stati il non consumo di suolo e l'idea di riqualificare il tessuto esistente in accordo con i principi e gli obiettivi generali della legge urbanistica regionale e, prima ancora, con le direttive europee in materia di pianificazione urbana. Di seguito si elencano e descrivono più nel dettaglio gli interventi e le azioni complessive della strategia.

Interventi:

- I.1 Comparto Alce Nero
- I.2 Parco fluviale e pista ciclabile lungo Savena e opere di bonifica e demolizione propedeutiche Comparto Alce Nero - INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI CONTRIBUTO
- I.3 Opere complementari della stazione ferroviaria di Via Caselle, parcheggio e pista ciclabile di accesso sul lato nord della stazione Comparto Alce Nero
- I.4 Opere di riqualificazione stradale per l'ingresso Nord a San Lazzaro di Savena

Azioni:

- A.1 Quadro conoscitivo sintetico dell'ambito AR.B.1 di PSC – Zona nord – Capoluogo e laboratorio del Master "Il progetto sostenibile: recupero edilizio e rigenerazione urbana"
- A.2 Partecipazione al "progetto europeo" SOS4LIFE

A.3 Partecipazione a “Rebus”

A.4 Avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente (art. 4 L.R. 24/2017)

A.5 Regolamentazione usi temporanei e cambi d'uso

Interventi:

I.1 Comparto Alce Nero

Per rendersi parte attiva al processo di rigenerazione urbana del comparto artigiano di via Speranza il Comune si è proposto nel ruolo di promotore immobiliare pubblico, dismettendo e alienando con finalità di riqualificazione una porzione di circa 12.000 mq dell'area già adibita a Magazzini e Stazione Ecologica Attrezzata quale punto di partenza e volano capace di innescare, per caratteristiche intrinseche e per attrazione, processi più ampi per la rigenerazione di questa parte di città. In data 20 ottobre 2015 l'area è divenuta quindi oggetto di cessione per mezzo di apposita asta pubblica nella quale veniva richiesta ai concorrenti, con una modalità concorsuale, la presentazione di una proposta progettuale soggetta a valutazione di merito per selezionare la vision e il progetto più rispondente ai criteri di valutazione stabiliti dall'Amministrazione. L'aggiudicazione con determinazione dirigenziale n. 140 del 29/02/2016 è avvenuta a favore della Società Alce Nero spa sulla base della valutazione di criteri economici e tecnici e l'attribuzione dei relativi punteggi, tra cui:

1. qualità della proposta progettuale complessiva secondo l'approccio del progetto urbano da predisporre a livello almeno di uno studio di fattibilità (masterplan), propedeutico alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo, che dovesse illustrare l'assetto complessivo dell'area sia per quanto riguarda gli interventi privati sia gli interventi pubblici e tale da innescare, secondo criteri di sostenibilità territoriale, ambientale e sociale, un dialogo anche spaziale con il tessuto circostante con i seguenti elementi salienti:
 - del progetto degli elementi costituenti la città pubblica (viabilità, parcheggi, dotazioni);
 - del progetto dello stralcio del Parco fluviale lungo Savena su aree esterne al sub comparto di proprietà pubblica che contempli l'eventuale bonifica, rinaturalizzazione dell'area e implementazione della biomassa, in misura compatibile con la destinazione a stralcio del Parco fluviale, garantendo la connessione anche funzionale con il sistema urbano adiacente;
 - dello studio di fattibilità del percorso ciclopedonale di collegamento del comparto con le vie Minarini/Emilia;
2. qualità del progetto (richiesto a livello almeno di preliminare) delle eventuali ulteriori opere relative allo stralcio del Parco Fluviale Lungo Savena su aree esterne al sub comparto, di proprietà Comunale e/o Demaniale, che contemplasse la messa in sicurezza degli argini mediante interventi di ingegneria ambientale, l'eventuale bonifica e rinaturalizzazione dell'area e implementazione della biomassa compatibilmente alla sua destinazione ed un piano di manutenzione adeguato al fine di consentirne lo sviluppo e la crescita;
3. tipologia dell'attività da insediare la quale, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione dell'intero comparto secondo il principio della *mixité* (pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori), che dovesse avere caratteristiche di compatibilità, complementarità, sinergia e inclusività con il tessuto urbano residenziale esistente; che fosse connotata da componenti di sperimentality, innovazione, socialità; che



possedesse un'immagine *green* e perseguire valori etici, obiettivi di sostenibilità, risparmio energetico, riciclo di materiali e risorse; dovrà proporre all'Amministrazione Comunale attività di promozione e ricerca sul tema della sostenibilità ambientale.

**Area di proprietà comunale
oggetto di alienazione**

I.2 Parco fluviale e pista ciclabile lungo Savena e opere di bonifica e demolizione propedeutiche **INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI CONTRIBUTO**

Il "parco fluviale e pista ciclabile lungo Savena e opere di bonifica e demolizione propedeutiche" che si candida ai finanziamenti del Bando è l'esito della selezione concorsuale promossa con il citato avviso di asta pubblica e parte integrante della riqualificazione del "comparto Alce Nero" come sopra descritta.

La demolizione degli edifici e dei piazzali esistenti sull'intero comparto e la bonifica dell'area (lotto 0) sono interventi propedeutici alla realizzazione del parco e pista ciclabile (lotto 1). Aree limitrofe di proprietà comunale come meglio evidenziato nel *Progetto di fattibilità tecnica ed economica* vengono inserite nel progetto per la realizzazione di un giardino pubblico (lotto 3) in un sistema integrato di infrastruttura verde connessa al sistema fluviale.

Il parco Fluviale Lungo Savena rappresenta la colonna portante su cui si innestano gli altri sistemi interconnessi (reti, mobilità, verde, acqua, costruito) che contribuiscono a strutturare il comparto a più livelli e il punto di partenza del sistema delle infrastrutture verdi e blu.

Per questo intervento, con riferimento agli obiettivi generali ed alla matrice riportata nel secondo paragrafo, gli indicatori individuati al fine del monitoraggio della qualità sono quelli evidenziati in giallo.

Rispetto a soluzioni di dettaglio da approfondire nella successiva fase progettuale sono previste attenzioni particolari nella scelta dei materiali, tenendo conto degli impatti sul comfort ambientale (albedo ed emissività) In particolare pensando a:

- percorsi ciclabili minerali e prevalentemente lisci, senza barriere,
- percorsi pedonali minerali e/o semipermeabili con superfici più rugose e antisdrucchiolo, suoli permeabili drenanti in presenza di vegetazione,
- confini dello spazio definiti e percepibili mediante cambio di pavimentazione e/o di colore, muretti di delimitazione, presenza di alberi e arbusti, differenti per dimensione, specie, portamento, scelti a seconda dei punti dello spazio e delle differenze di colore, fioritura, luce, ombra e odori, presenza di sedute isolate e di gruppo, all'ombra in estate e al sole in inverno, diverse per diversi tipi di persone, con e senza schienale, rialzate e ribassate;
- luce naturale ed artificiale, diffusa e puntuale con inquinamento luminoso controllato.
- limitate esigenze di manutenzione.

I.3 Opere complementari della stazione ferroviaria di Via Caselle, parcheggio e pista ciclabile di accesso sul lato nord della stazione

Le "opere complementari della stazione ferroviaria di Via Caselle, parcheggio e pista ciclabile di accesso sul lato nord della stazione" consistono nella realizzazione di un parcheggio scambiatore, percorso ciclo-pedonali e illuminazione pubblica lato nord della ferrovia.

L'intervento era già prefigurato tra le opere complementari del SFM, fermata SFM Caselle di cui al "Accordo di Programma e di Servizio 1997-2000" sottoscritto in data 13/10/1997 tra la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Bologna, il comune di Bologna e ATC in seguito attuato per la sola parte SUD.

L'intervento costituisce inoltre la prima fase di un progetto complessivo (successivo Intervento I.4) che ha l'obiettivo di migliorare l'accessibilità da e per la stazione del SFM potenziando il nodo di interscambio della stessa quale punto di accesso al sistema dei servizi di trasporto pubblico del bacino a NORD EST di Bologna, con il nuovo sistema autostradale-tangenziale, con i comuni limitrofi di Castenaso e Bologna e con i nuovi insediamenti di via Zucchi. In quest'ottica costituiscono un primo intervento che renderà il nodo della stazione più efficiente e l'area circostante più gradevole e sicura con l'obiettivo di favorire il trasporto intermodale (bici elettriche, biciclette, autobus, ferrovia).

I.4 Opere di riqualificazione stradale per l'ingresso Nord a San Lazzaro di Savena

Nella cornice del progetto complessivo che ha l'obiettivo di migliorare l'accessibilità da e per la stazione del SFM quale punto di accesso al sistema dei servizi di trasporto pubblico del bacino a nord est di Bologna, una seconda fase (rispetto al precedente Intervento I.3) è costituita dalle "opere di riqualificazione stradale per l'ingresso Nord a San Lazzaro di Savena", richieste dalla Regione Emilia Romagna con DGR n. 1202/2017 su indicazione del Comune di San Lazzaro in sede di osservazioni alla VIA del progetto relativo al "POTENZIAMENTO IN SEDE DEL SISTEMA AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA" predisposto dalla

Società Autostrade, che consistono in opere di riqualificazione stradale per l'ingresso a San Lazzaro di Savena nel suo intero sviluppo compreso tra la rotatoria con via Poggi a sud ed il confine comunale a nord in corrispondenza del ponte sul Savena, mediante la ridefinizione e la riqualificazione degli spazi stradali, anche nel tratto del sottovia, al fine di realizzare la continuità pedonale e ciclabile.

Una terza fase consiste nella prosecuzione, in continuità con il percorso ciclo-pedonale, di un ulteriore tratto di percorso ciclabile e pedonale lungo via Antonio Zucchi già prefigurato dagli strumenti della Pianificazione Operativa Comunale.

Per la progettazione delle due fasi sono stati richiesti alla Società Autostrade approfondimenti specifici, come ad esempio la "porta urbana" di via Caselle per l'ingresso a San Lazzaro di Savena.

Progetto di miglioramento dell'accessibilità da e per la stazione del SFM Nord (interventi I.3 e I.4)



Fase 1 opere complementari della stazione ferroviaria di Via Caselle, parcheggio e pista ciclabile di accesso sul lato nord della stazione

Fase 2 opere di riqualificazione stradale per l'ingresso Nord a San Lazzaro di Savena

Fase 3 percorso ciclabile e pedonale lungo via Antonio Zucchi

4 attraversamento pedonale su Via Caselle già realizzato

Azioni:

A.1 Quadro conoscitivo sintetico dell'ambito AR.B.1 di PSC – Zona nord – Capoluogo e laboratorio del Master "Il progetto sostenibile: recupero edilizio e rigenerazione urbana"

Già nel 2014 il Settore Pianificazione e Controllo del Territorio del Comune di San Lazzaro di Savena, nell'ottica della riqualificazione dell'ambito territoriale di PSC denominato AR.B.1, ha redatto, il "Quadro conoscitivo sintetico dell'ambito AR.B.1 di PSC – Zona nord – Capoluogo".

Il documento contiene la rappresentazione e la valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano attraverso schede di censimento su base catastale.

Ciascuna scheda di censimento contiene i seguenti dati: dati catastali, via, numeri civici, destinazione urbanistica, ortofoto dell'area, immagini degli edifici, tipologia, giudizio, stato, utilizzo, agibilità, anno di costruzione, destinazione d'uso legittima, Sue indicativa, numero di residenti, attività insediata.

L'analisi è stata condotta anche con la finalità di censire il "disordine della città" (usi spontanei, imprevisti e inconsueti degli spazi) inteso non come segno di degrado, ma come un processo attraverso cui la comunità sperimenta nuovi modi di vivere e abitare lo spazio urbano e del quale occorrerà necessariamente tener conto nelle scelte di pianificazione.

Successivamente nel 2015, al fine di definire obiettivi e indirizzi della pianificazione nello stesso ambito, il Comune ha sottoscritto una convenzione con il Dipartimento di Architettura e Pianificazione Territoriale (DAPT) della Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Bologna pervenendo a tre proposte progettuali (masterplan) per la rigenerazione in chiave sostenibile del comparto artigiano di via Speranza, nella cornice del "Laboratorio modelli insediativi" del Master di secondo livello "Il progetto sostenibile: recupero edilizio e rigenerazione urbana".

A.2 Partecipazione al "progetto europeo" SOS4LIFE

"SOS4LIFE" è un progetto cofinanziato dall'Unione Europea nell'ambito del programma Life2015 che si propone di definire una metodologia per valutare i servizi ecosistemici forniti dai suoli urbani e quantificare i

costi e gli impatti causati dal consumo e dall'impermeabilizzazione del suolo, sia nel contesto urbano, che rurale anche attraverso interventi dimostrativi di *de-sealing*. L'Intervento I.1 costituisce uno dei tre interventi dimostrativi di *de-sealing* previsti nel progetto SOS4LIFE.

La partecipazione a questo progetto rappresenta una delle azioni promosse dall'Amministrazione Comunale per dare impulso allo studio e alla ricerca sui temi della sostenibilità ambientale con particolare riferimento alle politiche di sviluppo urbano volte al massimo contenimento del consumo di suolo.

A.3 Partecipazione a "Rebus"

Il Comune di San Lazzaro di Savena, allo scopo di supportare la vision descritta nella presente strategia mediante approfondimenti tematici, ha partecipato a "Rebus" – acronimo di Renovation of public Buildings and Urban Spaces – percorso formativo basato sul gioco-simulazione per sperimentare il comfort urbano degli spazi pubblici. L'Amministrazione, in qualità di partner locale per la sperimentazione su uno dei contesti urbani tipo proposti, ha candidato il comparto artigiano di via Caselle – Speranza, oggetto della presente strategia, a rappresentare la tipologia di area produttiva del secondo dopoguerra, ancora attiva, con ampie superfici impermeabili e alta densità costruita, insediata al margine tra città e campagna. La finalità del gioco (workshop) è quella di elaborare strategie e proposte progettuali di riqualificazione e rigenerazione urbana di quartieri esistenti, per migliorare la qualità degli spazi pubblici, ripensando l'uso del verde, la gestione del ciclo urbano dell'acqua, i materiali minerali e vegetali, inserendo strutture e attrezzature in grado di rendere lo spazio pubblico più confortevole, attraente e vivibile. Gli esiti del caso studio rappresentano soluzioni applicabili in altri contesti urbani, utili per la riprogettazione degli spazi pubblici e il contrasto all'isola di calore.

A.4 Avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente (art. 4 L.R. 24/2017)

L' "avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente (art. 4 L.R. 24/2017)" verrà approvato dalla Giunta Comunale con l'intento di valutare esclusivamente proposte di accordo operativo su ambiti di riqualificazione "AR" di PSC e su aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato vigente, tenendo conto delle ipotesi di cui al comma 2 dell'art. 4 della stessa legge regionale.

Allo scopo il Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 30/07/2018 ha adottato le "Prime indicazioni finalizzate all'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente in applicazione dell'art. 4 della LR 24/2017" in base alle quali nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici intende dare corso all'attuazione di parte delle previsioni non ancora attuate di PSC, facendolo nello spirito della nuova legge urbanistica, in accordo con la strategia di rigenerazione urbana già delineata dal Comune stesso come già descritta nel secondo paragrafo del presente documento, avente quale suo principio fondante il massimo contenimento del consumo di suolo.

A.5 Regolamentazione usi temporanei e cambi d'uso

L'Amministrazione Comunale intende creare le condizioni per rendere attrattive le parti del territorio caratterizzate da un tessuto urbano esistente apparentemente spento e privo di prospettiva come il comparto artigiano di Via Speranza.

Allo scopo, per testare quali usi siano maggiormente sostenibili dal punto di vista sociale, culturale ed economico, in attesa di riattivare l'area con destinazioni definitive contemplate nei nuovi strumenti urbanistici ed in conformità agli indirizzi della nuova legge urbanistica regionale, intende sperimentare il riuso temporaneo, a partire da una prima esperienza in corso di approfondimento.

Contemporaneamente intende agevolare il cambio di destinazione d'uso verso determinati usi ammessi dagli strumenti urbanistici, rendendolo meno oneroso.

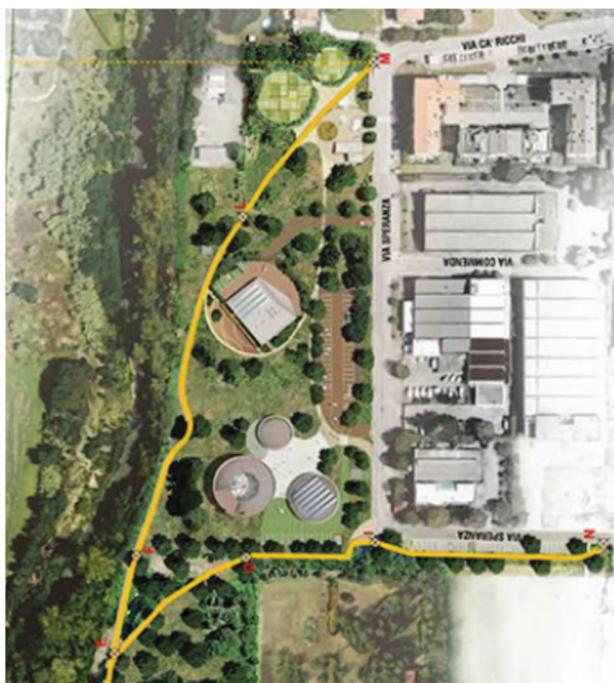
4. FATTIBILITA' E GOVERNANCE

Di seguito vengono illustrati gli strumenti attivati per consentire la realizzazione degli interventi e delle azioni previste.

Interventi:

I.1 Comparto Alce Nero

A seguito dell'aggiudicazione dell'asta pubblica descritta nella parte terza, che ha premiato la qualità tecnica del progetto di riqualificazione presentato dai privati, in data 30/11/2016 è stato acquisito il PUA corredato del progetto definitivo dello stralcio di Parco Fluviale lungo Savena e pista ciclabile. Il progetto di PUA esteso ad una St di circa mq. 36.000 prevede:



- la demolizione dei fabbricati esistenti già adibiti a magazzini comunali e SEA;
- la bonifica ambientale dell'area;
- la realizzazione della nuova sede della società Alce Nero distribuita in tre edifici a pianta circolare per complessivi mq 1.885 di SU e relativi parcheggi e verde pertinenziali sul lotto di 12.000 mq. che verrà ceduto dall'amministrazione comunale al momento della stipula della convenzione urbanistica e diverrà quindi di proprietà privata;
- la realizzazione delle dotazioni territoriali costituite da un edificio pubblico da adibire a centro preparazione pasti comunale per complessivi mq 465 di SU, da parcheggi pubblici, piste ciclabili e verde pubblico, il tutto integrato nel sistema paesaggistico ambientale in cui l'ambito ricade (tutela fluviale) per un'estensione di circa 24.000 mq.

Nel complesso il PUA, mediante la demolizione degli edifici esistenti ma anche di tutti i piazzali già utilizzati quali aree di manovra e di stoccaggio dei materiali per le attività della SEA, prevede la desigillazione di circa 5.000 mq. di terreno fino ad ottenere una percentuale di permeabilità di progetto riferita all'intero comparto del 67% circa. Costituisce inoltre elemento fondante del progetto l'integrazione tra il verde pertinenziale privato della sede di Alce Nero e quello pubblico del Parco Fluviale in una logica nuova di apertura e di accessibilità di spazi che il privato rende disponibili per la connessione di parti di città. In data 17/05/2018 con delibera n. 20 il Consiglio Comunale ha adottato il relativo POC stralcio con effetto di PUA, oggi in corso di Valutazione da parte della Città Metropolitana di Bologna per gli aspetti relativi alla conformità agli strumenti sovracomunali e alla valutazione del documento di Valsat. Il termine del procedimento per la formulazione di riserve da parte della Città Metropolitana è il 02/10/2018, conseguentemente il Comune procederà all'approvazione del PUA ed alla sottoscrizione della convenzione urbanistica e cessione dell'area presumibilmente entro il mese di novembre 2018. Successivamente verranno presentate le richieste di permesso di costruire per l'intervento privato e per la parte di dotazioni previste a carico del soggetto attuatore a scempe di oneri (parcheggi pubblici e parte della pista ciclabile). L'immediato avvio dell'attuazione degli interventi verrà garantito dall'inserimento in convenzione di termini perentori. Per quanto riguarda le opere in capo al soggetto attuatore connesse alla realizzazione dell'intervento "Parco fluviale e pista ciclabile lungo Savena e opere di bonifica e demolizione propedeutiche" (Intervento I.2 descritto al paragrafo seguente), quali demolizioni, bonifica e parti della pista ciclabile, gli stessi termini verranno stabiliti coerentemente a quelli prescritti dal bando di rigenerazione e dal progetto di fattibilità tecnica ed economica. Si stima un costo di realizzazione dell'intervento comprensivo del costo dell'area ed

escluse le spese generali, le opere di cui all'intervento I.2 e l'edificio pubblico da adibire a centro preparazione pasti comunale di euro 5.222.075,56 di cui 82.075,56 di opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dal soggetto attuatore a scomputo.

Si tratta di interventi da eseguire in area soggetta a vincolo paesaggistico per la presenza del Fiume Savena, quindi subordinati ad autorizzazione paesaggistica previo parere vincolante della Soprintendenza. Rispetto al condizionamento sulla tempistica rappresentato dall'ottenimento dell'autorizzazione, si segnala che la stessa è stata preventivamente richiesta e la Soprintendenza ha espresso in data 11/09/2018 il seguente parere: "... favorevole al progetto in quanto opere di 'rigenerazione' di un'area urbanizzata tali da non determinare modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di tutela". Il "comparto Alce Nero" è stato inserito all'interno del progetto SOS4LIFE quale intervento dimostrativo in tema di *de-sealing* di cui si relaziona nell'azione A.2 successivamente descritta anche con riferimento alle pratiche di coinvolgimento e comunicazione per la cittadinanza.

I.2 Parco fluviale e pista ciclabile lungo Savena e opere di bonifica e demolizione propedeutiche **INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI CONTRIBUTO**

L'intervento è oggetto del *Progetto di fattibilità tecnica ed economica*, cui si rimanda per tutti gli aspetti economici, è suddiviso nei seguenti 3 lotti attuativi:

- lotto 0 *Opere di demolizione e bonifica propedeutiche*
- lotto 1 *Parco fluviale e pista ciclabile lungo Savena* (al livello di progetto definitivo)
- lotto 2 *Giardino pubblico*

Gli interventi di cui ai lotti 0 e 1 sono contemplati dal PUA descritto al paragrafo relativo al "comparto Alce Nero" che ne disciplina la realizzazione secondo quanto definito con deliberazione di Giunta Comunale n.103 del 15/06/2017 "Indirizzi in ordine all'attuazione della riqualificazione urbanistica di un'area in località Capoluogo Via Speranza" come segue:

- in quanto al lotto 0 il Comune concorrerà a sostenere i costi relativi alle *opere di demolizione* della SEA fino ad una concorrenza massima di 200.000 euro ed a sostenere la totalità dei costi relativi alle *opere di bonifica ambientale, bonifica bellica, indagini archeologiche e demolizione dell'ex gattile comunale*;
- in quanto al lotto 1 al Comune compete la realizzazione del *Parco fluviale* e di parte della *pista ciclabile* mentre al soggetto attuatore compete la realizzazione della restante *pista ciclabile* a scomputo di oneri.

Il lotto 2 prevede un *Giardino pubblico* in aree di proprietà comunale adiacenti il Parco fluviale destinate dagli strumenti urbanistici a dotazioni collettive: l'intervento è pertanto disciplinato esclusivamente dal *Progetto di fattibilità tecnica ed economica* e la sua realizzazione compete interamente al Comune. Relativamente alla tempistica e modalità di attuazione degli interventi in capo al soggetto attuatore si fa riferimento a quanto indicato nel paragrafo dedicato al "comparto Alce Nero". Rispetto al condizionamento sulla tempistica ed alle pratiche di coinvolgimento e comunicazione per la cittadinanza si richiama quanto già descritto nel paragrafo dedicato al "comparto Alce Nero" sulla necessità di autorizzazione paesaggistica e l'inserimento dell'intervento nel progetto europeo SOS4LIFE.

I.3 Opere complementari della stazione ferroviaria di Via Caselle, parcheggio e pista ciclabile di accesso sul lato nord della stazione

L'intervento è stato inserito nel progetto metropolitano per la partecipazione al bando L.208/2015 per il 2016 per la presentazione di progetti volti alla predisposizione del "*Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia*" (Bando periferie) e costituisce la prima fase di una proposta complessiva del Comune (descritta al successivo Intervento I.4), che consisteva nella creazione di infrastrutture materiali rivolte, da un lato, al territorio metropolitano in sé, mediante la facilitazione all'accesso e il miglioramento dell'attrattività dei luoghi, dall'altro, agli abitanti del territorio stesso avendo l'obiettivo di incrementare il senso di appartenenza e di favorire i processi di integrazione. In conseguenza all'ammissione al finanziamento del progetto della Città Metropolitana con D.P.C.M. 06/12/2016 "Bando Periferie" l'intervento risulta finanziato dal Ministero per euro 350.000 e da risorse proprie dell'Ente per euro 325.000, per un importo complessivo di quadro

economico di euro 675.000. L'intervento è conforme al PSC in quanto ricade in un ambito specifico destinato alle infrastrutture per la mobilità quale Parcheggio scambiatore con il SFM ed è stato oggetto di inserimento in uno specifico POC al fine di apporre il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà privata coinvolte. In data 31/08/2017 è stato approvato il progetto definitivo e dichiarata la pubblica utilità ai fini espropriativi ed in data 27/09/2017 quello esecutivo. Si prevede di realizzare le opere a partire dal secondo semestre del 2019.

I.4 Opere di riqualificazione stradale per l'ingresso Nord a San Lazzaro di Savena

Questi interventi completano il progetto complessivo sopra descritto (Intervento I.3) costituendone la seconda e la terza fase, come illustrato nel terzo paragrafo. Gli interventi relativi alla seconda fase sono correlati al "POTENZIAMENTO IN SEDE DEL SISTEMA AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA – Passante di Bologna" e la loro realizzazione è pertanto subordinata all'approvazione del progetto definitivo proposto dalla Società Autostrade per l'Italia SpA per il quale è attualmente aperto il procedimento di approvazione mediante Conferenza di Servizi. In data 17/08/2018 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha comunicato che ai fini dello svolgimento dei lavori della Conferenza si attendono ulteriori valutazioni. Non è possibile al momento stimare l'importo delle opere. Gli interventi relativi alla terza fase che consistono nella realizzazione del collegamento ciclo-pedonale della Via Zucchi alla stazione del SFM, sono:

- in parte (per uno sviluppo di circa 200 metri) correlati al "Passante di Bologna" e seguono lo stesso iter di quelli della seconda fase. In analogia con l'intervento seguente si stima un importo di euro 100.480 circa;
- in parte (per uno sviluppo di circa 300 metri) previsti all'interno di un PUA di iniziativa privata convenzionato in data 3 maggio 2018, in carico al Soggetto Attuatore, per un importo già garantito da polizza fideiussoria di euro 150.720 circa, di cui euro 115.962,00 a scempro di oneri di urbanizzazione primaria e 34.758 di spese generali. Per la loro realizzazione è attualmente in fase di rilascio il permesso di costruire.

Azioni:

A.1 Quadro conoscitivo sintetico dell'ambito AR.B.1 di PSC – Zona nord – Capoluogo e laboratorio del Master "Il progetto sostenibile: recupero edilizio e rigenerazione urbana"

Il quadro conoscitivo rappresenta un punto di partenza per la definizione degli obiettivi di sviluppo urbanistico del quadrante attraverso strumenti di piano volti, in primo luogo, al riuso delle aree e dei contenitori dismessi.

A.2 Partecipazione al "progetto europeo" SOS4LIFE

Il Comune di San Lazzaro di Savena partecipa al progetto in qualità di partner insieme ad ANCE ER, CNR-Ibimet, Comune di Carpi, Forlì Mobilità Integrata Srl, Legambiente ER, Regione Emilia Romagna ed al Comune di Forlì in qualità lead-partner. Il progetto è strutturato in Azioni preparatorie, di implementazione, di monitoraggio, di disseminazione e di gestione generale, dettagliate in sub-azioni e contempla, per ciascuno dei tre Comuni partecipanti, un intervento dimostrativo di *de-sealing*, che il Comune di San Lazzaro di Savena ha individuato nell'intervento di riqualificazione del comparto "Alce Nero" (Intervento I.1). L'azione specifica del progetto relativa all'intervento prevede che Regione Emilia Romagna e CNR conducano attività di monitoraggio pedologico e microclimatico ex ante ed ex post. Allo scopo è stato allestito nell'area un plot di campionamento e monitoraggio costituito da due contenitori, uno di tecnosuolo⁶ ed uno di topsoil⁷ con piante a pronto effetto. Per informare la cittadinanza e divulgare l'attività sono stati allestiti due totem, uno in sito ed uno localizzato in posizione centrale nel più frequentato parco pubblico cittadino. Il progetto prevede una costante attività di disseminazione ad oggi svolta prevalentemente attraverso la partecipazione a meeting, fiere (URBANPROMO Milano, URBANPROMO GREEN Venezia, REMTECH Ferrara), eventi internazionali, oltre che giornate seminariali nelle scuole. Nel corso dell'autunno 2018 verrà inaugurata e svolta la mostra itinerante "Un tesoro di Suolo" realizzata nell'ambito del progetto e curata da Legambiente

⁶Suolo sottostante superfici impermeabilizzate

⁷Suolo da utilizzare per il ripristino a verde

Emilia-Romagna. La mostra intende illustrare la ricchezza del suolo attraverso le sue funzioni ecosistemiche e dimostrare che fermare il suo consumo è possibile attraverso la sistematica applicazione dei concetti di recupero e rigenerazione urbana e la sperimentazione di progetti di *desealing* come quelli realizzati nei tre Comuni partner. Il progetto, avviato nel luglio 2016, prevede tempistiche specifiche per ogni sub-azione e quale termine il 31/01/2020. Rilevato che l'intervento dimostrativo di de-sealing relativo al "comparto Alce Nero" verrà presumibilmente ultimato entro la fine dello stesso anno si renderà necessaria una proroga.

A.3 Partecipazione a "Rebus"

La partecipazione a Rebus e al relativo workshopo progettuale sul Comparto artigiano di via Caselle-Speranza oggetto della presente strategia, ha consentito all'Amministrazione comunale di sperimentare un modo rinnovato di progettare multidisciplinariamente gli spazi pubblici con una particolare attenzione agli aspetti ecologico-ambientali ed agli effetti sul clima delle scelte progettuali, con un focus sulle potenzialità del verde e dell'acqua. L'obiettivo finale, partendo dall'analisi delle criticità del sito, è quello di riuscire a concretizzare un intervento in grado di attivare reali processi di rigenerazione dell'area influenzando positivamente il contesto con cui dovrà connettersi e dialogare.

Le caratteristiche che rendono uno spazio pubblico confortevole sono:

- complessità e multifunzionalità
- materiali scelti tenendo conto degli impatti sul comfort ambientale (albedo ed emissività)
- accessibilità
- 1. sedibilità e attrezzature
- soluzioni basate sulla natura (alberi e vegetazione differenziati nello spazio)
- presenza dell'acqua
- servizi e attività permanenti
- usi ed eventi temporanei
- manutentibilità

Questa esperienza ha consentito di acquisire ulteriori competenze utili alla definizione della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale propedeutica alla redazione dei nuovi strumenti urbanistici di cui alla LR 24/17, e nel contempo ha prodotto una riflessione costruttiva sull'area in questione, che ha subito gli effetti negativi di un'assenza di strategia nel passato. Tale azione si può considerare pertanto il punto di partenza per trovare rinnovate soluzioni in termini di pianificazione urbanistica, di confronto e dialogo tra gli attori coinvolti nel processo e di strumenti e pratiche di coinvolgimento e comunicazione per la cittadinanza. Sulla scia di questa esperienza l'Amministrazione Comunale sta organizzando un corso sull'utilizzo di ENVI-met, un software di analisi microclimatica che consente di modellare il comportamento di edifici e spazi aperti, con applicazioni per la pianificazione urbanistica al fine della valutazione del comfort ambientale.

A.4 Avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente (art. 4 L.R. 24/2017)

L'Amministrazione Comunale intende procedere in tempi brevi con l'approvazione dell'avviso prefigurato ed acquisire le proposte entro 60 giorni dalla pubblicazione dello stesso ed istruirle entro ulteriori 90 giorni. L'avviso sarà rivolto a tutti i soggetti proprietari o aventi la disponibilità di immobili all'interno delle aree indicate (ambiti A.R. e T.U.) e la valutazione delle proposte avverrà secondo gli obiettivi enunciati nella parte seconda del presente documento e costituisce un'occasione per intervenire concretamente diffondendo la strategia già in atto e sensibilizzando i cittadini sui temi della rigenerazione urbana.

A.5 Regolamentazione usi temporanei e cambi d'uso

L'Amministrazione si sta attivando per facilitare l'insediamento di attività sostenibili dal punto di vista sociale, culturale ed economico nel contesto del comparto artigianale in capannoni in condizioni igieniche e di sicurezza adeguate ancorché dismessi secondo i principi enunciati.

Allo scopo l'Amministrazione ha incontrato un gruppo di studio e ricerca che si occupa di progetti autofinanziati di rigenerazione urbana partecipata mediante la custodia gratuita di spazi temporaneamente in disuso, al fine di individuare spazi sul territorio sanlazzarese.

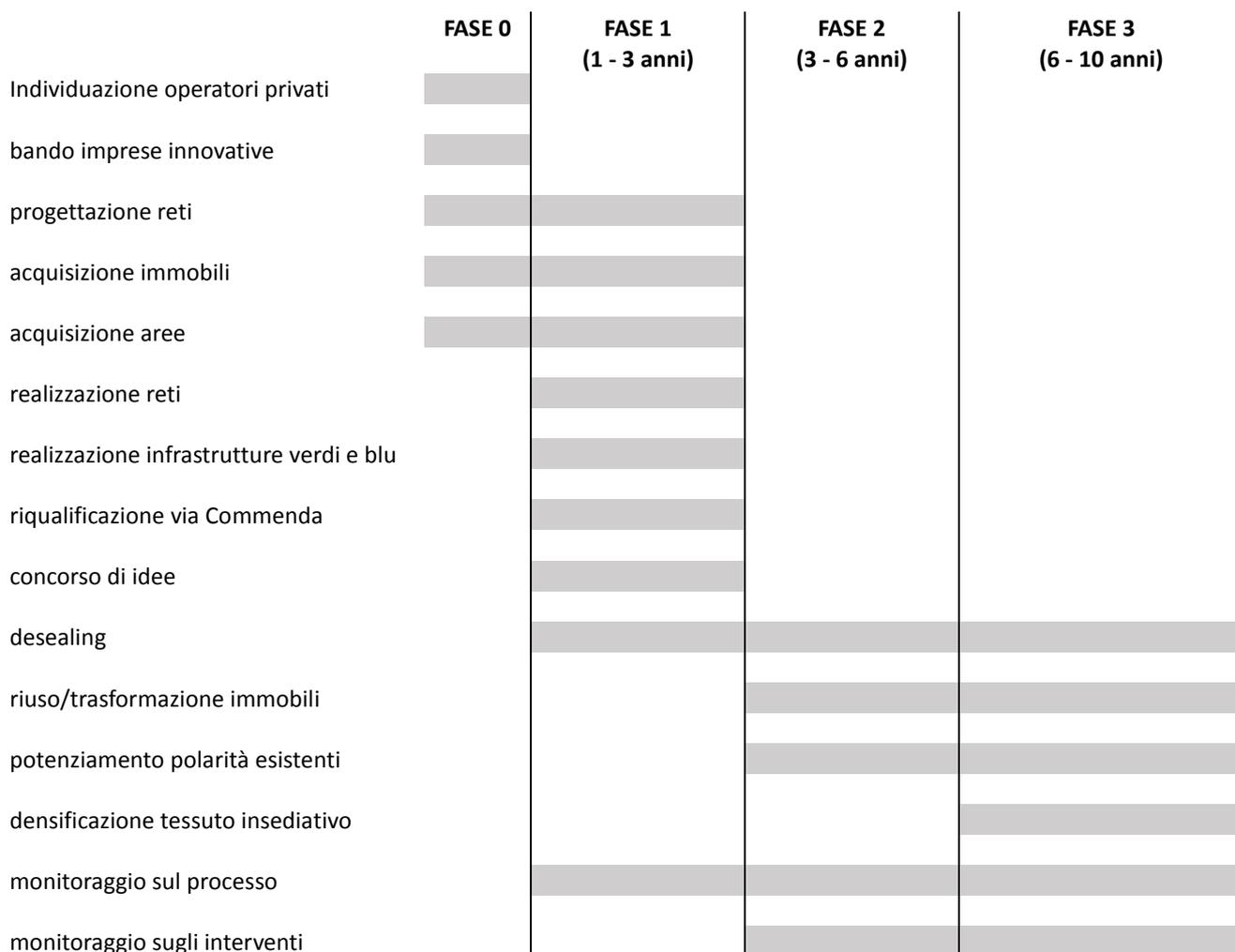
Con riferimento alle azioni A.1, A.3, A.4 il lavoro viene svolto dal personale dipendente dell'Amministrazione Comunale, senza costi aggiuntivi rispetto a quelli rappresentati dalla retribuzione ordinaria che pertanto non vengono quantificati.

Con riferimento all'azione A.2 (partecipazione al progetto SOS4LFE) questi costi sono invece stati quantificati rappresentando la quota di cofinanziamento a carico del Comune all'interno del progetto complessivo, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 245 del 22/12/2016 relativa alla partecipazione ed implementazione del progetto come segue: complessivamente il costo totale del progetto SOS4LFE è pari ad euro 1.788.749 di cui 1.060.551 cofinanziato dalla UE ed il costo complessivo per il Comune di San Lazzaro è pari ad € 213.011,00, di cui € 124.402,00 di contributo UE ed € 88.609,00 a carico dell'Ente rappresentato dai costi del personale in servizio ed impiegato nell'implementazione delle attività.

Con riferimento all'azione A.5 il lavoro viene svolto dal personale dipendente dell'Amministrazione Comunale, senza costi aggiuntivi rispetto a quelli rappresentati dalla retribuzione ordinaria che pertanto non vengono quantificati e vengono invece destinati dal Comune euro 300.000 per agevolare il cambio di destinazione d'uso verso determinati usi ammessi dagli strumenti urbanistici mediante l'erogazione di contributi.

Cronoprogramma

Per quanto riguarda la *Strategia di riuso incrementale* da applicare sull'intero comparto Artigiano di via Speranza si riporta di seguito il cronoprogramma schematico relativo alle tre fasi di attuazione descritte nel secondo paragrafo.



Il seguente cronoprogramma illustra i tempi di realizzazione degli interventi (I.1, I.2, I.3, I.4) e delle azioni (A.1, A.2, A.3, A.4, A.5) volti alla **creazione delle pre-condizioni** necessarie alla rigenerazione del comparto (si veda par. 2).

Id - INTERVENTI ED AZIONI	Done	2019			2020			2021			2022			2023		
		I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
I.1 – Comparto Alce Nero		[Barra blu continua da Q1 2019 a Q3 2020]														
I.2 – Lotto 0 Esecuzione		[Barra blu continua da Q1 2019 a Q3 2020]														
I.2 – Lotto 1 Affidamento ed esecuzione		[Barra blu continua da Q3 2019 a Q3 2020]														
I.2 – Lotto 2 Affidamento ed esecuzione		[Barra blu continua da Q3 2019 a Q3 2020]														
I.3 – Parcheggio SFM (Fase 1) Affidamento		[Barra blu continua da Q1 2019 a Q3 2019]														
Esecuzione		[Barra blu continua da Q3 2019 a Q3 2020]														
I.4 – Ingresso Nord e parte pista ciclabile (Fase 2 e parte della 3) Approvazione ed esecuzione		[Barra azzurra tratteggiata continua da Q1 2019 a Q3 2023] →														
I.4 – Ingresso Nord (parte della Fase 3) Esecuzione		[Barra blu continua da Q1 2019 a Q3 2021]														
A.1 – Quadro conoscitivo		[Barra gialla continua da Q1 2019 a Q1 2019]														
A.2 – SOS4LIFE		[Barra gialla continua da Q1 2019 a Q3 2020]														
A.3 - REBUS		[Barra gialla continua da Q1 2019 a Q1 2019]														
A.4 – Avviso pubblico Pubblicazione avviso		[Barra gialla continua da Q1 2019 a Q1 2019]														
Istruttoria manifestazioni		[Barra gialla continua da Q1 2019 a Q3 2019]														
Approvazione accordi operativi		[Barra gialla continua da Q3 2019 a Q3 2020]														
Attuazione degli interventi		[Barra gialla continua da Q3 2020 a Q3 2023]														
A.5 – Usi temporanei e agevolazioni Cambi d’uso Pianificazione e attuazione		[Barra gialla tratteggiata continua da Q1 2019 a Q3 2023] →														