

COMUNE DI CESENATICO
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

PROPOSTA PER ACCORDO OPERATIVO

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

D2 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

PREMESSA

La presente Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in conformità all'art. 38 della L.R. 24/2917, fa parte degli elaborati relativi alla proposta di Accordo Operativo da attuarsi sostanzialmente attraverso l'acquisizione e la successiva demolizione di due colonie esistenti, attualmente in forte stato di degrado, situate in tessuto R.1 "Città delle colonie" come definito dal PUG, successivamente recuperarne i volumi per poterli trasferire in aree di pertinenza di altre strutture esistenti al fine di realizzare nuove strutture sportive a servizio delle colonie esistenti.

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 rigenerazione urbana 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 creare le nuove strutture sportive a servizio delle colonie esistenti 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 realizzazione delle nuove palestre a servizio delle colonie 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 ad esse pertinenti per trasferirne i volumi nelle aree di pertinenza delle colonie di proprietà di Accademia Acrobatica srl, per la costruzione di nuovi volumi ad uso sportivo a servizio delle colonie; l'operazione consentirà anche di riqualificare i volumi sia dal punto di vista

strutturale che energetico e la sostituzione delle strutture obsolete.

- il trasferimento di una parte del volume demolito dalla fascia lato mare di via Colombo nella fascia a monte della stessa via. L'accorpamento del restante volume in un unico edificio arretrato rispetto alla linea della fascia dell'arenile.
- 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, tranne una piccola area di circa 1.000 mq. sulla quale verrà realizzato un edificio direzionale nel quale è ipotizzabile la realizzazione della futura sede del circolo vela di Cesenatico. Attualmente il circolo vela risulta insediato in delle strutture di tipo temporaneo, mentre l'edificio in progetto si ipotizza potrà costituire la sede definitiva del circolo. La creazione dell'edificio direzionale concorrerà a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, in quanto l'attività della vela costituirà un elemento di forte attrattività e opportunità di sviluppo e contribuirà al rafforzamento ed ammodernamento dei servizi nella zona in esame.

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 una importante valorizzazione della zona fronte mare con conseguente ripristino della conformazione naturale dell'arenile stesso; questo avverrà anche attraverso la realizzazione di una duna di protezione lungo tutto il lato della proprietà lato mare, realizzata in conformità con le indicazioni contenute nello studio per la messa in sicurezza degli insediamenti, realizzando in questo modo l'incremento della resilienza rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico. La duna sarà completata con la messa a dimora di vegetazione tipica della zona costiera.

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



Planimetria ipotesi di fattibilità progetto area urbana



Vista ovest ipotesi di fattibilità progetto area urbana

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

Fonti di approvvigionamento idrico, rete gas e rete fogna nera

L'intervento di progetto non prevede particolari utilizzi di acqua e gas in quanto si tratta di creare dei nuovi servizi a colonie già esistenti e già dotate delle forniture necessarie relative al fabbisogno di gas, di acqua e alla fognatura acque nere, pertanto le nuove palestre che verranno realizzate, essendo accessorie alle colonie esistenti, non necessitano di nuovi allacci indipendenti alle forniture in quanto gli utenti utilizzeranno i servizi già esistenti all'interno degli edifici principali.

Per l'area da cedere al comune e l'area del nuovo edificio direzionale si prevedono forniture minime dando la preferenza a fonti energetiche di tipo rinnovabile (fotovoltaico); 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 come sopra detto. 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. Si precisa che il circolo vela, anche se ad oggi insediato in strutture a carattere temporaneo, risulta già regolarmente allacciato alla fognatura nera, che è presente in via G. Pian del Carpine, dove si realizzerà l'allaccio della fognatura del nuovo edificio in progetto.

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'intervento in generale prevede, oltre che la de sigillatura dei suoli dove saranno demolite le colonie obsolete, anche la realizzazione di aree a verde e utilizzo di materiali che consentano la qualificazione di tutto l'intervento dal punto di vista dell'impatto rispetto alla permeabilità dei suoli.

Nello specifico, relativamente ai due lotti da cedere al comune, la situazione relativa all'invarianza idraulica subirà un notevole miglioramento, dal momento che la nuova sistemazione dell'area prevede, un parcheggio verde completamente permeabile con relativa piantumazione di nuovi alberi ed un parco pubblico anch'esso completamente permeabile e dotato di alberatura.

Relativamente alla nuova sistemazione delle aree private di progetto si precisa che le stesse

sono già in parte impermeabilizzate e che nonostante nel progetto generale è previsto l'aumento delle aree permeabili rispetto alla situazione attuale, la nuova sistemazione prevede l'utilizzo di materiali permeabili e la piantumazione di nuove alberature a compensazione delle superfici permeabili di progetto. A tal proposito si precisa che il suolo circostante alle nuove strutture in progetto possiede un'ottima permeabilità in quanto costituito da sabbia e che per tanto le acque meteoriche delle strutture realizzate andranno a dispersione sul terreno in quanto la percentuale di permeabilità di progetto permette l'assorbimento delle stesse.

La nuova sistemazione delle aree raggiunge, senza alcun particolare intervento compensativo, il rispetto del principio di invarianza Idraulica in quanto si migliora la situazione di impermeabilizzazione dei suoli.

Si vedano le tavole grafiche e le relative tabelle allegate al RIE che risulta verificato su tutte le aree di progetto.

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 relative alla costruzione delle nuove strutture previste.

Come per gli altri aspetti indicati in precedenza, nelle successive fasi progettuali saranno eseguiti tutti i necessari studi e indagini (a norma di legge) 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. Dal momento che, gli utenti che utilizzeranno le strutture sportive in progetto a servizio delle attività ricettive già esistenti, saranno gli stessi utenti che già ogni anno sono ospiti delle strutture ricettive, si stima che non ci sarà un grande aumento nella produzione di rifiuti urbani (varie categorie merceologiche); in ogni caso la tipologia dei rifiuti prodotti per il tipo di attività in esame resterà invariata rispetto a quella attuale. Ad oggi il sistema di smaltimento dei rifiuti avviene con ritiro porta a porta da parte dell'ente gestore.

Nel progetto si prevede di realizzare in ognuna delle due colonie e nell'area dell'edificio direzionale, un'area riservata al posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata in una zona adiacente ai cancelli di accesso in modo da poter facilmente posizionare gli stessi sulla strada per la raccolta dei rifiuti da parte dell'ente gestore. Le aree saranno

opportunamente inserite nel progetto generale della sistemazione dell'area e saranno schermate con barriere verdi o in legno.

Per quanto riguarda le aree soggette all'intervento di demolizione si stima che la creazione di un'area libera ridurrà drasticamente la produzione dei rifiuti rispetto ad una ipotetica funzione ricettiva.

Energia

L'uso sportivo previsto nelle strutture non necessita di particolari esigenze dal punto di vista energetico, poiché l'unico assorbimento di energia elettrica previsto è quello relativo all'illuminazione che è prevista con corpi illuminanti a tecnologia LED. Si stima che l'assorbimento massimo effettivo di corrente necessaria per l'illuminazione sarà di Kw 9 per la struttura denominata "B" nelle tavole di progetto e di Kw 7 per la struttura denominata "A". Le due strutture sportive in progetto, dal punto di vista elettrico, saranno collegate alle strutture principali esistenti, le stesse sono già dotate di contatori con grosse capacità di erogazione (circa 90 Kw entrambe le strutture). Dalle verifiche risulta che la zona in esame è dotata di due cabine elettriche capaci di soddisfare eventuali aumenti di potenza. Si evidenzia che il progetto prevede la realizzazione di due impianti fotovoltaici (uno per ogni struttura) con potenzialità di Kw 38 nella struttura denominata "B" e Kw 25 nell'altra in linea con quanto previsto nelle strategie di sostenibilità ambientale del PUG.

Per quanto riguarda il fabbisogno energetico relativo all'edificio direzionale si evidenzia che il progetto prevede la creazione di un impianto fotovoltaico su quasi metà della copertura piana, che servirà a soddisfare quasi totalmente il fabbisogno di energia elettrica dell'attività.

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 prevedono l'allaccio di nuove utenze o aumento di potenza.

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. La viabilità principale ed i collegamenti necessari a tutte le aree di progetto sono già presenti in quanto le aree in esame sono intercluse nelle maglie della viabilità comunale. Gli accessi all'area di progetto si trovano lungo la 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

parcheeggiate lungo tutto l'asse viario che creano congestione del traffico e disagio alla mobilità lenta, la creazione del parcheggio in progetto favorirà la decongestione del traffico lungo l'asse e ed incoraggerà senz'altro la nascita di un nuovo flusso di mobilità lenta in linea con i principi del PUG relativamente al miglioramento della qualità urbana ed il soddisfacimento di alcuni dei diritti fondamentali sociali, quale il diritto alla salute

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 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 ricorda che, come già detto in precedenza, gli spazi verdi permeabili aumenteranno notevolmente, così come anche la presenza di nuove essenze di altezza sia media che grande.

Tali interventi miglioreranno sia la capacità di rimozione degli inquinanti che la capacità di permeabilità del suolo rispetto allo scenario attuale e favoriranno la realizzazione di un insediamento attento alle varie tematiche ambientali.

Alla luce dei ragionamenti effettuati si ritiene il progetto sia compatibile con le strategie del PUG che mirano al miglioramento delle componenti ecologico ambientali ed al miglioramento della qualità dell'atmosfera.

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 delle strategie del PUG: non consuma nuovo

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

L'ipotesi di fattibilità di progetto dell'area da cedere, inserita nel presente progetto, è volta ad ottenere una riqualificazione del contesto urbano attuale attraverso la realizzazione di un'area di pregio paesaggistico ed ecologico ambientale dovuta anche alla decongestione del traffico e alla creazione di mobilità lenta, nonché la creazione di una nuova realtà in una zona di forte degrado. L'impatto del nuovo edificio direzionale in costruzione è senz'altro minimo, in quanto si tratta di una costruzione di dimensioni ridotte, ad un solo piano fuori terra e lo stesso costituisce un ottimo esempio di architettura sostenibile in quanto si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico per rendere l'edificio autonomo dal punto di vista del consumo di energia.

La tavola di progetto sopra riportata evidenzia il corretto inserimento nel contesto esistente ed il miglioramento atteso in termini paesaggistici ed ambientali.

Alla luce delle analisi riportate, si ritiene che il progetto determinerà un miglioramento dell'impatto sulla componente paesaggistica rispetto allo stato attuale.

In virtù della tipologia e dell'ubicazione dell'intervento si evidenziano miglioramenti sulle componenti ecologiche in senso più generale senza nessun particolare impatto sulle componenti naturali esistenti (flora, fauna, ecc..).

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

Il Piano in esame dal punto di vista della rilevanza non costituisce un intervento particolare impatto, ma comunque si evidenzia un contributo positivo all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

CONCLUSIONI E MONITORAGGIO

Come analizzato in precedenza gli impatti indotti dall'intervento di progetto risultano pressoché trascurabili in quanto dall'analisi globale dell'intervento (creazione delle strutture sportive di servizio alle colonie, creazione di parcheggio permeabile e parco urbano, realizzazione di edificio direzionale) 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 sotto servizi, inserimento urbanistico, uso del suolo.

Si evidenzia il miglioramento della qualità urbana in termini di componenti paesaggistico

ambientali ed al miglioramento della qualità dell'atmosfera. L'impatto positivo indotto dall'intervento di rigenerazione di un'area edificata in stato di completo degrado situata in una zona turistica della città, costituisce senz'altro l'attuazione degli obiettivi principali degli strumenti di pianificazione e di sviluppo sostenibile del territorio.

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 realizzazione delle strutture sportive oggetto della presente proposta.

Bellaria, 21.08.2024

il tecnico
firmato digitalmente