WEBINAR - SALVARE IL SUOLO

LINEE GUIDA E STRUMENTI DI LAVORO PER TECNICI E AMMINISTRATORI

23.09.2020

Il torrente Savena torna alla città: l'intervento di Alce nero e il nuovo parco fluviale

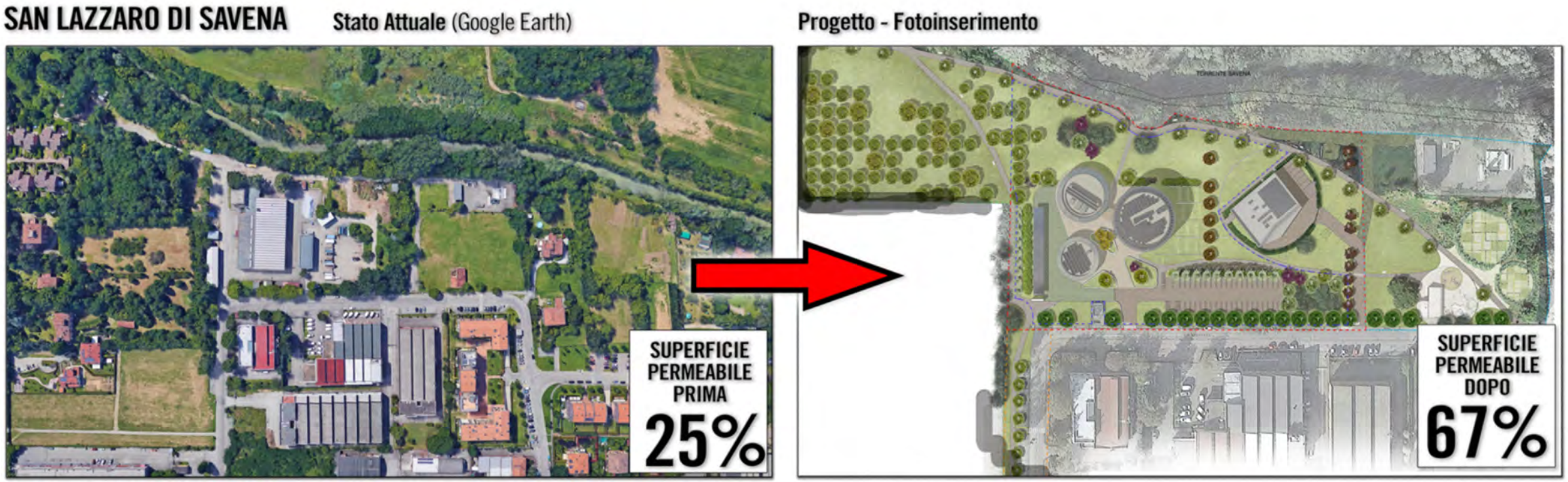
Anna Maria Tudisco – Comune di San Lazzaro di Savena

DESEALING A SAN LAZZARO – l'area di intervento

L'attività consiste in un intervento di riqualificazione urbana con **desealing e parziale recupero a verde** di un'area impermeabilizzata occupata dai magazzini comunali, piazzali e superfici di stoccaggio rifiuti del Centro di Raccolta comunale.

La Regione Emilia Romagna e CNR conducono attività di monitoraggio pedologico e microclimatico ex ante e ex post.

DESEALING A SAN LAZZARO - STEP



- **Delocalizzazione** dei magazzini comunali e del Centro di raccolta rifiuti
- **Alienazione** dell'area (17.500 mq) mediante un'asta pubblica con finalità di riqualificazione (progettazione del Parco Fluviale) e riduzione delle superfici impermeabili con ripristino a verde previa bonifica ambientale;
- **Riqualificazione** dell'area mediante PUA per la realizzazione degli interventi privati

DESEALING A SAN LAZZARO - ITER

- **2015 - Bando di alienazione** ed aggiudicazione ad Alce Nero
- **2016-2018 - POC - Stralcio con effetto di PUA** del Comparto AR.B.1 - P.1A Via Speranza approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 20/12/2018
- **2019 – Sottoscrizione Convenzione urbanistica**
- **2018 - Autorizzazione paesaggistica** L'area di intervento possiede una forte potenzialità paesaggistica in quanto situata lungo il torrente Savena;
- **2019-2020 CILA** per intervento di demolizione
- a cura dell'Amministrazione comunale
- **2020-2021 – Realizzazione degli interventi pubblici** a cura del Comune (Parco fluviale e ciclabile)
- 2021-2022 – Realizzazione degli interventi Alce Nero (edifici, dotazioni territoriali e verde pertinenziale)

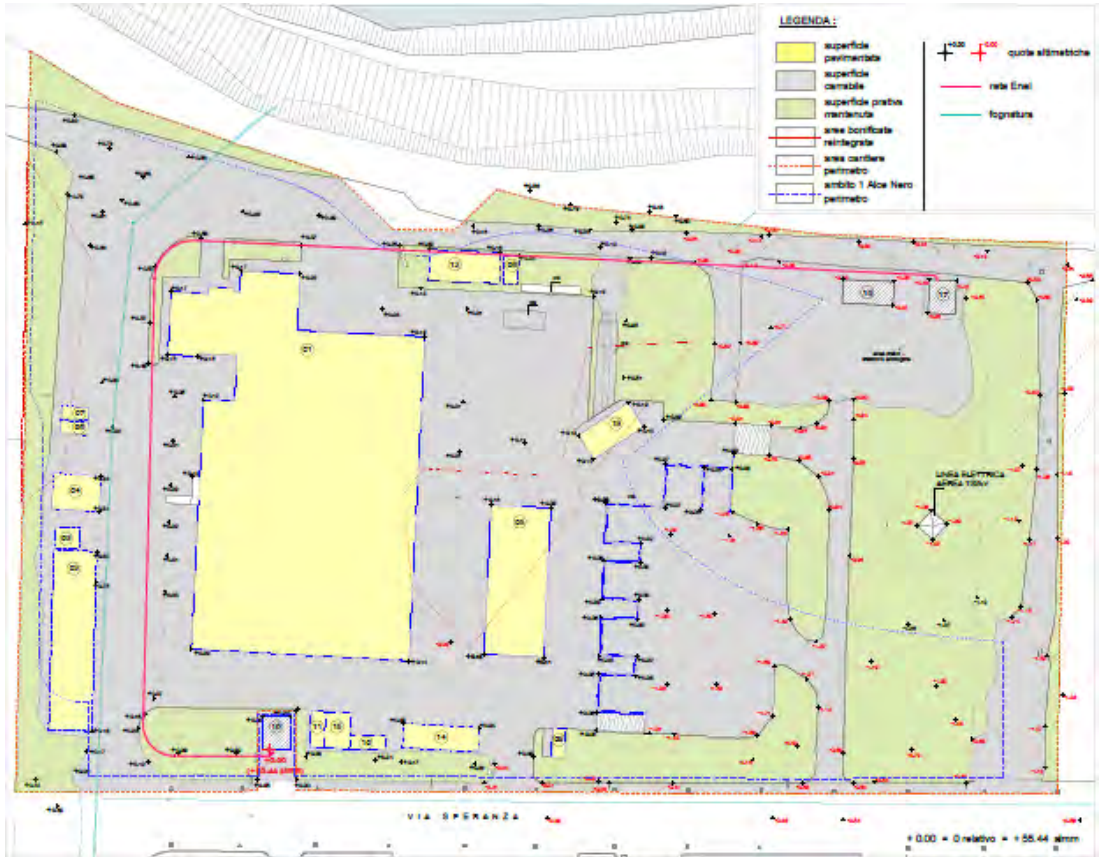
PRIMA

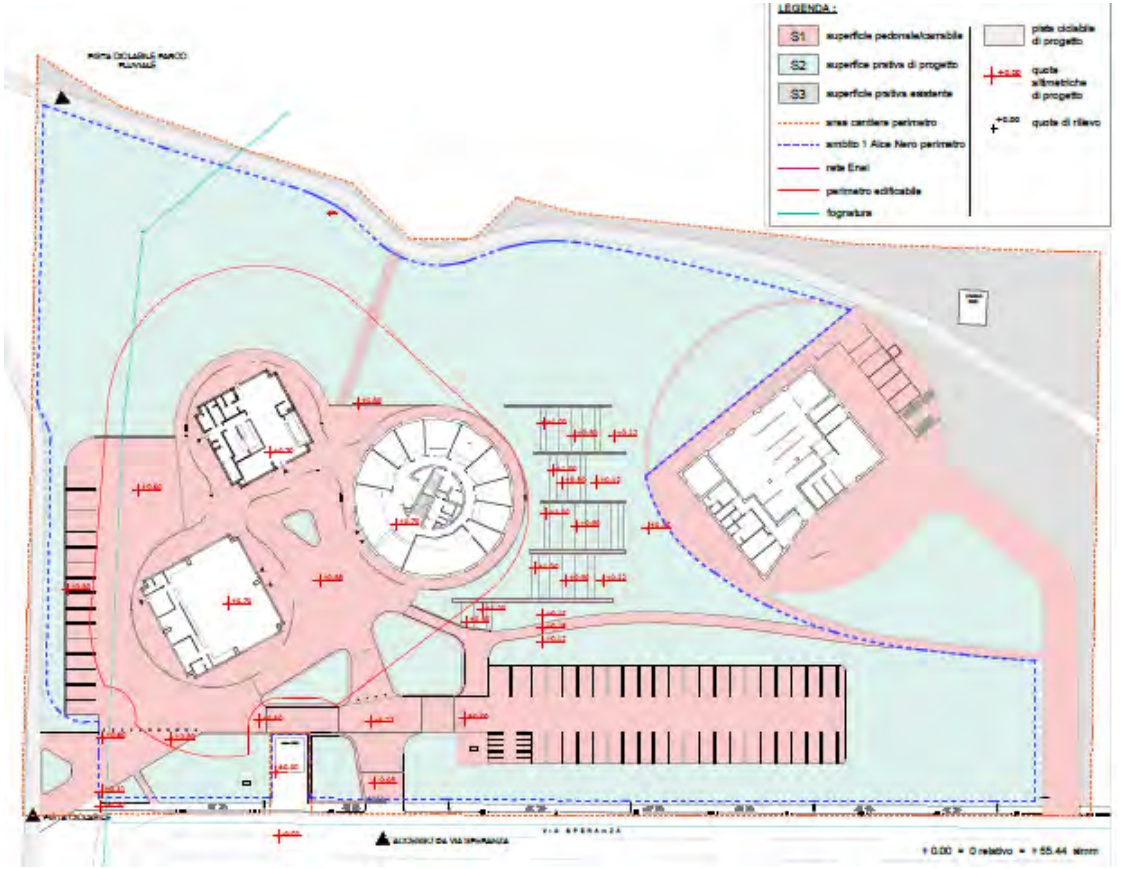
DOPO

PRIMA

DOPO

DESEALING A SL – Confronto superfici pre e post intervento





17.450 mq Sup. lotto

13.220 mq sup. imperm. (76 %)	- 6.770 mq	6.450 mq sup. imperm. (37 %)
4.230 mq sup. perm. (24 %)	+ 6.770 mq	11.000 mq sup. perm. (63 %)

DESEALING A SL – Operazioni di demolizione, smaltimento, riciclo e riuso

- Demolizione degli edifici, dei manufatti e delle pavimentazioni esistenti sull'area ed eliminazione di tutti i pozzetti ed i chiusini presenti nelle aree pavimentate:
  - 8.000 mc per strutture in elevazione
  - 13.000 mq per pavimentazioni – desealing;
- Frantoio in loco per la macinatura dei detriti.
- Gestione dei prodotti della demolizione:
  - **Smaltimento in discarica dei rifiuti** (miscele bituminose, emulsioni, materiali da costruzione contenti amianto, materiali isolanti) – 51.230 kg (0,65 %);
  - **Riciclo** (in centri di recupero) di Ferro, Acciaio, Alluminio e Legno – 144.270 kg (1,84 %);
  - **Riuso** in sito **degli inerti** (laterizio e cemento) preventivamente caratterizzati, per reinterri, sottofondazioni e massicciate. Volume di inerti pari a circa 5.000 mc, a disposizione sia del soggetto privato che dell'Amministrazione comunale per il parco pubblico – 7.843.500 kg (97,51 %).

DESEALING A SAN LAZZARO – Modalità di ripristino a verde

- L’area è caratterizzata da un **fondo prevalentemente ghiaioso, compatto** derivante dall’espansione morenica del Torrente Savena e sollecitato negli anni dal passaggio di mezzi pesanti. Per rompere la crosta che si è nel tempo formata e rendere il terreno più permeabile si procederà con uno scorticamento generalizzato, per uno spessore di circa 20-40 cm.
- Verrà portato da altro sito del **terreno agricolo biologicamente attivo** per la topica vegetale (topsoil) del parco, tale terreno deriverà da una scorticatura entro il metro di suolo agricolo che andrà analizzato prima del suo reimpiego.

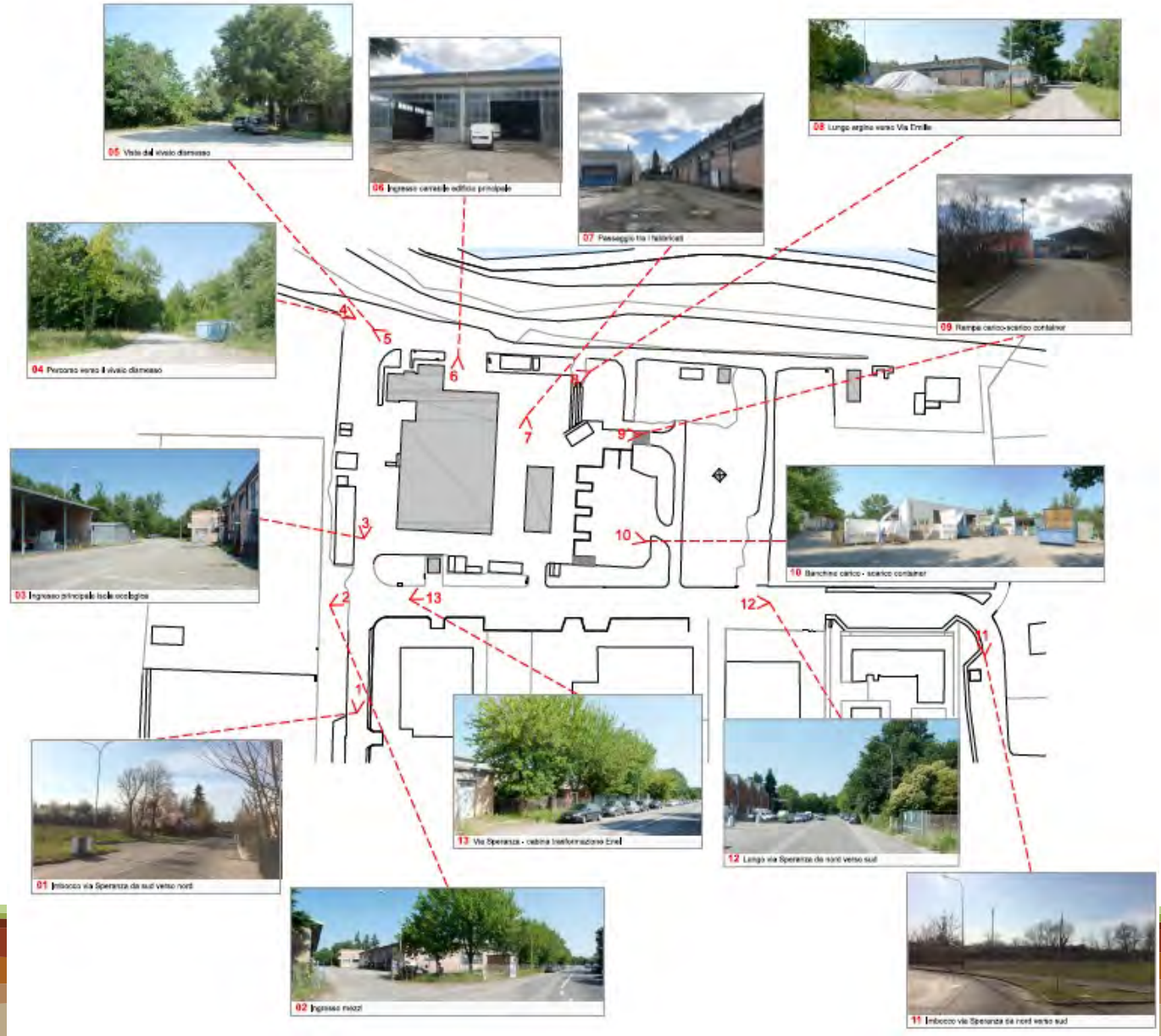
DESEALING A SAN LAZZARO – Costi

- **Costi totali di demolizione € 290.000**:
  - € 70.000 per bonifica ambientale (24 %)
  - € 180.000 per demolizioni (60 %)
  - € 40.000 per spese tecniche e generali (16 %)

- **Costi parametrici per desealing**:
  - € 25,30/mq per demolizioni (compreso edifici)
  - € 10,00/mq per opere di ripristino a verde

  (escluso costo di riporto terreno vegetale)

DESEALING A SAN LAZZARO – Rilievo fotografico ante demolizione



DESEALING A SAN LAZZARO – Viste progetto

Vista 1 // dalla pista ciclabile parallela al torrente Savena

Vista 5 // dal parcheggio

Vista 4 // dal ingresso carrabile

Vista 2 // dal percorso ciclopedonale all'esterno del lotto

Vista 3 // dal percorso ciclopedonale all'interno del lotto

Il progetto ha disposto il **trattamento a verde della maggior parte della superficie scoperta del lotto**, in modo da circondare l'edificio con un **parco aperto alla città in continuità con il Parco Fluviale** consolidato.

Le alberature sono state progettate sia per mitigare l'impatto dei nuovi edifici nel **contesto naturalistico**, sia per definire relazioni di assialità con il **tessuto urbano** circostante, sempre in continuità con il sistema di verde autoctono.

L'intervento impostato secondo i principi del **basso impatto**, conferma un rapporto di **equilibrio** e **rispetto** nei confronti dei caratteri naturalistici che caratterizzano la zona.

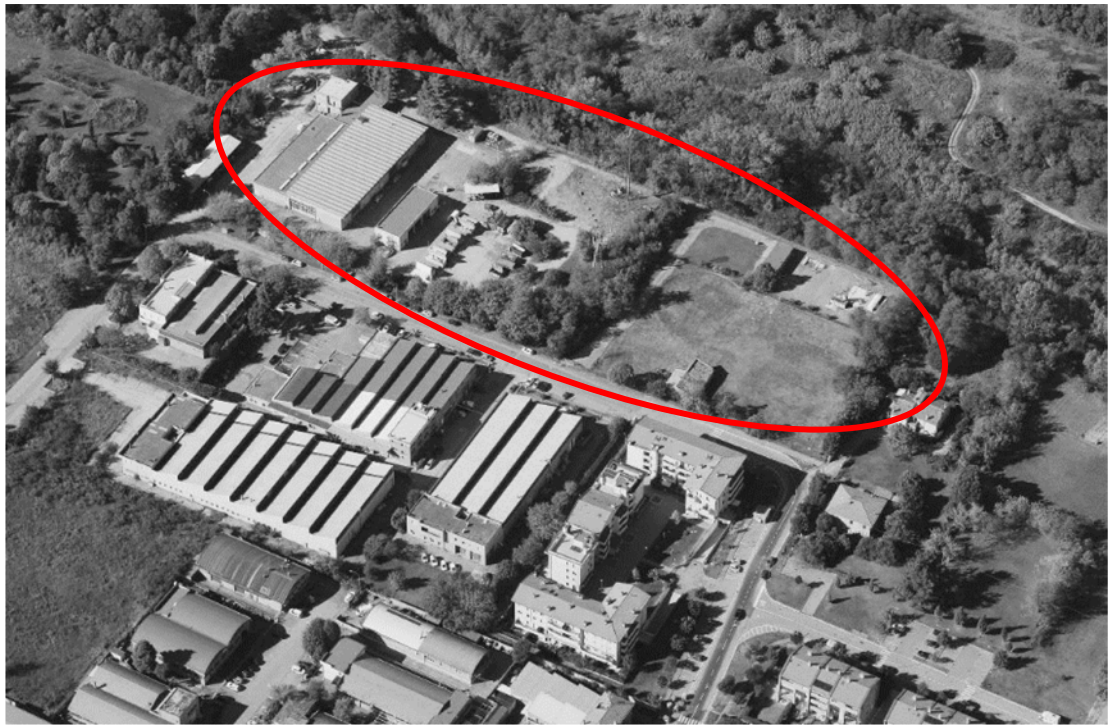
IL PARCO FLUVIALE E PISTA CICLABILE LUNGO IL TORRENTE SAVENA

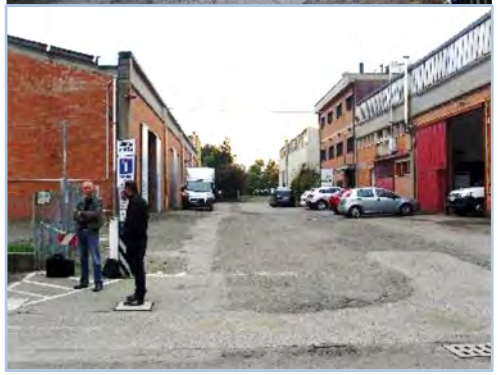
Costituisce elemento fondante del progetto **l'integrazione tra il verde pertinenziale privato e quello pubblico** del Parco Fluviale, in una logica nuova di apertura e accessibilità di spazi che il privato rende disponibili per la città

DAL RECUPERO E DESEALING DELL'AREA ALLA RIGENERAZIONE DEL COMPARTO ARTIGIANALE VIA SPERANZA

Una transizione incompiuta

Area produttiva del secondo dopoguerra, parzialmente dismessa, con ampie superfici impermeabili e ad alta densità costruita, insediata in area semi periferica.
Ai capannoni artigianali si affiancano recenti ed isolati insediamenti residenziali, esito di una parziale attuazione del PRU.





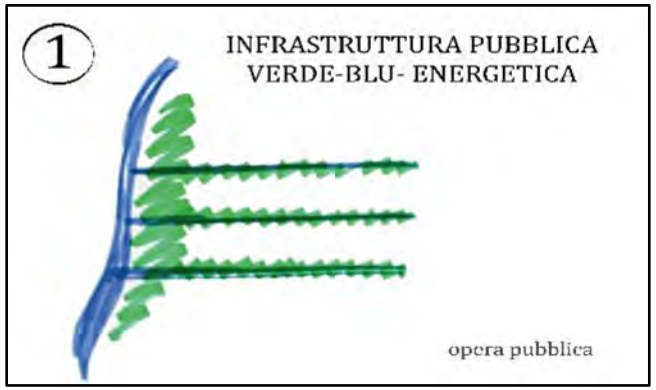
Punti di debolezza/ostacoli

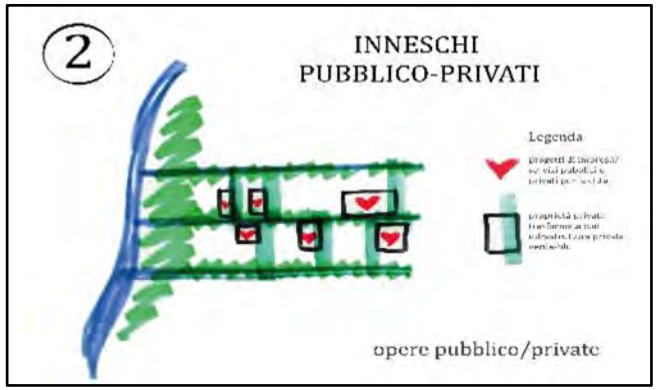
- saturazione dei lotti e vetustà dell'edilizia
- frammentazione proprietaria, recinzioni
- elevata impermealizzazione e assenza di verde
- assenza di dotazioni, di aree ad uso pubblico, di spazi per la mobilità pedonale
- elevati costi per le bonifiche ambientali
- assenza di identità

Punti di forza

- vicinanza al contesto fluviale
- prossimità al TPL
- collegabilità al sistema di servizi del centro città

L'inserimento dell'intervento nella Strategia di rigenerazione del Comparto artigianale di via Speranza





Il **Parco Fluviale** e la **pista ciclabile Lungo Savena** costituiscono il primo step per la infrastrutturazione sostenibile del futuro **eco-quartiere**, quale pre-condizione per l'attivazione del processo di rigenerazione.

Grazie per l’attenzione