

SINTESI NON TECNICA DELLE PRINCIPALI SOLUZIONI PROGETTUALI CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER MITIGARE GLI IMPATTI DI PROGETTO

Il presente rapporto di sintesi della V.A.S. è relativo al Piano Urbanistico Attuativo di Recupero del Comparto “AR.9 - VIA ALLENDE” per insediamento residenziale in sostituzione di immobile industriale attualmente dismesso, sito nel Comune di Cattolica (Rn).

Il Piano di Recupero, come indica la stessa scheda, sarà realizzato per il riutilizzo di un’area ad uso industriale attualmente dismessa all’interno di una zona residenziale nel centro abitato, previsto negli strumenti urbanistici, Comparto AR.9 – Via Allende.

La zona oggetto d’intervento è posta in un’area su cui sorge un edificio preesistente ed è compresa tra Via Salvador Allende (verso Est), fabbricati residenziali (verso Nord), Via Magnolie (verso Ovest) e altri fabbricati residenziali (verso Sud).

L’area si presenta pianeggiante, interessa una superficie complessiva di 2926 m² attualmente occupata dall’esistente fabbricato industriale/commerciale attualmente dismesso, ed è situata ad una quota di circa 12 mt. s.l.m.

I dati catastali dell’area oggetto della presente sono i seguenti:

foglio n. **6**, particelle n. **26, 34, 150, 925, 926, 1383, 2067, 2606, 2620, 2621, 2773**, per una superficie catastale complessiva pari a mq. **2926**.

Per lo stato attuale dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica allegata nel progetto di intervento.

Come già precisato precedentemente, l’intervento può essere considerato un completamento della zona residenziale consolidata al contorno (Comparto AR.9 Via Allende).

L’intervento di recupero si sviluppa, ed è incentrato, nella zona compresa tra Via Salvador Allende e Via Magnolia, ricomprendendo inoltre la realizzazione di una nuova zona verde presso l’alveo fluviale in sostituzione di un parcheggio esistente.

Concentrando il recupero mediante la realizzazione di edifici residenziali in sostituzione di uno stabilimento industriale attualmente dismesso, si crea il naturale completamento della zona residenziale consolidata nella quale è incastrato l’attuale complesso industriale.

Non viene modificata l’attuale viabilità in quanto già completamente realizzata, a parte la nuova realizzazione degli accessi del comparto sia dalla Via Allende che dalla Via Magnolie.

In particolare la nuova realizzazione comporterà una significativa diminuzione di traffico sia sulla Via Allende che sulla viabilità secondaria (Via Magnolie e attuale parcheggio adiacente) rispetto allo stato precedente (continuo ingresso e transito di mezzi pesanti nello stabilimento industriale, in piena attività fino a pochi anni fa) con diminuzione anche del rischio incidenti in quanto viene completamente azzerata la presenza di veicoli pesanti.

Si evita in tale maniera la realizzazione di nuove strade, prediligendo la realizzazione di ampie aree a verde in particolare a ridosso della zona fluviale.

È prevista infatti la sola realizzazione di viabilità interna al comparto a servizio dei nuovi immobili a destinazione residenziale ed, eventualmente, commercio al dettaglio di quartiere.

Inoltre si intende sottolineare che la viabilità viene migliorata sia perché il traffico generato dal nuovo insediamento è sensibilmente ridotto rispetto all’attuale destinazione d’uso produttiva, sia perché la circolazione non graverà più interamente sulla via Allende ma verrà diluita anche sulla via Magnolie

Le aree verdi saranno concentrate lungo l'accesso da Via Allende e lungo la viabilità interna al comparto; inoltre l'attuale parcheggio sito in prossimità di via Magnolie verrà trasformato in area verde con infrastrutture correlate (viabilità pedonale, attrezzature, ecc) per la pubblica fruizione.

In tale maniera verrà rinaturalizzata un'area attualmente utilizzata a parcheggio asfaltato.

L'intervento prevede la realizzazione di n. 2-4 nuovi fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale; tale variabilità è correlata alla disponibilità della proprietà di realizzare due ipotesi progettuali di concerto con l'amministrazione.

I fabbricati saranno realizzati all'interno del lotto nel rispetto degli indici e parametri di seguito definiti e nel rispetto della vigente normativa di settore.

L'attuale intervento, trovandosi ricompreso all'interno di area completamente urbanizzata, prevede la prosecuzione ed il raccordo della nuova realizzazione con i marciapiedi e le infrastrutture esistenti lato strada, mantenendo invariata la larghezza esistente della carreggiata.

L'area ecologica verrà posizionata lungo la via Allende, perché sono già presenti altre aree lungo la stessa strada a servizio dei fabbricati già realizzati, trattandosi di centro urbano consolidato, e perché più facilmente accessibile dai mezzi che effettuano la raccolta dei rifiuti.

I posti auto, richiesti e dimensionati nel rispetto della vigente normativa, saranno posizionati in parte lungo la viabilità interna e tutti gli appartamenti sono dotati di garage interrato.

I posti auto saranno alberati ove possibile e lungo le strade saranno interrotti da aiuole delle dimensioni previste dal progetto nelle quali saranno impiantate alberature, in particolare sulla Via Allende dove è già presente una alberatura di notevoli dimensioni (vedasi foto).

Nel nuovo parcheggio esterno è prevista la realizzazione di due aiuole nelle quali saranno impiantati alberi di alto fusto, mentre lungo i lati esterni i nuovi alberi saranno posizionati nell'area a verde limitrofa.

Lungo le strade, in corrispondenza delle aiuole per gli alberi di alto fusto, saranno posizionati posti per moto e biciclette.

Come già precisato in precedenza, si tratta di una zona già urbanizzata, saranno quindi intercettate le reti esistenti di fognature, acquedotto, elettrica, gas e illuminazione pubblica, e nel rispetto delle indicazioni impartite dai vari enti gestori si realizzeranno i nuovi allacci e le nuove reti per il nuovo ambito, senza significativo incremento impiantistico.

La disposizione delle aree, sia pubbliche che private, così come rappresentato negli elaborati grafici è da ritenersi indicativa ma non prescrittiva, lievi modifiche si potranno apportare, nel rispetto di indici e parametri, senza che ciò costituisca variante alla presente.

Per quanto non espressamente esplicitato si rimanda alle tavole progettuali dell'intervento.

Il POC 2015 revisionato, in particolare la scheda normativa relativa all'Ambito AR9 di via Allende, per l'attuazione dell'intervento, prevede un contributo alla città pubblica, consistente nella realizzazione di opere pubbliche per la valorizzazione della "Porta di accesso" alla città; opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorso pedonale lungo via Allende e percorso lungo il Ventena).

Viene pertanto prevista la realizzazione di una zona di verde da cedere, nella zona corrispondente all'attuale parcheggio, con la rinaturalizzazione dell'area e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo il corso dell'alveo fluviale del Ventena.

Gli indici e parametri dell'edificazione sono quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Negli elaborati del PUAdR sono riportati lo schema plano-volumetrico con la indicazione

degli ingombri massimi dei fabbricati, entro la cui sagoma devono essere contenuti gli edifici che saranno definiti in sede di progettazione esecutiva, in conformità con la vigente normativa in materia.

È stata verificata la coerenza del PUAdR con i piani urbanistici sovraordinati – PTCP, PSC, RUE, Piano di classificazione acustica comunale - riscontrandone la sostanziale conformità alle prescrizioni dettate **non evidenziando particolari elementi ostativi, criticità o prescrizioni alla realizzazione dell'intervento.**

Il POC comunale individua alla scheda 64 “AR.9 – VIA ALLENDE” il progetto oggetto della presente valutazione di assoggettabilità a VAS.

Relativamente alla ValSAT del PSC, gli indicatori utili a valutare le scelte di Piano nell'obiettivo della sostenibilità indicano la sostanziale compatibilità dell'intervento con gli stessi, ed in particolare:

INDICATORE: *Salvaguardia della risorsa suolo (Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi)*; **Nel caso del Comparto in esame è evidente che il consumo di nuovo suolo è azzerato, anzi con l'intervento sul parcheggio esistente presso il Ventena viene “restituito” suolo al verde pubblico.**

INDICATORE: *Uso ottimale della risorsa idrica (Risanamento delle reti disperdenti - Efficienza generale della rete scolante)*; **Il rifacimento delle reti di regimazione e scarico delle acque superficiali del nuovo intervento sul Comparto contribuisce al risanamento generale delle reti disperdenti.**

INDICATORE: *Favorire il risparmio energetico (Riduzione consumo energetico negli insediamenti)*; **La realizzazione dei nuovi edifici residenziali ed commerciali di vicinato con tecnologie avanzate e in conformità alle vigenti normative in materia di prestazione energetica consentirà l'abbattimento di consumi e emissioni.**

INDICATORE: *Protezione del territorio dal rischio idraulico*; **Il rifacimento delle reti di regimazione e scarico delle acque superficiali, unitamente alla restituzione a verde della zona golenale del T. Ventena contribuisce al miglioramento del rischio idraulico.**

VALSAT DEL POC COMUNE DI CATTOLICA

INDICATORE: *Miglioramento della qualità urbana (in senso lato)*; **L'intervento prevedendo la rimozione di un fabbricato industriale all'interno del tessuto cittadino e la sostituzione con edifici residenziali di limitate dimensioni permette di ricucire il tessuto urbano residenziale della zona.**

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DELL'AREA

Tutti i fabbricati interni all'area in esame ricadono all'interno della Classe III, e classe V; la parte del comparto non interessata a edificabilità ricade all'interno della Classe IV.

Il valore previsto per l'area del comparto ricade nella classe V per la parte residenziale ed in classe III per la parte a verde pubblico in prossimità del Ventena.

Trattandosi di centro cittadino si ritiene che la realizzazione delle alberature e siepi lungo la direttrice di Via Allende, unitamente alla presenza delle alberature già presenti, contribuisca a mitigare i rumori del traffico stradale; la realizzazione degli edifici con tecnologie che prevedono intrinsecamente l'utilizzo di isolamenti con abbattimento termico ed acustico con infissi prestazionali, per l'abbattimento pressochè completo dei rumori provenienti dalla viabilità ordinaria oltre alla realizzazione di barriera acustica lungo via S.Allende e particolari prescrizioni da attuarsi durante la progettazione (vedasi relazione acustica definitiva).

Al fine di limitare ulteriormente l'impatto acustico esterno sulle nuove residenze si prevede

l'adozione di parapetti a maggiore altezza e parti finestrate sulla Via Allende non apribili

VERIFICA DI PERTINENZA AI CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO I DEL D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

In riferimento alle verifiche eseguite e contenute nel documento di verifica di assoggettabilità alla Vas non si sono rinvenute le seguenti pertinenze del piano proposto rispetto ai criteri di cui all'Allegato I del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii:

1. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE IN RELAZIONE AI SEGUENTI ELEMENTI
1.D). PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI ALLA VARIANTE <i>PERTINENTE: I problemi ambientali pertinenti al piano sono analizzati, anche se a priori è possibile affermare che gli stessi possono essere considerati marginali.</i>
2. CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI
2.A). PROBABILITÀ, DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITÀ DEGLI EFFETTI <i>PERTINENTE: la probabilità è sempre; la durata è legata alle fasi realizzative del progetto; la frequenza sarà anch'essa legata alla durata e gli effetti saranno reversibili.</i>
2.E). ENTITÀ ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI E DIMENSIONE DELL' AREA INTERESSATA <i>PERTINENTE: la Variante riguarderà una Superficie Fondiaria pari a 2.926 m²; di questi il 62% (1.825 m²) dell'area sarà occupata da opere di nuova realizzazione (edifici, marciapiedi, strade e aree parcheggio, verde privato). Il restante 38% (1.101 m²) resterà adibito a verde pubblico con conseguente mitigazione delle opere in progetto. In definitiva la parte realmente costruita del comparto è corrispondente alla superficie del complesso industriale esistente (pertanto senza consumo di nuovo suolo, anzi con la restituzione a verde di parte pavimentata), con una caratteristica oggettiva di media densità edilizia, affermando in via preliminare che, data la tipologia di piano in esame, l'entità e l'estensione degli impianti sia trascurabile.</i>

AMBITO DI INTERVENTO AMBIENTALE E TERRITORIALE DEL PIANO

Quadro socio-economico: la realizzazione del nuovo intervento edilizio andrà a completare lo status residenziale dell'area cittadina; è prevista la realizzazione di una area verde in sostituzione di parcheggio asfaltato in prossimità del corso fluviale. Ciò consentirà la creazione di un'ampia zona di interscambio sociale tra più livelli di popolazione e la rinaturalizzazione di un'area industriale.

Aria, Biodiversità e Sistema Urbano: Le problematiche legate all'inquinamento atmosferico sono le stesse che riguardano il resto del territorio Comunale, considerato che l'area di progetto si trova all'interno di una zona intensamente urbanizzata e che l'incremento di urbanizzazione è opportunamente mitigato dalla grande quantità di verde pubblico e privato generato con l'intervento.

La viabilità, trattandosi del centro urbano, è completamente sviluppata e saranno inoltre costruiti nuovi marciapiedi. Per la viabilità si prevede il mantenimento dei flussi esistenti in quanto l'incremento di traffico veicolare sarà di modesta entità, passando da traffico di mezzi pesanti nella attività industriale preesistente ad un traffico veicolare leggero residenziale.

Sarà quindi migliorata e rivalutata la valenza paesaggistica dell'area d'intervento, in particolare con la realizzazione di area verde al posto di un'area a parcheggio industriale.

Inquinamento atmosferico: il Piano in progetto prevede per tutti gli edifici l'attuazione della normativa regionale DGR 1715/2016, in particolare edifici NZEB.

L'inquinamento per l'incremento di traffico veicolare, considerato l'esiguo aumento della popolazione all'interno del tessuto urbano esistente, si può ritenere del tutto trascurabile se non addirittura ridotto rispetto all'attualità.

Idro-geomorfologia: L'area di intervento non è interessata da vincoli idrogeologici e non si rilevano particolari problematiche sull'area.

Acqua: Tutti i sistemi sono connessi alla rete idrica locale e non si prevedono emungimenti differenti. Tutte le acque saranno raccolte, regimate e smaltite tramite la esistente rete fognaria adeguatamente dimensionata.

Suolo e Sottosuolo: non si ravvedono criticità in quanto non si ha sottrazione di territorio a verde ma la riconversione di parte di terreno urbanizzato a verde pubblico, in particolare in prossimità di ambito fluviale. Le movimentazioni di terreno per la realizzazione degli edifici, non comporterà significativa quantità di scavo in quanto presenti cantinati esistenti, ed l'eventuale terreno escavato verrà riutilizzato in loco. Volumi rimanenti o non idonei verranno trasportati in discarica, ed un limitatissimo inquinamento temporaneo acustico e atmosferico.

Emissioni acustiche: i fabbricati ricadono all'interno della Classe V di progetto, area ad uso prevalentemente industriale, e le misurazioni ambientali hanno determinato la rumorosità attualmente presente nell'area in configurazione ante opera.

Rumore: praticamente nullo una volta ultimate le opere.

Energia: Il recapito dei nuovi allacci non presenterà criticità; illuminazione a basso consumo e predisposizione per impianti termici solari e fotovoltaici porteranno a consumo minore rispetto alle normali richieste.

Inquinamento luminoso: impianti di illuminazione esterna equipaggiati con sorgenti luminose LED di colore 3000 K ad eccezione degli attraversamenti pedonali di colore di 4000 K.

Rifiuti: basso impatto causato dalla produzione di rifiuti.

Si riporta una sintesi della valutazione degli aspetti ambientali interessati dal piano:

Biodiversità	fauna e flora e continuità ecologica	ininfluente
Suolo e sottosuolo	Contaminazione e degrado del suolo e sottosuolo	
	Rischio geologico e idrogeologico	ininfluente
Acqua	Qualità corpi idrici superficiali e sotterranei	
	Consumi di risorsa idrica, scarichi pericolosi	ininfluente
Salute umana	Inquinamento acustico e elettromagnetico	ininfluente
Cambiamenti Climatici	Capacità di assorbimento di gas	ininfluente
Aria	Superamento dei valori limite	ininfluente
Paesaggio	Ripartizione degli usi del suolo	ininfluente
Energia	Consumo - Inquinamento Luminoso	ininfluente
Rifiuti	Produzione	ininfluente

Il piano non interferisce con gli aspetti legati ai cambiamenti climatici in quanto non sottrae (anzi restituisce) superfici in grado di assorbire CO₂ (superfici verdi) a favore di superfici residenziali. Inoltre per tutti gli edifici di nuova realizzazione si adotteranno esclusivamente tecnologie a basso impatto ambientale in conformità con le vigenti normative.

CONCLUSIONI

Alla luce dell'analisi svolta, e dei dati raccolti, si evidenzia che il PUA di Recupero del Comparto AR.9- Via Allende per insediamento residenziale in sostituzione di area industriale, non presenta variazioni significative per il sistema ambientale tali da precludere la fattibilità dell'intervento.

In relazione al progetto di realizzazione del piano, tenuto conto degli impatti precedentemente descritti, è possibile riassumere come segue le risultanze emerse dalla presente verifica:

La realizzazione del Progetto non comporterà impatti negativi sull'area di inserimento, in considerazione che si tratta di un completamento dell'attuale area urbana dell'abitato, andando a “ricucire” il tessuto residenziale dell’area attualmente occupato da un fabbricato industriale e rinaturalizzare l’area perifluviale.

Possibili interferenze da prendere in considerazione, seppur marginali e limitate nel tempo, si avranno con la viabilità cittadina durante le fasi del cantiere.

Gli impatti derivanti dalle emissioni acustiche e di polveri durante la fase di cantiere possono considerarsi di ridotto impatto, considerando la posizione dell'area in pieno centro abitato.

La verifica di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, i vincoli e le tutele di natura ambientale ha dato esito positivo: gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici promossi dal PTCP, recepiti dal PSC-RUE ed applicati nella scheda di POC non contrastano con le finalità del Piano.

L'analisi di verifica dell'ambito di influenza generale con le componenti ambientali esistenti ed i settori di governo coinvolti ha permesso di evidenziare la compatibilità dell’intervento.

In relazione alle finalità del progetto di intervento, si ritiene che gli interventi indotti dalla medesima non comporteranno impatti negativi sull'ambiente, ma sicuramente migliorativi.

Alla luce del quadro analitico e valutativo sviluppato nel presente rapporto di valutazione si ritiene che l’intervento, nelle modalità proposte sia pienamente compatibile con l’attuale situazione ambientale dei luoghi ed, anzi, al completamento della realizzazione, presenti condizioni migliorative per lo stato dell’area nel complesso.

Data: 27.01.2023