

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa pubblica
di rigenerazione urbana dell'area RIGU Michelangelo

del Comune di

CASALECCHIO DI RENO

PROCEDIMENTO:

Formulazione di osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2020, in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 7, della L.R. 24/2017 e contestuali valutazioni ambientali

Bologna, 18 settembre 2023

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. IL QUADRO NORMATIVO

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 c), l'adozione di PUA e loro varianti durante il periodo transitorio di quattro anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

Inoltre, ai sensi dell'art. 4 comma 7 e come chiarito dalla DGR n.1956 del 22.11.2021, “Atto di coordinamento in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24 del 2017”, le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4, possono essere attuate anche successivamente alla fine della prima fase del periodo transitorio, secondo le modalità stabilite dagli strumenti vigenti.

Ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 recante norme in materia ambientale, come corretto e integrato dal D.Lgs. 4/2008, e dell'art. 19 della L.R. 24/2017, è stata redatta la ValSAT del PUA in oggetto e la Città metropolitana di Bologna, in qualità di Autorità competente, è chiamata ad esprimere il parere motivato in merito.

1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Casalecchio di Reno, dotato di PSC, RUE e POC vigenti, ha adottato, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30 maggio 2022 il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica. Il PSC vigente individua l'ambito oggetto di PUA all'interno della strategia della rigenerazione urbana (RIGU) finalizzata ad ottenere un significativo miglioramento della qualità urbana, formale e funzionale, di parti intere dei tessuti urbani, anche modificando la forma e la posizione degli edifici esistenti, definendo le dotazioni territoriali ed elevando il livello di efficienza energetica e di efficienza strutturale di edifici ed infrastrutture attraverso il coinvolgimento dei residenti e dei proprietari degli immobili nella definizione di progetti partecipati ed individuando così la disciplina particolareggiata dei tessuti urbani oggetto di intervento.

Il Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) all'art. 2.3 prevede che la strategia RIGU sia attuata attraverso l'attivazione di processi partecipativi per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia e che gli interventi siano realizzati mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Pertanto, nel corso del 2019 l'Amministrazione Comunale ha avviato un percorso partecipato al fine di raccogliere le disponibilità di proprietari a partecipare alla Rigenerazione Urbana dell'area, con l'opportunità di riconversione residenziale di edifici dismessi o con usi incongrui rispetto al contesto a fronte di una partecipazione alla realizzazione di interventi per la riqualificazione degli spazi, dotazione e infrastrutture pubbliche dell'ambito.

Sulla base delle manifestazioni di interesse presentate, sono stati individuati due ambiti: l'ambito di trasformazione urbanistica, che sarà interessato dalla trasformazione verso funzioni residenziali, in coerenza con quanto declinato dalla strategia del PSC, e l'ambito di conservazione urbanistica, per il quale non è stata presentata alcuna manifestazione di interesse e conserva la disciplina prevista

dal RUE per il tessuto urbano consolidato. L'ambito di trasformazione urbanistica è stato poi a sua volta suddiviso in due sub ambiti in base all'assetto proprietario delle aree.

Il PUA prevede interventi di sostituzione urbanistica di due capannoni produttivi dismessi per la realizzazione di 3 edifici ad uso abitativo per un totale di 31 alloggi.

Si riportano di seguito i principali dati e parametri urbanistici relativi agli ambiti di trasformazione:

- 1) Ambito A (TRASF.URB.A): circa 5.415 mq di superficie fondiaria, oggi occupato da un edificio ad uso produttivo dismesso di circa 4.275 mq di Superficie Catastale. In esso è prevista la realizzazione di 2 edifici abitativi di 5 livelli fuori terra, consistenti in circa 18 unità immobiliari complessive. Gli obiettivi pubblici possono essere sintetizzati in: aumento della superficie permeabile del lotto; realizzazione e cessione al Comune di una porzione del lotto privato da destinarsi a verde pubblico e parcheggi pubblici a servizio degli abitanti di via Tintoretto e realizzazione delle opere connesse; realizzazione e cessione al Comune di un tratto di marciapiede sul tratto sud di via Tintoretto nella porzione adiacente all'Ambito A; realizzazione di un'area di manovra al termine di via Tintoretto.
- 2) Ambito B (TRASF.URB.B): circa 1.806 mq di superficie fondiaria, oggi occupato da un edificio ad uso prevalentemente artigianale dismesso di circa 1.890 mq di Superficie catastale. In esso è prevista la realizzazione di 1 edificio abitativo di 6 livelli fuori terra, consistenti in circa 13 unità immobiliari complessive. Gli obiettivi pubblici possono essere sintetizzati in: aumento della superficie permeabile del lotto; realizzazione e cessione al Comune di una porzione del lotto privato da destinarsi a parcheggi pubblici e realizzazione delle opere connesse.

Il PUA prevede inoltre alcuni interventi in aree esterne agli ambiti di trasformazione, esito del percorso partecipativo:

- riqualificazione del marciapiede esistente su via Tintoretto anche attraverso la
- realizzazione di rampe di raccordo con la strada e con il marciapiede di Via Porrettana;
- creazione di stalli di sosta pubblica fronte strada lungo la via Michelangelo a servizio dei residenti dell'area;
- allargamento del marciapiede lungo il lato nord di via Michelangelo per migliorare l'accesso al parco collinare;
- riqualificazione allargamento del marciapiede lungo il lato ovest di via Porrettana per la lunghezza del tratto compreso tra via Michelangelo e via Da Vinci;
- riqualificazione degli attraversamenti pedonali all'intersezione tra le vie Michelangelo, Porrettana e Cimabue;
- realizzazione di nuovo attraversamento pedonale semaforizzato a chiamata su via Porrettana, dotato di idoneo illuminamento;
- spostamento di fermata TPER su via Porrettana;
- posizionamento di paletti dissuasori nell'ultimo tratto di via Michelangelo fino all'ingresso del parco Collinare;
- realizzazione di un attraversamento pedonale rialzato per connettere i due lati di via Michelangelo con funzione ulteriore di traffic calming idoneamente illuminato.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza del PUA in oggetto con il PSC vigente. Al fine di garantire la piena coerenza degli interventi proposti con la pianificazione generale, si segnalano di seguito alcune osservazioni.

Si prende atto inoltre di quanto dichiarato dal Comune in merito alla coerenza degli interventi con l'art. 4 comma 7 della LR n. 24/2017.

1. Disciplina degli ambiti di conservazione

Considerando che gli ambiti di conservazione, così come definiti dal PUA, sono a tutti gli effetti parte integrante del progetto di rigenerazione e del perimetro del PUA stesso, pur non essendo oggetto di trasformazione nell'immediato, è necessario individuare per tali ambiti interventi e usi coerenti e compatibili con gli obiettivi complessivi di rigenerazione definiti dal PSC. In particolare, considerando che la ValSAT indica per tali ambiti una SCA di previsione pari a quella esistente, si chiede di

integrare le NTA del PUA specificando che negli ambiti di conservazione non sono consentiti incrementi di SCA, con particolare riferimento agli ampliamenti delle attività produttive esistenti, né cambi d'uso che comportino un aumento del carico urbanistico, poiché tali interventi non sono stati valutati nella ValSAT.

L'art. 5 delle NTA prevede inoltre negli ambiti di conservazione la possibilità di monetizzare le dotazioni pubbliche, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 8.4 del RUE vigente. Considerando che l'ambito nel suo complesso è stato oggetto di una progettazione unitaria attraverso la quale l'Amministrazione ha individuato gli obiettivi pubblici da perseguire, si chiede di integrare le NTA del PUA prevedendo che i proventi delle eventuali monetizzazioni relative agli interventi negli ambiti di conservazione siano destinati alla realizzazione di opere per il miglioramento dell'ambito RIGU, in termini di mobilità sostenibile e qualità urbana.

Con riferimento alla **disciplina degli ambiti di conservazione** si esprime la seguente

Osservazione n. 1:

si chiede di integrare le NTA del PUA specificando che negli ambiti di conservazione non sono consentiti incrementi di SCA, con particolare riferimento agli ampliamenti delle attività produttive esistenti, né cambi d'uso che comportino un aumento del carico urbanistico, poiché tali interventi, non valutati nella ValSAT, sarebbero in contrasto con gli obiettivi di rigenerazione dell'ambito. Si chiede inoltre di integrare le NTA del PUA prevedendo che i proventi delle eventuali monetizzazioni relative agli interventi negli ambiti di conservazione siano destinati alla realizzazione di opere per il miglioramento dell'ambito RIGU.

2. Destinazioni d'uso

L'art. 2.3 del PSC e la relativa scheda n. 18 definiscono per l'area RIGU una strategia di trasformazione finalizzata alla sostituzione di usi produttivi con funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali. Nello schema di convenzione (art. 3.2 e 3.3) non sono indicate destinazioni d'uso diverse dalla residenza, mentre nelle NTA sono riportati anche usi terziari e produttivi. In particolare, le NTA prevedono la possibilità mantenere usi produttivi di tipo artigianale fino al 49% della superficie del singolo edificio.

Si segnala che, in tale ipotesi, si verrebbe a creare una commistione di usi residenziali e produttivi, attualmente non valutata dal punto di vista ambientale né sotto il profilo acustico né dal punto di vista del traffico in quanto il progetto presentato e i relativi studi specialistici fanno riferimento a uno scenario di tipo residenziale. Al fine di garantire la piena coerenza con l'art. 2.3 del PSC, si chiede quindi di circoscrivere le possibilità di trasformazione a fini produttivi artigianali, privilegiando altri usi, complementari alla residenza, quali attività di servizio o commercio di vicinato e di portare a coerenza le NTA e la convenzione, individuando percentuali per gli usi complementari alla residenza coerenti con il progetto di rigenerazione complessivo dell'area, eliminando usi produttivi, come sopra richiamato.

Con riferimento alle **destinazioni d'uso** si esprime la seguente

Osservazione n. 2:

Al fine di garantire la piena coerenza con l'art. 2.3 del PSC, si chiede di circoscrivere le possibilità di trasformazione a fini produttivi artigianali, privilegiando altri usi, complementari alla residenza, quali attività di servizio o commercio di vicinato e di portare a coerenza le NTA e la convenzione, individuando percentuali per gli usi complementari alla residenza coerenti con il progetto di rigenerazione complessivo dell'area.

3. Accessibilità e mobilità sostenibile

In merito all'accessibilità veicolare e ciclopedonale, si richiama quanto espresso dal PUMS ai capitoli 4.4.4 e 6.2.2.4 sul rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al

miglioramento dell'accessibilità. Si segnala quindi l'opportunità di adottare tecniche di moderazione del traffico motorizzato (zone 30, isole ambientali, zone 10, etc.) anche utilizzando alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile, per favorire la mobilità attiva e l'uso della strada come spazio condiviso, con valutazione della possibilità di realizzare insediamenti o comparti "car-free"; di progettare e realizzare gli accorgimenti necessari per garantire elevati livelli di sicurezza stradale e per ridurre l'inquinamento acustico; di sistemare le superfici stradali e dei parcheggi con soluzioni volte al miglioramento del microclima urbano (alberature, una pianta ogni due posti auto, verde diffuso, pavimentazioni e asfalti speciali, etc.) e alla mitigazione degli effetti del riscaldamento (isole di calore); di adottare misure per favorire la diffusione della mobilità elettrica, in armonia con i contenuti del PUMS, par. 8.3.2, prevedendosi in particolare la realizzazione di punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli di parcheggio pertinenziale. Si ritiene importante, per la fase esecutiva, che siano adottate tutte le soluzioni progettuali finalizzate alla sicurezza dei pedoni, garantendo la massima visibilità dei percorsi e degli attraversamenti nonché la calmierazione delle velocità veicolari.

Tenuto conto che le opere a carico dell'attuatore sono perlopiù finalizzate a garantire all'ambito una corretta accessibilità carrabile e che nello studio di traffico sono citati percorsi ciclabili di collegamento con la rete esistente, si chiede di massimizzare l'accessibilità sostenibile al comparto e di predisporre in sede di approvazione del PUA uno schema cartografico che metta in evidenza le tipologie di ciclabili che verranno realizzate, le loro caratteristiche tecniche e la connessione con i tratti esistenti e di progetto, sia di rilevanza metropolitana che comunale, verso il centro di Casalecchio di Reno e la stazione SFM. Si chiede di integrare lo schema di convenzione con i relativi impegni a carico del soggetto attuatore.

Dagli elaborati di PUA si evince inoltre la previsione di una nuova fermata del trasporto pubblico TPER e/o lo spostamento verso nord di quella esistente su via Porrettana. Tale intervento è inoltre inserito nell'elenco degli impegni del soggetto attuatore. Si chiede di verificare con gli Enti competenti la fattibilità di tale ipotesi realizzativa e le relative tempistiche, attivando le procedure autorizzative necessarie.

Con riferimento all'**accessibilità e mobilità sostenibile** si esprime la seguente

Osservazione n. 3:

Si chiede di massimizzare l'accessibilità sostenibile al comparto e di predisporre in sede di approvazione del PUA uno schema cartografico che metta in evidenza le tipologie di ciclabili che verranno realizzate, le loro caratteristiche tecniche e la connessione con i tratti esistenti e di progetto, inserendo in convenzione le opere da realizzare. Si chiede inoltre di verificare con gli Enti competenti la previsione di una nuova fermata del trasporto pubblico TPER e/o lo spostamento verso nord di quella esistente su via Porrettana.

4. Rumore

Richiamando quanto espresso da ARPAE APAM e AACM, si segnala che il raggiungimento degli obiettivi del rispetto dei livelli sonori previsti dalla normativa è in funzione del completamento della variante Nuova Porrettana, evidenziando quindi un possibile disallineamento tra i tempi di realizzazione della Nuova Porrettana e i tempi di realizzazione degli interventi oggetto di PUA. Si chiede pertanto di rilasciare l'abitabilità degli edifici soltanto a seguito di verifiche strumentali dei livelli di rumore che dimostrino il rispetto della classe acustica di progetto indicata nella ValSAT e nello studio acustico, come richiesto da ARPAE AACM.

Come emerge dal parere di ARPAE APAM, date le opere di mitigazione previste e lo scenario di riduzione del traffico futuro a completamento dei lavori per la Nuova Porrettana, la soluzione progettuale risulta conforme ai limiti della Zonizzazione Acustica. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si invita comunque il Comune ad una revisione della distanza degli edifici residenziali

dalla strada ovvero del numero di piani al fine di garantire ai futuri residenti condizioni migliori di vivibilità, nel rispetto della classe acustica di progetto indicata.

Con riferimento al **rumore** si esprime la seguente

Osservazione n. 4:

Si chiede di rilasciare l'abitabilità degli edifici soltanto a seguito di verifiche strumentali dei livelli di rumore che dimostrino il rispetto della classe acustica di progetto indicata nella ValSAT e nello studio acustico.

5. Bonifica dei suoli

In merito alla bonifica in corso, ARPAE AACM nella sua proposta di parere motivato, richiama la procedura avviata per il sito potenzialmente contaminato e il Piano di Caratterizzazione recentemente approvato da ARPAE AACM con DET-AMB-2023-4003 del 4/8/2023/04/08/2023, ricordando che a seguito degli esiti della caratterizzazione sarà possibile stabilire il modello concettuale del sito in base al quale dovrà essere presentata un'Analisi di Rischio e/o un Progetto di Bonifica.

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede che l'acquisizione e la valutazione dell'Analisi di Rischio sanitario per lo stato di progetto avvengano preventivamente all'approvazione del presente PUA, mentre potrà essere valutata anche in una fase successiva l'Analisi di Rischio ambientale e/o la bonifica. Si ricorda inoltre che ogni successiva modifica del progetto approvato comporterà anche la rivalutazione dell'Analisi di Rischio.

Con riferimento alla bonifica dei suoli si esprime la seguente

Osservazione n. 5:

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede che l'acquisizione e la valutazione dell'Analisi di Rischio sanitario per lo stato di progetto avvengano preventivamente all'approvazione del presente PUA.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. PREMessa

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva regionale approvata 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", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale, e la invii alla Città metropolitana.

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Il Comune di Casalecchio di Reno con nota pg. 38412 del 20/06/2023 ha trasmesso la documentazione inerente il PUA in oggetto e contestualmente richiesto ai soggetti competenti in materia ambientale i pareri in ordine alla ValSAT. Il Comune ha quindi trasmesso alla Città metropolitana i pareri di ARPAE APAM, AUSL e Atersir.

Si prende atto, inoltre, che il Comune ha provveduto alla pubblicazione e che gli elaborati di PUA, compreso il documento di ValSAT, sono stati depositati dal 22 giugno 2022 al 22 agosto 2022. Il Comune dichiara inoltre che durante il periodo di deposito sono pervenute 3 osservazioni sulla ValSAT da parte di Enti con competenze ambientali.

4. CONCLUSIONI

Acquisita e considerata tutta la documentazione presentata, **la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA in oggetto**, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da AACM di ARPAE (allegato A).

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. È quindi necessario dare atto di tali contenuti nel Piano di Monitoraggio, elemento costitutivo dei documenti di ValSAT.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. GLI ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM;

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)