



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**  
(PROVINCIA DI BOLOGNA)

# **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL SUB COMPARTO "SUB 26.0 BASTIA"**

**PROPONENTI: IMMOBILIARE NORD-EST SRL – CARLA CUSSINI**



## **VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE RAPPORTO AMBIENTALE AI FINI DELLA VAS**



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**  
(PROVINCIA DI BOLOGNA)

---

# **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL SUB COMPARTO “SUB 26.0 BASTIA”**

## **VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE RAPPORTO AMBIENTALE AI FINI DELLA VAS**

<b>PROPONENTI</b>	<i>Immobiliare Nord-Est srl</i> <i>Carla Cussini</i>
<b>PROGETTISTI</b>	<i>Ing. Alessandra Carini</i>
	<i>Arch. Fabio Molinari</i> <i>Ing. Sandro Sabbioni</i>
<b>AGOSTO 2013</b>	

## **INDICE**

1. OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	1
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	4
3. LA SCHEDA DI ANALISI AMBIENTALE	5
4. LA VALSAT PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PSC	8

## 1. OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Oggetto del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è l'attuazione della previsione dei vigenti PSC e POC del Comune di Casalecchio di Reno relativa al sub comparto "SUV 26.0 BASTIA" a destinazione residenziale, di proprietà di B.T.V. SpA e di Carla Cussini, sito a Casalecchio di Reno, via della Bastia nn. 19 e 21. Promotore per conto di B.T.V. SpA è Immobiliare Nord-Est Srl.

Una parte del sub-comparto definito dal POC (altra proprietà) è già stata attuata come parcheggio pubblico (area a nord di quelle oggetto del presente PUA).

Il sub-comparto in oggetto è situato a nord-ovest del centro di Casalecchio, in un contesto di edifici residenziali e di piccolo artigianato - la cui costruzione ha avuto inizio negli anni '60 - ed è inserito in un più vasto ambito di riqualificazione, il cui principale obiettivo è la qualificazione dell'area da punto di vista urbano e ambientale. I due lotti che costituiscono il sub-comparto si affacciano sulla sponda destra del fiume Reno, lungo la quale corre la fascia di tessuto paesaggistico demaniale (TPD).



*Fig. 1 Vista aerea del settore urbano in cui è inserita l'area di intervento*

i due lotti che formano il sub-comparto, di forma quadrangolare, affacciano sulla via della Bastia sul lato corto; la maggior parte dell'area è pianeggiante ed è alla quota stradale, mentre la parte più ad est, verso il fiume, scende di quota con un salto medio di circa 3-4 m.

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'insediamento dell'area di via della Bastia ha inizio nella seconda metà del secolo scorso. Nel 1959 (immagine sotto) l'area appare ancora non edificata.



*Fig. 2. Il settore urbano nel 1959 (fonte. ISTEELLA Maps)*

Dopo circa 30 anni, nel 1988, la parte meridionale è ormai edificata nell'assetto attuale (fig. 3), mentre l'intera area raggiunge l'assetto attuale nel 2007 (fig. 4).



*Fig. 3. Il settore urbano nel 1988 (fonte. ISTEELLA Maps)*



*Fig. 4. Il settore urbano nel 2007 (fonte. ISTEELLA Maps)*

Nella sua parte meridionale (quella in cui è inserito il sub-comparto in oggetto) si tratta quindi di un'area di urbanizzazione consolidata, nella quale la crescita è avvenuta in carenza di un disegno di assetto complessivo. L'area sconta tale carenza in particolare nella mancanza di parcheggi, nella presenza di strade di sezione insufficiente, nella modesta dotazione di spazi pubblici, in particolare di verde. inoltre, la crescita per così dire "libera" ha portato ad una commistione di usi, alcuni dei quali – come l'officina di carrozzeria presente in uno dei due lotti – non più compatibili oggi con il livello di qualità richiesto per un insediamento prevalentemente residenziale.

### 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta di Piano attuativo prevede la realizzazione di un unico edificio formato da due blocchi collegati da un elemento di copertura in metallo che funge anche da supporto ai pannelli fotovoltaici.

Ai due blocchi si accede pedonalmente dalla via della Bastia con percorsi pedonali autonomi: al centro del lotto è lasciata una visuale aperta verso il fiume e la parte di Casalecchio che si sviluppa in destra Reno. Le autorimesse private sono collocate al piano interrato.

Al piano terra sono previsti 3 alloggi, ciascuno dotato di giardino privato e con accesso autonomo dal porticato aperto sugli spazi verdi che circonda i due blocchi. Al piano terra è inoltre previsto uno spazio condominiale per ciascun blocco. Dal porticato si accede alle aree verdi, private e pubbliche attraverso una serie di percorsi pedonali.

I tre piani superiori sono destinati alla residenza: sono previsti complessivamente 6 alloggi per piano di dimensioni variabili da mq. 55 a mq. 95 circa. Tutti gli alloggi sono dotati di terrazze sufficientemente profonde per consentire un loro uso come prolungamento dell'abitazione nella bella stagione.

Il quarto ed ultimo piano (attico) ospita un alloggio per ciascun blocco, con un'ampia dotazione di terrazze.

Chiude l'edificio l'elemento di copertura che svolge anche la funzione di sostegno ai pannelli fotovoltaici, integrati nella copertura stessa.

Le opere di urbanizzazione primaria sono relative alla realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, dei percorsi pedonali e del verde.

#### I PARCHEGGI PUBBLICI:

Il sistema dei parcheggi pubblici è articolato sulla viabilità pubblica e consente di rendere accessibili le aree di sosta direttamente dalla viabilità stessa. È prevista la realizzazione di un'area di sosta (15 p.a.) separata dalla via della Bastia dal percorso pedonale alberato, e di ulteriori 4 posti auto disposti a pettine sulla stessa via. I posti auto e la corsia di accesso saranno pavimentati con elementi di cemento di forma regolare e di colore chiaro, la delimitazione dei posti auto sarà realizzata con file degli stessi elementi di colore più scuro.

#### I PERCORSI PEDONALI.

Il percorso pedonale lungo la via della Bastia presenta un primo tratto, a nord, direttamente prospiciente la strada, mentre il secondo tratto è arretrato in modo da non interferire con i posti auto posti lungo la strada stessa. Il percorso sarà alberato e pavimentato con elementi di cemento di forma regolare e di colore a scelta dell'Amministrazione. Allo stesso modo saranno realizzati i percorsi nel verde. Il progetto ha tenuto conto del prescritto allargamento della via della Bastia a m. 7,50.

#### IL VERDE PUBBLICO:

Il verde pubblico è organizzato in modo da consentire l'accesso diretto da via della Bastia e il collegamento con le aree demaniali perfluviali. Il punto di accesso è collocato sul lato nord del lotto, e si collega con l'accesso diretto al verde dal parcheggio pubblico adiacente. Il percorso pedonale si dirige verso est e si apre in una area di sosta attrezzata con panchine, direttamente affacciata sul fiume.

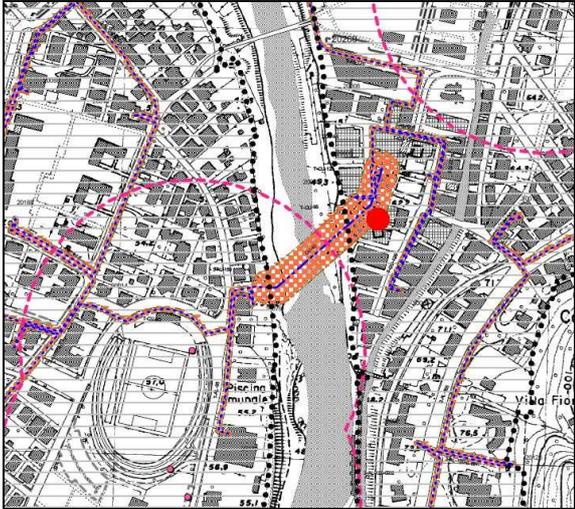
### 3. LA SCHEDA DI ANALISI AMBIENTALE

La base informativa per la presente analisi consiste in una Scheda dettagliata di analisi dell'area al fine individuare le interferenze e le problematiche ambientali del territorio interessato dall'intervento. L'analisi di tali informazioni da un lato permette di verificare la coerenza dell'intervento rispetto al PSC e al POC del Comune di Casalecchio, dall'altro può far emergere eventuali problematiche ambientali del territorio interessato dalla trasformazione prevista.

<b>1</b>	<b>Localizzazione</b>	
	Il sub –comparto è localizzato nel centro urbano di Casalecchio di Reno, in via della Bastia.	
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'ambito</b>	
	Il comparto è situato a nord-ovest del centro di Casalecchio, in un contesto di edifici residenziali e di piccolo artigianato ed è inserito in un più vasto ambito di riqualificazione, il cui principale obiettivo è la qualificazione dell'area da punto di vista urbano e ambientale. I due lotti che costituiscono il comparto si affacciano sulla sponda destra del fiume Reno, lungo la quale corre la fascia di tessuto paesaggistico demaniale	
<b>3</b>	<b>Situazione urbanistica attuale</b>	
	Inserito nel vigente POC del Comune di Casalecchio di Reno come comparto di trasformazione di siti incongrui "SUV 26.0 BASTIA", a destinazione residenziale. I due lotti che costituiscono il comparto sono attualmente edificati: uno ospita un'officina di carrozzeria, il secondo la sede di una società portavalori e uno studio dentistico.	
<b>4</b>	<b>Condizioni e criticità ambientali</b>	
	<b>4.1</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica/rischio idraulico</b>
		Il comparto è inserito nell'Aree dei conoidi e dei terrazzi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (art. 5.3 e 5.4 PTCP)
	<b>4.2</b>	<b>Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico</b>
		-Zonizzazione acustica: nello "schema di zonizzazione acustica" facente parte della Variante al PSC in corso di predisposizione, il comparto è classificato in classe III
		

4.3	<b>Risorse ecologiche ed ambientali</b> Il comparto è marginalmente interessato – dal lato del fiume – dal “Connettivo ecologico diffuso” e dal “Connettivo ecologico periurbano”.
4.4	<b>Caratterizzazione del Sistema dei territori urbanizzati</b> Il comparto fa parte del sistema TUM3: PUA in corso di attuazione - Parti del territorio la cui trasformazione urbanistica, iniziata in vigore della VAG 99, è ancora in corso al momento della adozione del PSC 2006.
4.5	<b>Presenza di pozzi</b> Non presenti

<b>5</b>	<b>Tutele e vincoli</b>
5.1	<b>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale).</b>  Tavola 2.3 - Tutela degli aspetti idrogeologici del territorio (articoli 5.3 e 5.4 del PTCP): Per queste aree il PTCP prescrive che, negli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato soggetti ad azioni di riqualificazione, i Comuni perseguano l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero.
	
L'area è inoltre soggetta al vincolo ex. art. 142 D.Lgs 42/2004 (fascia di 150 m. dalla sponda fluviale sottoposta a tutela paesaggistica).	

<p><b>5.2</b></p>	<p><b>Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici) - Rispetti</b></p> <p>L'area è marginalmente interessata dalla fascia di rispetto di linee elettriche MT (aeree o interrate): la fascia, la cui esatta dimensione deve essere definita dall'Ente gestore dell'infrastruttura, riguarda la parte prospiciente il fiume.</p> 
-------------------	---

<p><b>6 Infrastrutturazione del territorio</b></p>	
<p><b>6.1</b></p>	<p><b>Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione)</b></p> <p><i>Rete fognaria:</i> presente  <i>Rete acquedotto:</i> presente  <i>Rete Enel:</i> presente  <i>Rete Telefonia e dati:</i> presente</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</b></p> <p><i>Rete stradale:</i> Il sub-Comparto è accessibile dalla via Porrettana.  <i>Rete ferroviaria:</i> Il sub-Comparto non è all'interno dell'area di accessibilità pedonale delle stazioni del servizio SFM.  <i>Trasporto pubblico:</i> Il sub-comparto è raggiungibile dalla via Porrettana, lungo la quale sono situate le fermate del trasporto pubblico (distanza inferiore a 400 m)..</p>

Nel complesso non si segnalano particolari criticità, e la sostituzione delle due attività presenti e non compatibili con un contesto urbano (officina di carrozzeria e trasporto valori) è congruente con gli obiettivi di qualificazione dell'intera area. Inoltre, la cessione, prevista nel PUA, di una striscia di terreno prospiciente la via della Bastia, contribuisce all'adeguamento di un tratta della stessa strada.

#### 4. LA VALSAT PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PSC

Il comune di Casalecchio di Reno ha in corso la redazione della Variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Tra le azioni previste dalla Variante per il settore urbani in cui è inserita via della Bastia si conferma la “*riqualificazione diffusa dell’area Bastia, eliminando le contraddizioni dovute alle carenze infrastrutturali e alla commistione di attività conflittuali, per un massimo di 90 nuovi alloggi*”.

La matrice di coerenza azioni – strategie è la seguente:

MATRICE DI COERENZA AZIONI/ STRATEGIE	Azioni previste per il settore Strategie Variante Psc			
	Riqualificazione diffusa dell’area Bastia	Riqualificazione dell’asse della Porrettana e qualificazioni e delle connessioni	Riqualificazione capannone via Costa	
Miglioramento della biocapacità territoriale				
Costruzione di reti ecologiche				
Riduzione dei consumi energetici				
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio				
Sostenibilità sociale delle trasformazioni				
Gestione sostenibile delle risorse idriche				
Consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario				
Gestione sostenibile delle risorse idriche				
Gestione dei rifiuti urbani				
Riduzione dell’impatto acustico e atmosferico				
Contenimento dell’inquinamento elettromagnetico				
Promozione della mobilità sostenibile				

i temi che interessano l’area di via della Bastia sono in particolare:

- miglioramento della biocapacità territoriale  
l’area è attualmente impermeabilizzata pressoché al 100%: il nuovo intervento prevede spazi verdi pubblici e privati permeabili in profondità; tali spazi, inoltre, rappresentano corridoi di continuità verso le aree perfluviali, consentendo la penetrazione del verde nel cuo-

re dell'insediamento esistente

- ▶ **riqualificazione urbanistica del territorio**  
come si è detto in precedenza, lo sviluppo della zona è avvenuto, a partire dagli anni '50, in assenza di un disegno urbanistico di insieme; il nuovo intervento si inserisce nel processo di riqualificazione complessivo, tendente anche a portare "ordine" (viabilità carrabile e pedonale, parcheggi, verde") come primo tassello di un processo più ampio e articolato.
- ▶ **gestione dei rifiuti urbani**  
ad una attività – quale quella dell'officina di carrozzeria – che produce rifiuti speciali si sostituiscono delle residenze, con una produzione standard di RSU (nella ValSAT preliminare si accenna alla "occasione per una progettazione, a scala edilizia e urbana, di spazi e dispositivi atti a favorire la diffusione della raccolta porta a porta").
- ▶ **riduzione dell'impatto acustico e atmosferico**  
le due principali attività attualmente insediate (officina e sede di un portavalori) inducono significativi flussi di traffico (clienti dell'officina, mezzi operativi del portavalori), non compatibili con un quartiere a prevalenza residenziale; l'attività di officina di carrozzeria, inoltre, è di per se stessa non compatibile con la residenza, sia dal punto di vista del rumore prodotto sia da quello dei rischi di inquinamento da vernici e altri materiali; la sostituzione con l'uso residenziale, pertanto, costituisce un netto miglioramento delle condizioni ambientali. Nella ValSAT preliminare si legge: "La conversione residenziale di capannoni industriali e artigianali potrà portare a benefici anche in termini di riduzione dell'inquinamento atmosferico e acustico ed elettromagnetico".