

COMUNE DI CALDERARA DI RENO  
PROVINCIA DI BOLOGNA



SETTORE IV - GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

UFFICIO TECNICO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI ERS  
E RIQUALIFICAZIONE URBANA RELATIVA  
AI BLOCCHI 4/5/6 DELL'INSEDIAMENTO  
DENOMINATO "GARIBALDI 2" IN CALDERARA DI RENO

**VAS - VALSAT**

ASSESSORE ALL'URBANISTICA <i>Lora Buratti</i>	SINDACO <i>Irene Pirolo</i>	I PROGETTISTI <i>Arch. Andrea Illari</i> <i>Dott.ssa Emanuela Bison</i>
SEGRETARIO <i>Beatrice Bonaccorso</i>		I COLLABORATORI <i>P.E. Cristina Grandi</i> <i>Dott.ssa Patrizia Goldoni</i>

**VAS - VALSAT**

DATA:

*Maggio 2016*



## INDICE

1. RIFERIMENTI NORMATIVI..... 1
2. SCHEDA PRU "GARIBALDI 2" - PROGETTO DEFINITIVO DEMOLIZIONE BLOCCHI 4-5-6 ..... 2



## 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

La legge regionale 20 del 2000 introduce tra i documenti costitutivi di tutti i piani la "Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale" (ValSAT), finalizzata a considerare gli effetti derivanti dalla attuazione del piano stesso. La ValSAT deve valutare la coerenza delle scelte di piano rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani redatti dagli enti di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

Analogamente a quanto sancito dalla Direttiva CE 42/2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la valutazione del piano è concepita come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee ad impedirli.

La fase di valutazione deve essere effettuata anteriormente all'approvazione del piano o del programma, durante la fase di predisposizione dello stesso. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Sino all'entrata in vigore di specifica legge regionale, la valutazione ambientale per i piani territoriali ed urbanistici previsti dalla L.R. n. 20 del 2000 è costituita dalla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) integrata dagli adempimenti e fasi procedurali previsti per la VAS dal D.Lgs. n. 152 del 2006 non contemplati dalla L.R. n. 20 del 2000. Per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla L.R. n. 20 del 2000 il Rapporto ambientale richiesto dalla VAS nazionale è assimilabile infatti al documento di ValSAT così come delineato nella delibera del Consiglio regionale n. 173 del 2001 ("Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione").

La normativa regionale (L.R. 9/2008 e relativa Circolare esplicativa relativa alle "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del Dlgs 16 gennaio 2008, n. 4"), elaborata in seguito al recepimento formale della direttiva europea n. 42/2001 in quella italiana (Dlgs 4/2008), introduce la procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) e la verifica di assoggettabilità a VAS. Nel caso del POC, è quindi necessario procedere, oltre che alla ValSAT, alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Il presente documento di ValSAT del POC costituisce quindi anche Rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 4/2008.

## 2. SCHEDA PRU "GARIBALDI 2" - PROGETTO DEFINITIVO DEMOLIZIONE BLOCCHI 4-5-6

L'area soggetta a valutazione è l'ambito del PRU 'Garibaldi 2', il PSC rimanda l'attuazione al PRU vigente il cui progetto è stato approvato nel dicembre del 2003. Il piano di ristrutturazione prevedeva la riqualificazione dello stabile divisa in fasi in base ai blocchi di intervento (Blocchi 1-2-3 parte dell'edificio sul fronte strada, blocchi 4-5-6 parte dell'edificio retrostante la viabilità principale e le aree esterne di pertinenza).

Dell'edificio esistente, il fronte prospiciente la viabilità principale, una parte è già stata ristrutturata ed una parte è in corso di ristrutturazione.

In particolare sono stati ristrutturati i blocchi 1 e 2, in cui si è passati da 62 alloggi di proprietà pubblica e privata a 37 alloggi ERP. Inoltre in questa ristrutturazione al fine di diversificare gli usi e integrare lo stabile con il territorio, al piano terra sono stati realizzati gli uffici del Corpo di Polizia Municipale e quelli dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il blocco 3 è in corso di ristrutturazione, anche in questo intervento si è prevista la diminuzione della pressione antropica con la riduzione del numero di alloggi, passando da 46 (di proprietà pubblica e privata) a 38 alloggi di proprietà pubblica o privata.

Il nuovo progetto prevede per i blocchi 4-5-6, dove sono presenti 86 alloggi, invece della ristrutturazione, la demolizione dei blocchi stessi, senza ricostruzione.

Finita la demolizione del fabbricato l'area viene suddivisa in tre ambiti distinti:

1. Area residenziale, che ricomprende la parte di edificio ristrutturato (blocchi 1-2-3) e l'area pertinenziale,
2. Area destinata a parcheggio pubblico,
3. Area per attrezzature sportive.

**Localizzazione e coerenza urbanistica.** SAN VITALE - L'area è compresa in un ambito consolidato, oltre allo stabile del 'Garibaldi 2' nell'area sono presenti delle zone produttive consolidate, un supermercato, un hotel (che confina con lo stabile), il centro Sportivo Comunale 'Pederzini' e delle aree per attrezzature sportive private.

**Accessibilità.** L'ambito è accessibile da via Garibaldi, una delle vie principali del territorio. Sulla via, all'altezza dello stabile sono presenti le fermate del trasporto pubblico (linea 91) nei due sensi di marcia, quindi sia verso Lippo/Bologna, sia verso Calderara Capoluogo/Sala Bolognese.

L'ambito è collegato da percorsi ciclo pedonali in sede protetta al Capoluogo. Inoltre dall'ambito si può raggiungere la stazione SFM del Bargellino tramite percorsi ciclo-pedonali in parte in sede protetta e in parte su viabilità secondaria.

IMPATTI POSITIVI E NEGATIVI

### **AMBITO DEL PRU**

**Emergenze/criticità di carattere archeologico.** L'ambito è insediato nell' "Area di potenziale rischio archeologico", sito CA.43 e in minima parte (area sud-ovest) e nell' "Area di concentrazione di materiali archeologici", sito CA.7.

Il progetto da attuare nell'ambito prevede la demolizione di parte del fabbricato e la sistemazione

del terreno alla fine della demolizione. Non sono previsti scavi.

Nell'area interessata dall' "Area di concentrazione di materiali archeologici", destinata ad 'Attrezzature sportive private' in sede di progetto, nel caso in cui lo stesso comporti delle azioni di escavazione nel sottosuolo, sarà soggetto alle prescrizioni dell'art. 19 delle NTA del PSC.

**Emergenze/criticità di carattere storico-insediativo e testimoniale.** Non si rilevano elementi di criticità.

**Emergenze/criticità di carattere storico architettonico.** Non si rilevano elementi di criticità.

**Criticità derivanti dalla presenza di reti infrastrutturali.** Non si rilevano elementi di criticità.

**Accessibilità al trasporto pubblico di linea.** Non si rilevano elementi di criticità.

**Connessione con la rete principale ciclabile.** Non si rilevano elementi di criticità riguardo al collegamento con il Capoluogo e con Longara. In merito ai collegamenti tra l'ambito con la stazione SFM si rileva che non tutti i tratti sono dotati di pista ciclabile, ma i tratti di pista ciclabile mancanti sono nella previsione delle opere pubbliche dell'Amministrazione.

**Connessione con la rete principale pedonale.** Non si rilevano elementi di criticità.

**Emergenze/criticità di carattere idraulico.** Non si rilevano elementi di criticità con il progetto.

**Sistema fognario e della depurazione.** Non si rilevano elementi di criticità con il progetto.

**Emergenze/criticità delle risorse idrogeologiche.** Non si rilevano elementi di criticità con il progetto.

**Emergenze/criticità naturalistico-ambientali.** Non si evidenziano elementi di incompatibilità sotto il profilo naturalistico-ambientale.

**Emergenze/criticità paesaggistiche.** Non si evidenziano elementi di incompatibilità sotto il profilo paesaggistico.

**Emergenze/criticità del sistema produttivo-agricolo.** Non si evidenziano elementi di incompatibilità sotto il profilo agricolo.

#### **PROGETTO DI DEMOLIZIONE DEI BLOCCHI 4-5-6**

**Emergenze/criticità di carattere territoriale e sociale.** La demolizione dei blocchi 4-5-6 comporta per l'ambito una diminuzione sensibile della concentrazione di abitanti. All'inizio gli appartamenti erano 194, alla fine della riqualificazione gli appartamenti saranno 75. Inoltre gli appartamenti ristrutturati hanno delle dimensioni più idonee per le famiglie insediate.

Uno studio condotto dalla Responsabile dei Servizi Sociali del Comune, allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 11/12/2014, evidenzia che "[...] *la concentrazione di nuclei con forte problematiche di povertà sociale/culturale in un unico posto e in quantità sensibile, nonostante gli ambienti e gli appartamenti ristrutturati, fa ricreare una situazione di deviazione sociale, abbandono, emarginazione ed autoemarginazione [...]*". Le situazioni di deviazione sociale, abbandono, emarginazione ed autoemarginazione portano anche a situazioni di degrado ambientale e territoriale, quali abbandoni di rifiuti, degrado dell'edificato e delle aree di pertinenza, ecc.

Il progetto di demolizione di parte del fabbricato, limitando il numero degli alloggi a circa 75 unità,

riduce il rischio che situazioni di abbandono e degrado ambientale e territoriale si ripropongano nell'ambito.

**Emergenze/criticità in fase di demolizione del fabbricato.** Nella fase di cantiere per la demolizione del fabbricato possono sorgere delle criticità in particolare per le seguenti matrici: rumore, aria (polveri) e rifiuti. La Tav. B "Relazione tecnica e specialistica" del Progetto definitivo descrive tutte le precauzioni e gli accorgimenti che verranno adottati in fase di esecuzione della demolizione. In particolare per quanto riguarda i rifiuti gli obiettivi sono:

1. aumentare il livello di riciclabilità degli scarti sul cantiere di demolizione;
2. ottenere partite di rifiuti omogenei in modo da agevolare le operazioni di smaltimento finale.

### **NUOVE DESTINAZIONI URBANISTICHE**

Le destinazioni urbanistiche dell'ambito alla conclusione dell'intervento sono:

1. Area residenziale, che ricomprende la parte di edificio ristrutturato (blocchi 1-2-3) e l'area pertinenziale, per una superficie fondiaria di circa mq 8.221,00;
2. Area destinata a parcheggio pubblico per una superficie paria a circa mq 1.278,00;
3. Area per attrezzature sportive per una superficie pari a circa ma 6.059,00.



Le aree non comportano aumento di carico urbanistico in quanto non viene assegnata nessuna nuova capacità edificatoria.

L'area residenziale corrisponde ai blocchi 1-2-3 dello stabile 'Garibaldi 2' e all'area pertinenziale del condominio.

La zona più a sud destinata ad attrezzature sportive private, in coerenza con la destinazione d'uso già esistente, Ambito AG/R.CA\_III, senza aumento di potenzialità edificatoria.

**Rumore: idoneità clima acustico.** L'ambito è classificato in III classe di progetto, idonea quindi all'uso residenziale. Vicino all'ambito sono presenti delle zone produttive classificate in V classe.



La demolizione dei blocchi 4-5-6 dell'edificio, porta ad una sensibile diminuzione degli abitanti nell'ambito.

Le nuove destinazioni previste (residenza, parcheggi pubblici e attrezzature sportive), senza aumento di carico, sono compatibili con la classe III.

### ***CAPACITÀ EDIFICATORIA DERIVANTE DALLA DEMOLIZIONE***

La demolizione dei Blocchi 4-5-6 genera una capacità edificatoria di SU residenziale pari a 3.900 mq, tutti di proprietà pubblica. Tale capacità non può essere utilizzata nell'area soggetta a PRU del 'Garibaldi 2', poichè viene demolita la fine di ridurre la pressione antropica. Tale capacità edificatoria rimane in capo all'amministrazione pubblica e potrà essere utilizzata solo definendo un apposito POC in cui verranno definiti e valutati in particolare i seguenti aspetti:

- ambiti in cui la capacità edificatoria potrà essere espressa;
- quantità della capacità edificatoria che potrà essere espressa;
- usi e parametri in cui verrà espressa la capacità edificatoria;
- verifiche VAS e VALSAT di utilizzo della capacità edificatoria.