
COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

PROPRIETÀ	IMMOBILIARE CESENA NORD s.r.l. Viale Oberdan n.188 – 47521 Cesena
-----------	--

PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

“EX NUIT E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE”

Viale Carducci – Viale dei Mille – Via G. Deledda – Via A. Panzini

Loc. Valverde, Comune di Cesenatico (FC)

SINTESI NON TECNICA

VAS - VALSAT

Data: febbraio 2026		
---------------------	--	--



ingegneria
ambientale
ing. dante neri

Tutti i diritti sono riservati.

Ogni riproduzione anche parziale del seguente documento (se non autorizzata) è perseguibile a termini di legge

SOMMARIO

PREMESSA E VALSAT	3
ANALISI PROGETTUALE	3
ANALISI ALTERNATIVE	9
ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE	9
- PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE	9
- PIANO URBANISTICO GENERALE	9
- PIANO STRALCIO DI BACINO E PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI	10
- PAIR 2030 PIANO ARIA REGIONALE	10
- PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE	10
ANALISI IMPATTI AMBIENTALI	11
SINTESI DEGLI IMPATTI ATTESI	11
MONITORAGGIO	15
CONCLUSIONI	15

PREMESSA E VALSAT

Il presente documento rappresenta la “sintesi non tecnica della relazione di VAS-VALSAT” relativa all'intervento di Variante all'Accordo di Programma "ex Nui, e parte delle colonie di Levante” nel Comune di Cesenatico (FC).

Secondo la L.R. 24/2017 e s.m.i. nella VALSAT sono individuate e valutate sinteticamente, con riferimento alle principali scelte pianificatorie, le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio. Nell'individuazione e valutazione delle soluzioni alternative, il documento di Valsat tiene conto delle caratteristiche dell'ambiente e del territorio e degli scenari di riferimento.

Nel documento di Valsat sono inoltre individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli, adottate dal piano e sono definiti gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili.

ANALISI PROGETTUALE

Si riporta una sintesi della relazione tecnico-descrittiva redatta dalla committenza (Immobiliare Cesena Nord SRL) e dal progettista (arch. Stefano Rossi, Cesena) a cui si rimanda per tutte le specifiche.

L'Accordo in essere prevede una edificazione (superficie complessiva SC) in quattro aree distinte sul territorio: Ex-colonia San Vigilio (Valverde), Ex-colonia Gioiosa (Valverde), Ex-colonia Cif (Valverde) e l'area di seguito denominata “da Vinci” (lotto d'angolo tra Viale L. da Vinci e Viale G. Marconi a Cesenatico).

L'Accordo in corso ha determinato il completamento dell'edificio previsto per il progetto dell'Ex-colonia San Vigilio e l'inizio lavori per il progetto nell'area da Vinci.

La variante all'Accordo, pertanto, riguarda le 2 aree di cui all'Ex-colonia Gioiosa ed Ex colonia Cif, con una residua superficie complessiva SC realizzabile pari a mq 6759.

La società che ha sottoscritto l'Accordo di Programma ha promesso di acquistare due colonie all'interno della “Città delle colonie di Levante”, adiacenti alle aree di cui all'Accordo e precisamente: l'Ex-colonia Adria e l'Ex-colonia Letizia.

Pertanto, in virtù della nuova configurazione urbanistica, si propone una Variante all'Accordo, i cui termini nello specifico prevederebbero.

Termini della proposta di Variante:

- 1) L'aumento della superficie fondiaria Sf di cui all'Ex-colonia Gioiosa ed Ex-colonia Cif includendo la superficie fondiaria dell'Ex-colonia Adria e dell'Ex-colonia Letizia, passando quindi da una superficie fondiaria Sf di mq 6'182 a mq 11'802 (la superficie catastale presenta lievi modifiche rispetto a quella da rilievo).

- 2) La demolizione dei volumi esistenti delle due colonie Ex-colonia Adria ed Ex colonia Letizia per un totale di mc 14'012, senza recupero urbanistico degli stessi.
- 3) La redistribuzione della medesima superficie complessiva SC a destinazione pertinenziale prevista nell'Accordo, di cui alle due Ex-colonie Gioiosa e Cif pari a mq 6'759 di SC, con edificazione sulla superficie fondiaria delle Ex-colonie Gioiosa, Adria, Letizia e Cif.
- 4) La cessione gratuita al Comune di Cesenatico di parte della superficie fondiaria dell'Ex-colonia Cif.
- 5) La redistribuzione della SC residenziale mediante la costruzione di quattro edifici residenziali con adiacente corpo di fabbrica adibito a parcheggio privato e due blocchi di villette a schiera in luogo della realizzazione dei due edifici residenziali previsti nei lotti Ex-colonia Gioiosa ed Ex-colonia Cif con rinuncia alla costruzione dei rispettivi piani interrati.

Si evidenzia da subito che la scelta di ridurre in maniera significativa (con particolare riferimento anche alla eliminazione delle zone interrate) gli indici di edificabilità va nella direzione di una maggiore sostenibilità ambientale in senso generale.

Alla luce delle analisi e dei ragionamenti precedenti, si può già affermare che il progetto proposto, in termini differenziali rispetto al progetto approvato, risulta sicuramente ad impatto minore e quindi analizzando solamente tale specifica variazione (riduzione degli indici ed eliminazione degli interrati) l'impatto indotto risulta nullo ed anzi migliorativo rispetto alla situazione approvata.

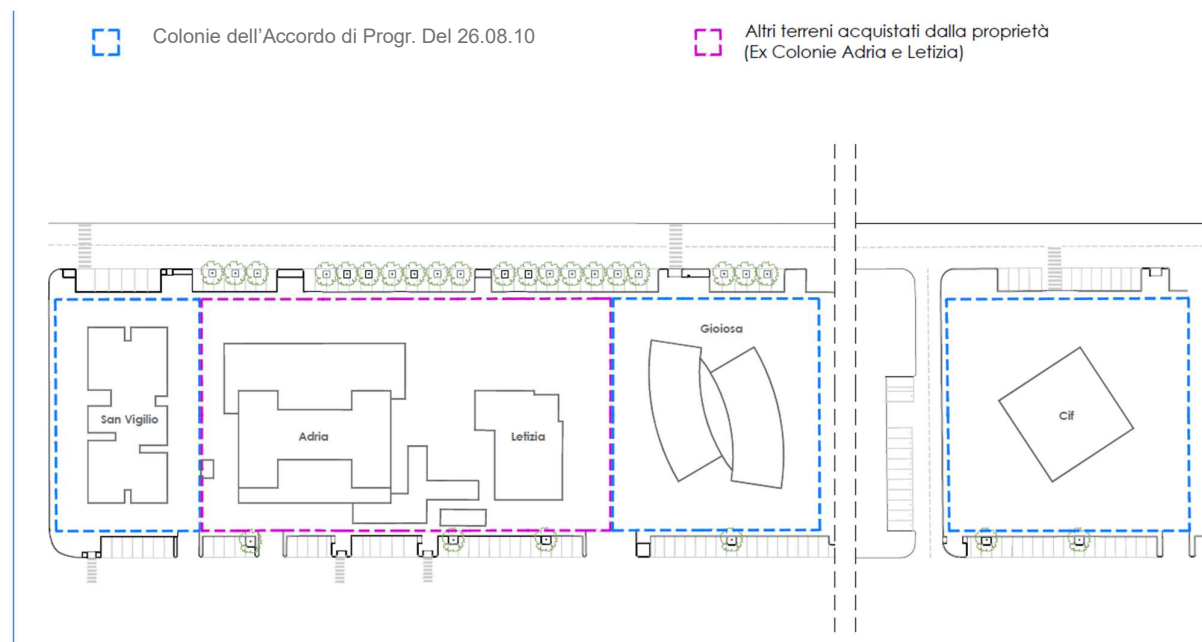
Ubicazione

L'area oggetto di intervento si trova nella zona di Valverde di Cesenatico ed è ubicata davanti al parco di Levante tra via Deledda, viale Carducci, viale dei Mille e via Pirandello.

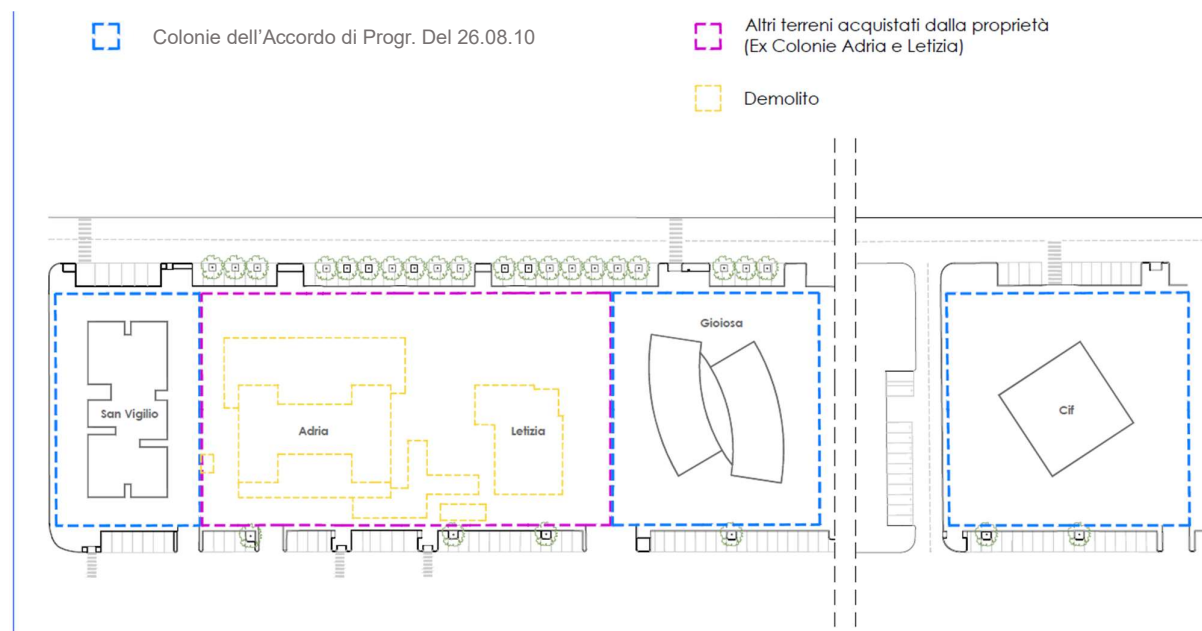
Di seguito si riportano le tavole ed i dati di progetto e di confronto con lo stato attuale e autorizzato.



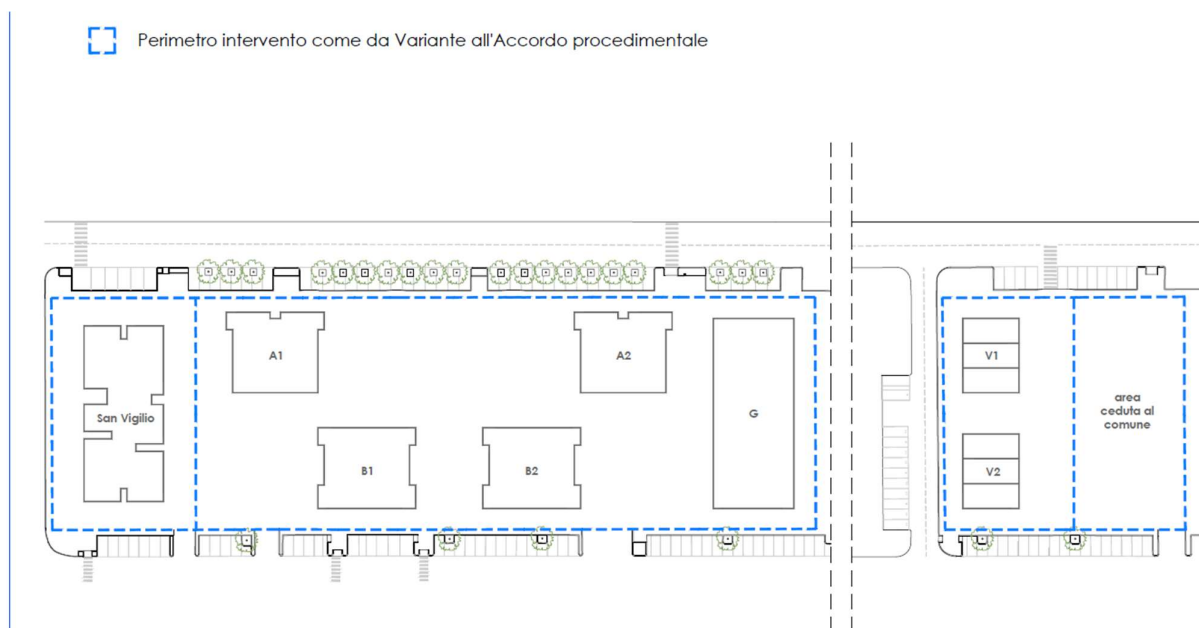
Planimetria come da Accordo di Progr del 26.08.10



Planimetria con demolizione Ex Colonie Adria e Letizia come da proposta di variante Accordo di Programma



Planimetria come da Variante all'Accordo di Programma



Di seguito si riporta la planimetria comparativa tra stato attuale e di variante, il confronto fra le superfici e la planimetria generale di progetto

LEGENDA

	Perimetro proprietà
	Perimetro area da cedere al Comune mq 1457
	Demolito
	Costruito



Alberatura da abbattere: Platano n. 4



Alberatura da abbattere: Pino marittimo n. 1

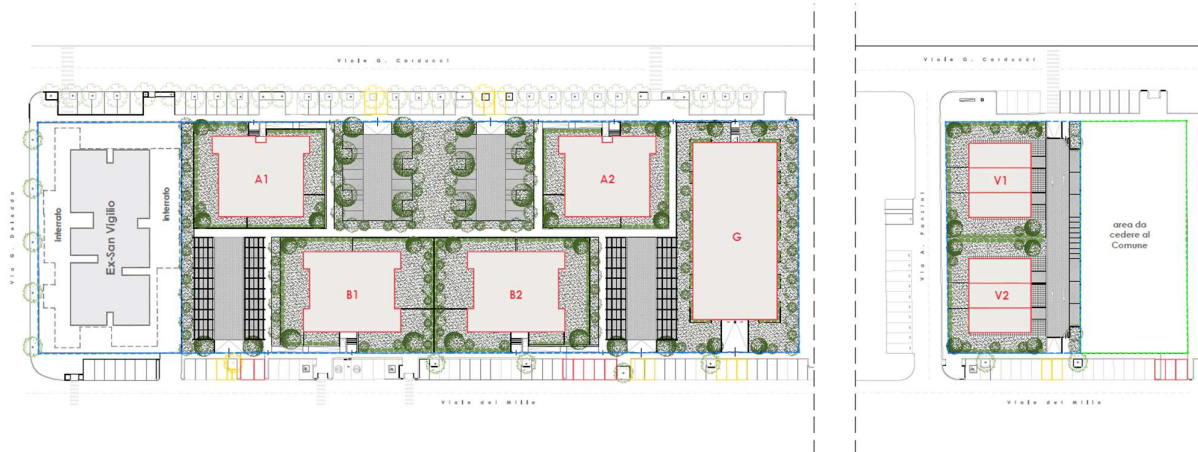
nota:

Sono stati indicati per il momento solo gli abbattimenti delle alberature e la modifica degli stalli che ricadono di fronte ai passi carrai.

Seguiranno ulteriori elementi conoscitivi di dettaglio per la modifica dei marciapiedi pubblici, cordoli, aiuole o stalli in prossimità degli accessi carrabili.

Stato attuale

Variante di progetto



CONFRONTO SUPERFICI SU, SNR ed SC

ACCORDO EX-NUIT (mq)

i seguenti valori sono riportati nei pareri n. 2 del 18/10/2010 pratiche:
158/BIS/2/2008- (Ex-Gioiosa)
158/BIS/3/2008- (Ex-San Vigilio)
158/BIS/4/2008- (Ex-Cif)

* i valori riportati erano già conteggiati al 60%

EDIFICIO	SU	* SNR	* Sup. esclusa	SC
Ex-San Vigilio	1717,64	713,84	920,36	2431,48
Ex-Gioiosa	2424,17	542,51	945,60	2966,68
Ex-Cif	3597,09	249,87	1561,56	3846,96
Totale	7738,9	1506,22	3427,52	9245,12

VARIANTE ACCORDO (mq)

Le superfici dell'edificio Ex-San Vigilio sono state ricalcolate in base al progetto già autorizzato e realizzato.
(P.d.C. 11/2022 e succ. SCIA 64/2024, SCIA 174/2024)

* i valori sono riportati al 60%

EDIFICIO	SU	* SNR	* Sup. esclusa	SC
Ex-San Vigilio	1762	603	835	2365
A1	1109	109	186	1218
A2	1109	109	186	1218
B1	1654	220	156	1874
B2	1654	220	156	1874
G	0	0	329	0
V1	318	30	8	348
V2	318	30	8	348
Totale	7748	1319	1864	9245

SC di progetto < 9245,12

CONFRONTO SUPERFICIE SUL	
<u>ACCORDO EX-NUIT</u> (mq)	
EDIFICIO	SUL
Ex-San Vigilio	2354,00
Ex-Gioiosa	2888,00
Ex-Cif	4417,00
Totale	9657,00

<u>VARIANTE ACCORDO</u> (mq)	
EDIFICIO	SUL
Ex-San Vigilio	2401
A1	1324
A2	1324
B1	2007
B2	2007
G	0
V1	380
V2	380
Totale	9843

SUL = mq 9843 > mq 9657

TIRANTE IDRICO RISPETTATO

In corrispondenza dei marciapiedi pubblici nel lotto di progetto delle colonie Adria, Letizia e Gioiosa viene individuato un tirante idrico da rispettare di circa + 80 cm.

In corrispondenza invece del lotto di progetto della colonia CIF il tirante idrico risulta essere + 110 cm.

Cautelativamente si è scelto di rispettare in entrambi i lotti di progetto la quota del tirante idrico maggiore, ovvero +110 cm (+2.45 slm) rispetto alla quota dei marciapiedi pubblici.

Di seguito si riportano i dati principali delle verifiche urbanistiche.

Accordo ex Nuit	Proposta di variante
Volume totale dei tre edifici dell'accordo Ex-Nuit (compreso interrato) = 70.230 mc	Volume totale degli edifici del nuovo accordo (compreso interrato San Vigilio) = 50.580 mc

Si ribadisce nuovamente che la scelta di ridurre in maniera consistente la volumetria del piano approvato va nella direzione di una maggiore sostenibilità ambientale in senso generale in quanto diminuisce il carico urbanistico e con esso tutti i potenziali impatti sulle componenti ambientali, come ad esempio:

- riduzione traffico indotto e quindi riduzione rumorosità e inquinamento atmosferico
- riduzione impatto sul sottosuolo e dell'impermeabilizzazione
- riduzione delle richieste in termini di risorse (energetiche, consumo acqua, ecc...)

Si sottolinea perciò nuovamente che il progetto proposto, in termini differenziali rispetto al progetto approvato, risulta sicuramente ad impatto minore ed anzi, analizzando solamente tale specifica variazione (riduzione delle volumetrie,) l'impatto indotto risulta migliorativo rispetto alla situazione approvata.

ANALISI ALTERNATIVE

La presente proposta si configura come variante al Variante all'Accordo di Programma "ex Nuit, e parte delle colonie di Levante" nel Comune di Cesenatico (FC).

L'obiettivo generale rimane quello di recuperare e riattivare un'area urbana dismessa, restituendola alla collettività e integrandola nel tessuto urbano esistente.

Appare evidente quindi che non esistono alternative localizzative in quanto il progetto proposto è in variante ad un progetto approvato che interessa l'area di intervento.

ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE

Di seguito si analizza la conformità dell'intervento rispetto agli strumenti di pianificazione ordinata e sovraordinata in termini di presenza di vincoli, prescrizioni ecc...

- **Piano Territoriale Coordinamento Provinciale**
- **Piano Urbanistico Generale**

Si analizzano le tavole del PTCP e del PUG.

Si rileva nel PUG l'individuazione del perimetro dell'Accordo di Programma delle colonie oggetto dell'intervento proposto (aree interessate da previsioni del PRG vigente con convenzione in corso di validità) incluse nella zona "Città delle Colonie di Levante" e quindi la compatibilità della variante presentata.

Analisi di compatibilità rispetto alle relative tutele.

Le aree oggetto della presente valutazione sono classificate nella Tav. 4 del PUG, relativa alle "zone di tutela dei corpi idrici e superficiali" caratterizzate dall'acquifero freatico costiero. La stessa area è inoltre soggetta a fenomeni di subsidenza. Non sussistono problemi di incompatibilità rispetto alle nuove destinazioni urbanistiche, che non prevedono l'insediamento di attività vietate.

L'intervento è preceduto da una preventiva verifica idrogeologica, contenuto nella relazione geologica, a cui si rimanda per tutte le specifiche.

- 1) I nuovi edifici hanno il piano di calpestio collocato al di sopra del tirante idrico di riferimento come protezione rispetto al rischio allagamento.
- 2) Non ci sono locali interrati.

La destinazione urbanistica di variante richiede una verifica di compatibilità con lo scenario di pericolosità sismica locale che caratterizza quella porzione di territorio, pertanto, si è provveduto alla redazione di idonea relazione geologica con opportuna caratterizzazione sismica a cui si rimanda per tutte le specifiche.

La presente Variante risulta pertanto pienamente coerente alle previsioni del PTCP e del PUG.

- Piano Stralcio di Bacino e Piano di Gestione Rischio Alluvioni

Per i lotti in indagine, il rischio di inondazione, riferito al piano campagna locale attuale, comporta una probabilità di altezza d'acqua:

da piano campagna del lotto

- per inondazione da collasso rete idrografica pari fino a 50 cm
- per innalzamento marino poco frequente (P2) di 45 cm ÷ 67 cm. Derivante dalla differenza tra l'elevazione totale del livello del mare (181 cm) e la somma della quota topografica del lotto (≈ 1.00 cm) con l'altezza di regressione (18 cm ÷ 36 cm) che è pari a 10 ÷ 20 cm per ogni 100 m di distanza dal mare del lotto (circa 180 m)

Verifica tirante idrico

In corrispondenza dei marciapiedi pubblici nel lotto di progetto delle colonie Adria, Letizia e Gioiosa viene individuato un tirante idrico da rispettare di circa + 80 cm.

In corrispondenza invece del lotto di progetto della colonia CIF il tirante idrico risulta essere + 110 cm.

Cautelativamente si è scelto di rispettare in entrambi i lotti di progetto la quota del tirante idrico maggiore, ovvero +110 cm (+2.45 slm) rispetto alla quota dei marciapiedi pubblici.

- PAIR 2030 Piano Aria Regionale

Si evidenzia uno stato di qualità dell'aria senza particolari criticità caratterizzato da un trend in miglioramento. Dall'analisi delle norme del PAIR 2030 non si rilevano ostacoli alla realizzazione dell'intervento. Si evidenzia che il progetto prevede maggiori aree verdi rispetto allo stato attuale e quindi un miglioramento della capacità di rimozione/mitigazione degli inquinanti rispetto allo scenario ante operam.

- Piano di Zonizzazione Acustica Comunale

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.

Dall'analisi si evince che l'area oggetto di intervento si inserisce interamente in zona definita come classe acustica IV dello stato di progetto, sul fronte di viale Carducci, ed in classe acustica III dello stato di progetto, sul fronte di viale dei Mille.

In virtù dell'intervento previsto la classificazione acustica del sito si ritiene corretta.

Dall'analisi eseguita, si evince che il progetto risulta conforme alle previsioni in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica dei principali strumenti di pianificazione generale e settoriale

ANALISI IMPATTI AMBIENTALI

Come specificato in precedenza, la scelta progettuale di ridurre in maniera significativa (con particolare riferimento anche alla eliminazione delle zone interrate) la volumetria e gli indici del piano approvato va nella direzione di una maggiore sostenibilità ambientale in senso generale.

Su tali basi, si può affermare che il progetto proposto, avrà un minor carico urbanistico e quindi risulta sicuramente ad impatto minore rispetto alla situazione vigente.

In termini differenziali, la proposta presentata rispetto al progetto approvato, ha un impatto ambientale indotto che risulta nullo ed anzi migliorativo.

Al fine di analizzare nel dettaglio le possibili problematiche del progetto proposto, si è proceduto alla verifica dell'impatto indotto dall'intervento di progetto rispetto alle componenti ambientali.

Sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti rispetto ai quali l'opera proposta ha una incidenza ed evidenziate le eventuali criticità e/o i miglioramenti previsti.

Nel presente elaborato si riporta una sintesi di tali valutazioni.

SINTESI DEGLI IMPATTI ATTESI

Alla luce delle analisi eseguite nella VAS-VALSAT, si riporta, nella tabella seguente, una sintesi degli impatti indotti dalla variante progettuale proposta.

Si indicano gli impatti dovuti al progetto presentato in senso assoluto e gli impatti della variante rispetto al progetto approvato che come già ampiamente indicato risulta in generale migliorativa.

COMPONENTE AMBIENTALE	IMPATTO INDOTTO	INTENSITÀ	INTENSITÀ RISPETTO AL PIANO APPROVATO
Suolo e sottosuolo, idrogeologia e idraulica	L'area è già urbanizzata con un progetto approvato che viene modificato con decremento dei volumi e modifiche poco significative (in miglioramento e	Nulla	Migliorativo

	<p>peggioramento a seconda dei lotti) delle superfici permeabili.</p> <p>Dal punto di vista dell'edificazione le analisi svolte evidenziano la sostenibilità dell'intervento</p>		
Idrografia superficiale	<p>La variante proposta e quindi le modifiche previste al Piano Urbanistico approvato non avranno nessuna specifica ricaduta sull'idrografia superficiale in quanto non si prevedono aggravii alle portate idriche da collettare ai ricettori specifici visto che la permeabilità dell'area prevede modifiche (in miglioramento e peggioramento) poco significative.</p> <p>Gli edifici verranno rialzati al fine di mantenere una quota sopra al tirante idrico per la sicurezza in caso di alluvioni.</p>	Nulla	Migliorativo
Reti dei sottoservizi e invarianza idraulica	<p>L'area è già urbanizzata con un progetto approvato che viene modificato sulla base delle esigenze del nuovo progetto.</p> <p>In tema di invarianza idraulica si evidenziano modifiche alla permeabilità migliorative o peggiorative a seconda delle aree che risultano comunque poco significative.</p>	Nulla	Nulla
Ecologia e paesaggio	<p>Il progetto dell'area si inserisce all'interno di una zona già urbanizzata che non riveste nessuna specifica valenza dal punto di vista ecologico.</p> <p>L'analisi degli strumenti di pianificazione settoriali (vincoli tutele ambientali) non ha evidenziato nessuna specifica area di tutela.</p> <p>Si prevede un miglioramento dell'impatto sulla componente paesaggio rispetto allo stato attuale (miglioramento varchi a mare).</p> <p>In virtù della tipologia e dell'ubicazione dell'intervento non si evidenziano impatti sulle componenti ecologiche in senso più generale (flora, fauna, ecc..).</p> <p>Il progetto approvato prevedeva volumetrie decisamente superiori alla variante qui proposta che risulta quindi pienamente compatibile con le caratteristiche dell'area urbana in cui si inserisce.</p>	Nulla	Migliorativo
Rifiuti	La destinazione residenziale non comporta nessuna specifica problematica.	Nulla	Nulla
Mobilità	Le modifiche indotte in termini di flussi veicolari incrementali non modificheranno le condizioni della rete viaria esistente.	Nulla/lieve	Nulla/Migliorativo

Clima-Impatto acustico	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 legge. Per quanto concerne la valutazione dell'indotto di rumore conseguente alla realizzazione delle opere di progetto, alla luce dei dati incrementali di traffico atteso, è possibile affermare che l'intervento edilizio in esame non comporterà alterazioni sostanziali del clima acustico attualmente presente in zona.	Nulla/lieve	Nulla
Impatto aria	Non si prevedono "sorgenti differenziali emissive consistenti" rispetto allo scenario attuale. Si prevedono leggere modifiche ai flussi veicolari e nessuna nuova installazione impiantistica ad emissione apprezzabile rispetto allo stato odierno.	Nulla/lieve	Nulla

Di seguito, si riporta una tabella che mette in relazione le azioni/impatti della variante/progetto proposto con i fattori di resilienza e vulnerabilità delle componenti ambientali analizzate. Si indica nuovamente anche l'impatto differenziale rispetto al progetto approvato.

Ambito di analisi	Resilienza	Vulnerabilità	Impatto differenziale rispetto al progetto approvato
Suolo e sottosuolo, idrogeologia	La relazione geologica ha escluso criticità ed evidenziato piena compatibilità all'intervento	L'area è già dotata di un progetto approvato che viene ridotto significativamente dall'intervento proposto	Migliorativo
Idrografia superficiale	Nell'intorno dell'area non sono presenti canali/scoli a cielo aperto. L'area risulta completamente urbanizzata.	La variante proposta e quindi le modifiche previste al Piano Urbanistico approvato non avranno nessuna specifica ricaduta sull'idrografia superficiale in quanto non si prevedono aggravii alle portate idriche da collettare ai ricettori specifici visto che la permeabilità dell'area prevede modifiche (in miglioramento e peggioramento) poco significative.	Migliorativo

Impermeabilizzazione del suolo e invarianza idraulica	L'area è già urbanizzata.	L'area è già urbanizzata con un progetto approvato che viene modificato sulla base delle esigenze del nuovo progetto. In tema di invarianza idraulica si evidenziano modifiche alla permeabilità migliorative o peggiorative a seconda delle aree che risultano comunque poco significative.	Nulla
Approvvigionamento idrico	L'approvvigionamento avviene tramite la rete dell'ente gestore.	La rete di progetto sarà eseguita secondo la normativa tecnica vigente e secondo le prescrizioni contenute nei regolamenti dell'ente gestore.	Nulla
Approvvigionamento energetico	L'approvvigionamento avviene tramite la rete dell'ente gestore ENEL	La rete di progetto (collegamenti ai lotti o nuove infrastrutture) sarà eseguita secondo la normativa tecnica vigente e secondo le prescrizioni contenute nei regolamenti dell'ente gestore.	Nulla
Fognature bianche e nere	L'area è già urbanizzata con un progetto approvato che viene modificato sulla base delle esigenze del nuovo progetto.	Le reti saranno eseguite secondo la normativa tecnica vigente e secondo le prescrizioni contenute nei regolamenti dell'ente gestore.	Nulla
Ecologia e paesaggio	Il progetto dell'area si inserisce all'interno di una zona già urbanizzata che non riveste nessuna specifica valenza dal punto di vista paesaggistico-ecologico	Area urbana priva di specifiche vulnerabilità	Migliorativo
Mobilità	L'area è caratterizzata da una rete infrastrutturale priva di specifiche criticità.	Le modifiche indotte dalla variante al progetto approvato in termini di flussi veicolari incrementali non modificheranno le condizioni della rete viaria esistente.	Nulla/Migliorativo
Clima acustico	Le analisi acustiche hanno evidenziato la compatibilità del progetto presentato.	Le modifiche proposte non avranno incidenza sul clima acustico attuale.	Nulla
Qualità dell'aria	La qualità dell'aria urbana presenta criticità derivanti dalle attività umane presenti	Non si prevedono "sorgenti differenziali emissive consistenti" rispetto allo scenario attuale. L'incidenza della proposta progettuale è pressoché nulla nel contesto esistente ed approvato.	Nulla

In conclusione, dal punto di vista del potenziale impatto indotto, si evidenzia l'assoluta trascurabilità delle emissioni prodotte dall'insediamento di progetto che si ritiene quindi pienamente compatibile.

MONITORAGGIO

Alla luce delle analisi eseguite e degli impatti previsti, si ritiene che non debba essere predisposto nessun tipo di monitoraggio.

CONCLUSIONI

Alla luce delle valutazioni effettuate **si può affermare che la proposta progettuale presentata risulta pienamente compatibile/sostenibile in termini di impatto sulle componenti ambientali.**

Come specificato in precedenza, la scelta progettuale di ridurre in maniera significativa (con particolare riferimento anche alla eliminazione delle zone interrate) la volumetria del piano approvato va nella direzione di una maggiore sostenibilità ambientale in senso generale.

Su tali basi, si può affermare che il progetto proposto, avrà un minor carico urbanistico e quindi risulta sicuramente ad impatto minore rispetto alla situazione vigente.

In termini differenziali, la proposta presentata rispetto al progetto approvato, ha un impatto ambientale indotto che risulta nullo ed anzi migliorativo.

