

COMUNE DI CATTOLICA

STUDIO DI FATTIBILITÀ PER IL RESTAURO DELLA TORRE CONCA E LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO EX-KARIBA VIA TORCONCA – CATTOLICA



VAS/VALSAT PRELIMINARE DEL PROGETTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI URBANISTICO/EDILIZI SULLA TORRE CONCA E NELL'AREA DI MONTE VICI IN VIA TORCONCA A CATTOLICA

Proprietà KARIBA S.P.a
Via Malpasso 723/725 - 47842 San Giovanni in M. (RN)

MARCO ZAOLI Architetto
con la collaborazione di Edoardo Seconi Architetto

Luglio 2021

Sommario

1. VALSAT/VAS PRELIMINARE.....	2
2. DOCUMENTO PRELIMINARE/VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VALSAT	2
2.1 Criteri per la verifica di assoggettabilità	2
2.1.1 Caratteristiche dell'ambito di intervento	2
2.1.2 Caratteristiche del progetto	5
2.1.3 Le Indagini archeologiche	9
2.1.4. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.....	13
2.1.4.1 Scheda del PSC.....	14
2.1.4.2 Vincoli e tutela degli aspetti paesaggistici.....	19
2.3 Valutazione SWOT del progetto	23
2.3.1 Strenghts (Punti di forza).....	24
2.3.2 Weaknesses (Punti di debolezza)	24
2.3.3 Opportunities (Opportunità)	24
2.3.4 Threats (Rischi)	25
2.3.5 Conclusioni dell'analisi SWOT.....	26

1. VALSAT/VAS PRELIMINARE

Il progetto oggetto del presente Documento Preliminare di Valsat potrebbe essere assoggettato alle procedure riguardanti la valutazione ambientale strategica dei piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Il progetto ricade infatti nelle fattispecie di cui all'Art. 6, comma 3, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 *"Norme in materia ambientale"*, in quanto è identificabile quale progetto che determina *"l'uso di piccole aree a livello locale"* o quale *"modifica minore"* al piano urbanistico comunale.

A norma della richiamata disposizione di legge, e come specificato al successivo Art. 12 *"Verifica di assoggettabilità"* del D.Lgs. 152/2006, compete all'autorità competente la valutazione se le previsioni del progetto producano impatti significativi sull'ambiente. Tale valutazione è effettuata sulla base di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano stesso, con riferimento ai criteri contenuti nell'Allegato 1 allo stesso D.Lgs. 152/2006.

E' utile richiamare che il comma 6 del già richiamato Art. 12 dispone che *"La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*.

In applicazione delle richiamate disposizioni di legge, il presente Documento Preliminare di Valsat comprende uno specifico capitolo costituente il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in questo caso costituente la prevista verifica di assoggettabilità a VAS, redatta seguendo i criteri di cui all'Allegato I al D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 *"Norme in materia ambientale"*.

2. DOCUMENTO PRELIMINARE/VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VALSAT

2.1 Criteri per la verifica di assoggettabilità

2.1.1 Caratteristiche dell'ambito di intervento

L'area di "Monte Vici" è compresa fra le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale". Il Piano Strutturale Comunale del Comune di Cattolica inserisce l'area all'interno dell'ambito del Progetto di Parco Territoriale del Conca e di Monte Vici, che comprende un sistema molto esteso di aree, che interessano l'intero corso del Conca nel tratto entro il territorio di Cattolica, e riguardano porzioni di territorio molto differenziate per caratteristiche orografiche, paesaggistiche, funzionali. Per tale ambito (nel complesso oltre 70 ha) il PSC definisce un progetto-guida di riqualificazione ambientale e di ricomposizione urbana, sorretto da criteri perequativi, delineato in termini di indirizzi al POC in un elaborato in scala 1:2.000 (Tav. 7.1 - Schema di assetto urbanistico) allegato ad una scheda normativa di coordinamento.

La citata scheda normativa, che contiene articolate previsioni per il complesso degli ambiti territoriali e delle aree interessate, prevede nello specifico dell'area di Monte Vici, un complesso di interventi che, oltre a prevedere alcune potenzialità edificatorie, richiede: *"Potenziamento e qualificazione delle attrezzature"*

sportive di Tor Conca. Realizzazione del parco fluviale e di attrezzature collettive a parco urbano nelle parti di territorio più prossime alla città. Realizzazione di parcheggi pubblici, sia interrati che in superficie, in misura funzionale alle esigenze delle attività da insediare e come potenziamento dell'offerta di servizi urbani. Ambito di Monte Vici: acquisizione di una vasta area da destinare a parco pubblico, con realizzazione di un percorso pedonale panoramico lungo il crinale e sistemazione di una zona per la sosta ad ovest, previa demolizione del fabbricato dell'ex discoteca e messa in luce della torre."

La tutela prevista sugli edifici e sulle aree ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

La "Torre Conca" di cui tratta la scheda - distinta in catasto al Foglio 2, particella 31 - è tutelata ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089 con Decreto Ministeriale in data 9 ottobre 1979.

Il successivo Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali del 23 aprile 1994, nel confermare il predetto vincolo sulla Torre Conca e sull'area di pertinenza compresa ad una distanza di ml. 15 dal perimetro esterno della torre, detta una serie di prescrizioni atte a regolare eventuali interventi sul manufatto storico e sulle aree limitrofe:

- 1) L'eventuale realizzazione di nuovi volumi edilizi potrà avvenire solo successivamente alla demolizione completa del fabbricato che ingloba la torre e non dovrà comportare un volume superiore a quello attualmente esistente pari a circa mc. 7500;
- 2) Le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza massima non superiore ai due terzi dell'altezza della torre pari a ml. 13;
- 3) Nessun volume dovrà essere edificato nelle immediate vicinanze della torre che dovrà restare libera su tutti i lati per un raggio di almeno ml. 15;
- 4) Le eventuali alberature rimosse dovranno essere sostituite con esemplari della stessa specie e di adeguato sviluppo arboreo;
- 5) I lavori di movimento terra e sbancamento dovranno essere preceduti da scavi e saggi stratigrafici da svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica per l'Emilia Romagna.

La relazione tecnico-scientifica allegata al decreto – di cui fa parte integrante – compie una sintetica disamina delle ricerche storiche eseguite sulla "collina di Monte Conca" sottolineandone il notevole interesse ambientale, nonché storico ed archeologico. Si riferisce, infatti, ad alcune ricerche storiche che ipotizzano *"una continuità di insediamento civile e militare dall'epoca romana a quella medioevale"*. Riferisce altresì che sia stato ivi individuato l' *"Oppidum Crustunium"* e successivamente il *"castrum Conchae"*, menzionato più volte in documenti che vanno dal IX al XIV secolo.

Nella stessa relazione tecnico-scientifica si riferisce altresì che l'unica testimonianza residua di tale insediamento sia *"la presenza della torre"*, databile intorno al XV secolo, attualmente inglobata in un fabbricato in disuso".

E' altresì da ricordare che con successivo Decreto della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna in data 14/03/2003 veniva tutelato, ai sensi dell'Art 2, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 490/1999, un limitrofo edificio denominato "Ex Casa Giovannini" ed alcune aree di pertinenza, indicate al catasto al Foglio 2, partt. 29, 33 sub 1, 33 sub 3, 35, 34, 530, 282 e 36.

2.1.2 Caratteristiche del progetto

L'intervento progettuale consisterà nella demolizione del fabbricato ex-Kariba che ingloba la Torre Conca, e dei due edifici fatiscenti posti nelle sue vicinanze. A seguito di tali demolizioni si procederà al rilievo definitivo della Torre Conca, necessario per la predisposizione del progetto di Restauro Conservativo.

I volumi degli edifici demoliti saranno ricostruiti ad una distanza maggiore di 15 metri dalla Torre Conca; la loro altezza massima sarà di due piani, ed il loro sedime seguirà la morfologia naturale del terreno, in modo da non alterare la conformazione della paleofalesia.

Al fine di salvaguardare la vista della torre liberata e recuperata agli usi pubblici da ogni possibile punto di osservazione, il nuovo edificato ricostruito prevederà dei varchi visuali utili a favorire tale vista ed al contempo permettere la fruizione delle visuali paesaggistiche dalle aree pubbliche che si realizzeranno attorno alla torre.

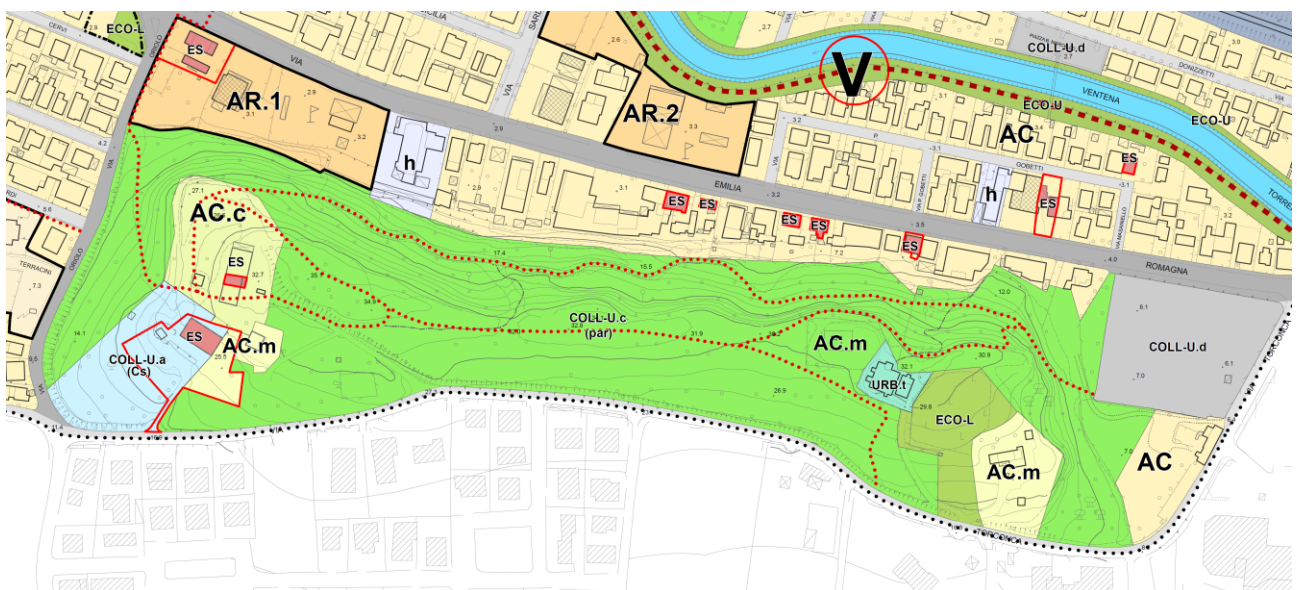
Il sedime dei nuovi edifici seguirà un tracciato generato dalla dimensione della pianta della Torre Conca, una griglia di modulo 10,80 x 7,80 metri.

In definitiva, sia gli spazi aperti, pubblici e privati, sia gli spazi coperti degli edifici ricostruiti, sia i varchi visuali fra i nuovi fabbricati avranno come chiaro riferimento il manufatto storico della Torre Conca, recuperato a seguito di restauro.

Di seguito le dimensioni delle aree oggetto di intervento ed il dimensionamento dello stato di fatto e di progetto.

Superfici aree oggetto di intervento (RUE)

Ambito AC.c	Sf = 4.933 mq
Ambito AC.m	Sf = 1.432 mq
Ambito COLL – U.a (Cs)	St = 5.517 mq
Ambito COLL - U.c (par)	St = 58.777 mq



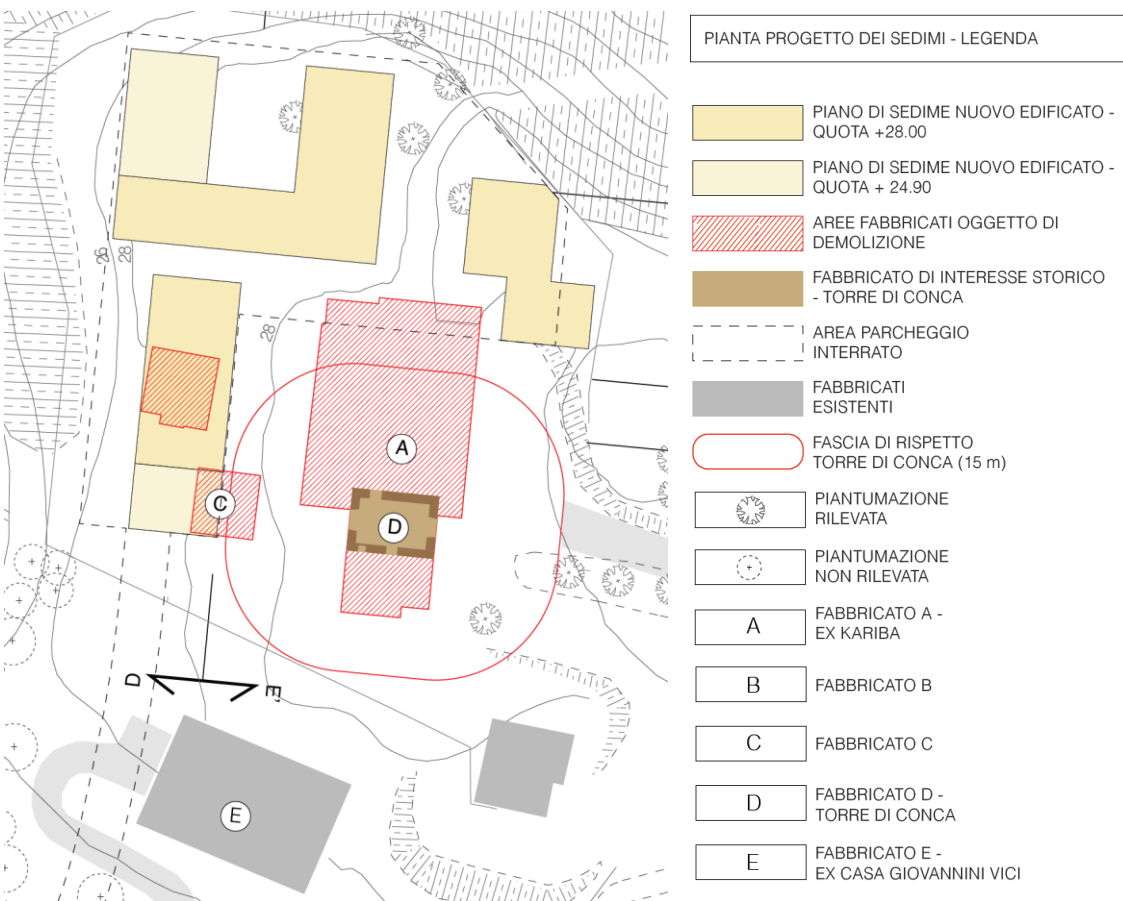
Stralcio della Tav. 1a del RUE con inquadramento dell'ambito di progetto

Dimensioni edifici esistenti

Volumi lordi di fabbricati esistenti da demolire	mc 8.500
Superficie utile netta Torre Conca	mq 250
Superficie lorda Torre Conca	mq 337
Volume lordo Torre Conca	mc 1.176

Dimensionamento di progetto

SC – Superficie complessiva	mc 8.500/3 =	mq 2.833,33
Incremento della SC ai sensi Art.20 c. 3.3 RUE	mq 2.833 x 15% =	mq 423,99
Totale SC di progetto		mq 3.257,32
SU – Superficie utile		mq 1.955
SA – Superficie accessoria		mq 2.170



Stralcio dell'elaborato 2 – Pianta dei sedimi di progetto



Stralcio dell'elaborato 7 - Planimetria di progetto

In quale misura il progetto 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.

Come già precedentemente riportato, il progetto nasce sostanzialmente dall'esigenza di riportare in luce la Torre Conca, tutelata ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089 con Decreto Ministeriale in data 9 ottobre 1979 e dal successivo Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali del 23 aprile 1994. Tale secondo Decreto, nel confermare il vincolo sulla Torre Conca e sull'area di pertinenza compresa ad una distanza di ml. 15 dal perimetro esterno della torre, detta una serie di prescrizioni atte a regolare eventuali interventi sul manufatto storico e sulle aree limitrofe:

- 6) L'eventuale realizzazione di nuovi volumi edilizi potrà avvenire solo successivamente alla demolizione completa del fabbricato che ingloba la torre e non dovrà comportare un volume superiore a quello attualmente esistente pari a circa mc. 7500;
- 7) Le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza massima non superiore ai due terzi dell'altezza della torre pari a ml. 13;
- 8) Nessun volume dovrà essere edificato nelle immediate vicinanze della torre che dovrà restare libera su tutti i lati per un raggio di almeno ml. 15;
- 9) Le eventuali alberature rimosse dovranno essere sostituite con esemplari della stessa specie e di adeguato sviluppo arboreo;

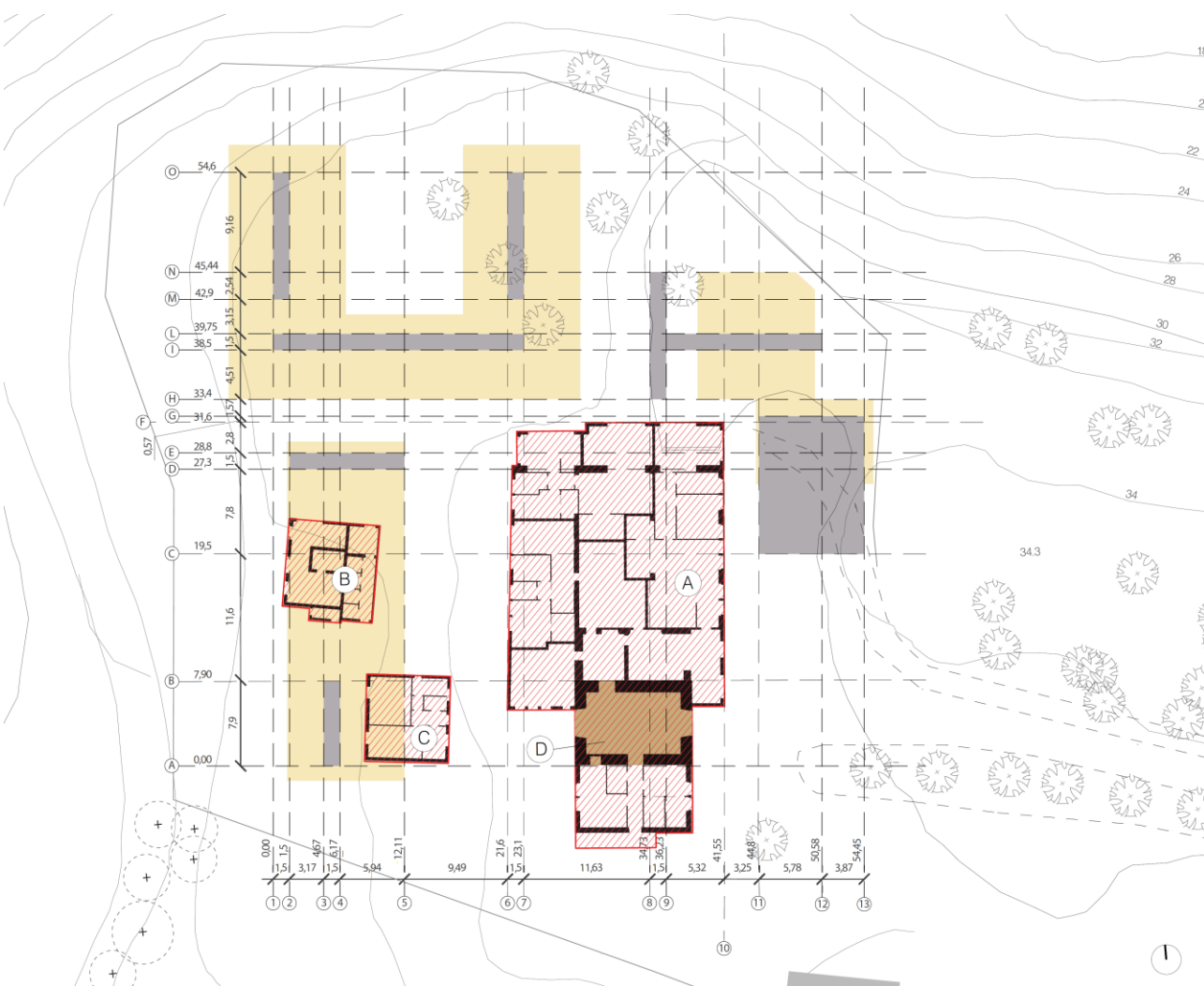
10) I lavori di movimento terra e sbancamento dovranno essere preceduti da scavi e saggi stratigrafici da svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica per l'Emilia Romagna.

2.1.3 Le Indagini archeologiche

A seguito di specifica richiesta supportata da idonea documentazione di progetto, in data 14/6/2021 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini ha autorizzato le indagini archeologiche preventive, fornendo indicazioni e prescrizioni a riguardo.

Le indagini sono state eseguite tramite l'esecuzione di trincee e scavi in corrispondenza dei sedimi degli edifici di progetto.

Le indagini sono state completate, senza che – per le aree interessate dall'intervento edilizio previsto – si siano riscontrate evidenze archeologiche.



Indicazione delle tracce delle trincee e degli scavi prescritti dalla Soprintendenza Archeologica

In quale misura il progetto influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il progetto è attuato in sostanziale conformità alle previsioni e disposizioni del PSC e del RUE. Riguarda una porzione di territorio comunale oggetto del “Progetto urbano di trasformazione e riqualificazione del

territorio e del paesaggio – Parco Territoriale del Conca e di Monte Vici” previsto dall’Art. 57 del PSC e dettagliato da una scheda specifica allegata alle Norme dello stesso PSC.

Trattandosi di un intervento edilizio diretto di ristrutturazione, è attuabile in assenza di POC e di PUA, in attuazione degli obiettivi del PSC e delle specifiche disposizioni d’ambito contenute nel RUE.

Il progetto quindi, influenza la strumentazione urbanistica comunale PSC e RUE, solo nella misura in cui ne attua le previsioni, mentre non ha alcuna influenza sul POC, in quanto tale strumento operativo non prevede l’attuazione del complesso degli interventi, opere e trasformazioni previste in attuazione del Parco territoriale del Conca a e di Monte Vici. D’altra parte tale complesso ed importante progetto di Parco Territoriale non potrebbe avere ora attuazione, in quanto la Amministrazione Comunale – per effetto delle disposizioni dell’Art. 4 della LR 24/2019 - non ha facoltà di adottare un nuovo POC.

Pertinenza del progetto per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Le trasformazioni edilizie previste dal progetto – prescritte dai citati Decreti del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali e conseguentemente previste dal PSC ed in genere dalla strumentazione urbanistica comunale, non hanno incidenza sul dimensionamento della struttura insediativa. L’incremento del 15% della volumetria di progetto, consentita in attuazione delle disposizioni del RUE a fronte di efficientamento energetico ed antisismico delle costruzioni, porterà ad un miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e ad un conseguente risparmio di risorse. Con la demolizione di estese superfici pavimentate e di diversi edifici esistenti, e la conseguente costruzione di edifici con una minore superficie impermeabile, si conseguirà una diminuzione del suolo impermeabilizzato ed un migliore scambio fra sottosuolo ed atmosfera.

La prevista cessione al pubblico di una estesa porzione di territorio (più di 50.000 mq) finalizzata alla realizzazione del Parco di Monte Vici, e la conseguente realizzazione di una serie di percorsi di mobilità attiva (pedonali e ciclabili) di collegamento del nuovo parco con i quartieri che lo circondano, contribuirà al miglioramento della qualità ambientale complessiva del territorio comunale ed al miglioramento della qualità della vita sia dei cittadini che potranno usufruire dell’importante nuovo polmone verde urbano. Sia direttamente - a servizio dei quartieri limitrofi -, sia quale dotazione a disposizione della intera collettività di Cattolica: popolazione residente e temporanea, ospiti e turisti.

Poiché Monte Vici costituisce il rilievo principale del Comune di Cattolica, con la realizzazione del parco pubblico si potrà anche usufruire di punti di osservazione visuale sul paesaggio marino, sulla costa e sull’entroterra che allo stato attuale non sono disponibili.

Problemi ambientali pertinenti al progetto.

Dall'esame delle schede di Valsat del piano vigente, e dalle relative schede di progetto degli ambiti contenute nella scheda "Progetto urbano di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio – Parco Territoriale del Conca e di Monte Vici" del PSC, non si rilevano particolari problematiche ambientali alle quali manchino risposta progettuale od azioni di mitigazione.



Stralcio della Tav. 7.1 del PSC relativa al Parco territoriale del Conca e di Monte Vici

A tal proposito si trascrive un passo dalla Valsat del PSC approvato, alla cui tematica riguardante la permeabilità dei suoli si è già data risposta in approfondimento nel precedente punto.

"Indicatore obiettivo 2.1:

Le isoipse rilevate nello studio geologico mostrano due probabili fronti di ricarica freatica in concomitanza dei due principali rilievi del territorio comunale: Monte Albano e Torre Conca.

Per il rilievo di Monte Albano, prossimo al Conca, il Progetto del Parco del Conca prevede per l'area coincidente con il fronte di ricarica freatica la destinazione "Parco territoriale della testata del fiume Conca". E' un'area priva di superfici impermeabilizzate che secondo le previsioni del PSC avrà le tutele necessarie per continuare ad essere non impermeabilizzata.

Il fronte di ravvenamento più rilevante sembra essere quello a valle dal rilievo isolato di "Torre Conca". Per il rilievo di Torre Conca il PSC prevede il "Parco urbano di Monte Vici – Tor Conca", garantendo quindi che anche qui l'area continuerà ad essere permeabile. Ai piedi del rilievo si ritrova un esteso fronte di edifici esistenti (ambiti urbani consolidati), un parcheggio pubblico di livello urbano e un ambito urbano da riqualificare. In definitiva la sola area che teoricamente potrebbe avere una variazione delle superfici impermeabilizzate è quest'ultima; in considerazione delle prestazioni di qualità ecologico-ambientale che il PSC richiede agli ambiti urbani da riqualificare, con una riduzione di almeno il 30% delle superfici impermeabilizzate, ci si può attendere che la trasformazione avrà effetti positivi.

In definitiva in base alle previsioni del PSC le zone di principale ricarica dell'acquifero sotterraneo saranno tutelate da rischi di impermeabilizzazione dei suoli; anzi ci si può attendere un lieve incremento delle superfici permeabili (si può stimare un migliaio di mq ca.)."

Rilevanza del progetto per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Il progetto consiste nell'attuazione di parte delle previsioni insediative del vigente PSC, che per l'ambito in questione, come già precedentemente detto, confermano il dimensionamento insediativo esistente. Conseguentemente non si modifica la somma delle pressioni generate dalle previsioni del piano sull'ambiente.

In ogni caso si può affermare che il progetto non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria che riguarda il consumo di suolo.

Per quanto riguarda invece i consumi energetici, e conseguentemente le immissioni in atmosfera, con il progetto si procederà alla realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, come previsto dal RUE in applicazione delle direttive comunitarie in materia. Si può quindi concludere che il progetto attuerà la normativa comunitaria nel settore ambientale, per quanto di competenza dello stesso progetto.

2.1.4. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Carattere cumulativo degli impatti.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata.

Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.

Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.

Come già riferito precedentemente il progetto oggetto della presente relazione preordinata alla verifica di assoggettabilità a Valsat attua il dimensionamento residenziale del piano, realizzando unicamente una demolizione e ricostruzione di volumi edilizi già esistenti che si localizzeranno su un diverso sedime, al di fuori dell'area di tutela della Torre Conca.

Se si analizzassero quindi le caratteristiche degli impatti, e le caratteristiche delle aree interessate dal progetto, non si potrebbe che concludere con una valutazione neutra degli effetti dello stesso rispetto al PSC ed al RUE, in ragione del sostanziale mantenimento delle pressioni sull'ambiente generate dall'edificato esistente e dalle vigenti previsioni del piano.

Pare però necessario, ai sensi dell'Art. 5, comma 3 della LR 20/2000, compiere una ricognizione, relativamente all'impatto ambientale comunque generato dal PSC e dalle risposte e mitigazioni già previste dallo stesso strumento, per mezzo della revisione ed aggiornamento della scheda d'ambito del PSC già verificata dalla Valsat dello strumento vigente.

Considerato che la scheda d'ambito di seguito riportata riguarda un ambito più vasto e complesso di quello oggetto del progetto ora oggetto di valutazione, si sottolineeranno in grassetto le parti della scheda interessanti direttamente o anche indirettamente l'ambito di progetto, mentre si evidenzieranno in grassetto sottolineato le parti aggiunte in approfondimento della scheda per il maggior dettaglio del presente progetto rispetto alle previsioni di PSC.

La trattazione dei punti sopra elencati in corsivo è comunque contenuta nella seguente scheda d'ambito ed integrata dalle successive considerazioni.

2.1.4.1 Scheda del PSC

Denominazione ambito	Progetto urbano di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio PARCO TERRITORIALE DEL CONCA E DI MONTE VICI
Localizzazione	L'ambito è compreso tra il fiume Conca ed il torrente Ventena, attraversato dalla linea ferroviaria (da ovest ad est) e più a sud dalla S.S.16 Adriatica. Delimitato a sud da via Panoramica.

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 739.400 mq. circa, di cui: 99.930 mq. aree demaniali da destinare a parco fluviale, e 58.130 mq. costituite dal Parco Le Navi. Pertanto la superficie delle aree da trasformare ammonta complessivamente a - 581.340 mq.
Caratteri morfologici	Area pianeggiante nel tratto a mare, con caratteri naturalistici e paesaggistici in parte compromessi nel rapporto con la città, ma conservati ad ovest, nelle aree lungo il fiume, ed a sud in prossimità del Santuario Madonna del Mare. Lungo il fiume Conca, a sud dell'asse ferroviario e a sud della S.S.16 Adriatica, sono presenti aree boscate di una certa consistenza. Nel tratto a monte l'ambito include un'area pianeggiante a ridosso dell'antica falesia (quartiere Tor Conca), e due rilievi collinari di grande importanza paesaggistica: la collina di Montalbano e il rilievo di Monte Vici .
<u>Caratteri funzionali e insediativi</u>	L'ambito include porzioni di territorio urbanizzato, sia lungo via Emilia Romagna, sia ad est, in prossimità del torrente Ventena. Sono presenti a nord addizioni fra il 1894 e 1948, con piccole porzioni del 1981; a sud sono presenti concentrazioni di carattere urbano successive al 1981. In particolare lungo la via Emilia Romagna sono presenti insediamenti produttivi e attrezzature tecnologiche che per caratteristiche funzionali e per il carico urbanistico indotto sono da considerare incongrue rispetto ai luoghi. La testata a mare dell'ambito territoriale include, a sud della foce del Conca, il Parco acquatico Le Navi. <u>Sul Monte Vici è presente un importante manufatto edilizio, vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, costituito dalla storica Torre Conca, che risulta ora inglobata all'interno di un ulteriore manufatto edilizio, incongruo al manufatto storico, denominato ex-Kariba.</u>

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Rete idrica superficiale	Idrologia superficiale: L'area è attraversata da due corsi d'acqua: il fiume Conca e il torrente Ventena.
Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Pericolosità idraulica: La fascia lungo il fiume Conca presenta pericolosità idraulica elevata (art.9 PAI). La parte sud-ovest dell'ambito, al di sotto dell'asse ferroviario, è "Zona esondabile" (art.17). Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati: La zona sud dell'ambito ricade tra le isopieze 2 e 6 sino alla via Emilia Romagna; dalla via Emilia Romagna sino alla costa ricade tra 2 e 0. Nell'area sono presenti pozzi. Sulla base dei dati riportati nel quadro conoscitivo sistema ambientale del PTCP della Provincia di Rimini, sulla concentrazione dei nitrati, l'area ricade tra 10 e 20.

<u>Vincoli di tutela</u>	<p>L'intera area, fatta eccezione per la zona a sud di via Po, rientra nel "Sistema costiero" (art.12). La fascia lungo il fiume Conca è soggetta all'art.21 "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua", all'art.22 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e all'art.33 "Ambiti di valorizzazione naturalistica ambientale (PAN) di iniziativa provinciale ed intercomunale".</p> <p>L'area a nord dell'asse ferroviario, delimitata ad est da via Belgio, ricade nelle zone di "Riqualificazione ambientale della costa e dell'arenile" (art.24); l'area nord compresa tra via Belgio ed il Torrente Ventena ricade nelle "Zone urbanizzate in ambito costiero (zone di salvaguardia della morfologia costiera del P.T.P.R.)" (art.25).</p> <p><u>La totalità del Monte Vici ricade all'interno della tutela di cui all'Articolo 5.3 Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale del PTCP 2012, è interessata da formazioni boschive di cui all'Articolo 5.1 Sistema Forestale boschivo del medesimo strumento.</u></p> <p><u>Il PSC con l'Art. 28 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale specifica e dettaglia i caratteri del vincolo derivato dal PTCP 2012.</u></p>
---------------------------------	---

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	L'ambito fluviale richiede interventi di sistemazione paesaggistica e rimozione di situazioni incongrue, in particolare nelle parti che si relazionano ai margini urbanizzati del territorio
Limiti e condizioni	<p>Sostanziale miglioramento delle condizioni dell'area, attraverso la modifica delle previsioni di insediamento del previgente PRG e la progressiva trasformazione di aree oggi occupate impropriamente da attività produttive, di deposito, di infrastrutturazione urbana.</p> <p>Le caratteristiche ambientali dell'ambito richiedono, in tutta la fascia territoriale ovest, una forte limitazione del carico insediativo ed in particolare dell'entità dell'impermeabilizzazione dei suoli, e una progettazione integrata di tipo paesaggistico-vegetazionale del parco, da concepire in parte come parco di tipo naturalistico, ed in parte come parco urbano con progressiva integrazione di servizi turistici e residenza.</p>

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Il ruolo del vasto ambito territoriale nel contesto del PSC - da definire attraverso un processo di trasformazione coerente e controllato nel tempo - va ispirato da una logica di forte integrazione tra architettura e natura, e tra esigenze di qualificazione ecologica (risparmio energetico, qualità del microambiente, riduzione dell'impronta ecologica) ed esigenze, altrettanto avvertite, di completamento del disegno urbano.</p> <p>Le due linee ispiratrici del progetto si traducono in un disegno strutturale d'insieme definito dal PSC, attraverso un progetto-guida (cfr. anche la tav.7.1) che rappresenta il sistema delle coerenze entro il quale si dovranno collocare, anche in tempi e con strumenti attuativi diversi, i singoli interventi.</p> <p>L'ambito compreso tra il fiume Conca e il territorio urbanizzato può svolgere un ruolo strategico duplice nel contesto urbano e territoriale di Cattolica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in primo luogo esso, nella parte occidentale, costituisce il margine verde della città, da progettare come testata di un parco fluviale territoriale che si svilupperà anche nell'entroterra di altri comuni ; • in secondo luogo l'ambito rappresenta, nelle parti a diretto contatto con la città, una "porta" della città verso l'ambiente fluviale (oggi in realtà un "retro" del sistema insediativo), il cui ruolo può risultare integrativo dell'esistente sia in termini funzionali (attrezzature, parcheggi, dotazioni di uso pubblico, ma anche residenze e commercio), sia sul piano del disegno del paesaggio urbano (oggi i margini ovest dei tessuti urbani, spesso interessati da previsioni urbanistiche non attuate, sono sostanzialmente privi di forma).
--	---

Obiettivi specifici	<p>Creare un margine verde della città progettato come parco fluviale, che possa costituire un'offerta di verde articolato in una parte a dominanza naturale ed in un'altra strutturata come parco attrezzato; esso svolgerà anche la funzione di collegamento, attraverso percorsi pedonali e ciclabili, della fascia litoranea con l'entroterra.</p> <p>Creare un sistema di connessione e ricucitura urbana, i cui usi integrano quelli esistenti sia in termini funzionali (attrezzature, parcheggi, dotazioni di uso pubblico, ma anche residenze e commercio), sia sul piano del disegno del paesaggio urbano.</p> <p>Inoltre il progetto intende realizzare le condizioni di fattibilità tecnico-economica e di equità rispetto a tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti su un metodo di perequazione dei diritti edificatori, valido per tutto il PSC.</p>
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Il progetto del Parco Conca comprende sub-ambiti con capacità insediative, funzioni e carichi urbanistici differenti. Il metodo della perequazione definisce indici edificatori compensativi da applicare in tutte le situazioni territoriali classificate simili; i relativi parametri sono definiti in base alle caratteristiche ambientali delle aree, al loro stato giuridico attuale (potenzialità edificatorie riconosciute dal PRG), alla loro localizzazione in territorio extraurbano o urbano, e così via.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Adeguamenti alla viabilità esistente da definire compiutamente in sede di POC
Sub-ambiti e criteri specifici	9 sub-ambiti (A-Montalbano – B-Ambito Centrale – C-Tor Conca – D-Porta del Parco – E-Porta Città Ovest – F-Porta della Città Est – G-Parco Le Navi – H-Foce Ventena – I-Monteveci)

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Attrezzature alberghiere ed altre attrezzature turistico-ricettive – Terziario di servizi alla persona e all'impresa – Pubblici esercizi – Commercio di vicinato (SV < 250 mq.) e medio-piccole strutture di vendita (SV < 1.500 mq.) alimentari e non – Strutture ricreative e di spettacolo
-----------------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	<p>I diritti edificatori sono assegnati dal POC sulla base dei criteri perequativi definiti dal PSC (art.59), condizionati alla possibilità di utilizzo degli stessi entro gli ambiti territoriali ad essi destinati, previa definizione delle intese con il Comune per la cessione e/o permuta delle aree da destinare ad urbanizzazione (a cessione gratuita), ad infrastrutture e servizi.</p> <p>I limiti di capacità insediativa massima realizzabile nei singoli sub-ambiti sono i seguenti (in termini di SC):</p> <p>A – Montalbano =</p> <p>B – Ambito centrale 3.400 mq.</p> <p>C – Ambito Tor Conca 9.200 mq.</p> <p>D – Ambito Porta del Parco 5.300 mq.</p> <p>E – Ambito Porta città ovest =</p> <p>F – H - Ambito Porta Città est e Foce Ventena 13.600 mq.</p> <p>G - Parco Le Navi =</p> <p>I – ambito Monte Vici 4.000 mq.</p> <p>TOTALE 35.500 mq.</p> <p>di cui per usi residenziali SC max = 30.000 mq.</p>
Superfici insediabili	<p>Le superfici insediabili sono quelle individuate di massima nella tavola 7.1 del PSC "Parco Territoriale del Conca", così calcolate:</p> <p>A – Montalbano =</p> <p>B – Ambito centrale 8.600 mq.</p> <p>C – Ambito Tor Conca 23.100 mq.</p>

	<p>D – Ambito Porta del Parco 13.200 mq. E – Ambito Porta città ovest = F – H - Ambito Porta Città est e Foce Ventena 33.900 mq. G - Parco Le Navi = I – ambito Monte Vici 9.900 mq. TOTALE 88.700 mq. L'assegnazione dei diritti edificatori ai diversi ambiti potrà essere modificata in sede di POC, con i seguenti limiti: - aumento massimo della superficie insediabile in un sub-ambito (a parità di valore massimo complessivo): + 10% - indice di utilizzazione fondiaria massimo in un sub-ambito: 0,40 mq./mq. - indice minimo nelle parti insediabili: 0,10 mq./mq. di ST. In sede di POC una parte dei diritti edificatori assegnati potranno essere trasferiti anche all'esterno dell'ambito territoriale del progetto, nel rispetto dei limiti di edificabilità e degli altri criteri e condizioni di sostenibilità definiti dal PSC. Nell'ambito "Porta del Parco" i diritti edificatori relativi agli usi terziari possono essere trasferiti in sede di POC nell'ambito ASPC.i di via Gori, modificando parzialmente le destinazioni d'uso ammesse nel Piano particolareggiato vigente. E' richiesto il rispetto delle disposizioni dell'art.25 c.3 lett.b del PTCP, relative alle aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità, di superficie inferiore a 8.000 mq.</p>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Il progetto è interessato dai seguenti interventi per la mobilità pubblica: - linea del trasporto pubblico di costa, con fermata individuata lungo Corso Italia, indicativamente in corrispondenza dell'intersezione con via Gori; - Bus Terminal, già realizzato in fregio alla linea ferroviaria, accessibile da via Gori e via Emilia-Romagna. Il progetto dovrà inoltre prevedere la nuova viabilità di accesso e distribuzione nel sub-ambito "C" Tor Conca, dalla rotatoria di intersezione via Emilia-Romagna – via Lugo, e l'adeguamento di quest'ultima.</p>
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamenti da realizzare
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Potenziamento e qualificazione delle attrezzature sportive di Tor Conca Realizzazione del parco fluviale e di attrezzature collettive a parco urbano nelle parti di territorio più prossime alla città Realizzazione di parcheggi pubblici, sia interrati che in superficie, in misura funzionale alle esigenze delle attività da insediare e come potenziamento dell'offerta di servizi urbani. Ambito di Monte Vici: acquisizione di una vasta area da destinare a parco pubblico, con realizzazione di un percorso pedonale panoramico lungo il crinale e sistemazione di una zona per la sosta ad ovest, previa demolizione del fabbricato dell'ex discoteca e messa in luce della torre.</p>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste

Aree da acquisire per la realizzazione del parco	<p>Le superfici delle aree da acquisire gratuitamente per la realizzazione del Parco fluviale sono individuate di massima nella tavola 7.1 del PSC "Parco Territoriale del Conca", e sono così calcolate: A – Montalbano 150.300 mq. B – Ambito centrale 20.000 mq. C – Ambito Tor Conca 48.900 mq. D – Ambito Porta del Parco 43.250 mq. E – Ambito Porta città ovest 30.500 mq. F - Ambito Porta Città est 9.600 + 1.200 fermata trasporto pubblico H - Foce Ventena 7.800 mq. parcheggi pubblici G - Parco Le Navi 7.000 mq. (parcheggi pubblici) I – ambito Monte Vici 58.410 mq. TOTALE 376.960 mq. L'assegnazione dei diritti edificatori ai diversi ambiti avverrà in sede di POC a condizione della contestuale cessione delle aree suddette, e alle altre condizioni</p>
--	--

	che saranno richieste dal POC nel rispetto dei limiti e delle finalità del PSC.
Sicurezza	Verifiche idrauliche relative all'esondabilità di alcune porzioni di sub-ambiti
Inquinamento acustico	Obiettivo del progetto è la sensibile riduzione dell'inquinamento acustico in alcune parti dell'insediamento, interessate da traffico intenso con prevalenza di mezzi pesanti.
Risparmio energetico - Bioarchitettura	In sede di POC dovranno essere definite modalità per l'incentivazione del risparmio energetico, sia in sede di progettazione di edilizia privata, sia attraverso la promozione diretta di interventi di bioarchitettura.

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e ambientazione	Le parti da insediare (soggette a interventi di riqualificazione e di nuovo insediamento) sono separate da strade di traffico attraverso fasce verdi di mitigazione di dimensione appropriata, da definire in dettaglio in sede di POC. L'indicazione di massima da assumere come riferimento progettuale è contenuta nello Schema di assetto urbanistico di tav. 7.1 del PSC.
-----------------------------------	--

m) modalità di attuazione, suddivisione in sub-ambiti

Accordo di pianificazione – Vincoli del PTCP	<p>Entro l'ambito del progetto sono incluse aree che ricadono nel campo di applicazione degli articoli 20 e 22 del PTCP, che pertanto costituiscono limitazioni sovraordinate all'attuazione degli interventi sotto elencati.</p> <p>In sede di Accordo di pianificazione sottoscritto da Provincia di Rimini e Comune di Cattolica per la redazione del PSC si afferma che "La Provincia e il Comune condividono l'impostazione metodologica del Documento Preliminare, che indirizza il PSC all'individuazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale delle aree da destinare a parco fluviale, associato ad interventi di integrazione di servizi e di ridefinizione dei margini urbani nelle parti di tessuti parzialmente urbanizzati più prossimi alla città, anche attraverso interventi di trasformazione di aree che ospitano insediamenti incongrui (attività produttive, aree soggette a degrado)".</p> <p>Alla luce dell'impostazione progettuale del PSC, il Comune di Cattolica propone alla Provincia di Rimini la revisione del perimetro del circolo ex art.17 (rischio idraulico) in corrispondenza dell'estremità est (verso via Gori) dell'area "sub-ambito D – Porta del parco"</p> <p>Tenuto conto dei contenuti specifici del progetto (e delle precedenti previsioni di PRG) il presente PSC costituisce inoltre proposta di revisione normativa – in quanto applicabile – degli articoli 24 "zone di riqualificazione ambientale della costa e dell'arenile" e 25 ("zone urbanizzate in ambito costiero - zone di salvaguardia della morfologia costiera del P.T.P.R.") .</p> <p>Anche in questo caso, a seguito degli approfondimenti da compiere in sede di formazione del PSC, quest'ultimo potrà contenere una proposta di parziale modifica delle perimetrazioni del PTCP ai sensi dell'art.22 della l.r.20/2000 (nel rispetto delle procedure previste dal punto 4.2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico, Del.G.R. n.173 del 4 Aprile 2001). L'eventuale accoglimento di tali modifiche potrà produrre i propri effetti soltanto in sede di POC, assegnando i diritti edificatori entro un nuovo quadro di vincoli, mentre nel periodo di vigenza del PSC che precederà l'approvazione della variante al PTCP saranno possibili ovviamente soltanto gli interventi ammessi dal PTCP vigente.</p>
Stralci attuativi	Con l'approvazione del primo POC potranno essere definiti, previa approvazione dello schema di assetto urbanistico esteso all'intero ambito territoriale oggetto del progetto, stralci funzionali di interventi da attuare attraverso approvazione di piano attuativo oppure, nei casi più semplici, attraverso progetto unitario convenzionato.

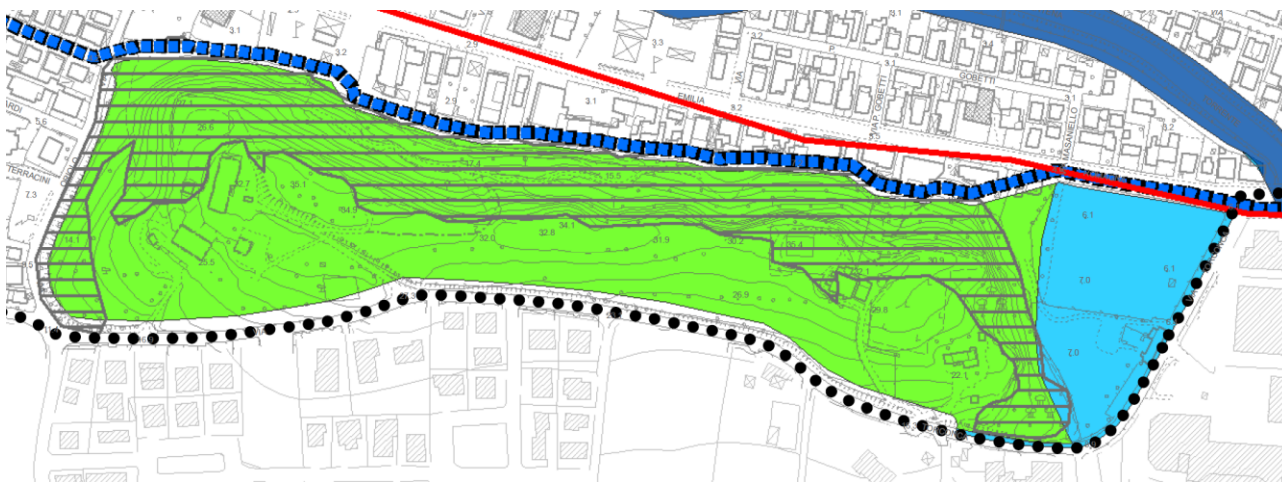
Considerato il maggior grado di dettaglio del progetto oggetto di valutazione rispetto al PSC, si ritiene di dettagliare maggiormente gli aspetti riguardanti alcuni vincoli derivanti da disposizioni di strumenti di pianificazione sovraordinati, in un caso meglio specificati dalle Norme del PSC, vincoli che sono già stati sottolineati nella precedente scheda.

2.1.4.2 Vincoli e tutela degli aspetti paesaggistici

PTCP - Articolo 5.1 Sistema forestale boschivo



Con il comma 1 si rimanda alla individuazione cartografica delle zone componenti il sistema forestale boschivo, mentre con il comma 2 si specifica che "Il PTCP conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di funzione climatica e turistico-ricreativa, oltreché produttiva e persegue l'obiettivo della ricostruzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale e dell'aumento delle aree destinate a verde, anche per accrescere l'assorbimento della CO2 al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto".

19



LEGENDA

TUTELA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO

-  Sistema forestale boschivo (Art. 5.1)
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 5.3)

RUE- Stralcio della Tavola dei vincoli: 2b – Tutela del patrimonio paesaggistico (riferimenti in legenda a Norme PTCP)

Motivi di esclusione dal vincolo a bosco e autorizzazione alla trasformazione, opere di compensazione:

- D.Lgs. 3 aprile 2018, n.34 Testo unico in materia di foreste , che all'Art.5, comma 1, lettera c), esclude dalla definizione di bosco "gli spazi verdi urbani quali i giardini pubblici e privati", quali sono sia l'ambito "AC.c Aree insediate incluse nel progetto di parco del Conca" sul quale insiste il fabbricato esistente, sia l'Ambito "COLL - U.c (par) Parco urbano di Monte Vici - Tor Conca";
- in subordine vedere il combinato disposto dell' Art. 34 comma 1 ter LR 21/2011 e Art. 8, commi 1,2,3 del D.Lgs.34/2018, per cui si prescrive che è il Comune, con l'autorizzazione paesaggistica autorizza anche la trasformazione del bosco e definisce i criteri di definizione delle opere e dei servizi di compensazione per gli interventi di trasformazione del bosco;
- il Decreto del Ministero dei Beni Culturali e ambientali del 18 agosto 1994, nel dettare prescrizioni sulla trasformazione dell'area (area distinta al catasto al Foglio 2, part. 31), al punto 5) specifica che eventuali

alberature rimosse dovranno essere sostituite con esemplari della stessa specie e di adeguato sviluppo arboreo.

PTCP - Articolo 5.3 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

L'articolo esclude alcuni casi dalle tutele previste, fra le quali si ascrivono le previsioni relative all'area di progetto:

11.(P) non sono soggette alle disposizioni del presente articolo, ancorché ricadenti nelle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale così come individuate nella Tavola B, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente Piano

Si specifica che alla data dell'adozione della variante 2012 del PTCP (Del. C.P. n.35 del 31/07/2012), l'area oggetto del progetto era già oggetto di previsioni urbanistiche e le trasformazioni previste dal progetto erano già consentite.



LEGENDA

PTCP DELLA PROVINCIA DI RIMINI

TUTELA E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA



ART.20

Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (art. 28 del PSC)

Stralcio della Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale del PSC

PSC - Art. 28. Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Si trascrivono i commi dell'articolo del PSC di interesse:

1 Il P.S.C. individua nella tav.3 le zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale come definite da P.T.C.P. vigente, comprendenti ambiti territoriali caratterizzati da aspetti di pregio sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico - testimoniali. Le zone di cui al presente articolo costituiscono “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” ai sensi dell’art. A – 18 della L.R. n. 20/2000.

2 Il P.S.C. recepisce le disposizioni dell'art.20 delle NTA del PTCP¹, finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio dei territori di cui al comma 1. e al controllo delle trasformazioni antropiche e morfologiche che possono alterarne l'equilibrio.

Il RUE e il POC, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni del presente articolo, specificano la disciplina delle zone in merito alle attività e alle trasformazioni ammesse previa valutazione di sostenibilità.

.....

4 Anche in assenza di inserimento nel POC, nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti:

a. sugli edifici esistenti gli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge n. 457/78 e gli interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali locali prevalenti, tali interventi sono specificati e precisati in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali nel contesto delle operazioni e in conformità alle disposizioni di cui al precedente secondo comma;

.....

9 Nella zona di tutela di Monte Vici (zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale) che interessa la paleofalesia ricadente nel sistema costiero (margine nord dell'ambito di Monte Vici), individuata nella tav.3 del PSC, sono escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento piano – altimetrico rilevabile dal piano di campagna.



Tratto di Paleofalesia del sistema costiero in corrispondenza della zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale di Monte Vici (art. 28 c.9 del PSC)

Stralcio della Tav. 3 – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica del PSC

Motivi di esclusione dal vincolo:

L'Art. 5.3 comma 11 (P) del PTCP, da cui l'Art. 28 del PSC trae origine, come già detto, fa salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti all'adozione del PTCP (variante 2012 adottata con Del. C.P. n.35 del 31/07/2012); in tale esclusione si ritiene sia compresa la porzione in ambito AC.c di Monte Vici, anche per le tutele riguardanti la paleofalesia.

¹ Ora sostituito dall'Articolo 5.3 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale del PTCP

In ogni caso il progetto curerà di non modificare l'andamento del piano di campagna, alterando la morfologia naturale della paleofalesia.

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

Rispetto alle aree a qualsiasi titolo protette per scopi di tutela ambientale, in virtù di leggi nazionali, regionali o in attuazione di atti e convenzioni internazionali, le aree interessate dal progetto oggetto di verifica di assoggettabilità non ricadono neppure parzialmente all'interno di aree protette.

2.3 Valutazione SWOT del progetto

Le previsioni strategiche del progetto, che avranno ricadute – seppur non particolarmente sensibili - sugli assetti del territorio, sul paesaggio e sull'ambiente del Comune di Cattolica, riguardano obiettivi già esplicitati in diversi atti del Comune di Cattolica, dettagliatamente individuati e descritti nei documenti di piano, conseguenti a scelte ed azioni previste che vengono riconsiderate e ricalibrate. Tali scelte strategiche riguardano l'attuazione di parte degli obiettivi del PSC, all'interno del suo dimensionamento, e conformemente alle disposizioni del RUE, sia per quanto riguarda gli usi consentiti, sia per quanto riguarda le modalità di attuazione consentite in mancanza di POC e di PUA.

Gli effetti di tali scelte sono già stati descritti e dimensionati all'interno della Relazione di Progetto e richiamate sinteticamente nella presente relazione per la verifica di assoggettabilità. Si tratta ora, in conclusione, di descrivere brevemente gli obiettivi, le criticità, gli impatti e le azioni specifiche all'interno delle quali si inseriscono le scelte operate di progetto, delle quali vengono individuati gli effetti e delle quali viene fornito un bilancio preliminare, per mezzo di una analisi SWOT.

Come noto l'analisi SWOT è una delle metodologie attualmente più diffuse per la valutazione di piani e progetti, i regolamenti comunitari ne richiedono l'utilizzo per la valutazione di piani e programmi. Si tratta di un procedimento di tipo logico, mutuato dall'economia aziendale, che consente di rendere sistematiche e fruibili le informazioni dei tematismi individuati nell'analisi e fornisce informazioni fondamentali per la definizione di politiche e linee di intervento.

Attraverso l'analisi SWOT è possibile evidenziare i punti di forza e di debolezza al fine di far emergere quelli che vengono ritenuti capaci di favorire, ovvero ostacolare o ritardare, il perseguimento di determinati obiettivi. Più specificamente nell'analisi SWOT si distinguono fattori endogeni ed esogeni.

La terminologia consueta distingue i fattori endogeni tra punti di forza (strengths) e punti di debolezza (weaknesses) e quelli esogeni tra opportunità (opportunities) e rischi o minacce (threats).

Tra i primi (S e W) si considerano tutte quelle variabili che fanno parte integrante del sistema stesso, che costituiscono lo "stato di fatto" del territorio, sulle quali è possibile intervenire per perseguire obiettivi prefissati.

Tra i secondi (O e T), invece, si trovano variabili esterne al sistema, che rappresentano gli elementi veicolati dalle azioni progettuali di possibile trasformazione del territorio, che però possono condizionarlo sia positivamente che negativamente.

L'efficacia di questa metodologia d'indagine dipende, in modo sostanziale, dalla capacità di effettuare una lettura "incrociata" di tutti i fattori individuati nel momento in cui si definiscono le politiche. E' necessario, infatti, appoggiarsi sui punti di forza e smussare i difetti per massimizzare le opportunità e ridurre i rischi.

Si osserva che l'analisi dei punti di forza e dei punti di debolezza viene sviluppata riferendosi alle previsioni del PSC vigente. L'analisi delle opportunità e dei rischi assume le opzioni di pianificazione di progetto con approfondimento alla scala dell'ambito d'intervento e relativamente alle azioni previste in attuazione del progetto oggetto della presente valutazione di assoggettabilità.

Le categorie dei componenti e dei tematismi esaminati sono relative – direttamente o indirettamente - al solo sistema ambientale ed ai sistemi che possono avere delle ricadute ambientali e ad un livello preliminare di approccio e con accenni anche alla porzione di territorio che circonda Monte Vici.

Per rendere più agevole tale lettura "incrociata" i risultati dell'analisi vengono presentati in forma di diagramma sintetico e descritti più diffusamente al termine della loro elencazione.

2.3.1 Strengths (Punti di forza)

- Qualità complessiva del paesaggio: viste, visuali, emergenze paesaggistiche, morfologia
- Posizione dell'area rispetto al tessuto urbano consolidato
- Articolazione e ricchezza del sistema storico - insediativo (Torre Conca, Casa Giovannini)
- Dimensione e qualità della risorsa idrica (ricarica della falda)
- Elevato valore naturalistico degli ambiti fluviali e collinari
- Presenza di ampie aree verdi, suppur non adeguatamente valorizzate ad usi pubblici e collettivi

La lettura del territorio evidenzia la qualità diffusa del paesaggio, la ricchezza di risorse ambientali, la presenza di un articolato patrimonio dovuto alla presenza dell'uomo sia in epoca storica, sia in periodi recenti, e di intensa ed articolata attività antropica con usi differenziati ed articolati dell'insediamento urbano. L'entroterra fluviale ed i lembi di territorio a residua conduzione agricola costituiscono uno dei presidi territoriali, fattori che rappresentano punti di forza del sistema ambientale e paesaggistico. In questo ambito il rilievo di Monte Vici costituisce un elemento di forte pregio ambientale e paesaggistico.

2.3.2 Weaknesses (Punti di debolezza)

- Sviluppo edilizio e industriale della pianura fluviale con notevole antropizzazione e dispersione insediativa
- Consumo di suolo
- Impermeabilizzazione del territorio
- Fattori di rischio per esondazione corsi d'acqua
- Governo dei processi di riconversione delle attività produttive
- Rumore ed inquinamento acustico generati dal traffico

E' presente una fragilità ambientale dovuta, anche nella parte di territorio specificamente considerata, alla presenza di corsi d'acqua che conservano fattori di debolezza e di una riserva idrica sotterranea vulnerabile e con necessità di rimpinguamento costante.

Fattori di debolezza associati ad un territorio nel quale, a qualità indubbie dovute all'attività antropica si sono accompagnati fattori di eccessivo sfruttamento del territorio con consumo di suolo, dispersione insediativa, impermeabilizzazione del territorio, sviluppo di fattori di inquinamento generati dal traffico, mancata realizzazione di progetti qualificanti il territorio e portatori di dotazioni territoriali e collettive.

2.3.3 Opportunities (Opportunità)

- Realizzazione di interventi di rigenerazione paesaggistica, urbana ed edilizia con mantenimento dei carichi insediativi previsti dal PSC
- Valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali esistenti

- Messa in luce e restauro di Torre Vici, sua cessione all'Amministrazione Comunale
- Recupero della porzione ora privata di Casa Giovannini, e sua cessione all'Amministrazione Comunale
- Cessione all'Amministrazione Comunale di una consistente dotazione di aree verdi di notevole valore paesaggistico, per la realizzazione del Parco Pubblico Territoriale di Monte Vici
- Realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili per realizzare una rete di mobilità attiva a servizio dell'area
- Realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di una consistente dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'area
- Valorizzazione del sistema insediativo esistente (demolizione ex-Kariba ed edifici fatiscenti e ricostruzione dei volumi con morfologia più attenta all'ambito di valore storico e paesaggistico e con miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche)

Le opportunità che si evidenziano dalla lettura dello stato di fatto del territorio - che sono già declinate negli obiettivi e azioni progettuali del progetto – risiedono nella possibilità e capacità di ridurre sostanzialmente i punti di debolezza analizzati, sia per mezzo della attuazione delle previsioni insediative del vigente PSC, sia facendo leva su alcuni punti di forza e di debolezza emersi dalla lettura del territorio.

La possibilità di acquisire da parte del Comune di Cattolica le aree necessarie alla realizzazione di un ampio parco territoriale a servizio di una parte della città che ne è ora sprovvista, la Torre Conca e le sue aree di pertinenza da adibire ad usi collettivi, dopo averne liberato la vista, a ricostituire un punto di osservazione storico della città e del territorio, la possibilità di integrare il centro anziani di Casa Giovannini con altri spazi, costituiscono opportunità fondamentali per la collettività e per migliorare le qualità del territorio, la qualità della vita, la rete dei servizi.

2.3.4 Threats (Rischi)

- Mancata realizzazione degli obiettivi della pianificazione
- Mancato restauro della Torre Conca
- Mancata acquisizione di ingenti dotazioni territoriali
- Mantenimento dei fattori di degrado dell'edificio esistente
- Attenzione alle visuali paesaggistiche
- Tutela dei beni morfologici e vegetazionali

I rischi ambientali elencati – che in ogni caso risultano mitigati dalle azioni e compensazioni previste dal progetto - risiedono già nelle previsioni del vigente PSC, con il quale si erano contemperati i fattori di trasformazione e rigenerazione insediativa con l'obiettivo generale dello sviluppo sostenibile della realtà locale.

Considerato che con il progetto si prevede la realizzazione degli obiettivi del PSC e l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di beni di valore storico e paesaggistico e di consistenti dotazioni territoriali, si evidenzia che tali rischi verranno scongiurati con la approvazione del progetto e la sua realizzazione.

2.3.5 Conclusioni dell'analisi SWOT

In definitiva, analizzati i punti di forza ed i punti di debolezza del sistema paesaggistico ambientale, e valutate le opportunità ed i rischi, traguardati anche in relazione alle azioni progettuali e di trasformazione previste dal progetto e dalle analisi e valutazioni generali e di dettaglio compiute dalla ValsAT del piano vigente, si può senza dubbio affermare che il progetto condurrà ad un contenimento della pressione antropica di progetto sul territorio per mezzo della attuazione delle previsioni di PSC e di mantenimento del dimensionamento dell'edificato con contestuale miglioramento delle sue prestazioni energetiche e antisismiche.

La realizzazione del progetto permetterà il recupero – e la cessione al Comune – di importanti manufatti storici ora in stato di abbandono e degrado (Torre Conca e Casa Giovannini) e di aree scoperte di pertinenza ad uso pubblico. Consentirà altresì la acquisizione al demanio comunale di aree verdi per la realizzazione del Parco Territoriale di Monte Vici e la realizzazione di tracciati pedonali e ciclabili in area di interesse paesaggistico-visuale.

Si può quindi affermare che il progetto avrà un impatto sicuramente positivo sul sistema ambientale e territoriale.