

## **Area Pianificazione Territoriale e della mobilità sostenibile**

---

*Servizio Pianificazione urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **OGGETTO:**

**VARIANTE SPECIFICA al PSC**

del **Comune di Casalecchio di Reno**  
adottata con DCC n. 62 del 22 luglio 2021

#### **PROCEDIMENTO:**

Espressione dell'Intesa,  
valutazione ambientale in merito alle proposte oggetto di Intesa,  
ai sensi dell'art. 4, comma 4, della LR n. 24/2017

Bologna, 26 aprile 2023

## **Premessa**

- 1. SINTESI DELLE RISERVE DELLA CITTÀ METROPOLITANA**
- 2. CONTRODEDUZIONI COMUNALI E VALUTAZIONI AI FINI DELL'INTESA**
- 3. ESPRESSIONE DELL'INTESA**
- 4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PSC**
- 5. ALLEGATI**

## PREMESSA

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Il Consiglio Comunale di Casalecchio di Reno, ha adottato la variante specifica al PSC oggetto della presente istruttoria adottata con DCC n. 62 del 22 luglio 2021 inquadrando la variante ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000, al fine di recepire ed aggiornare il piano su alcune tematiche specifiche e per la correzione di errori materiali.

Il Comune, contestualmente all'adozione della Variante al PSC, ha adottato la corrispondente Variante cartografica e normativa al RUE per adeguare detto strumento ai contenuti della Variante al PSC.

La Città metropolitana ha formulato le proprie riserve (Atto del sindaco metropolitano n. 51 del 29.03.2022) in merito alla coerenza degli strumenti urbanistici rispetto alla pianificazione sovraordinata. L'Amministrazione Comunale ha quindi controdedotto tali riserve con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 09.03.2023.

Ai sensi del comma 10 dell'art. 32 della LR n. 20/2000 e smi, non essendo intervenuto l'Accordo di pianificazione, l'approvazione della variante al PSC è subordinata all'acquisizione dell'Intesa della Città metropolitana in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato.

Tale Intesa può essere subordinata all'inserimento nel piano delle modifiche necessarie per soddisfare le riserve, ove le stesse non risultino recepite, ovvero per rendere il piano controdedotto conforme agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato.

L'Amministrazione Comunale, acquisita la presente Intesa e recepite le relative indicazioni, ai sensi dell'art. 32 della LR n. 20/2000 e smi, può procedere all'approvazione della variante al PSC. L'approvazione della variante al RUE dovrà essere subordinata all'approvazione della relativa variante al PSC.

### 1. SINTESI DELLE RISERVE DELLA CITTÀ METROPOLITANA

Rispetto ai contenuti della variante al PSC, la Città metropolitana in sede di espressione delle riserve ha formulato le seguenti richieste:

#### **1.1 Le aree residenziali e l'ERS**

- a. In merito alla proposta relativa all'area 15 Bolero si chiede di collegare gli interventi al rispetto di ulteriori prestazioni, quali ad esempio quelle finalizzate a colmare il deficit di attrezzature collettive e di parcheggi ad oggi presente.
- b. Per quanto attiene alla proposta relativa all'area 26 -Villa Volpe si chiede di esplicitare nelle norme e nella ValSAT del PSC che gli interventi previsti sono subordinati al rispetto delle tutele presenti nell'area.
- c. Si chiede infine di esplicitare nelle norme del PSC se i trasferimenti di quote di ERS dall'Area 13 -Carbonari 1, nelle Aree 10 -Carbonari 2 e Area 29 -Libertà, comportino la necessità di procedere anche con varianti ai PUA vigenti per le singole aree.

#### **1.2 Le previsioni di cui all'Accordo territoriale del Polo Funzionale Zona B**

Si chiede di integrare le NTA del PSC specificando lo strumento di attuazione dell'intervento proposto.

Si ricorda inoltre che le quantità e gli usi da modificare potranno essere successivamente recepiti in via definitiva dal PSC nella sezione strutturale solo a seguito dell'approvazione della variante all'Accordo Territoriale stesso, segnalando inoltre che eventuali rettifiche di errori delle quantità ad oggi previste dal citato Accordo territoriale, potranno essere apportate in sede di modifica/aggiornamento dell'Accordo territoriale stesso.

### **1.3 Recepimento del PTM**

Si chiede di eliminare la proposta di revisione in riduzione delle fasce di rispetto autostradale, in quanto non coerente con le prescrizioni del PTM (art. 46 comma 3) e di aggiornare gli elaborati Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli con i riferimenti al PTM approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021.

### **1.4 ValSAT**

Richiamando quanto indicato da ARPAE AACM, si chiede di

- a) recepire tutte le prescrizioni fornite dagli enti ambientali
- b) di integrare, preliminarmente all'espressione dell'Intesa, la ValSAT della Variante al PSC con gli approfondimenti di natura ambientale attualmente demandati alla fase di rilascio del titolo abilitativo edilizio, utili ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale della variante, con particolare riferimento alla verifica della compatibilità acustica dei cambi d'uso verso la residenza e agli approfondimenti sul tema del traffico, come puntualmente sopra specificato.

## **2. CONTRODEDUZIONI COMUNALI E VALUTAZIONI AI FINI DELL'INTESA**

Rispetto alle riserve sopra richiamate, l'Amministrazione Comunale ha formulato le seguenti controdeduzioni:

### **2.1 Le aree residenziali e l'ERS**

Controdeduzione comunale alla riserva:

- a) *si rileva che il quadro conoscitivo del PSC per l'area Bolero non rileva deficit in relazione ai parcheggi ma una carenza di attrezzature collettive. Relativamente alle dotazioni il Documento Preliminare del PSC ha approfondito tale tematica in termini qualitativi piuttosto che quantitativi. Infatti l'approccio alla pianificazione di interventi quasi esclusivamente rigenerativi dei tessuti urbani esistenti ha comportato scelte tra le quali l'implementazione quantitativa delle dotazioni territoriali, la densificazione del costruito e delle funzioni urbane, la riabilitazione degli edifici esistenti, la fattibilità realizzativa e gestionale delle scelte, dovendo definire in maniera organica l'equilibrio sostenibile tra queste variabili. Specificatamente in relazione alla dotazione di attrezzature collettive il Documento Preliminare ha rilevato che il territorio presenta un livello generalmente soddisfacente, proponendo per i settori con livelli di dotazione carenti (tra cui Bolero) interventi di riqualificazione volti a migliorare le connessioni con i settori più avvantaggiati. Per tale motivo, anche in ragione della presenza nelle aree limitrofe del parco Masetti (Parco delle Cave) e del Parco Lungofiume, si propone di recepire la riserva introducendo nella tavola del RUE "Settore 5 tav. 2 Brigata Bolero" la seguente prescrizione particolare: "Al fine di migliorare i collegamenti con gli altri settori urbani, i seguenti interventi non accedono alla monetizzazione dei parcheggi pubblici e devono concorrere al potenziamento della rete ciclopedonale:*
  1. *gli interventi di demolizione, ricostruzione con ampliamento*
  2. *gli interventi di cambio d'uso di intero edificio verso la residenza".*
- b) *Premesso che tutti gli interventi previsti dalla pianificazione comunale sono subordinati al rispetto delle tutele presenti, si propone di recepire tale riserva nella Valsat.*
- c) *Si precisa che il trasferimento dell'ERS non presuppone variante al PUA Carbonari 1, in quanto il piano e la relativa convenzione sottoscritta non la prevedeva, trattandosi di sola previsione contenuta nel PSC su lotto di proprietà comunale.*

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

### **La riserva n.1 si ritiene accolta.**

Per l'area Bolero le prescrizioni finalizzate a colmare il deficit di attrezzature collettive e di parcheggi sono state inserite nella tavola del RUE "Settore 5 tav. 2 Brigata Bolero", prevedendo il miglioramento delle connessioni, con specifica prescrizione per gli interventi di demolizione, ricostruzione con ampliamento e gli interventi di cambio d'uso di intero edificio verso la residenza, per i quali non sarà consentita la monetizzazioni dei parcheggi oltre a dover concorrere al potenziamento della rete ciclopedonale. Attraverso le connessioni ciclabili l'ambito potrà beneficiare dell'utilizzo di attrezzature collettive localizzate in aree limitrofe come il parco Masetti (Parco delle Cave) e il Parco Lungofiume.

Per l'area Villa Volpe le tutele presenti sono state riportate nella ValSAT.

Il Comune ha inoltre chiarito che non è necessario procedere con una variante al PUA per l'area "Carbonari 1".

### **2.2 Le previsioni di cui all'Accordo territoriale del Polo Funzionale Zona B**

Controdeduzione comunale alla riserva:

*Al fine di recepire la riserva, nel quadro sinottico al cap. 8 delle NTA del PSC si introduce la specifica che la variante sarà attuata con accordo di programma*

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

### **La riserva n.2 si ritiene parzialmente accolta.**

Si ribadisce quanto già espresso in sede di riserve alla variante al PSC adottato, ossia che le quantità e gli usi da modificare potranno essere successivamente recepiti, seppur in via indicativa, dal PSC nella sezione strutturale solo a seguito dell'approvazione della variante all'Accordo Territoriale stesso, segnalando inoltre che eventuali rettifiche di errori delle quantità ad oggi previste dal citato Accordo territoriale, potranno essere apportate in sede di modifica/aggiornamento dell'Accordo territoriale stesso. Si chiede pertanto di garantire la coerenza tra la variante al PSC e l'Accordo Territoriale vigente eliminando le proposte di modifica alla tabella "Quadro sinottico delle aree da attivare e delle aree in corso di attuazione".

Ricordando altresì che lo strumento dell'Accordo territoriale rappresenta, ai sensi dell'art. 58 della LR 24/2017, uno strumento finalizzato a concordare obiettivi e scelte di natura strategica che di norma demanda alla fase attuativa la definizione puntuale e dettagliata dei parametri urbanistici e degli usi, e considerando inoltre che all'interno del tavolo tecnico per la variante all'Accordo Territoriale non sono state ancora definite le specifiche modalità di attuazione, si chiede di prevedere nelle norme del PSC un generale rimando ai contenuti dell'Accordo territoriale e alle modalità di attuazione che saranno definite nell'Accordo stesso.

### **2.3 Recepimento del PTM**

Controdeduzione comunale alla riserva:

*Al fine di recepire la riserva, si propone di:*

- 1. aggiornare la Scheda dei Vincoli con i riferimenti al PTM;*
- 2. individuare nella tavola 5.4 del PSC per i tratti stradali esterni al perimetro del centro abitato le fasce di rispetto indicate dal PTM.*

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

### **La riserva n. 3 si ritiene accolta.**

La scheda dei Vincoli è stata aggiornata riportando i riferimenti al PTM e all'allegato B dello stesso laddove i vincoli sono riferiti alle parti del PTCP non abrogate. Le fasce di rispetto autostradali sono state correttamente aggiornate per le parti di territorio extraurbano.

### **2.4 ValSAT**

Controdeduzione comunale alla riserva:

Al fine di recepire la riserva:

1. Il Comune risponde agli Enti ambientali nello specifico punto 3.1 della relazione di controdeduzione, come di seguito riportato:
  - a. In risposta ad AUSL. *In coerenza con quanto disposto dall'ex RD 1265/1934, Legge 833/1978 e LR 19/82) si ritiene di confermare quanto espresso nella proposta di variante ad esclusione dei seguenti punti:*
    - i. *relativamente all'albergo Calzavecchio la variante prevede di eliminare la previsione di ampliamento, rinviando eventualmente alla definizione di un procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della sopravvenuta LR 24/2017;*
    - ii. *all'articolo 10.2 del RUE, che prevede l'aerazione artificiale per i bagni dei monolocali derivati da un intervento di ristrutturazione, si conviene di limitare l'applicazione della norma ai soli casi di frazionamento di alloggi esistenti, per favorire interventi di riuso e rigenerazione edilizia del tessuto esistente che, diversamente, verrebbero bloccati.*
  - b. In risposta ad ARPAE AACM. *si precisa che a seguito del primo parere ASL, al fine di recepire il parere e in sinergia con le risposte al parere della Città Metropolitana, Il Comune di Casalecchio di Reno ha affidato ad un soggetto specializzato la stesura di specifiche schede Valsat, che vengono integrate nella stesura della variante che è stata adottata. Per quanto attiene alle verifiche di compatibilità acustica, Il Comune provvede a inviare documentazione integrativa. Per quanto attiene alla riduzione del parco Volpe si precisa che la proposta consente al privato il restauro ambientale di Villa Volpe e la conservazione dei servizi ecosistemici forniti dal parco e contestualmente perviene alla riduzione del carico urbanistico previsto nell'area.*
2. Il Comune fornisce documentazione integrativa relativamente alle aree residenziali di Galleria Ronzani e l'Ex Caserma Polizia Stradale.  
Per quanto attiene alle verifiche richieste in merito al tema del traffico specifica quanto segue:
  - considerata la realizzazione del Nuovo Nodo ferro-stradale, che comporterà una redistribuzione dei flussi di traffico attuale anche nella viabilità secondaria esistente;
  - visto anche il potenziamento del sistema trasportistico pubblico di previsione (nuova fermata ferroviaria centro, riqualificazione fermata ferroviaria suburbana Palasport, nuova linea tram blu, e potenziamento sistema ciclabile – eurovelo, bicipolitana);
  - considerato quindi che in ragione dell'elevato numero di scenari possibili relativi al sistema trasportistico locale e sovra locale, non è possibile condurre un'analisi specialistica che contenga rilievi e simulazioni in quanto avrebbe comunque carattere di incertezza e non consentirebbe di configurare previsioni attendibili;
  - le valutazioni ad integrazione della ValSAT in merito alle percentuali di incremento dei flussi di traffico sono state prese a riferimento dagli scenari disponibili nella letteratura scientifica in materia e tali valutazioni sono state effettuate partendo dagli scenari disponibili del quadro conoscitivo del PGTU vigente.
  - aggiornare la Scheda dei Vincoli con i riferimenti al PTM;
  - individuare nella tavola 5.4 del PSC per i tratti stradali esterni al perimetro del centro abitato le fasce di rispetto indicate dal PTM.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

**La riserva n. 4 si ritiene parzialmente accolta.**

Si prende atto delle risposte fornite dal Comune in merito alle richieste degli enti ambientali.

Per quanto attiene la seconda parte della riserva 4 inerente la richiesta di integrazione della ValSAT con gli approfondimenti di natura ambientale demandati alla fase di rilascio del titolo abilitativo edilizio, si prende atto che il documento di ValSAT è stato parzialmente aggiornato. Sulla base della documentazione prodotta, con comunicazione, PG 19325 del 31/03/2023 la Città

metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana la proposta di parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 17/04/2023.

Con comunicazione PG 22768 del 18.04.2023 ARPAE AACM ha trasmesso la propria relazione istruttoria (Allegato A) che tuttavia non consente alla Città metropolitana l'espressione del parere motivato sulle aree "Galleria Ronzani e Ex Caserma Polizia Stradale", in quanto la medesima ARPAE AACM non ha formulato alcuna proposta di parere ritenendo attualmente non valutabili le due proposte di variante al PSC relative alle aree suddette per le motivazioni seguito riportate:

- *per l'area Galleria Ronzani, le misure svolte hanno evidenziato importanti superamenti della terza classe di assegnazione dell'area. Poiché l'infrastruttura ferroviaria è presente da sempre e la progettazione della nuova viabilità risale a molti anni addietro, non è corretto assegnare a queste nuove residenze, generate dal cambio di destinazione d'uso, la fascia di rispetto ferroviaria e stradale (V classe). Pertanto, considerando l'incertezza affermata dal Comune medesimo sulla non predicibilità della futura configurazione di traffico e conseguente rumore particolarmente agli ultimi piani dell'edificio (non mitigabili alla fonte), si ritiene altrettanto non ancora valutabile il cambio d'uso verso il residenziale;*
- *per l'area ex Caserma Polizia Stradale è stata dichiarata la necessità di opere di mitigazione sul fronte nord del comparto, che non sono state illustrate; oltre all'esigenza di progettare gli spazi interni valutando opportunamente la disposizione degli ambienti sensibili. Si ritiene tale pratica non corretta poiché ogni ambiente di una abitazione è parte dell'abitazione e deve essere sfruttabile dagli abitanti, ivi comprese le pertinenze esterne. La valutazione delle necessarie mitigazioni attiene alla valutazione di sostenibilità e non è rimandabile al permesso a costruire.*

### 3. ESPRESSIONE DELL'INTESA

In applicazione del regime transitorio di cui all'art. 4 della LR n. 24/2017, la Città metropolitana di Bologna esprime l'Intesa, di cui all'art. 32, comma 10, della L.R. 20/2000, attestando la conformità delle previsioni della variante specifica al PSC di Casalecchio di Reno per quanto di propria competenza e limitatamente alle parti oggetto del presente procedimento, agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato, subordinando l'Intesa stessa all'inserimento nella variante al PSC delle seguenti modifiche:

#### A) Relativamente alle previsioni di cui all'Accordo territoriale del Polo Funzionale Zona B

Si chiede di garantire la coerenza tra la variante al PSC e l'Accordo Territoriale vigente eliminando le proposte di modifica alla tabella "Quadro sinottico delle aree da attivare e delle aree in corso di attuazione" e di prevedere nelle norme del PSC un generale rimando ai contenuti dell'Accordo territoriale e alle modalità di attuazione che saranno definite nell'Accordo stesso.

B) Relativamente alla ValSAT richiamando quanto espresso al paragrafo 2.4 della presente relazione istruttoria, si fa presente che ARPAE AACM ha trasmesso la propria relazione istruttoria che tuttavia non consente alla Città metropolitana l'espressione del parere motivato sulle aree "Galleria Ronzani e Ex Caserma Polizia Stradale", in quanto la medesima ARPAE AACM non ha formulato alcuna proposta di parere ritenendo attualmente non valutabili le due proposte di variante al PSC.

#### 3.1. Conclusione del procedimento di variante al PSC

Il Consiglio Comunale può approvare il piano per tutte le parti del PSC sulle quali abbia acquisito l'Intesa, ai sensi dell'art. 32, c. 11, della L.R.20/2000.

### 4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PSC

In armonia con i contenuti della con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva

per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015”, le valutazioni ambientali definitive in ordine alla ValSAT della Variante al PSC sono espresse nell’ambito del procedimento di Intesa, dovendo tener conto delle modifiche agli elaborati apportate dall’Amministrazione procedente in fase di controdeduzione.

#### **4.1 Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, PG 21092 del 10 agosto 2021; ATERSIR PG 21251 del 12 agosto 2021; Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia Orientale PG 22455 del 31 agosto 2021; Hera, PG 22538 del 31 agosto 2021; Regione Emilia Romagna, Servizio Difesa del suolo, della costa e bonifica, PG 22947 del 3 settembre 2021; Consorzio della bonifica renana PG 24180 del 16 settembre 2021; Demanio PG 25753 del 30 settembre 2021; Arpae PG 26657 dell’8 ottobre 2021; FER PG 30832 del 17 novembre 2021; Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile - Giunta Regionale - Regione Emilia-Romagna PG 30940 del 18 novembre 2021.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT della variante al PSC (60 giorni consecutivi a partire dal 04.08.2021) non sono pervenute osservazioni di carattere ambientale.

#### **4.2. Conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città metropolitana di Bologna esprime una **valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante specifica al PSC**, ad esclusione delle proposte inerenti le aree “Galleria Ronzani” ed “Ex Caserma Polizia Stradale” per le quali **la Città metropolitana di Bologna non può procedere con l’espressione del parere motivato sulla ValSAT** per le motivazioni esposte nel precedente paragrafo 2.4, stante l’assenza di una proposta di parere in merito alla valutazione ambientale da parte di ARPAE AACM (allegato A).

#### **5. ALLEGATI**

A) Istruttoria di VAS/ValSAT per il procedimento di espressione dell’Intesa della Città metropolitana di Bologna ai sensi dell’art. 32, c. 10 della LR 20/2000 relativamente alla variante specifica al PSC, redatta da ARPAE AACM

Firmato:  
Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:  
Funzionario Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Arch. Maria Luisa Diana