

RIMODULAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA (AdP) RIGUARDANTE "IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO DELLA COLONIA "VERONESE"

ALLEGATO F - VALUTAZIONE AMBIENTALE PRELIMINARE

La presente relazione è volta all'analisi degli impatti non significativi sull'ambiente prodotti dalla modifica del Piano Particolareggiato PP10, che fu approvato unitamente all'Accordo di programma in oggetto, riguardante il recupero e la riqualificazione dell'ambito della ex colonia "Veronese", con focus sulle opere pubbliche.

Con riferimento al PUG vigente, l'area di intervento ricade in Tessuto Q.5 - Tessuti Turistico-Alberghieri, nel contesto territoriale (quartiere) Levante-Boschetto.

La rimodulazione dell'Accordo di Programma (della quale la presente relazione costituisce allegato) prevede, in coerenza con la Strategia di PUG, un **aumento del valore e della consistenza delle opere pubbliche**, a fronte dell'**invarianza dell'indice di utilizzazione fondiaria** applicato alla superficie del comparto, ovvero mantenendo la SC massima ammessa dal Piano Particolareggiato pari a mq 7.680,60.

Relativamente alle opere pubbliche, a fronte di un'area di circa 3.655 mq prevista nell'Accordo originario per il soddisfacimento degli standard di verde e parcheggio pubblico (poi modificata con PC n. 24/2013 in un'area a Parcheggio pubblico da mq. 3.694), la nuova progettazione prevede la cessione ed attrezzamento di un'area da adibirsi a parcheggio pubblico di mq. 1.801, in via del Tennis. Il parcheggio pubblico sarà realizzato, solo per la quota di attrezzamento, anche su 566 mq di area limitrofa, già pubblica, venendosi a configurare pertanto un'estensione totale del parcheggio pubblico, nell'ambito dell'Accordo rimodulato, di $1.801+566=$ **2.367 mq**.

Le restanti aree per parcheggio e verde pubblico, non cedute, aventi estensione pari a 1.893 mq (3.694-1.801) previste nell'accordo originario e nel successivo Permesso di Costruire, **verranno compensate con la monetizzazione delle stesse**, con le regole attualmente previste dal PUG. Si veda a tal fine l'Allegato A all'Accordo rimodulato.

Inoltre, **a maggiorazione del beneficio pubblico**, l'Accordo rimodulato prevede un contributo a carico dei soggetti attuatori privati, per l'attrezzamento e riqualificazione del parcheggio pubblico esistente antistante l'Hotel Eritrea (via Piave), per la realizzazione di un nuovo tratto dei "Giardini al Mare", da via Montegrappa al Porto Canale e la realizzazione di opere di difesa dall'ingressione marina, nel tratto interessato dagli interventi sopra elencati, il tutto per un totale di **ulteriori aree pubbliche interessate dalla riqualificazione ed attrezzamento, di mq. 7.609**.

Ne deriva pertanto che, nel complesso, l'intervento, con il nuovo Accordo, acquisisce e/o attrezza aree pubbliche per un totale di **9.976 mq**.

Analisi del soddisfacimento degli standard di PUG

Nell'elaborato del PUG - St1 – Strategia ed in particolare all'art. 3.1, sono riportati gli esiti della verifica che il Quadro Conoscitivo ha effettuato per le parti significative della città, in merito al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Da tale elaborato risulta che, nel contesto territoriale di Levante-Boschetto, gli standard a parcheggio pubblico e verde pubblico sono già soddisfatti rispetto ai parametri minimi stabiliti dal PUG (si veda tab. 7 art. 3.1 elaborato St1 del PUG).

Pertanto, la scelta strategica dell'Amministrazione nel progetto di rimodulazione dell'Accordo di Programma e pertanto delle opere pubbliche connesse al PP10, è stata quella di non far ulteriormente proliferare parcheggi pubblici nella zona di pregio interessata dal progetto (che si trova fronte mare), bensì di realizzare, con nuove aree verdi, le fasce di mitigazione ambientale poste tra la costa e l'edificato retrostante, compendiando la dotazione a verde con sistemi di protezione idraulica dalle mareggiate. I cosiddetti "giardini al mare", già in parte realizzati a Cesenatico, sono infatti esempio di dotazione multiprestazionale, nonché ecologico-ambientale.

Inoltre, nell'ambito di un diverso Accordo di programma recentemente rimodulato (Ex Nuit) l'Amministrazione ha da poco acquisito, sempre nel Contesto territoriale Levante-Boschetto, una nuova area per la realizzazione di soli parcheggi pubblici, sita in via dei Mille, in posizione molto più arretrata, in coerenza con la strategia del PUG che mira a creare/riqualificare aree verdi e pedonali fronte mare e ad arretrare il più possibile le aree di parcheggio rispetto alla costa.

I "Giardini al mare" consisteranno nella creazione di un percorso pedonale permeabile, rialzato, alberato, ombreggiato e ricco di aree giochi, con un forte beneficio in termini di desigillazione e di protezione dal rischio marino-costiero: è infatti prevista una quota sommitale a +2,50 s.l.m.m., in linea con il vigente PGR e con gli studi di dettaglio del PUG per la riduzione del rischio idraulico.

La presenza delle alberature ridurrà il rischio di isole di calore, favorendo altresì la rinaturalizzazione e la biodiversità. Saranno favorite le essenze autoctone ed i modelli naturali di grande valore naturalistico e paesaggistico caratteristici dei sistemi litorali, dunali e retrodunali.

Infine, i "Giardini al mare", la cui struttura manterrà una matrice prevalentemente sabbiosa, mirano a ricostruire la storica duna, la quale, fungerà anche da punto di ricarica preferenziale della falda freatica e assolverà al compito di limitare l'ingressione del cuneo salino nella falda freatica che si estende nel territorio retrocostiero.

Effetti sull'ambiente prodotti dalla modifica dell'Accordo e del PP10

Relativamente alla parte privata, le modifiche progettuali inerenti agli edifici sono non sostanziali e rientrano nella fattispecie di cui all'art. 19 comma 6 lett. c) della L.R. 24/2017. Con riferimento agli impatti sull'ambiente, si precisa che la modifica comporterà la riduzione del sedime degli edifici privati, a causa della mancata realizzazione di edificio per convegnistica.

Relativamente alle opere pubbliche, si evidenzia che l'unica modifica all'interno del comparto risulta la riduzione e diversa collocazione del parcheggio pubblico.

L'effetto sull'ambiente di tale modifica si ritiene non significativo.

Con riferimento alla componente del traffico, si evidenzia che la nuova proposta progettuale mantiene un assetto urbanisticamente congruo, inoltre, la minor dimensione del parcheggio pubblico di nuova realizzazione comporta una diminuzione del traffico dallo stesso indotto.

Nel progetto originario si accedeva al parcheggio pubblico di 3.694 mq (circa 147 stalli) tramite via Piave (viabilità a doppio senso). La stessa via Piave risultava interessata anche dalle auto dirette all'ampio parcheggio pubblico antistante l'Hotel Eritrea, con conseguente sovrapposizione dei flussi di traffico.

Con il progetto rimodulato si accederà al nuovo parcheggio pubblico ricondotto a 2.367 mq (previsti 48 stalli auto e numerosi stalli moto) percorrendo, un ulteriore breve tratto di viale Carducci a senso unico (tra via Piave e via del Tennis) e successivamente percorrendo la via del Tennis, a doppio senso. Questa nuova

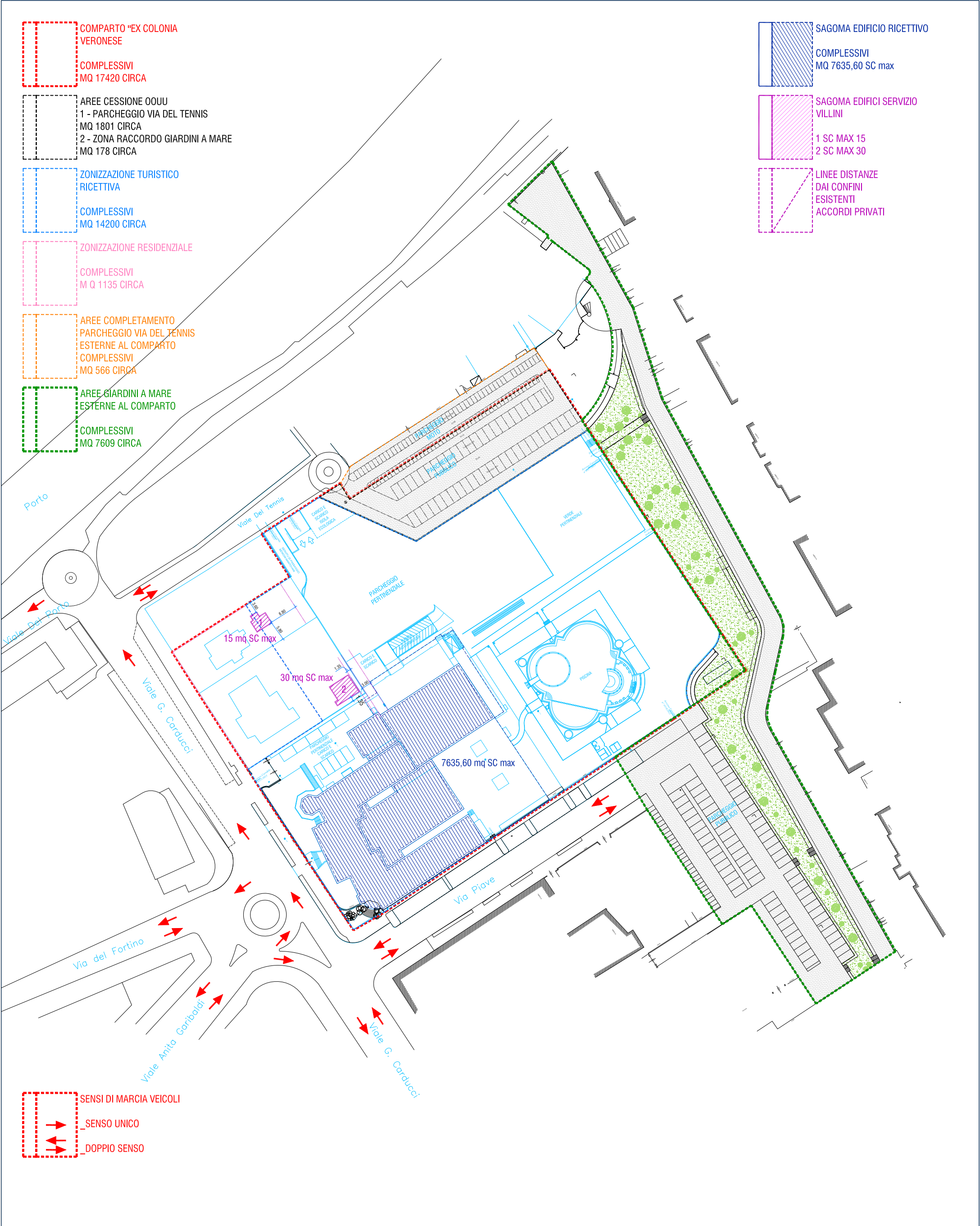
configurazione porterà ad un alleggerimento di via Piave, che resterà dedicata al solo parcheggio pubblico antistante l'Hotel Eritrea.

Viale Carducci resta la principale arteria di accesso ai parcheggi sia nella configurazione originaria che in quella rimodulate, ma la posizione del nuovo parcheggio sarà migliorativa, perché consentirà di far uscire le auto verso via del Porto, senza farle ritornare nel lungomare Carducci, decongestionandolo in parte.

Il previsto decongestionamento della via Piave e dell'immissione su viale Carducci, con le alternative di transito sopra evidenziate, comporta inoltre una riduzione delle emissioni acustiche e delle emissioni climalteranti derivanti dalle attese.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4
ing. Chiara Benaglia

IL PROGETTISTA
arch. Paolo Marcelli



ALLEGATO - RELAZIONE PRELIMINARE AMBIENTALE
rappresentazione grafica ampliata al limitrofo contesto di riferimento - viabilità base catasto - Scala 1/1100 -