



---

**Area Pianificazione Territoriale**

**Servizio pianificazione urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

*Accordo di Programma tra Comune di Calderara di Reno, Regione Emilia Romagna e Città metropolitana di Bologna, relativo al programma integrato di promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di riqualificazione urbana, finalizzata alla modifica e completamento del PRU "Garibaldi 2" comportante variante al POC.*

**Comune di CALDERARA DI RENO**

*delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 28.04.2016*

**PROCEDIMENTO:**

*Determinazioni ai fini della chiusura della Conferenza Preliminare dei Servizi ai sensi dell'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000  
Valutazioni di compatibilità ambientale, previste ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.*

*Conferenza dei Servizi Preliminare  
svoltasi il 26 maggio 2016*

Bologna, 30 Giugno 2016

Allegato n. 1 al provvedimento del Sindaco metropolitano di Bologna  
Prot. n. 36543 del 30.06.2016 – Fasc. 8.2.2.5/2/2016

**INDICE:**

**1 – CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

**2 – VALUTAZIONI DELLA PROPOSTA**

**3 – VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO**

**4 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**5 - ALLEGATO**

## 1 – CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La presente proposta modifica il progetto di riqualificazione denominato "Garibaldi 2" prevedendo, in sostituzione della riqualificazione di tutto l'edificio previsto dal progetto originario, la demolizione di parte dell'edificato e la diversa distribuzione delle aree, destinandole in parte ad aree private di pertinenza del condominio, in parte ad aree per attrezzature collettive private ed in parte a parcheggio pubblico.

Il progetto originario di riqualificazione del 'Garibaldi 2' prevedeva la ristrutturazione di tutto lo stabile, con il recupero degli alloggi, diminuendone comunque il numero complessivo.

Il Programma di Riqualificazione in corso di realizzazione articola l'ambito del 'Garibaldi 2' nel modo seguente:

- Blocchi 1 e 2 (prospicienti la viabilità principale) sono i blocchi di edificio in cui è già stata completata la ristrutturazione, che rimangono inalterati con la presente variante;
- Blocco 3 (prospiciente la viabilità principale) è il blocco in cui è in corso la ristrutturazione in base ai progetti approvati, anch'esso rimane inalterato;
- Blocchi 4, 5 e 6 (retrostanti la viabilità principale) sono i blocchi in cui non è ancora partito nessun progetto di ristrutturazione, per i quali si propone la demolizione;
- Area cortiliva esterna condominiale, destinata a verde privato e parcheggi privati, che viene destinata in parte a verde sportivo privato e parcheggio pubblico.

La proposta si mantiene conforme alla disciplina del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, in quanto l'area è classificata come "ambito a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione".

Nel RUE l'area è destinata ad "Area AC\_3 - Area di trasformazione per usi residenziali", identificata con un asterisco verde, poiché per tale ambito si applica la disciplina del programma di riqualificazione, come indicato all'art. 40 del RUE. Il nuovo progetto prevede una variante cartografica al RUE, poiché prevede il recupero dell'edificio per le parti attuate e in fase di attuazione (identificate nei Blocchi 1, 2 e 3), che ha una superficie fondiaria di circa mq 8.221, la cui classificazione viene confermata come ambito AC\_1. Per la parte oggetto di demolizione, (identificata dai Blocchi 4, 5, 6) e l'area condominiale, si propone la riclassificazione a parcheggi pubblici (P), per una superficie di mq 1.278, e ad attrezzature sportive private (AG/R), per mq 6.059.

Le motivazioni che hanno portato alla necessità di modificare le previsioni, esplicitate anche in delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 11/12/2014, sono legate all'incidenza economica della ristrutturazione rispetto ad una demolizione, inoltre si è cercato di ricondurre il contesto edilizio ad una densità di abitanti maggiormente sostenibile dal punto di vista insediativo e sociale, riducendo il numero di alloggi, che dagli originari 194, dopo la riqualificazione rimarranno 75. Nella stessa delibera è definito anche il piano per ricollocare i nuclei familiari residenti nei blocchi oggetto di demolizione.

Il piano economico prevede un impegno complessivo pari a € 5.690.000, costo stimato per l'acquisizione e demolizione dei blocchi 4, 5 e 6 e per la realizzazione dell'area da destinare ad usi sportivi, risorse fornite parzialmente dallo Stato e dal Comune, come indicato all'art. 4 del testo dell'accordo allegato alla delibera.

La variante al POC, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 30/07/2013, si rende necessaria principalmente al fine di apporre il vincolo espropriativo sull'area oggetto di demolizione. L'elenco delle aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultano proprietari, secondo le risultanze dei registri catastali, sono riportati nel Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto. La presente variante al POC disciplina il PRU "Garibaldi 2", e modifica la scheda normativa con le seguenti indicazioni:

1. l'esproprio per pubblica utilità dei Blocchi 4, 5 e 6;
2. l'esproprio per pubblica utilità delle aree cortilive esterne e dei posti auto privati;
2. la demolizione dei Blocchi 4, 5 e 6, per una SU pari a mq 3.900,00.

La capacità edificatoria generata dalla demolizione, sarà di proprietà della Pubblica Amministrazione e potrà essere attuata solo con la predisposizione di un apposito POC, che verifichi la fattibilità dell'utilizzo della capacità edificatoria (anche solo in parte) e la sostenibilità ambientale e territoriale delle aree di atterraggio della capacità edificatoria stessa; non potrà pertanto essere utilizzata nell'area soggetta al PRU "Garibaldi 2".

## **2 – VALUTAZIONI DELLA PROPOSTA**

In linea generale i contenuti della variante non presentano incongruenze rispetto alla normativa urbanistica vigente, né rispetto agli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Si esprime pertanto l'assenso alla modifica dei contenuti all'ACCORDO DI PROGRAMMA, e quindi alla conclusione della fase preliminare della Conferenza dei Servizi.

## **3 – VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO**

La variante non comporta alcuna modifica dell'edificabilità dei suoli e pertanto si può ritenere ininfluenza ai fini del rischio sismico.

## **4 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

L'art. 13 della L.R. 6/2009, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani", introduce la necessità di operare una valutazione ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei medesimi piani. Alla lettera b, comma 7 dello stesso articolo si dispone che la Provincia, sostituita dalla Città metropolitana che ne svolge le funzioni nelle more dei prossimi aggiornamenti normativi, si esprima in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve, previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale.

Per l'acquisizione dei pareri in materia ambientale degli Enti competenti, ai sensi dell'art. 5 comma 6, della L.R. 20/2000, si è svolta la consultazione tra i soggetti competenti in materia ambientale durante le sedute di conferenza dei servizi, e sono stati consultati l'Azienda U.S.L., ARPAE, Consorzio della Bonifica Renana e la Soprintendenza Archeologica. Gli Enti non hanno rilevato, nelle trasformazioni previste dalla Variante al POC in esame, effetti significativi sull'ambiente ed hanno espresso parere favorevole sulla Valsat, purché siano rispettate alcune indicazioni di sostenibilità ambientale. In particolare, la Soprintendenza Archeologica si esprime con parere positivo all'attuazione del progetto in oggetto, (PG 6418 del 06/06/2016), sottolineando che qualora si prevederanno interventi comportanti scavi nel comparto che interesseranno l'*area di potenziale rischio archeologico CA.43* e l'*area di concentrazione di materiali archeologici CA.7*, dovrà essere sottoposto alle valutazioni della stessa. ARPAE (parere PG 15793/2016) richiama alcune indicazioni/prescrizioni di carattere ambientale da tenere in considerazione durante la redazione della fase esecutiva del progetto di demolizione, relativamente alla gestione dei rifiuti ed al loro reimpiego.

In ottemperanza alla direttiva regionale DGR 2170 del 21/12/2015 "Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, AIA ed AUA in attuazione alla L.R. 13/2015", la **SAC di ARPAE** con pg. 36412 del 30/6/2016 ha inviato "lo schema di Parere Motivato" riportato in allegato, nel quale esprime parere positivo con prescrizioni, relative agli

interventi di smantellamento/rimozione della ex centrale termica centralizzata alimentata ad olio combustibile (BTZ), in relazione alla potenziale contaminazione del terreno e delle acque sotterranee sottostanti alla cisterna ed al piano di monitoraggio.

#### **4.1 Conclusioni della Valutazione Ambientale**

Con le disposizioni introdotte dalla L.R. 6/2009, la Città metropolitana, subentrata alla Provincia nelle more dei successivi aggiornamenti normativi, svolge le funzioni in qualità di Ente competente ed è chiamata ad esprimersi in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) degli strumenti urbanistici comunali e delle relative varianti.

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, a condizione che siano esplicitamente soddisfatti i condizionamenti indicati dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché le prescrizioni indicate nel parere motivato della SAC di ARPAE, tra cui si sottolinea la necessità di verificare gli interventi di smantellamento/rimozione della ex centrale termica centralizzata (non funzionante da alcuni anni) alimentata ad olio combustibile (BTZ). In relazione alla potenziale contaminazione del terreno e delle acque sotterranee sottostanti alla cisterna si richiede l'esecuzione di indagini ambientali mirate a dimostrarne l'assenza. Si ritiene pertanto opportuno che nella redazione del progetto esecutivo di demolizione lo stesso venga integrato, come peraltro indicato nell'elaborato H nella parte relativa agli impianti, con l'esecuzione degli interventi necessari alla rimozione di tutte le apparecchiature presenti nella centrale termica, alla rimozione della cisterna interrata del combustibile ed all'eventuale bonifica dei terreni e della falda, se interessati da contaminazione, con attivazione delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del Dlgs 152/2006 e smi. Sarà quindi necessario quantificare e stanziare le necessarie risorse economiche a copertura dei suddetti interventi che si ritengono necessari ed imprescindibili. Si richiama inoltre la necessità di assegnare ai materiali derivanti dalla demolizione gli opportuni codici CER e di privilegiare la destinazione, laddove possibile, a riciclo/recupero in attuazione delle norme comunitarie.

Inoltre, considerato che l'intervento consta essenzialmente di demolizione e riduzione della pressione antropica, non si ravvisa la necessità del Piano di monitoraggio nel senso usuale del termine. Sarebbe invece auspicabile una supervisione degli effetti di tale scelta in relazione agli obiettivi di riqualificazione sociale, al fine di verificare che le situazioni di deviazione sociale, abbandono, emarginazione ed autoemarginazione, e le loro conseguenze anche sull'ambiente, vengano ridotte o ridimensionate a seguito dell'intervento.

Tale parere sarà da ritenere definitivamente espresso, qualora durante la fase di deposito e pubblicazione del documento di VALSAT non siano presentate osservazioni il cui eventuale accoglimento non determini modifiche sostanziali all'assetto urbanistico, e della Valsat, proposto e condiviso in Conferenza dei servizi. Qualora invece si presentassero le casistiche appena descritte, dovrà essere aggiornata la stessa Conferenza e la Città metropolitana dovrà esprimere nuovamente una propria valutazione.

#### **5. ALLEGATO**

Schema di decisione rilasciato da SAC di ARPAE.

Firmato:

Il funzionario  
Sabrina Massaia

Firmato:

La Responsabile  
Servizio pianificazione urbanistica  
Alice Savi