
COMUNE DI CESENATICO
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

COMMITTENTE

Alberto Zaccheroni

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
PER LA RISTRUTTURAZIONE
DELLA EX COLONIA BONOMELLI**

Verifica di Assoggettabilità

Ottobre 2023



ingegneria
ambientale
ing. dante neri



Via Bainsizza 24 - 47122 Forlì (FC)
Tel. 0544058 - email: dante1970@interfree.it
Albo Ing. Forlì-Cesena n° 1766
P. IVA 03113180404
C.F. NREDNT70C15D704X

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 ristrutturazione della ex Colonia Bonomelli in Comune di Cesenatico.

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 assoggettibilità 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 redatti dagli arch. Giovanni Lucchi, Edoardo Preger e Marco Preger.

L'area è compresa fra viale Carducci, viale Milano e via del Mille, con una superficie reale di mq. 4.179,49 e catastale di mq.4.196.

La proposta prevede:

- il restauro e il risanamento conservativo dei due villini, compreso il corpo ad un piano adiacente al villino di viale Carducci, che ne farà parte integrante, da destinare a residenza;
- la demolizione della colonia, e la sua ricostruzione in forme per quanto possibile coerenti con il tessuto a bassa densità dei villini, con destinazione residenziale, utilizzando lo strumento dell'accordo operativo.

La scelta della destinazione residenziale deriva dalle considerazioni svolte in riferimento al contesto urbanistico. Non ci sono le condizioni per una attività ricettiva efficiente e competitiva sotto il profilo economico. A meno di stravolgere la morfologia urbana della zona con un insediamento ad alta densità e molto sviluppata in altezza.

L'insediamento residenziale proposto redistribuisce il volume esistente sul lotto, mantiene gli allineamenti su strada ed è compatibile con l'altezza dei due villini. La forma e la dimensione dei nuovi edifici, pur essendo di tipo condominiale, è stata articolata in quattro corpi per meglio armonizzarsi con i due villini e con quello adiacente in viale Carducci. Il terzo livello è stato arretrato dal filo della facciata per contenere l'altezza sul fronte.

I quattro fabbricati non vengono però camuffati da villini, avendo una loro coerenza tipologica, con una forma e un linguaggio architettonico contemporanei. Gli edifici sono abbinati a due a due, con un passaggio di tre

metri per accedere alla corte interna ed agli ingressi del condominio, grazie ad una rampa dolce che consente di salire alla quota di imposta degli edifici e della corte interna.

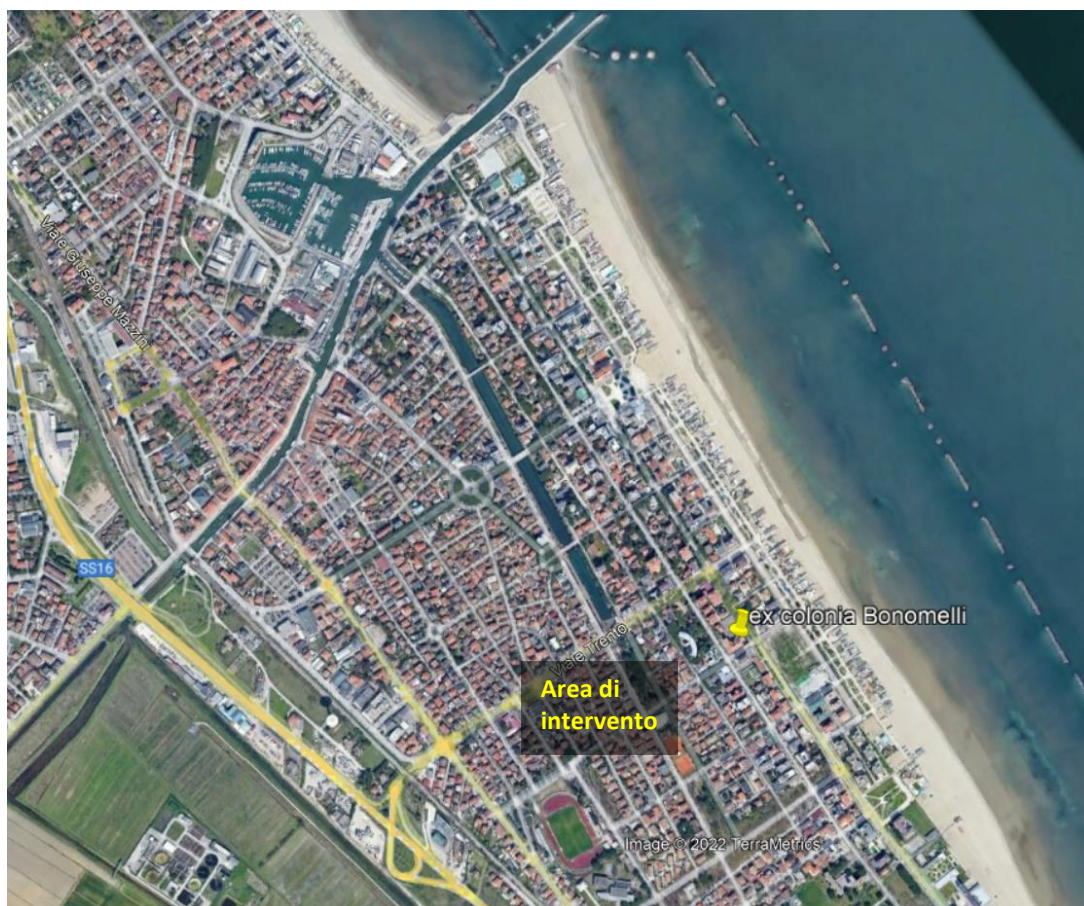
Ogni edificio comprende sette appartamenti di diverso taglio, tutti dotati di ampi balconi. I due appartamenti al terzo livello sono dotati di una ampia terrazza con vista verso il mare, mentre quelli al primo livello hanno dei piccoli giardini.

La quota di copertura del piano seminterrato è sollevata di 90 cm sulla quota del terreno, per rispettare il tirante idrico posto a + 2,13 metri s.l.m., in analogia ai villini e all'edificio della colonia. È un unico garage diviso in servito da una rampa di accesso da via Milano. Il garage ospita 48 posti auto che soddisfano le dotazioni fissate dal piano, evitando di occupare la corte condominiale con parcheggi privati.

I due villini saranno oggetto di restauro e risanamento conservativo, mantenendo i caratteri tipologici fondamentali, come la posizione della scala e il disegno dei prospetti. La distribuzione interna dipenderà dalle esigenze dell'acquirente. Nella proposta progettuale sono previsti due appartamenti nel villino su viale Carducci e fino a tre appartamenti in quello su via dei Mille.

I due villini mantengono il loro accesso indipendente, e lo spazio esterno sarà sistemato a verde con i necessari posti auto di pertinenza.

Nelle figure seguenti si riporta l'ubicazione della zona di intervento su base foto aerea.





Nelle figure seguenti si riportano i dati/planimetrie di progetto.

Stato di fatto	Villino Viale Carducci	Villino Via dei Mille	Ex colonia
Piano seminterrato	-	117,10	640,02
Piano rialzato	179,63	172,10	612,13
Piano primo	136,71	162,71	612,13
Piano secondo	-	-	612,13
Sottotetto	-	-	612,13
TOTALE	316,34	451,91	3.088,54

Calcolo della ST e del volume lordo della ex colonia Bonomelli

		seminterrato	rialzato	primo	secondo	sottotetto	TOTALE
ST	mq	640,02	612,13	612,13	612,13	612,13	3.088,54
H MEDIA	m	2,9	3,9	4,05	3,8	1,05	
VOLUME	mc	1856,06	2387,31	2479,13	2326,09	642,74	9.691,32

DATI DI PROGETTO	SU	SA	SC	ST	ST garage
Condomini	1.938,80	1.309,76	2.724,66	3.198,60	1.567,89
Villino A - Carducci	217,30	25,57	232,64	316,34	
Villino B - Via dei Mille	219,49	19,63	231,27	451,91	
TOTALE Villini	436,79	45,20	463,91	768,25	
TOTALE	2.375,59	1.354,96	3.188,57	3.966,85	1.567,89



PROGETTO PLANIVOLUMETRICO



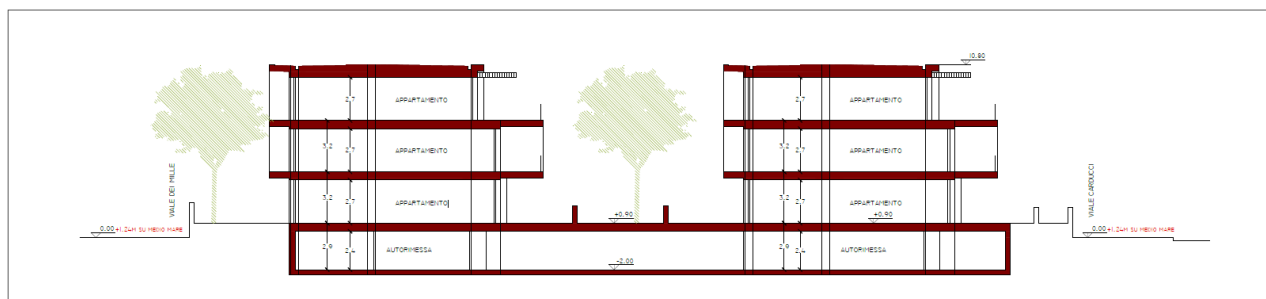
VISTA DA VIALE CARDUCCI



VISTA DA VIALE DEI MILLE



Planimetria di progetto – Piano terra rialzato



Sezione trasversale del nuovo edificio

Aspetti di valutazione territoriale

L'area di intervento ricade all'interno del tessuto Q5 turistico-alberghiero del PUG e dell'art.16 - Colonie Marine del PTCP. Si precisa che l'area di intervento **non rientra all'interno del perimetro della Città delle Colonie**; nello specifico si tratta di edificio di colonia marina e rispettiva area di pertinenza, di cui all'art.16, comma 1 lett. a) del PTCP. Lo stesso PTCP inoltre individua l'ex Opera Bonomelli come colonia di limitato pregio architettonico, categoria per cui sono individuate una serie di prescrizioni, anche funzionali, volte al recupero e alla valorizzazione dei manufatti di valore storico-architettonico e delle aree di pertinenza quale elemento connotante e inscindibile dalle preesistenze edilizie. Il nuovo PUG, attraverso un'attenta ricognizione, ha aggiornato le valutazioni degli edifici storici diffusi in ambito urbano, e in relazione al complesso dell'ex colonia Bonomelli ha individuato gli elementi di pregio meritevoli di ripristino e valorizzazione nel villino che è stato inglobato nel corpo della colonia vera e propria, e nel villino indipendente che sorge nella medesima area (schedati rispettivamente ai numeri 82 e 83 delle schede dell'elaborato N2.Eu del PUG di analisi e prescrizioni operative per gli edifici storici diffusi in ambito urbano), prevedendo invece la demolizione del volume della colonia. Quest'ultima ha infatti subito nel tempo pesanti trasformazioni, con ampliamenti, sopraelevazione e totale alterazione dei prospetti per adattarla ad usi diversi, che ne hanno del tutto trasformato le caratteristiche originarie, come documentato nelle tavole A2 e A3.

Si ritiene pertanto che le trasformazioni fisiche delle aree di pertinenza, che da PTCP devono avere un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio, vadano ricondotte non tanto al complesso della colonia, quanto ai villini in stile Liberty e allo sviluppo della città-giardino che ha interessato l'espansione balneare di Cesenatico nei primi anni del Novecento, in cui la corte esterna delle abitazioni assumeva parte integrante e connotante dell'architettura stessa.

Il PUG prevede, per interventi edilizi diretti in tessuto Q5, prettamente funzioni turistico-ricettive, direzionali e commerciali; tuttavia, in considerazione del fatto che il tessuto è edificato con continuità, con un'importante presenza negli isolati circostanti di edifici residenziali, tra cui condomini e villini, allo scopo di valorizzare compiutamente i villini originari, e di permettere il recupero della superficie demolita attraverso manufatti edilizi a scala urbana compatibile, contraddistinti da un intorno arioso, permeabile e verde, si ritiene che, proprio per la peculiarità del complesso dell'ex opera Bonomelli, attraverso un Accordo Operativo supportato da un'adeguata proposta di partecipazione alla città pubblica, possa essere ammissibile l'insediamento di edifici residenziali, tenuto anche conto che la realizzazione di una struttura alberghiera difficilmente potrebbe raggiungere i medesimi obiettivi di qualità urbana (in termini di riduzione dell'impatto edilizio, qualità degli spazi pertinenziali, varchi visivi, densità edilizia...). Nei villini storici diffusi invece è sempre ammesso l'insediamento della funzione residenziale.

In sintesi, l'inquadramento urbanistico del complesso ex Bonomelli riveste carattere di **unicità** e si configura in modo ben diverso da quello delle colonie di levante e ponente ricomprese nei tessuti R.2 e R.1 per i seguenti motivi:

1. comprendendo i villini storici, il complesso è caratterizzato da un uso originario parzialmente residenziale, del quale la strategia di PUG impone la conservazione, assoggettando i villini a restauro e risanamento conservativo;
2. il complesso non appartiene alla cosiddetta "città delle colonie" come definita dal PTCP art.16 comma1 lett.b), e pertanto non è soggetto al programma unitario di qualificazione di cui all'art.16 c.15 del PTCP (nel PUG i programmi unitari sono costituiti dai tessuti R1 e R2 della Città delle colonie);
3. mantenere la funzione turistica della ex colonia contestualmente alla funzione residenziale dei due villini storici e vincolati, soggetti a restauro e risanamento conservativo restaurati, non consentirebbe uno sviluppo urbanistico dell'area omogeneo ed efficace.

Confronto con gli obiettivi strategici del PUG

La Strategia per la Qualità urbana ed ecologico – ambientale del PUG, approvato nel 2022 dal Comune di Cesenatico, ha individuato cinque macro-strategie, fissando le strategie, gli obiettivi operativi, le politiche e le relative azioni e progetti. L'intervento sull'area ex Bonomelli rientra e va valutato in particolare rispetto alle seguenti macro – strategie:

- 4.1 – Città resiliente
- 4.3 – Città della storia
- 4.4 – Città inclusiva

4.1 – Città resiliente

a) 1.1. Promuovere la rigenerazione della città pubblica e della città privata.

L'intervento contribuisce al contenimento del consumo di suolo (1.1.1).

Qualifica e incrementa la città pubblica (1.1.2) perchè rigenera un'area centrale di Cesenatico, con beneficio per la città pubblica, trovandosi su un viale ad alta frequentazione come Viale Carducci. E contribuisce alla riqualificazione di un tratto di via dei Mille e alla sistemazione del Piazzale Marconi.

Qualifica la Città privata (1.1.3) perché recupera un'area da tempo abbandonata e in forte degrado, la qualifica sotto il profilo ambientale aumentando la permeabilità, arricchendola di verde, ed eliminando l'attuale parcheggio perché porta tutte le auto nel seminterrato.

Promuove azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e riduce i rischi (1.2.1) perché riduce la vulnerabilità alle alluvioni con il rispetto del TIR.

Riduce la vulnerabilità idraulica ed idrogeologica (1.2.2) con l'aumento della permeabilità dal 14% al 41%, riducendo la pressione sulla rete fognaria.

Riduce l'effetto "isole di calore", migliorando il comfort climatico della città pubblica e della città privata (1.2.3), grazie alla maggiore presenza di verde, alla messa a dimora di 20 piante ad alto e medio fusto e all'utilizzo di materiali drenanti nelle pavimentazioni.

Migliora le prestazioni energetiche, riducendo i consumi (1.2.4), perché sostituisce un edificio del tutto inadeguato che risale agli anni '30 e '50 con un nuovo edificio ad alta prestazione energetica.

Promuove la green economy, favorendo l'economia circolare (1.3.2) con il recupero selettivo dei materiali di demolizione e l'utilizzo di materiali riciclabili nella nuova costruzione.

4.3 – Città della storia

Tutela l'identità dell'insediamento storico diffuso nella città consolidata favorendone il riuso (3.1.2), attraverso la conservazione e il recupero di due villini storici edificati nel primo novecento, con le relative aree verdi di pertinenza, che sono testimonianza della città turistica di impianto otto – novecentesco.

La demolizione della fatiscente ex colonia Bonomelli, stravolta dai successivi ampliamenti planimetrici e altimetrici del dopoguerra, consente di ripristinare il villino di viale Carducci, che era stato inglobato nel fabbricato della colonia stessa. E riduce il suo massiccio ingombro volumetrico che incombe sui villini stessi, grazie ad un nuovo intervento misurato e coerente con gli allineamenti e l'altezza dei villini adiacenti.

Nella relazione illustrativa dell'intervento sono chiaramente illustrate le ragioni che sconsigliano la creazione di un nuovo insediamento ricettivo nell'area fra i due villini. Per essere efficiente sotto il profilo economico, questo porterebbe alla creazione di un nuovo volume molto alto (fino ai 26 metri consentiti dalle norme del PUG) fra i due villini, del tutto incoerente con il tessuto che invece si vuole almeno in parte ricostituire.

4.4 – Città inclusiva

Per garantire il diritto alla casa (housing sociale) (1.4.1) l'intervento partecipa con un contributo di €. 259.087 al fondo comunale dedicato a questo bisogno.

L'intervento contribuisce a valorizzare la filiera commerciale, incentivando la qualificazione ambientale (4.1.4), eliminando un tratto di discontinuità e di caduta di immagine dell'asse commerciale di Viale Carducci, anche riqualificando i marciapiedi attorno al lotto e lungo la via dei Mille fino alla via Trento.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Di seguito vengono esaminati i singoli punti richiesti per la redazione della verifica di assoggettabilità come previsto dalla normativa vigente.

CARATTERISTICHE DEL PIANO TENENDO CONTO DEI SEGUENTI ELEMENTI

In quale misura il Piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

Il progetto proposto non costituisce nessun particolare quadro di riferimento per progetti ed altre attività in quanto è uno strumento attuativo previsto dalla Pianificazione generale che ha già stabilito ubicazione, natura (tipologia), dimensioni e condizioni operative.

In sintesi, il PUA recepisce i riferimenti normativi sovraordinati (cartografia e Norme) e non dà attuazione in considerazione delle sue specifiche caratteristiche.

In quale misura il Piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

Il Progetto non influenza altri piani o programmi dato che è lo strumento attuativo della Pianificazione generale e quindi risulta da questa influenzato.

La pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

Il Progetto in senso stretto non assume nessun significato particolare in tema di sviluppo sostenibile in virtù delle specifiche caratteristiche.

Problemi ambientali pertinenti il Piano;

In linea generale, una lottizzazione di tipo residenziale può generare le seguenti problematiche:

- traffico indotto: con potenziali problematiche riguardanti le reti viarie, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento acustico;
- impianti di riscaldamento e/o raffrescamento a servizio delle residenze: con potenziali problematiche riguardanti l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento acustico, il consumo di energia;
- interferenza con la rete idraulica: impermeabilizzazione del suolo (area agricola ante operam), modifica del reticolo idrografico locale superficiale, ecc...;
- messa a sistema con la rete dei sottoservizi esistente (foghe bianche, foghe nere, gas, ecc..);

- utilizzo di risorse: acqua, energia, ecc....;

In considerazione del fatto che il sito è ad oggi edificato (con un'attività non più funzionante), che è inserito in piena area urbanizzata, che sono presenti tutti i sottoservizi necessari alla funzione proposta (residenziale) e considerando le dimensioni dell'intervento (30-33 appartamenti) ed il contesto in cui si inserisce, si ritiene il progetto pienamente compatibile dal punto di vista ambientale.

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

Per tutti i dettagli si rimanda alle tavole e relazioni di progetto.

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 unità immobiliari di tipo residenziale.

Da una prima ricognizione delle reti, si evidenzia che:

- su viale Carducci e via Dei Mille è presente la rete della fognatura nera;
- l'acquedotto è presente su viale G. Carducci;

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, passando dal 14% al 41%.

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 Carducci, via Milano e via Dei Mille.

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 nuova edificazione.

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 residenziale.

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. La problematica specifica non riveste un ruolo prioritario e quindi non si ritiene necessario nessun ulteriore approfondimento.

Energia

Le tipologie residenziali non necessitano 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 da realizzare (es. nuova cabina) al fine di allacciare le nuove utenze.

Si evidenzia che ad oggi la rete Enel è presente su viale Carducci.

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 compresa fra viale Carducci, viale Milano e via del Mille nella zona urbana/turistica di Cesenatico. I collegamenti con la rete viaria esistente sono già presenti in quanto il lotto è intercluso nelle maglie della viabilità comunale.

Gli accessi all'area di progetto si trovano su via dei Mille e su via Milano.

Nella figura seguente si evidenziano le arterie interessate dal flusso indotto (viale Carducci e via dei Mille principalmente).



Nelle successive fasi progettuali sarà predisposta la segnaletica verticale ed orizzontale in ingresso/uscita dall'area per una corretta fruibilità.

Di seguito si stima il traffico indotto dall'insediamento di progetto al fine di verificare la sostenibilità dell'intervento rispetto alla rete viaria interessata.

Caratterizzazione del traffico indotto

Il progetto prevede la realizzazione di massimo 35 unità immobiliari ed una presenza di circa 88 utenti (2,5 utenti per ogni U.I. secondo dati statistici).

Si stima il seguente flusso veicolare.

Conoscendo il numero di utenti max (90) e considerando un indice di assegnazione pro capite di 0,6 veicoli per abitante insediato (dati statistici), si stima il seguente flusso veicolare, considerando 2,5 movimenti/giorno per auto. Si specifica che il flusso, alla luce della tipologia di insediamento (residenziale), sarà composto solamente da mezzi leggeri.

n° unità immobiliari	35	
n° utenti per U.I.	2,5	
n° utenti	88	

auto	53	utenti*0,6
Flusso leggeri totali 24 ore (in-out)	131	2,5 viaggi per auto
Flusso leggeri totali periodo diurno	105	80%
Flusso leggeri periodo notturno	26	20%
Flusso ora media periodo diurno (6-22)	7	
Flusso ora media periodo notturno (22-6)	3	
flusso orario max giorno	35	uguale al numero delle unità immobiliari
flusso max /minuto	0,6	veicoli/minuto

La distribuzione è così stimata:

- 50% in viale Carducci e 50% in via dei Mille = 18 veicoli/ora max = 0,3 veicoli/minuto

Si evidenziano valori orari massimi trascurabili in quanto risultano pari circa ad 1 veicolo ogni 3 minuti.

I dati stimati, derivanti dalle dimensioni e dalla tipologia (residenziale) dell'intervento, evidenziano la piena sostenibilità della proposta presentata in termini di impatto sulla rete viaria.

Volendo stimare l'incidenza del flusso indotto rispetto al traffico attuale, si fanno i seguenti ragionamenti:

- flusso massimo orario viale Carducci e via dei Mille (stima) = 1000 veicoli orari
- flusso massimo indotto dal progetto su viale Carducci e via dei Mille = 18 veicoli orari
- incidenza % = 2%

Si rileva un valore trascurabile che non modifica lo scenario esistente in termini di congestione e livello di servizio delle arterie interessate.

Successivamente il flusso indotto si distribuisce nel reticolo urbano in maniera ramificata con consistenze sempre minori e quindi prive di qualsiasi problematica.

Impatto-clima acustico

Come previsto dalle normative vigenti (Norme Tecniche del piano classificazione acustica), è stata predisposta una valutazione del clima acustico che non ha evidenziato nessuna problematica dovuta alla presenza delle sorgenti veicolari esistenti e di tutte le altre potenziali sorgenti disturbanti.

Le analisi (redatte dal Tecnico competente Dott. Paolo Galeffi a cui si rimanda per tutte le specifiche) hanno evidenziato la compatibilità dei valori di LeqA misurati (periodo diurno e notturno) rispetto ai valori della classificazione acustica dell'area.

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

Si riporta una sintesi della relazione specialistica a cui si rimanda per tutti gli approfondimenti.

1 Introduzione

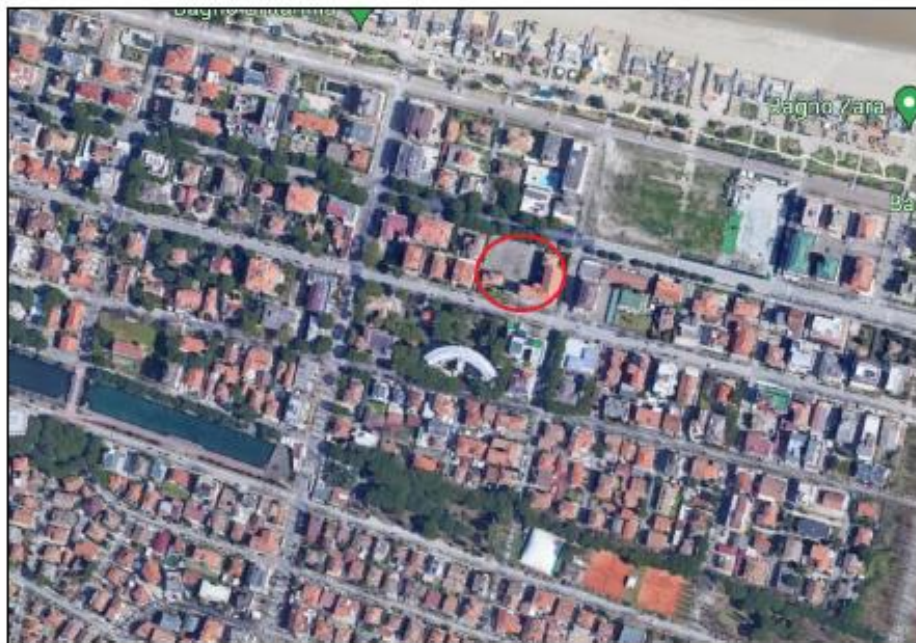
Il presente studio è finalizzato alla Valutazione Previsionale di Clima Acustico (ex art. 8 L.447/95) relativamente all'accordo operativo a norma della L.R. 24/2017, inerente la rigenerazione di colonia marina con recupero del volume per realizzazione di residenze e parcheggi interrati e restauro e risanamento conservativo delle ville con interesse storico testimoniale, da effettuarsi in Comune di Cesenatico, in viale Carducci angolo viale Milano angolo viale dei Mille.

La proprietà della superficie fondiaria interessata dall'intervento in oggetto risulta esclusiva della società PANDA S.A.S. di Zaccheroni Alberto & C. con sede in Cesenatico (P.IVA 02341880405) che rappresenta il soggetto giuridico richiedente la valutazione.

Lo studio ha per oggetto la caratterizzazione acustica, nella condizione di stato attuale, della porzione di territorio afferente il sito sede di intervento, mediante l'esecuzione di rilevazioni fonometriche in loco, e la conseguente valutazione della compatibilità di tale scenario di rumorosità prevalente nei confronti della destinazione residenziale dell'immobile e della vocazione d'uso dell'area definita in sede di zonizzazione acustica comunale.

La suddetta valutazione viene condotta secondo i criteri fissati dalla D.G.R. 673/04 della Regione Emilia Romagna e trova applicazione nell'art. 10, comma 2, della L.R. n. 15/2001 e nell'art. 1 comma 2 della stessa D.G.R. 673/04.

Si riporta di seguito uno stralcio di veduta satellitare del territorio comunale di Cesenatico nel quale risulta evidenziato con cerchiatura rossa l'area oggetto dell'intervento.





5 Classe acustica a valori limite di riferimento

Il Comune di Cesenatico, all'interno del cui territorio si colloca la zona di intervento oggetto del presente studio, ha approvato con delibera del C.C. n. 9 del 25/02/2010 la classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge Regionale 9 maggio 2001, n. 15.

Si riporta di seguito uno stralcio della cartografia facente parte degli elaborati grafici del piano di classificazione acustica comunale allo scopo di evidenziare la classe acustica relativa all'area di interesse ed alle aree limitrofe facenti parte dell'intorno di indagine.



	Classe I - Aree particolarmente protette
	Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
	Classe III - Aree di tipo misto
	Classe IV - Aree di intensa attività umana
	Classe V - Aree prevalentemente produttive
	Classe VI - Aree esclusivamente produttive

6 Determinazione del clima acustico

Si è già avuto modo di osservare, in premessa al presente studio, che esso intende proporre la caratterizzazione acustica, nella condizione di stato attuale, del territorio circostante il sito sede di intervento, mediante l'esecuzione di rilevazioni fonometriche in loco, e la conseguente valutazione della compatibilità di tale scenario nei confronti della destinazione residenziale dell'immobile e della vocazione d'uso di detta porzione del territorio comunale.

Lo studio risulterà incentrato sulle verifiche di conformità del clima acustico attualmente esistente in zona rispetto ai limiti assoluti di immissione fissati dal D.P.C.M. 14/11/97 nell'ambito della classe acustica di riferimento, così come definita al § precedente.

Poichè non si prevedono variazioni degli attuali regimi di traffico per lo stato di post opera, ciò in conseguenza della natura e della portata circoscritta degli interventi di progetto, non si procederà ad effettuare valutazioni ulteriori per lo stato di post opera.

6.4 Valutazione di conformità

Si procede di seguito ad esporre il confronto tra il livello di rumore ambientale rilevato in sito tramite campagna di misura (si veda misura presso stazione M1 di cui al precedente § 6.3) ed i pertinenti limiti di zona previsti dalla normativa vigente nell'ambito del territorio comunale di appartenenza, per il periodo di riferimento diurno e notturno.

Livello di rumore ambientale dB(A)	Tempo di riferimento	Laeq dB(A) arrotondamento a 0,5 dB	Limite assoluto immissione Classe IV DPCM 14/11/97 dB(A)	Esito
53,5	Diurno	53,5	65	Conforme
47,5	Notturmo	47,5	55	Conforme

7 Conclusioni

Il presente studio è stato finalizzato alla Valutazione Previsionale di Clima Acustico (ex art. 8 L.447/95) relativamente all'accordo operativo a norma della L.R. 24/2017, inerente la rigenerazione di colonia marina con recupero del volume per realizzazione di residenze e parcheggi interrati e restauro e risanamento conservativo delle ville con interesse storico testimoniale, da effettuarsi in Comune di Cesenatico, in viale Carducci angolo viale Milano angolo viale dei Mille.

Per quanto emerso dai sopralluoghi effettuati in sito ed attraverso le rilevazioni fonometriche acquisite con campagna di misurazione all'uopo dedicata, si conclude quanto di seguito esposto:

- Il clima acustico caratterizzante lo stato attuale del sito di indagine risulta conforme alle previsioni formulate in sede di zonizzazione acustica del territorio comunale, in quanto i livelli di rumore rilevati in sede della campagna di misurazioni effettuata in loco, risultano pienamente conformi ai limiti assoluti di immissione, stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/97, per la classe acustica IV di appartenenza del sito, sia per il periodo di riferimento diurno sia per il periodo notturno;
- Quanto sopra è risultato valido anche senza necessità di applicazione del DPR 142/04 "decreto strade", il cui scorporo di energia sonora sarebbe consentito essendo il lotto oggetto di intervento ubicato parzialmente all'interno della fascia acustica di pertinenza, rispettivamente dei viali Carducci, Milano e dei Mille;
- Per quanto concerne la valutazione dell'indotto di rumore conseguente alla realizzazione delle opere di progetto, è possibile senza meno affermare che l'intervento edilizio in esame non comporterà alterazioni sostanziali del clima acustico attualmente presente nell'intorno di riferimento, in considerazione della natura delle opere da realizzarsi (alloggi residenziali).

Impatto sulla componente atmosfera

Dall'analisi territoriale si evince che l'unica sorgente potenzialmente disturbante è quella legata al flusso veicolare indotto che, come dimostrato in precedenza, risulta trascurabile sia in valore assoluto sia rispetto allo scenario esistente (con particolare riferimento al flusso veicolare delle arterie presenti nelle vicinanze).

Altre potenziali sorgenti di impatto sono quelle legate agli impianti di riscaldamento dei locali abitativi, che possono essere considerate poco significative (anche alla luce delle moderne tecnologie realizzative degli impianti).

Sulla base di tali ragionamenti si evidenzia che l'insediamento di progetto non avrà nessuna incidenza sullo scenario esistente considerando la qualità dell'aria della zona di interesse.

Analizzando viceversa la scelta del sito, si desume che il contesto territoriale è caratterizzato dalla presenza di attività residenziali/ricettive e della rete viaria esistente.

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 l'inserimento dell'insediamento residenziale proposto.

In tema di aree verdi si specifica che gli spazi verdi permeabili passano dal 14% (stato attuale) al 41%, passando da 580 a 1.746 mq. Sono integrati dai tetti giardino posti sulla copertura dei nuovi edifici. Viene eliminato l'attuale piazzale asfaltato che funge da parcheggio privato.

Sono previste 20 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 nella zona urbana/turistica 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 centrale della città.

Il restauro dei due villini, liberati dall'impatto volumetrico della ex colonia, valorizza il tessuto originario della città balneare, e contribuisce, anche con il nuovo intervento a ridurre i fenomeni di degrado della zona.

Gli spazi verdi permeabili passano dal 14% al 41%, passando da 580 a 1.746 mq. Sono integrati dai tetti giardino posti sulla copertura dei nuovi edifici. Viene eliminato l'attuale piazzale asfaltato che funge da parcheggio privato.

Sono previste 20 nuove essenze di altezza media e grande.

La progettazione del comparto è volta ad ottenere un idoneo inserimento nel contesto esistente sia in termini di edificazione che in termini di aree verdi.

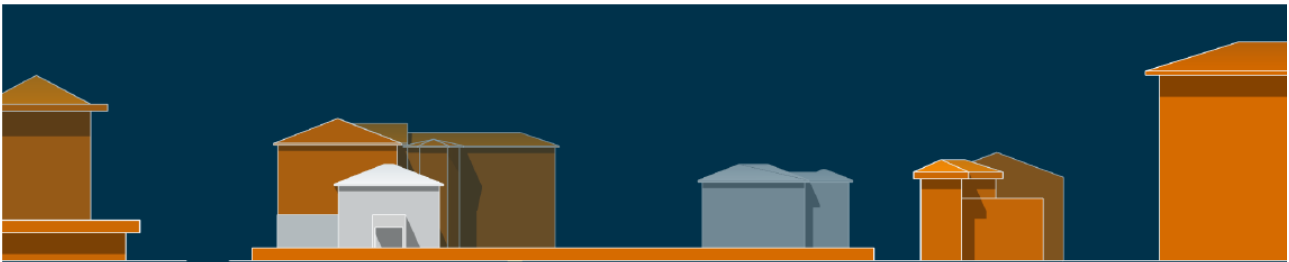
La tavola planivolumetrica e le viste riportate di seguito (con particolare riferimento al confronto tra lo scenario attuale e quello di progetto) evidenziano il corretto inserimento nel contesto esistente ed il miglioramento atteso in termini di incremento delle aree verdi.



VISTA DA VIALE CARDUCCI



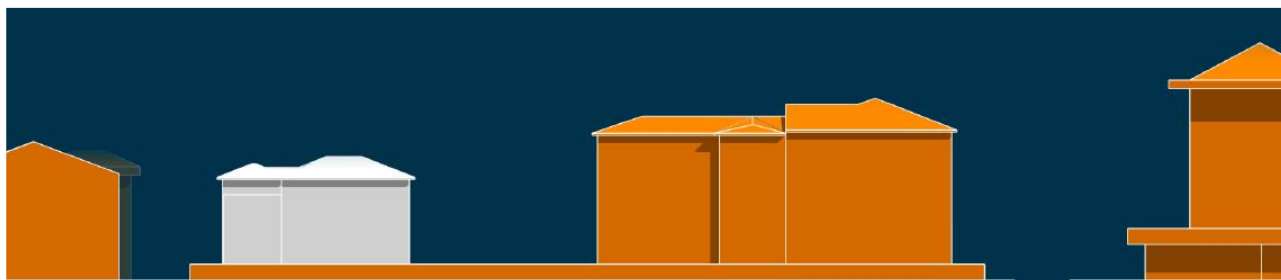
VISTA DA VIALE DEI MILLE



PROSPETTO ATTUALE SU VIALE CARDUCCI



PROSPETTO DI PROGETTO SU VIALE CARDUCCI



PROSPETTO ATTUALE SU VIALE DEI MILLE



PROSPETTO DI PROGETTO SU VIALE DEI MILLE

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.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

Come evidenziato nelle analisi precedenti gli impatti indotti dalla realizzazione del progetto sono di interesse esclusivamente locale con durata prevista pari al tempo di vita dell'insediamento residenziale.

Lo sfruttamento del suolo, ad oggi agricolo/incolto, è un impatto di tipo irreversibile come qualsiasi scelta di pianificazione urbanistica della medesima tipologia.

Carattere cumulativo degli impatti;

Lo scenario ambientale attuale non appare critico in considerazione dell'ubicazione dell'area e delle caratteristiche dell'insediamento. La realizzazione del progetto porta ad una sovrapposizione degli effetti che ha una scarsissima incidenza ed è quindi poco significativa.

Natura transfrontaliera degli impatti;

Come evidenziato nelle analisi precedenti gli impatti indotti dalla realizzazione del progetto sono pressoché trascurabili (vista la tipologia e dimensione dell'intervento) e di interesse locale.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente;

La semplice realizzazione del Piano non comporta nessun particolare rischio per la salute umana in virtù del fatto che l'insediamento di tipo residenziale non è caratterizzato da un impatto significativo.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti;

Come evidenziato nelle analisi precedenti gli impatti indotti dalla realizzazione del progetto sono esclusivamente di interesse locale.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*

L'area interessata dal Piano, risulta ubicata nella località urbana/turistica di Cesenatico e non evidenzia nessuna specifica vulnerabilità di carattere naturale, storico culturale, ambientale. La quota di imposta dei nuovi fabbricati è stata fissata nel rispetto del TIR, a protezione dall'evento marino estremo nello scenario del 2050 fissato dalle norme.

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

L'area oggetto del Piano non ricade all'interno di aree vincolate.

CONCLUSIONI E MONITORAGGIO

Come analizzato in precedenza gli impatti indotti dall'intervento di progetto risultano pressoché trascurabili sia in relazione al contesto urbano (area urbanizzata) in cui si inserisce il sito sia in relazione alla tipologia (residenziale) ed alla dimensione dell'insediamento stesso (circa 30-35 appartamenti).

Tali scelte hanno evidenziato l'assoluta compatibilità e sostenibilità dell'intervento previsto.

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 dismessa e in degrado in una zona centrale 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 affacciati su via Carducci** nel **periodo estivo**. Tale rilievo andrà eseguito dopo la realizzazione degli edifici residenziali

