

COMUNE DI CESENATICO
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

PROPOSTA PER ACCORDO OPERATIVO

COME PREVISTO DALL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'



Proprietà: ACCADEMIA ACROBATICA S.r.l.

Via O. Zanchini, 31

47121 Forlì (FC)

C. F. - P. Iva 03592290401

CABIT S.r.l.

Via Mazzoni, 43

47521 Cesena (FC)

C. F. - P. Iva 01161690407

Dicembre 2023

PREMESSA

La presente relazione di Verifica di Assoggettabilità, in conformità all'art. 38 della LR 24/2917, fa parte degli elaborati relativi alla proposta di accordo operativo relativo alla La presente proposta è finalizzata alla sottoscrizione di un Accordo Operativo, come previsto dall'art. 38 della LR 24/2017, da attuarsi sostanzialmente attraverso l'acquisizione e la successiva demolizione di due colonie esistenti in forte stato di degrado, situate in tessuto R.1 "Città delle colonie" come definito dal PUG, recuperarne i volumi per poterli trasferire in aree di pertinenza di altre strutture esistenti al fine di stabilizzare dei volumi adibiti a strutture sportive ad oggi autorizzati con permessi temporanei.

L'area libera derivante dalla demolizione sarà ceduta gratuitamente al Comune di Cesenatico per perseguire gli obiettivi di sviluppo del PUG.

In particolare, il progetto analizzato rientra nei casi previsti dall'art. 39, trattandosi di un intervento di riuso e rigenerazione, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il presente documento rappresenta la verifica di assoggettabilità che è la relazione utile alla stima preliminare degli impatti sulle componenti ambientali coinvolte nelle attività previste dal piano/programma o sue varianti.

ANALISI DEL PROGETTO

Di seguito si riporta la descrizione del progetto previsto. Per tutte le specifiche si rimanda agli elaborati progettuali.

Le aree dove insistono le strutture sportive da stabilizzare sono situate lungo la via C. Colombo e sono comprese nel comparto della Città delle colonie "a nord di via Magellano". Le due aree da acquisire sulle quali insistono le colonie in disuso da demolire per trasferirne i volumi sono situate lungo via G. Pian del Carpine in adiacenza con la fascia dell'arenile e sono comprese nel comparto della Città delle colonie "a sud di via Magellano".

Come si evince dalla foto aerea qui di seguito rappresentata le due aree dove è prevista la stabilizzazione delle strutture sportive sono situate a nord di via Magellano in un ambito parzialmente riqualificato negli anni, mentre l'area da acquisire e da cedere al comune di Cesenatico è situata a sud di via Magellano, area caratterizzata da uno stato di abbandono e incuria nonché dalla mancanza totale di servizi e di spazi che potrebbero contribuire al miglioramento della qualità urbana e paesaggistica.

INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO DELLE AREE



La proposta prevede:

- l'acquisizione, da parte di Accademia Acrobatica srl, di due aree contigue su cui si trovano due colonie ormai in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, in quanto non più utilizzate da almeno 50 anni, denominate rispettivamente colonia Perazzolo, sita in via G. da Pian del Carpine n.22, costruita nel 1954 e colonia Sadelmi in via G. da Pian del Carpine n.24, costruita nel 1963.
- la demolizione delle colonie fatiscenti con i relativi servizi ed altri volumi pertinenti per trasferirne i volumi nelle aree di pertinenza delle strutture sportive esistenti di proprietà di Accademia Acrobatica srl, autorizzate a tempo determinato, in modo da stabilizzarle

e riqualificarle sia dal punto di vista strutturale che energetico.

- contestualmente, il progetto delle nuove strutture sportive, prevede l'arretramento di una delle strutture dalla fascia dell'arenile e l'accorpamento con altra struttura in un unico edificio.
- l'area derivante dalla demolizione degli edifici sarà ceduta gratuitamente al comune secondo quanto previsto negli obiettivi di progetto della presente proposta di accordo operativo.

Come si evince dalle planimetrie di progetto, l'area da cedere è situata in una posizione strategica dal punto di vista urbano e consente di realizzare importanti opere di interesse pubblico in coerenza con gli obiettivi che persegue il Pug.

L'operazione di demolizione permetterà la de sigillatura del fronte mare creando un'ampia porzione di territorio che permette di aprire un varco a mare di notevole pregio urbano e paesaggistico, realizzando inoltre la messa in sicurezza del territorio attraverso l'arretramento dalla linea dell'arenile con conseguente ripristino della conformazione naturale aree dell'arenile stesso.

Vista la posizione strategica dal punto di vista della viabilità, la cessione dell'area, oltre a quanto già sopra descritto, permetterà la realizzazione di un ampio parcheggio che avrà anche la funzione di parcheggio scambiatore che oltre a decongestionare l'asse di via Colombo dalle autovetture favorirà una maggior diffusione della mobilità lenta in linea con quanto previsto dalle norme di piano.

PROGETTO URBANO PARCHEGGIO AD ALTA PERMEABILITA' E PARCO



Si analizzano di seguito le varie tematiche ambientali evidenziando gli aspetti maggiormente significativi.

Fonti di approvvigionamento idrico e rete gas e rete fogna nera

L'intervento di progetto non prevede particolari utilizzi di acqua e gas in quanto si tratta di stabilizzare delle strutture sportive da anni già collegate alle reti di fornitura, mentre per la parte da cedere al comune si prevedono forniture minime dando preferenza a fonti energetiche di tipo rinnovabile.

Per quanto riguarda la rete gas, ad oggi si ipotizza un possibile scenario senza l'utilizzo di tale risorsa sostituita da altre fonti energetiche di tipo rinnovabile. Qualora si decidesse di allacciare anche tale rete all'area di progetto, come per gli altri sottoservizi, nelle successive fasi progettuali saranno presi contatti con gli enti gestori per definire nel dettaglio gli allacciamenti al comparto proposto.

In generale, alla luce del contesto e delle dimensioni dell'intervento, non si evidenzia nessuna problematica.

Analisi dell'Invarianza idraulica e della rete delle fogne bianche

Si evidenzia che l'area è già in parte impermeabilizzata ed il progetto prevede l'aumento delle aree permeabili rispetto alla situazione attuale.

Tale scelta prevede, senza nessun intervento compensativo, il rispetto del principio di Invarianza Idraulica in quanto si migliora la situazione di impermeabilizzazione dei suoli.

La rete di raccolta delle acque meteoriche verrà concordata con gli enti gestori ed allacciata alla rete esistente che è presente su viale C. Colombo.

Interferenza con il suolo e sottosuolo – analisi geologica, geotecnica

Ad oggi non è stata eseguita un'analisi di dettaglio nell'area di progetto.

In linea generale, visto che l'area è inserita in un contesto urbanizzato ed è già edificata, si può affermare, che non ci saranno particolari problematiche alla stabilizzazione delle strutture previste.

Come per gli altri aspetti indicati in precedenza, nelle successive fasi progettuali, saranno eseguiti tutti i necessari (a norma di legge) studi/indagini utili alla definizione delle caratteristiche dei suoli presenti e degli interventi da eseguire nelle fasi realizzative.

Ciclo dei rifiuti

Il comparto è di tipo turistico/ricettivo ad indirizzo sportivo. Per tale tipologia di utenza si stima una produzione di rifiuti urbani (varie categorie merceologiche). Andrà definita con l'ente gestore l'eventuale presenza di una nuova isola ecologica al fine di promuovere la raccolta differenziata. Mentre l'intervento di demolizione e la creazione di un'area libera ridurrà la produzione dei rifiuti.

Energia

L'uso sportivo previsto nelle strutture non necessita di particolari esigenze dal punto di vista energetico.

Come per gli altri aspetti indicati in precedenza, nelle successive fasi progettuali, saranno presi contatti con l'ente gestore e definite le opere eventuali da realizzare, in ogni caso non si prevede l'allaccio di nuove utenze. Si evidenzia che ad oggi la rete Enel è presente su viale C. Colombo.

Traffico

Nel seguente paragrafo si analizzano le problematiche attinenti al sistema della viabilità analizzando la rete infrastrutturale in cui è inserita l'area di progetto.

L'area di intervento è situata lungo via C. Colombo in una zona turistico/ricettiva di

Cesenatico. I collegamenti con la rete viaria esistente sono già presenti in quanto le aree sono intercluse nelle maglie della viabilità comunale. Gli accessi all'area di progetto si trovano su via C. Colombo.

Caratterizzazione della riduzione del traffico e incentivazione della mobilità lenta

Si evidenzia che lungo la via C. Colombo nella stagione estiva vi è presenza di autovetture parcheggiate lungo tutto l'asse viario, la creazione del parcheggio in progetto favorirà la decongestione del traffico lungo l'asse e la mobilità lenta.

Impatto-clima acustico

Ad oggi non è stata eseguita una valutazione del clima acustico.

Si ricorda che gli edifici dovranno comunque rispettare quanto previsto dal DPCM 05/12/1997 in materia di requisiti acustici passivi degli edifici.

Impatto sulla componente atmosfera

Dall'analisi territoriale si evince che l'intervento risulta sicuramente migliorativo in quanto il flusso veicolare sarà fortemente ridotto rispetto allo scenario esistente (con particolare riferimento al flusso veicolare delle arterie presenti nelle vicinanze), proprio in virtù del fatto che sarà realizzato un parcheggio scambiatore che favorirà l'utilizzo di trasporto condiviso e mobilità lenta.

Inoltre vista la presenza di un nuovo parcheggio favorirà la creazione di un'area di sosta per i pullman e l'utilizzo di navette per raggiungere le strutture lungo l'asse di via Colombo, in virtù della stagionalità turistica della zona ed in virtù del fatto che non sono presenti flussi veicolari di mezzi pesanti, si ritiene il contesto compatibile con quanto proposto.

In tema di aree verdi si specifica che gli spazi verdi permeabili aumenteranno notevolmente così come la presenza di nuove essenze di altezza media e grande.

Tali interventi migliorano la capacità di rimozione degli inquinanti e l'impermeabilizzazione del suolo rispetto allo scenario attuale evidenziando la volontà di realizzare un insediamento attento alle varie tematiche ambientali.

Alla luce dei ragionamenti effettuati si ritiene il progetto compatibile con tale componente ambientale specifica.

Impatto sul paesaggio e sulla componente ecologica

L'area di intervento è ubicata in una zona turistico/ricettiva di Cesenatico.

Il progetto corrisponde pienamente all'obiettivo del PUG: non consuma nuovo suolo e

rigenera un'area dismessa e in degrado in una zona turistica della città.

La progettazione dell'area da cedere è volta ad ottenere una riqualificazione del contesto attuale attraverso la realizzazione di un'area di pregio paesaggistico nonché urbano e la creazione di un'area verde di positivo impatto ambientale.

La tavola di progetto sopra riportata evidenzia il corretto inserimento nel contesto esistente ed il miglioramento atteso in termini di incremento delle aree verdi.

Alla luce delle analisi riportate, si ritiene un miglioramento dell'impatto sulla componente paesaggio rispetto allo stato attuale.

In virtù della tipologia e dell'ubicazione dell'intervento non si evidenziano impatti sulle componenti ecologiche in senso più generale (flora, fauna, ecc..).

La rilevanza del Piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;

Il Piano non riveste nessuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

CONCLUSIONI E MONITORAGGIO

Come analizzato in precedenza gli impatti indotti dall'intervento di progetto risultano pressochè trascurabili in quanto dall'analisi globale dell'intervento (stabilizzazione delle strutture sportive, creazione di parcheggio permeabile e parco urbano) emerge un bilancio positivo a favore della sostenibilità ambientale e territoriale che costituisce l'obiettivo degli strumenti di pianificazione e di sviluppo sostenibile del territorio.

Non si evidenziano problematiche di nessun tipo in relazione alle componenti ambientali analizzate: flussi di traffico, clima acustico, incidenza sulla qualità dell'aria, sistema dei sottoservizi, inserimento urbanistico, uso del suolo.

Si evidenzia il miglioramento in termini di impermeabilizzazione del suolo in quanto il progetto migliora l'indice di permeabilità dell'area e l'impatto positivo indotto dall'intervento in quanto si rigenera un'area edificata in degrado in una zona turistica della città.

Si considera perciò il progetto pienamente compatibile.

In virtù dei ragionamenti effettuati nel presente documento, si ritiene che la procedura di VAS possa limitarsi alla relazione di assoggettabilità qui presentata e non sia necessario procedere con la redazione del rapporto ambientale.

Al fine di verificare la compatibilità dell'intervento si propone il **seguito piano di monitoraggio**:

- **verifica del clima acustico presente nel sito** attraverso la realizzazione di una **misura di 24 ore** da eseguire in corrispondenza degli **edifici prospicienti la via C. Colombo** nel **periodo estivo**. Tale rilievo andrà eseguito dopo la stabilizzazione delle strutture sportive oggetto della presente proposta.

Cesenatico 15.12.2023

il tecnico

Arch. Vincenzo Fiordaliso
125
ARCHITETTO
FIORDALISO
VINCENZO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI RIMINI