



PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA QUARTIERE ECONOVELLO - CESENA



Comune di Cesena

NOVELLO S.p.a.

Amministratore Unico
Arch. Edoardo Preger

PROGETTO

CAPOGRUPPO

arch. Simona Gabrielli

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA

studio gap associati
Piazza Scuole Pie 10/10
16123 Genova
tel +39 010 2480049
fax +39 010 2481217
p.iva 01323950996

studio GAP associati:
arch. Simona Gabrielli
arch. Maurizio Cazzulo
arch. Marina Bassi
arch. Federica Alcozer
arch. Laura Cosimo

studio CAMERANA&PARTNERS

arch. Benedetto Camerana
arch. Hermann Kohlloffel

arch. Bruno Gabrielli

arch. Pietro Cozzani

SPAZI APERTI E OPERE A VERDE



LAND s.r.l.
arch. Andreas Kipar

LAND s.r.l.
via Hoepli, 3
20121 Milano
tel +39 02 8069111
fax +39 02 80691130

arch. Leonardo Oprandi
arch. Giuseppe Anastasi

CONSULENZE

viabilità:
T.T.A. Studio associato

impianti:
Ing. Marco Taccini

TAV. 33.4

DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE

CODICE ELABORATO :

· · · · · · · · ·

SCALA

ESEGUITO:

DATA

23/12/2011

CONTROLLATO:

REV.

00

APPROVATO:



PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA QUARTIERE ECONOVELLO - CESENA



DISAMINA STORICO FUNZIONALE SULLE AREE
per verificare la necessità di eseguire analisi specifiche
atte ad accertare le CSC

Giugno 2011

Il Tecnico
Arch. Gian Luigi Aprile

INDICE

1 - Premessa	2
2 - Inquadramento e descrizione dell'area	3
3 - Il comparto 1 – area ex mercato ortofrutticolo ed ex foro boario	7
3.1 - Evoluzione storica	8
3.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale	13
4 - Il comparto 1 – area CILS	15
4.1 - Evoluzione storica	15
4.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale	16
5 - Comparto 2	17
5.1 - Evoluzione storica	17
5.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale	19
6 - Comparto 3	21
6.1 - Evoluzione storica	21
6.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale	23
7 - Comparto 4 e aree lungo via Montecatini	24
7.1 - Evoluzione storica	25
7.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale	28
8 - Comparto 5	29
8.1 - Evoluzione storica	29
8.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale	34
9 - Aree lungo via Trovanelli e soprascante	35
9.1 - Evoluzione storica	35
9.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale	36
10 Conclusioni	37
Allegato: Documentazione fotografica	38

1 - Premessa

Il presente documento rappresenta una disamina storico-funzionale sulle attività dismesse e in essere, presenti nell'area di intervento del Programma di Riqualficazione Urbana, denominato "Novello". Questo lavoro, richiesto da ARPA in sede di Conferenza di Servizi del 31 marzo 2011, ha lo scopo di verificare la necessità o meno di eseguire analisi specifiche atte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazioni (CSC); queste ultime sono i livelli di contaminazione delle matrici ambientali che costituiscono valori al di sopra dei quali è necessaria la caratterizzazione del sito e l'analisi del rischio specifico, ai sensi del Titolo 5 Parte Quarta del D.lgs 152/2006 e s.m.i.

Contestualmente all'effettuazione dell'analisi storico funzionale sono stati eseguiti sopralluoghi, documentati con fotografie, al fine di verificare l'assenza di evidenze superficiali di inquinamenti del suolo, definite, ad esempio, dalla presenza di colorazioni anomale, evidenze di ex depositi di rifiuti, esistenza di serbatoi interrati con tracce di perdite in atto, ecc...

Detti sopralluoghi sono avvenuti in presenza del personale addetto delle aziende e/o delle attività a tutt'oggi insediate sull'area consentendo di conoscere i processi delle attività produttive e di trasformazione insediate ancora sull'area.

In questa fase si da per accertata la corretta gestione delle attività operanti nei siti ed il rispetto, se dovuto, alla normativa ambientale da parte dei soggetti responsabili di queste, con particolare riguardo alla gestione dei depositi di rifiuti e di materiali e/o sostanze particolarmente pericolose per la matrice suolo. Tale precisazione di carattere "metodologico" è importante in quanto tutte le aree analizzate corrispondono ad altrettanti siti con presenza di attività, pur riscontrando per molte di queste, nel tempo, un avvicendamento tipologico. Da ciò ne consegue che nessuna di queste aree può essere considerata, secondo la definizione normativa, un'area dismessa.

Altra nota da fare riguarda la definizione di "rifiuto". Infatti nel comma 1 punto a) dell'art. 183 del D.lgs 152/2006 si intende per rifiuto: *"qualsiasi sostanza od oggetto che rientra nelle categorie riportate nell'allegato A alla parte quarta del presente decreto e di cui il detentore si disfi o abbia deciso o abbia l'obbligo di disfarsi"*. Conseguentemente, fermi restando gli obblighi per il detentore (il produttore dei rifiuti o il soggetto che li detiene) previsti da medesimo decreto, si può affermare che è lo stesso detentore che decide se disfarsi di una certa sostanza o materiale e quindi chiarire se si tratti di rifiuto.

Si ritiene, perciò, che un sopralluogo non permette di stabilire con certezza se un dato materiale costituisca o meno “rifiuto”, soprattutto se le valutazioni non sono accompagnate da analisi sulle sostanze che lo compongono.

All'interno del Titolo V (Bonifica siti inquinati) della parte quarta del D.lgs 152/2006 all'articolo 242 sono definite le procedure operative e amministrative da adottare. Il comma 1 dice: *Al verificarsi di un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento mette in opera entro ventiquattro ore le misure necessarie di prevenzione e ne dà immediata comunicazione ai sensi e con le modalità di cui all'art. 304, comma 2. La medesima procedura si applica all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione.* A questa norma sono assoggettate tutte le attività presenti all'interno del perimetro del PRU.

2 - Inquadramento e descrizione dell'area

L'area interessata dal Programma di Riqualficazione Urbana, si colloca nel quadrante nord-ovest della città ed è caratterizzata da un insieme disorganico di vuoti, di edifici produttivi, di margini residenziali e di infrastrutture di trasporto.

Tale situazione è connessa alla rapida evoluzione, nell'arco del '900, della zona che ha visto prima l'insediarsi di aziende che lavoravano e commercializzavano frutta di produzione locale, utilizzando il trasporto ferroviario, quindi il loro trasferimento in siti più adeguati (fenomeno ancora in corso) e la trasformazione degli usi.

Si pone a stretto contatto con l'infrastruttura ferroviaria (che la divide in due macroporzioni), con la via Ravennate, con la via Emilia e si relaziona con le ex aree industriali della Arrigoni e dello Zuccherificio trasformate negli ultimi decenni in poli universitari, commerciali e direzionali.

Confina con le seguenti macroporzioni urbane:

- a est con lo storico quartiere residenziale INA CASA delle “Vigne”;
- a nord con il comparto produttivo per eccellenza del territorio comunale (che le recenti previsioni di espansione confermano e qualificano);
- a sud con la via Emilia, il principale asse di distribuzione e localizzazione delle attività terziarie del territorio urbano.

L'ambito oggetto del PRU è caratterizzato dalla presenza del nuovo tracciato della strada denominata “secante” che corre parallelamente alla ferrovia completamente interrata in

galleria. Si tratta della nuova viabilità di scorrimento veloce in direzione Bologna-Ancona che ha consentito:

- di alleggerire il traffico di attraversamento oggi presente sulla via Emilia, migliorando la situazione dell'ambiente urbano;
- di realizzare sopra la galleria un parco/spazio urbano in grado anche di riconnettere, in quanto luogo di attrazione, le due parti della città storicamente separate dall'infrastruttura ferroviaria e creare un tratto di corridoio ecologico in direzione est-ovest.

L'intero ambito del PRU ha un'estensione di circa 27 ettari di cui circa 3 ettari a sud della linea ferroviaria, compresi tra l'edificio della stazione e la via Emilia (viale G. Bovio).

L'area è suddivisa in 5 comparti:

Comparto 1 (ex mercato ortofrutticolo - scalo FS - area Cils)

Comparto 2 (Sais spa)

Comparto 3 (Agrifrut Romagna)

Comparto 4 (Eurospin – ex Montecatini)

Comparto 5 (ex Arrigoni – polo scolastico)

A questi 5 comparti vanno aggiunte l'area libera a verde pubblico e quella attraversata dal tunnel della Secante.



Immagine 1: Rilievo stato attuale - Individuazione perimetro del PRU (riduzione di planimetria scala 1:2000 – Anno 2005)

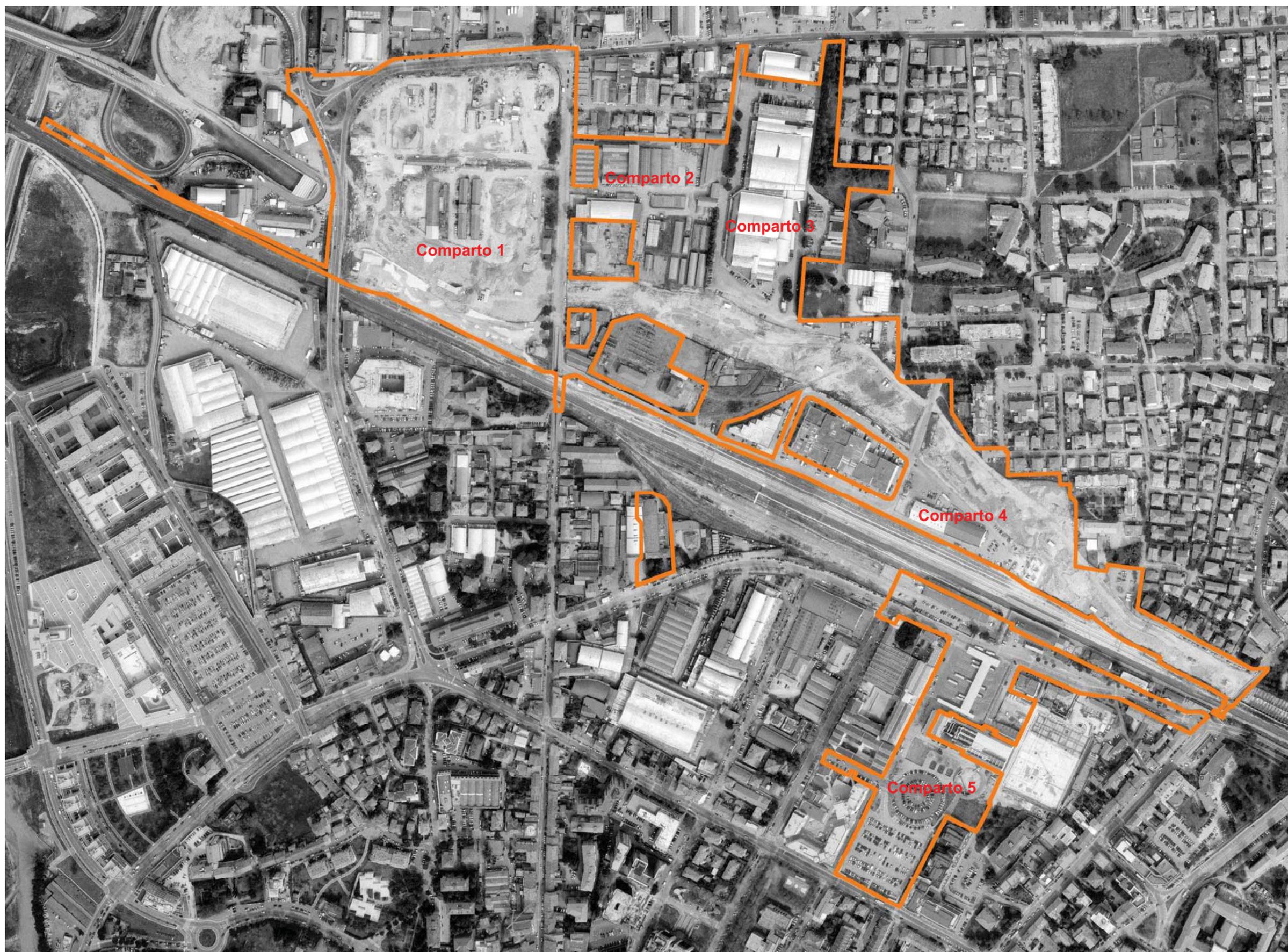


Immagine 2: Individuazione perimetro del PRU su foto aerea – (Anno 2005)

3 - Il comparto 1 – area ex mercato ortofrutticolo ed ex foro boario

Si tratta del comparto con maggiori dimensioni ed è rappresentato principalmente dall'area dell'ex mercato ortofrutticolo comunale. È delimitato dalla via Cavalcavia, dalla via Ravennate e dalla ferrovia Bologna-Ancona.



Immagine 3: Vista dall'elicottero dell'area dell'ex-mercato ortofrutticolo, dello scalo ferroviario e di CILS (Anno 2007)

Quest'area si presenta quasi completamente libera ad eccezione di alcuni edifici e manufatti dell'ex-mercato, in fase di dismissione e futura demolizione, delle uscite di sicurezza e delle centrali di trattamento aria della strada interrata denominata "Secante". Inoltre parallelamente ai binari ferroviari è presente un'area impermeabile a servizio della ferrovia che viene utilizzata da FS come spazio per il deposito dei mezzi di pronto intervento.

3.1 - Evoluzione storica

La prima attività insediata in quest'area è il "foro boario", che fu costruito nel 1933, in quella che era l'immediata periferia della città a nord della linea ferroviaria Bologna-Ancona. In seguito all'aumento delle colture intensive (frutta, ortaggi, ecc...) a discapito dell'allevamento di bestiame, gran parte di quest'area nel 1952 cambiò destinazione e divenne "mercato ortofrutticolo" gestito direttamente dal Comune. Con lavori di ristrutturazione fu costruito un edificio a stecca contenente dei box utilizzati come stands dai commercianti, separando così il foro boario posto a sud con le sue stalle ed altri manufatti, dal mercato ortofrutticolo a nord a servizio del quale erano state anche realizzate delle tettoie. All'interno dell'area erano inoltre presenti un edificio a due piani per gli uffici direzionali del mercato, adiacente alla stecca degli stands centrali e lo sportello bancario.

Nell'immagine affianco è comprensibile la conformazione dell'area del foro boario e del mercato ortofrutticolo al 1968 ed è ben visibile anche l'edificio rettangolare che nel 1960 conteneva uno stabilimento frigorifero di 17 celle. Su via Ravennate è collocata una palazzina a due piani edificata per gli uffici direzionali del foro boario ancora esistente.

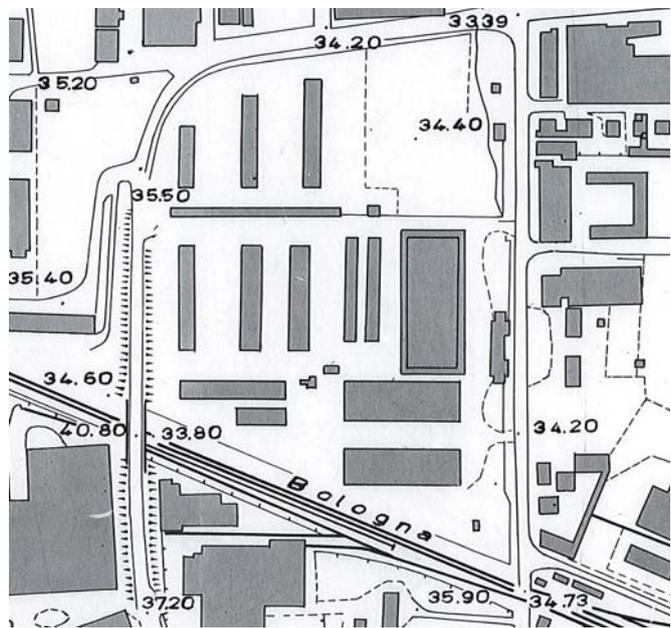


Immagine 4: Estratto Aerofotogrammetria in scala 1:5.000 del 1968

Nelle foto storiche successive è possibile vedere il mercato ortofrutticolo e il foro boario così come si presentava tra gli anni '50 e '60.



Immagine 5: il foro boario



Immagine 6: il mercato ortofrutticolo



Immagine 7: il mercato ortofrutticolo

Come si può vedere dalla cartografia del 1979 riportata a lato, confrontandola con quella del 1968, all'interno dell'area compaiono a nord due nuove tettoie (realizzate nel 1972) a servizio del mercato ortofrutticolo che si inseriscono tra le tre già presenti. A sud, invece, è stato demolito uno dei due manufatti rettangolari, al fine di cedere parte della superficie alle Ferrovie dello Stato che realizzano un piazzale, servito da binari, utilizzato ancora oggi come deposito dei mezzi e delle attrezzature a servizio dei manutentori sulle linee in caso di guasti.

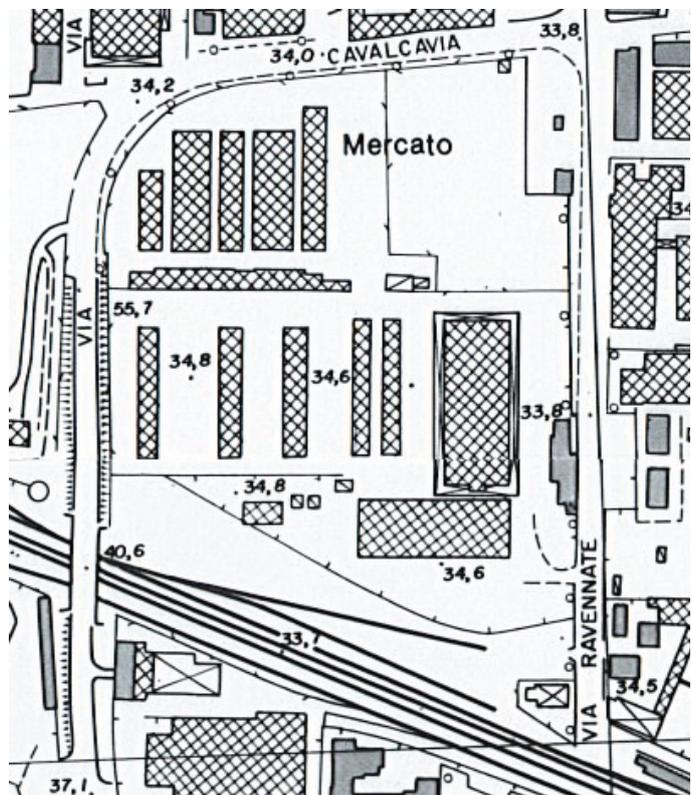


Immagine 8: estratto CTR in scala 1:10.000 nel 1979

Successivamente alla dismissione del mercato ortofrutticolo, quest'area è stata interessata da un importante intervento: la realizzazione del tunnel della Secante. Infatti come si può vedere dalla foto aerea successiva, molti degli edifici presenti sono stati demoliti, per insediare l'area di cantiere, e soprattutto nella parte a sud è ben visibile la trincea realizzata per costruire il tunnel.



Immagine 11: Foto aerea dell'area del mercato durante la realizzazione del tunnel della Secante

3.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale

Attualmente l'area dell'ex mercato è utilizzata, insieme ai pochi edifici e manufatti rimasti, dai Cantonieri del Comune di Cesena e dal servizio Segnaletica del settore Infrastrutture e Mobilità. Inoltre parte dell'area è utilizzata dalla Protezione Civile.

Gli edifici centrali, le ex stalle, sono utilizzati in parte come uffici e in parte come magazzini. Le tettoie servono come rimessaggio per i mezzi comunali utili alla manutenzione stradale e degli spazi pubblici cittadini.

La palazzina su via Ravennate è utilizzata dalla Protezione Civile.

Gli spazi aperti, in gran parte impermeabili, sono il risultato, come descritto nei paragrafi precedenti, delle demolizioni dei manufatti del mercato e del foro boario e delle lavorazioni avvenute durante il cantiere della Secante. Ora sono utilizzati per lo stoccaggio di materiale di scavo e demolizioni stradali, di inerti di varie granulometrie, pietrame e piccoli manufatti per i lavori di manutenzione stradale. Gli spazi in questione sono praticamente utilizzati come area di un continuo cantiere; infatti qui vengono depositate anche terre e materiale proveniente da operazioni di demolizione avvenute in cantieri di lavori pubblici nell'ambito cittadino. Tale materiale è definito e normato dall'art. 186 del D.lgs. 152/2006. In particolare al comma 1 è scritto:

“Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ed i residui della lavorazione della pietra destinate all'effettivo utilizzo per reinterri, riempimenti, rilevati e macinati non costituiscono rifiuti e sono, perciò, esclusi dall'ambito di applicazione della parte quarta del presente decreto solo nel caso in cui, anche quando contaminati, durante il ciclo produttivo, da sostanze inquinanti derivanti dalle attività di escavazione, perforazione e costruzione siano utilizzati, senza trasformazioni preliminari, secondo le modalità previste nel progetto sottoposto a valutazione di impatto ambientale ovvero, qualora il progetto non sia sottoposto a valutazione di impatto ambientale, secondo le modalità previste nel progetto approvato dall'autorità amministrativa competente, ove ciò sia espressamente previsto, previo parere delle Agenzie regionali e delle province autonome per la protezione dell'ambiente, sempreché la composizione media dell'intera massa non presenti una concentrazione di inquinanti superiore ai limiti massimi previsti dalle norme vigenti e dal decreto di cui al comma 3.”

Nel caso del materiale presente nell'area dell'ex-mercato non si può stabilire se si tratti di rifiuti, sia per quello che la legge prevede in merito al loro impiego, sia per l'assenza, nel presente lavoro, di analisi eseguite su tali materiali.

Comunque si ribadisce che si dà per certa la corretta gestione delle attività operanti all'interno dell'area e quindi il rispetto delle norme in materia ambientale e rifiuti e delle relative comunicazioni e richieste di autorizzazioni alle autorità competenti in materia di vigilanza e controllo.

Come si può vedere dalle foto allegate, nelle aree libere sono allestite le tende e depositati i container della Protezione Civile.

Più a sud emergono in superficie le canne di esalazione dell'impianto di filtraggio dell'aria dell'ecotunnel della secante, oltre ai volumi delle scale d'emergenza.

La zona confinante con i binari è di proprietà di Ferrovie dello Stato. Tale area è uno scalo ferroviario che si presenta completamente impermeabile, è servita da binari non elettrificati ed ha un accesso carrabile su via Ravennate. Ferrovie dello Stato utilizza questo spazio come deposito di mezzi e materiali (binari, traverse ecc...) per le manutenzioni e gli interventi d'urgenza sulla rete ferroviaria. Sono presenti anche dei cumuli di pietrisco per massicciate ferroviarie. Durante il sopralluogo in questa area il sottoscritto non è stato accompagnato da referenti di RFI e anche in questo caso, come per l'area dell'ex-mercato, non è possibile sapere se il pietrisco presente è "vergine" o se è frutto di demolizione e quindi se deve essere considerato "rifiuto" e soprattutto se contiene sostanze pericolose, come definito dall'allegato D alla parte IV del D.lgs 152/2006.

A nord su via Cavalcavia, in angolo con via Ravennate è posizionata la centralina di riduzione gas gestita da HERA.

4 - Il comparto 1 – area CILS

Si tratta di un lotto all'interno del quale è inserito un unico capannone con antistante un edificio che contiene al piano terra uffici e al piano superiore residenza. È affacciato su via Ravennate e confina a nord ed est con l'area dell'azienda Sais e con condomini residenziali a sud. Gli spazi attualmente sono utilizzati dalla CILS, Cooperativa Sociale per l'inserimento lavorativo e sociale ONLUS.



Immagine 12: Vista dall'elicottero dell'area di CILS (Anno 2007)

4.1 - Evoluzione storica

Come si può vedere dalle cartografie storiche di seguito riportate, il lotto già nel 1968 si presentava saturo e con tutti gli edifici attuali già realizzati. L'unica aggiunta risulta essere la tettoia costruita sul lato nord del grande capannone che è visibile, come ingombro complessivo, nel CTR del 1979

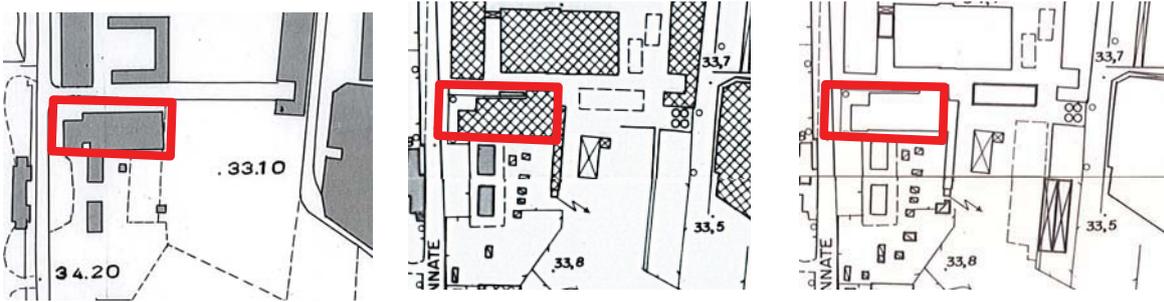


Immagine 13: Estratto Aerofotogrammetria in scala 1:5.000 del 1968, estratto CTR in scala 1:10.000 nel 1979, estratto CTR in scala 1:5.000 del 1985

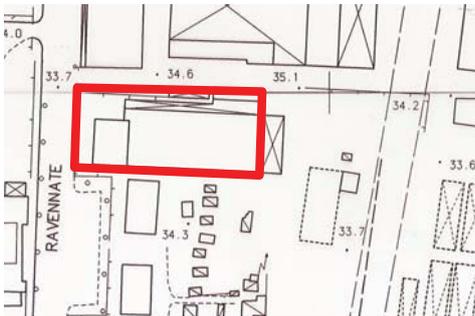


Immagine 14: Estratto CTR in scala 1:2.000 nel 1995

4.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale

L'area si presenta tutta impermeabilizzata e contiene un capannone con tettoia e un edificio antistante a due piani. Prima dell'attuale proprietà, all'interno delle strutture era insediato un magazzino per lo stoccaggio della frutta con annessa cella frigo, smantellata con l'introduzione della nuova attività. Il capannone e la vecchia cella frigo interna sono attualmente utilizzati come autorimessa per i mezzi della Cooperativa CILS. L'edificio a due piani è ancora oggi utilizzato come uffici al piano terra e al piano primo come residenza.

All'esterno è presente un'area dedicata al lavaggio, senza detersivi, dei cassonetti della raccolta differenziata, attività autorizzata, tenuta sotto controllo dagli enti preposti e che non produce inquinanti come dimostrano le analisi chimiche eseguite ai fini dell'autorizzazione e periodiche.

In occasione dei lavori di adeguamento del sistema fognario, così come raccontato dal personale della cooperativa, non sono stati ritrovati manufatti interrati particolari e, come risulta dal sopralluogo, non sono visibili serbatoi interrati o elementi degni di nota ai fini della presente analisi.

5 - Comparto 2

Si tratta del Comparto SAIS a destinazione artigianale, delimitato da via Ravennate a ovest, da via Russi ad est, a sud dal soprasecante e a nord da un nucleo di edifici il cui tessuto è caratterizzato dalla funzione artigianale, da depositi commerciali e dalla residenza.



Immagine 15: Vista dall'elicottero dell'area SAIS (Anno 2007)

5.1 - Evoluzione storica

In quest'area dal 1941 la Sais Sementi s.p.a. produce sementi di elevata qualità. Come si può vedere dalle cartografie storiche di seguito riportate, l'azienda, prima e unica attività insediata, si è estesa e ha raddoppiato nel tempo il volume costruito.

In particolare nella cartografia del 1968 si possono leggere: l'edificio a ovest lungo via Ravennate, quello posto sul retro di tale edificio con forma a C e quello posto a est lungo via Russi. Da notare le aree libere al centro e nella zona sud del lotto.

Successivamente la porzione nord dell'area si arricchisce di altri edifici, lo spazio interno al fabbricato a C è stato saturato da una nuova costruzione e altri tre capannoni vengono addossati allo stesso edificio. Nella porzione sud compaiono dei manufatti che dovrebbero essere delle serre. Tali serre aumentano ancora nella cartografia del 1985 fino a raggiungere la conformazione attuale ben visibile nell'immagine 18.

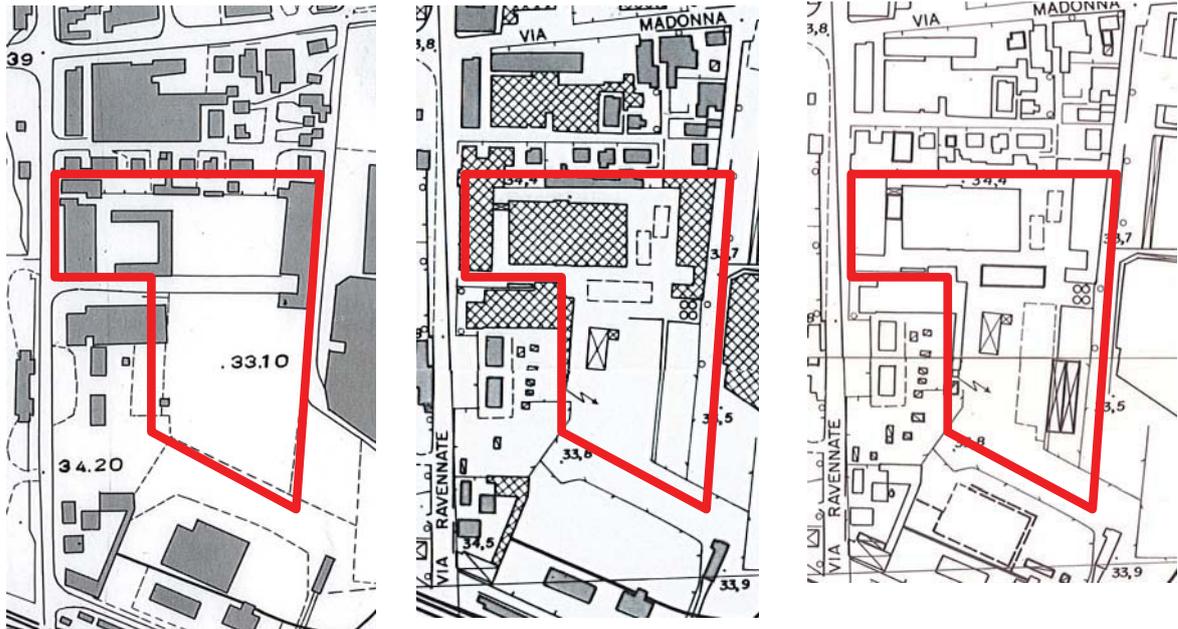
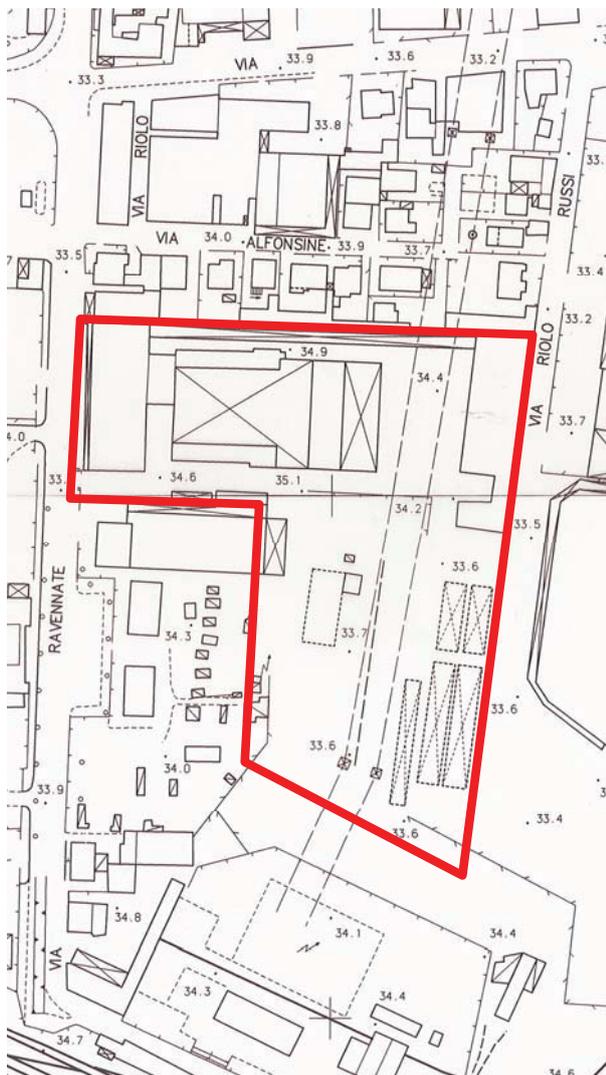


Immagine 16: Estratto Aerofotogrammetria in scala 1:5.000 del 1968, estratto CTR in scala 1:10.000 nel 1979, estratto CTR in scala 1:5.000 del 1985



Nella cartografia affianco è visibile l'area, praticamente nello stato in cui si presenta oggi; si può notare anche il tracciato dell'elettrodotta, che alimenta la sottostazione elettrica ferroviaria e attraversa in direzione nord-sud l'intera area. Anche il comparto 2 è stato interessato dall'attraversamento del tunnel della secante che ne ha occupato un lembo nella parte più a sud. La cartografia raffigura l'area prima dell'intervento della Secante, mentre nella foto aerea successiva (immagine 18) è leggibile il tracciato del tunnel appena interrato; infatti si può notare il terreno appena rimodellato sul quale non è ancora ricresciuto il manto erboso.

Immagine 17: estratto CTR in scala 1:2.000 nel 1995



Immagine 18: Foto aerea dell'area SAIS durante la realizzazione del tunnel della Secante

5.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale

Una doverosa premessa da fare è che in questa area, come descritto anche nei paragrafi precedenti, è insediata un'attività a tutt'oggi operativa che per i prossimi anni continuerà a svolgere le proprie lavorazioni, in quanto la trasformazione di tale area è prevista dal PRU in una fase successiva alla delocalizzazione dell'attività stessa.

Per descrivere quest'area è preferibile suddividerla in due porzioni, la zona a nord e quella a sud. Queste due porzioni si differenziano notevolmente in quanto la prima è edificata mentre la seconda è praticamente libera di edifici, fatta eccezione dei manufatti amovibili quali le serre.

Nella zona a nord è presente un primo edificio di due piani, in fregio a via Ravennate, che accoglie al piano terra degli spazi commerciali e dei magazzini e sul retro l'appartamento del custode, al piano primo invece sono presenti gli uffici della Società. Sul retro del primo immobile sorgono dei capannoni all'interno dei quali si svolgono le attività dell'azienda e il rimessaggio dei mezzi. Oltre questo complesso di edifici, staccati da un'area libera sorgono un edificio rettangolare a doppia altezza ed uno con forma ad "L" a due piani. Entrambi questi uffici, utilizzati per le lavorazioni delle sementi, confinano con via Russi.

Sul confine nord sono presenti delle tettoie per lo stoccaggio dei materiali e di mezzi meccanici. Le parti libere della zona nord si presentano praticamente tutte impermeabili.

La zona a sud, può essere descritta come un'area a vocazione agricola. Infatti sia le aree libere che quelle occupate dalle serre accolgono le colture in prova per la successiva produzione di semi. Anche quest'area presenta alcune delle superfici impermeabili utili al transito dei mezzi all'interno dell'area. Questa zona, come anche la parte libera della zona a nord è attraversata dal doppio elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica ferroviaria. Sono anche presenti due tralicci che sorreggono i cavi elettrici.

L'intera azienda è stata oggetto di lavori di adeguamento degli scarichi fognari, che hanno previsto la realizzazione dei nuovi tracciati fognari, l'interramento di vasche e quant'altro richiesto dai regolamenti comunali e dell'ente gestore. In occasione di tali lavori, così come riferito al sottoscritto, non risultano ritrovamenti di manufatti degni di nota ai fini della presente indagine.

Da segnalare la presenza di due centrali termiche per la produzione di calore: una a servizio dell'edificio adiacente a via Russi, e una a servizio delle serre. Entrambe sono alimentate a gasolio depositato all'interno di due cisterne interrate, una per centrale. Tali centrali e le relative cisterne interrate sono in funzione, oggetto di manutenzione ricorrente.

In seguito al sopralluogo e a quanto sopra detto, si può ritenere che non ci siano elementi da segnalare ai fini della presente relazione. Per quanto riguarda le cisterne di gasolio a tutt'oggi in uso, per le quali si suppone il corretto funzionamento, si rimanda in fase successiva, in concomitanza della loro effettiva dismissione, un approfondimento che dovrà nuovamente trovare conferma delle condizioni oggi verificate.

6 - Comparto 3

Si tratta del comparto Agrifrut, a destinazione artigianale; è delimitato da via Russi a ovest, a est dall'area verde che lo separa dal complesso parrocchiale e dalla scuola elementare del quartiere Vigne, a nord un capannone artigianale lo divide da via Madonna dello Schioppo, a sud confina col soprasecante.



Immagine 19: Vista dall'elicottero dell'area Agrifrut (Anno 2007)

6.1 - Evoluzione storica

Nel 1968 all'interno dell'area, che confinava ad est con zona agricola, erano presenti due grandi edifici in posizione baricentrica. Sono da notare i binari che servivano e collegavano direttamente i capannoni con la linea ferroviaria. Successivamente, come si può notare nelle cartografie del 1979 e 1985, è stato costruito un nuovo capannone a nord dei quelli esistenti. Tale situazione è rimasta invariata fino ad ora. Anche l'area Agrifrut è stata attraversata dal tunnel della Secante che ha separato una piccola porzione libera a sud da quella principale a nord edificata.

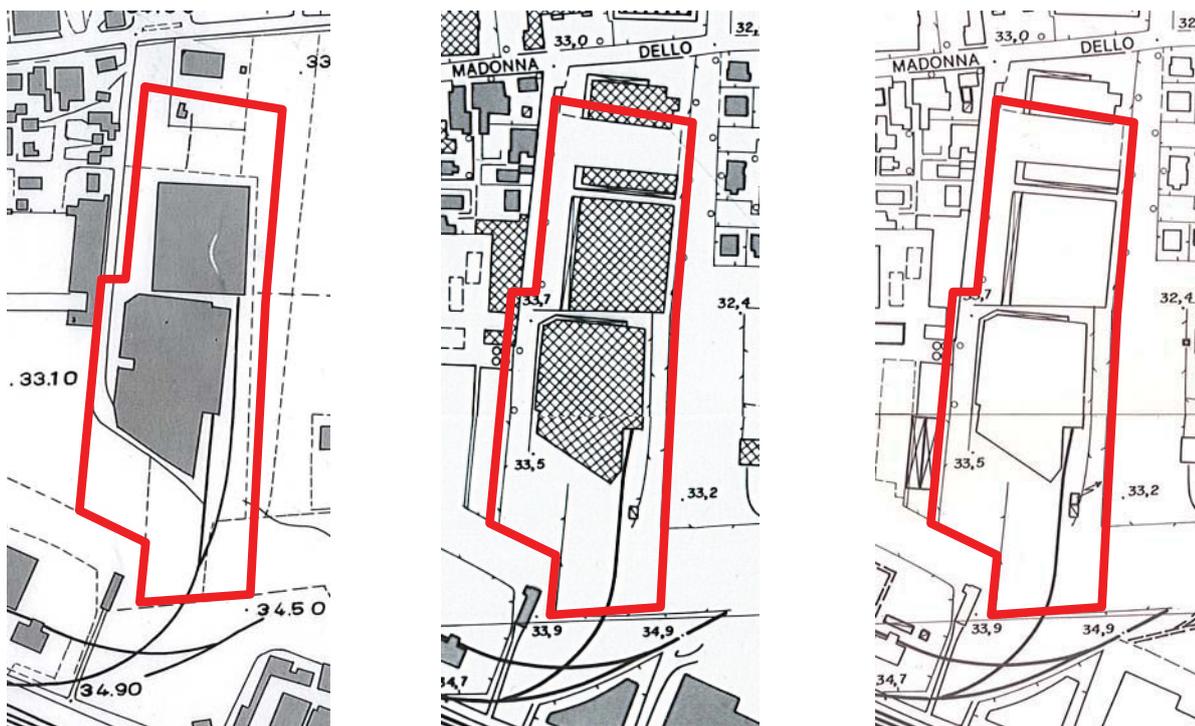


Immagine 20: Estratto Aerofotogrammetria in scala 1:5.000 del 1968, estratto CTR in scala 1:10.000 del 1979, estratto CTR in scala 1:5.000 del 1985

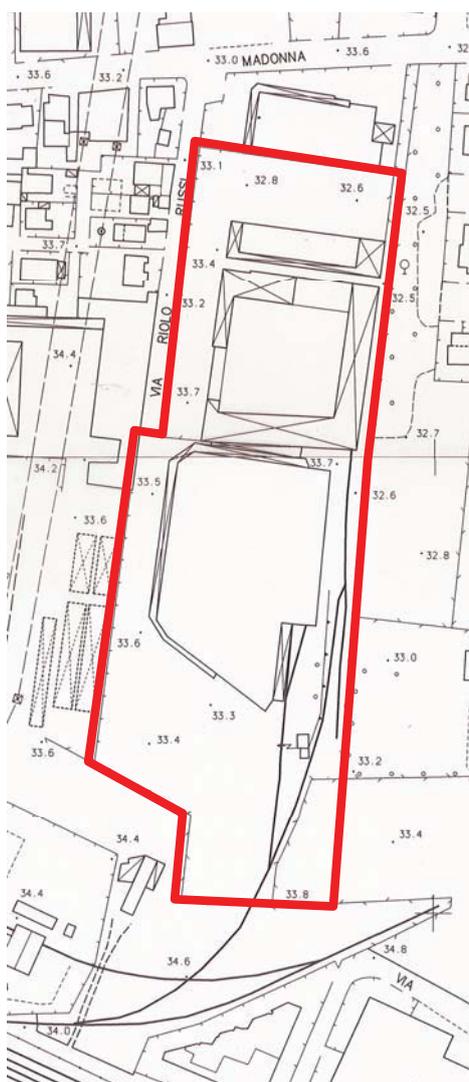


Immagine 21: Estratto CTR in scala 1:2.000 del 1995

6.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale

L'area si presenta praticamente tutta impermeabilizzata, ad esclusione di una striscia di terreno a sud parallela al tunnel della Secante.

Al centro del lotto sono presenti una serie di capannoni, tettoie ed edifici. L'azienda principale si è trasferita a Pievesestina. Attualmente gli edifici sono sottoutilizzati o praticamente vuoti. A esempio la palazzina ad uffici e commercio, di due piani oltre al piano terra, a sud e inutilizzata. I capannoni, che al momento del sopralluogo erano vuoti e in fase di pulizia, sono utilizzati per lo stoccaggio di granaglie e materiale per l'agricoltura.

Le aree esterne sono utilizzate per l'accatastamento dei cassoni per la frutta.

Le vecchie celle frigo per la conservazione della frutta sono state dismesse, sono visibili infatti i vecchi impianti di refrigerazione ad ammoniaca realizzati tutti fuoriterra.

All'interno dell'edificio palazzina a sud, accessibile dal piano terra, è collocata la vecchia centrale termica. Tale centrale era alimentata a gas ed è visibile il tubo di adduzione del gas esterno che entra nell'edificio. Non sono visibili all'esterno, nei pressi della centrale delle botole di accesso a cisterne interrate di gasolio che precedentemente alimentavano la centrale stessa.

È presente un manufatto, isolato dagli edifici principali, che contiene la centrale idrica. Inoltre nell'area insistono 2 cabine elettriche, uno lontano dagli edifici nella zona a sud, e una integrata con i capannoni in posizione più a nord.

Lungo tutta le aree esterne sono ben visibili tutti i pozzetti e le caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Durante il sopralluogo non sono emersi elementi da segnalare.

7 - Comparto 4 e aree lungo via Montecatini

Il comparto 4 è costituito da due capannoni gemelli, uno a carattere commerciale (è presente un supermercato) e uno a carattere artigianale.

Tale comparto va però esaminato insieme alle aree contigue occupate da altri capannoni con destinazione artigianale posti lungo via Montecatini, strada che prende il nome dalla precedente azienda presente in passato.



Immagine 22: Vista dall'elicottero del comparto 4 (Anno 2007)

7.1 - Evoluzione storica

Quest'area è stata caratterizzata storicamente dalla presenza della raffineria di zolfo della Società Montecatini che, dai primi del '900 succeduta ai concessionari precedenti, aveva in gestione le miniere cesenati per l'estrazione dello zolfo. Tale attività continuò fino alla fine degli anni '60. Il complesso della raffineria è visibile nelle foto storiche di seguito riportate e, nella cartografia del 1968, è ben visibile l'estensione dell'intero complesso. Nelle foto storiche sono da notare le aree agricole intorno alla fabbrica.

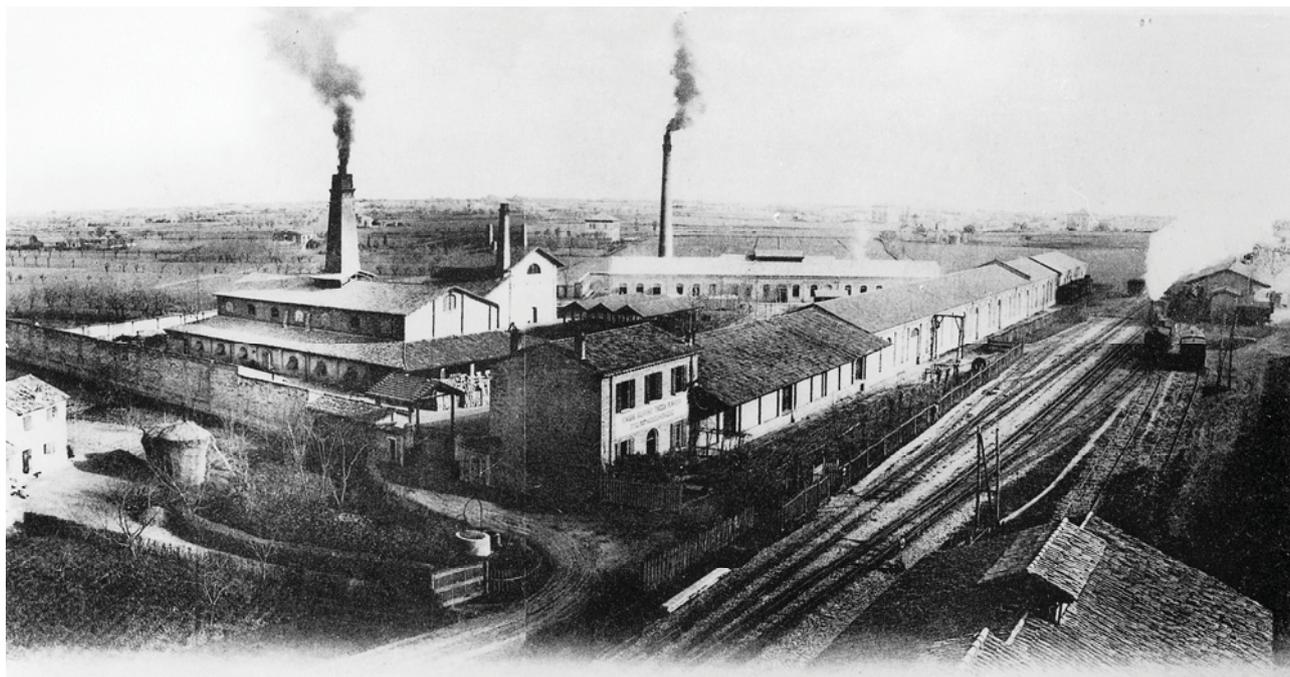


Immagine 23: Raffineria di zolfo della Società Montecatini - vedute lato ferrovia

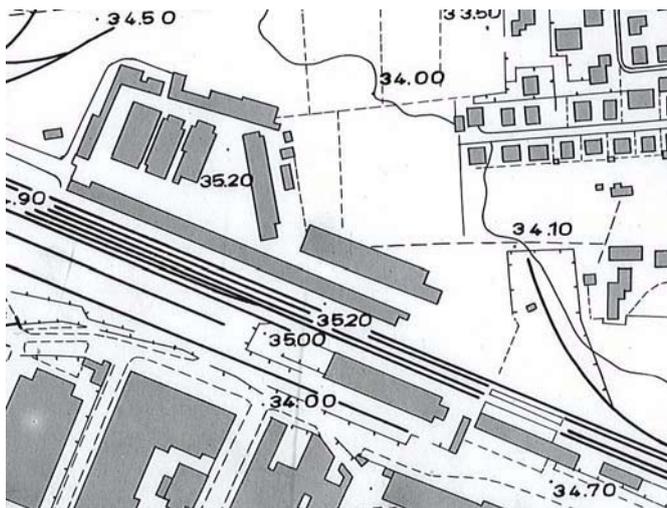


Immagine 24: Estratto Aerofotogrammetria in scala 1:5.000 del 1968

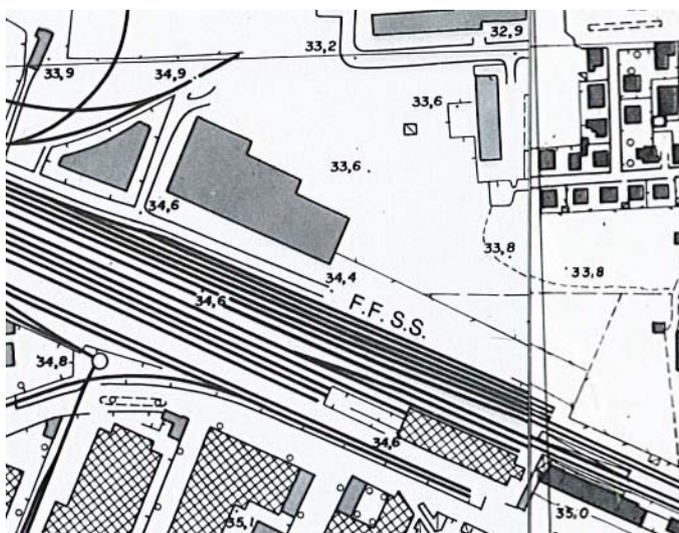


Immagine 25: Estratto CTR in scala 1:10.000 del 1979

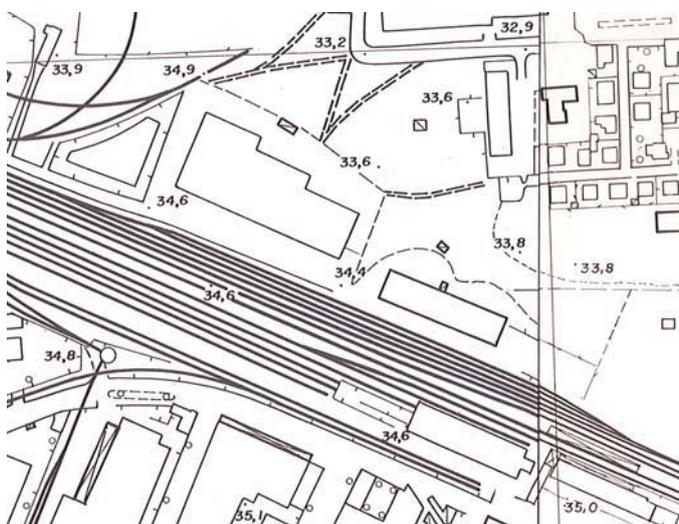


Immagine 26: Estratto CTR in scala 1:5.000 del 1985

7.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale

Nel descrivere l'evoluzione urbanistica del comparto 4 si è scelto di estendere lo studio anche ai capannoni posti lungo via Montecatini e via Perticara. Questi capannoni che risultano fuori dall'area di intervento del PRU, contengono come già descritto, attività artigianali in essere. Sono stati incluse in questa analisi perché, insieme all'area del comparto 4 hanno sostituito nel tempo il vecchio stabilimento della Montecatini. Si suppone che analisi sullo stato del suolo siano state fatte al momento della trasformazione.

Durante l'elaborazione del presente documento, l'attività presente nel lotto ha chiuso e si è trasferita. All'interno dell'area sono presenti due capannoni gemelli, affiancati l'uno all'altro per costituire un unico edificio. L'attività presente era un supermercato che utilizzava anche una parte come magazzino. Tutta l'area esterna si presenta impermeabilizzata ed utilizzata a parcheggio.

Non si segnalano elementi importanti per il presente studio.

8 - Comparto 5

È un'area molto grande che confina a nord con la ferrovia Bologna-Ancona, a sud con il viale Bovio (via Emilia) e delimitato ad est ed ovest da edificazione compatta di recente costruzione. Si tratta dell'area dell'ex Arrigoni e che attualmente è diventata il polo scolastico di Cesena. Infatti all'interno dei vecchi capannoni ristrutturati sono state inserite l'università e scuole superiori. Le aree libere sono destinate a stazione delle autocorriere nella zona a nord lato stazione ferroviaria, e a parcheggio per quanto riguarda la zona a sud.



Immagine 29: Vista dall'elicottero del comparto 5 (Anno 2007)

8.1 - Evoluzione storica

Nel 1920, grazie alla costituzione del Consorzio Industrie Agrarie per la trasformazione e la conservazione dei prodotti ortofrutticoli, in quest'area iniziarono ad essere costruiti i capannoni di uno stabilimento per la lavorazione e conservazione degli alimenti. Nel 1927 lo stabilimento fu acquistato dalla Società "Arrigoni" che ne ampliò gli impianti e diede inizio anche alla produzione di conservati di carne e pesce. Gradualmente la Società Arrigoni estese le sue produzioni al settore dei conservati vegetali fino alla lavorazione dei pomodori pelati. Durante la seconda guerra mondiale la Società lavorava per produrre il

vettovagliamento dell'esercito e nel 1944 la fabbrica fu danneggiata dai bombardamenti "alleati". Immediatamente viene ricostruita con il contributo degli operai che salvarono durante i bombardamenti le macchine, riprendendo così la produzione. La fabbrica lavorò fino al 1976, coprendo un'area di circa 53.000 mq. Negli anni tra il 1964 e il 1967 la fabbrica viene trasferita nel nuovo stabilimento di Pievesestina. Alla fine degli anni '70, in seguito alle previsioni e ai vincoli apposti dal Piano Regolatore, all'acquisto da parte della Provincia di gran parte dell'area, viene predisposto un progetto urbanistico di recupero dell'intero complesso. Tale progetto ha portato alla trasformazione dell'area con l'introduzione delle attività presenti a tutt'oggi.

Di seguito sono riportate una serie di immagini storiche del vecchio stabilimento, le cartografie che evidenziano l'evoluzione dell'area e della fabbrica che, come è visibile in una foto successiva, è stata parzialmente distrutta per accogliere i nuovi edifici e gli spazi pubblici.



Immagine 30: Foto storica dello stabilimento



Immagine 31: Foto storiche delle sale di lavorazione

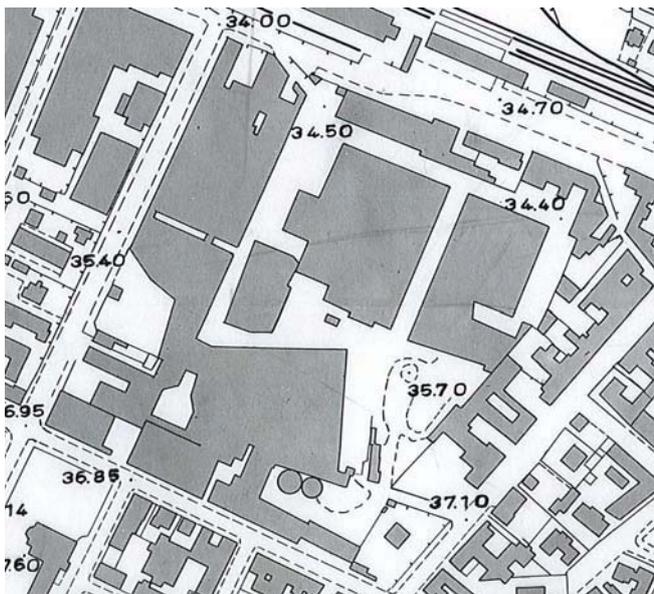


Immagine 32: Estratto Aerofotogrammetria in scala 1:5.000 del 1968

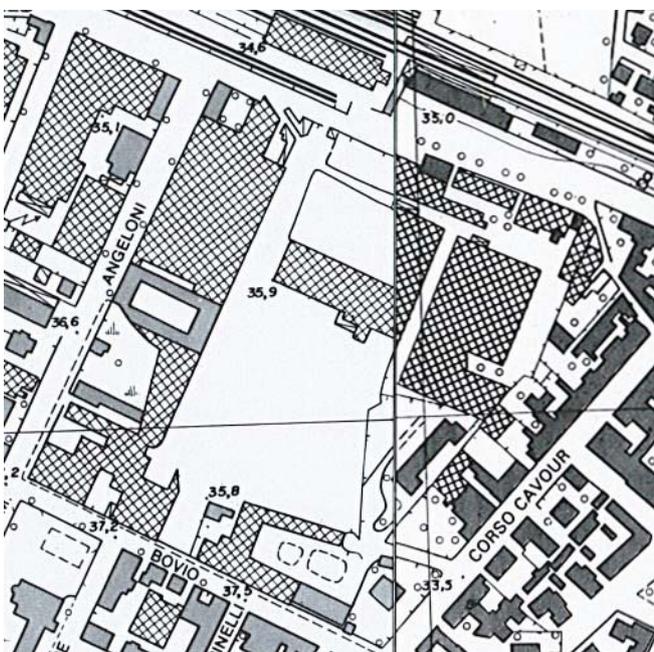


Immagine 33: Estratto CTR in scala 1:10.000 del 1979

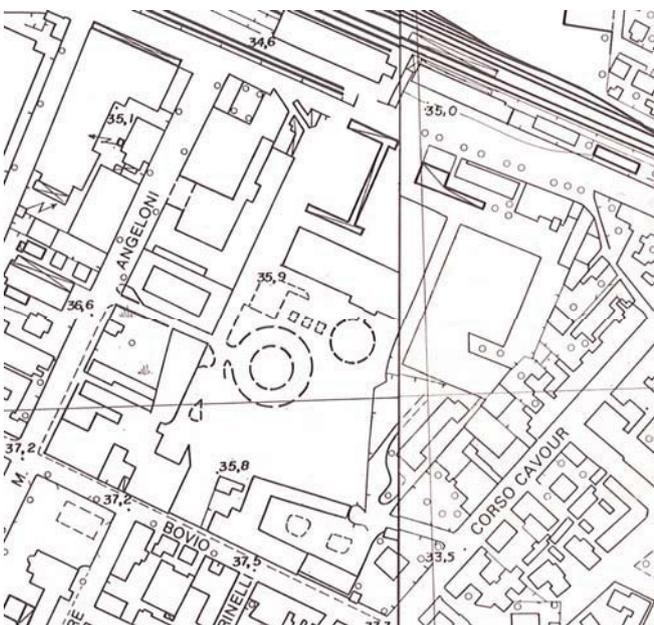


Immagine 34: Estratto CTR in scala 1:5.000 del 1985

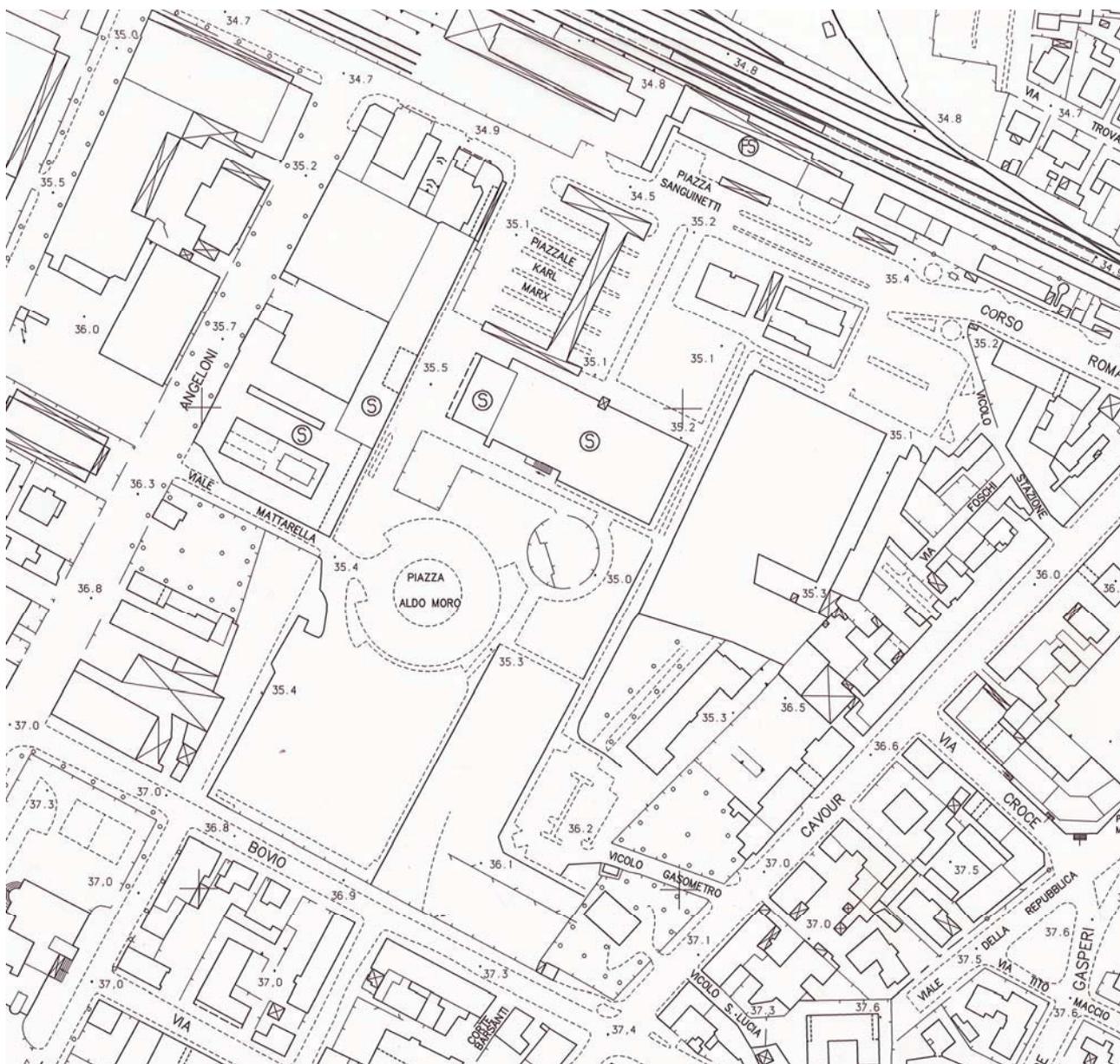


Immagine 35: Estratto CTR in scala 1:2.000 del 1995



Immagine 36: Foto durante il cantiere per il recupero dello stabilimento alla fine degli anni '70

8.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale

Attualmente l'area, priva di attività produttive, si presenta quasi completamente impermeabilizzata. In seguito agli interventi di recupero urbano degli anni '70, la zona può essere descritta suddividendola in due porzioni: quella a nord e quella a sud. La zona a nord ospita la stazione delle autocorriere che è posta davanti alla stazione ferroviaria. Ad ovest si affacciano un edificio alberghiero e un edificio contenente una scuola superiore. A est è presente un parcheggio pubblico che separa l'area scoperta dal nuovo plesso scolastico contenente scuole superiori. Un edificio, capannone della vecchia Arrigoni ristrutturato, ospita la sede della Facoltà di Psicologia oltre ad un'Aula Magna e altri servizi, e separa la stazione delle autocorriere dalla zona a sud. Quest'ultima è praticamente destinata tutta a parcheggi con spazi pubblici, compreso un manufatto con caratteristiche di teatrino all'aperto inutilizzato. Ai lati est ed ovest, alla fine degli anni '90 sono stati realizzati dei complessi residenziali.

Per quest'area, si suppone che indagini come la presente e anche più invasive siano state fatte durante la realizzazione degli interventi di riqualificazione.

9 - Aree lungo via Trovanelli e soprascante

Si tratta di una fascia di terreni compresi tra la ferrovia, a sud, e via Trovanelli a nord, confinante con il quartiere Vigne. A ovest confina con il manufatto che costituisce il nuovo accesso nord alla stazione ferroviaria, a est confina con il sottopasso ferroviario ciclopedonale di via Cervese. Attualmente è uno spazio non edificato ma destinato a parcheggi e verde pubblico.



Immagine 37: Vista dall'elicottero del comparto 5 (Anno 2007)

9.1 - Evoluzione storica

La fascia lungo via Trovanelli era suddivisa in lotti con edifici residenziali e il disegno urbano era già ben leggibile fin dagli anni '60. L'area a est è un'area di proprietà del Demanio Aeronautico che è stata sempre ineditata. Tale situazione è leggibile nelle cartografie storiche seguenti. Anche quest'area è stata interessata dal cantiere della Secante. Infatti per realizzare il tunnel sono state demolite le abitazioni presenti.



Immagine 38: Il cantiere della Secante lungo via Trovanelli

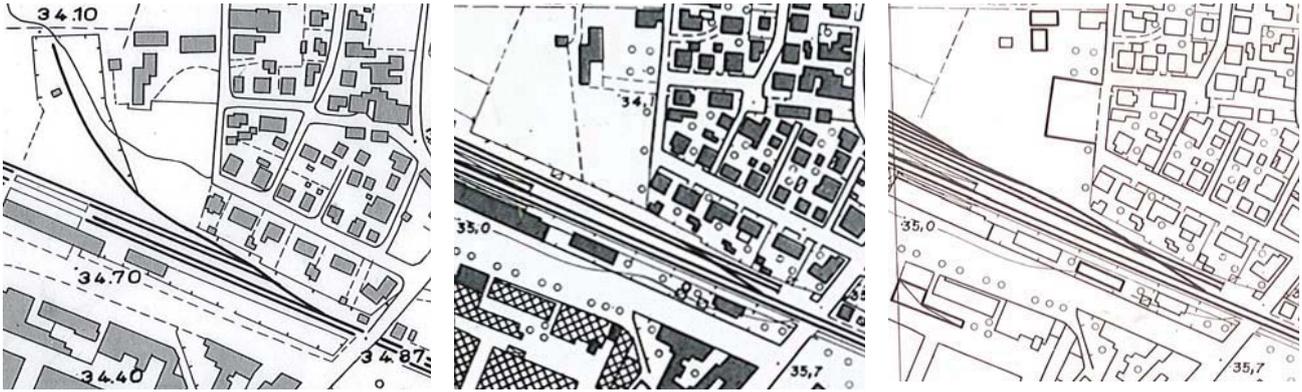


Immagine 39: Estratto Aerofotogrammetria in scala 1:5.000 del 1968, estratto CTR in scala 1:10.000 del 1979, estratto CTR in scala 1:5.000 del 1985

9.2 - Descrizione e Analisi dello stato attuale

Di recente l'area è stata oggetto di sistemazione superficiale. Infatti l'Amministrazione comunale ha realizzato un parcheggio a servizio della stazione ferroviaria e ha sistemato a verde pubblico il soprasecante e le aree limitrofe, rimodellando il terreno e piantumando nuovi alberi. Le strade interne al parcheggio sono asfaltate e gli stalli sono realizzati con autobloccanti inerbiti. L'intervento sarà in continuità con il futuro parco previsto da Programma di Riqualificazione Urbana.

Non si osservano elementi degni di nota ai fini della presente relazione



Immagine 40: Foto dall'elicottero dell'area sopra Secante parzialmente sistemata. In fondo è visibile la sistemazione a parcheggio e verde pubblico

10 Conclusioni

L'analisi effettuata si basa su di una ricostruzione storica dello sviluppo dell'edificato e delle attività insediate e/o stratificatesi nel tempo, all'interno degli edifici e delle aree libere interne al perimetro del PRU. Sono stati effettuati dei sopralluoghi per visionare lo stato dei luoghi caratterizzando le tipologie di attività e/o processi produttivi presenti e raccogliere dati e informazioni, dalle stesse aziende, anche se non sempre esaustivi.

Una considerazione doverosa è legata alle trasformazioni che tutta l'area ha subito nel tempo e soprattutto di recente. Infatti, cantieri come quello che ha interessato il vecchio stabilimento della ex-Montecatini e che ha portato al rinnovamento dell'area attraverso la sostituzione con nuovi edifici, ovvero il cantiere di iniziativa pubblica per la riqualificazione dell'area dell'ex-Arrigoni, la demolizione, eseguita dall'Amministrazione Comunale, dei manufatti dell'area dell'ex-mercato ortofrutticolo ed ex-foro boario, il grande cantiere della Secante, che ha coinvolto gran parte delle aree, e gli interventi pubblici di sistemazione superficiale del soprasecante e delle aree limitrofe, fanno presupporre l'effettuazione, in passato, di indagini analoghe a quella oggi svolta, escludendo rinvenimenti di sostanze pericolose o riscontri di contaminazione del suolo: contaminazioni della matrice suolo che sarebbero emerse soprattutto durante le fasi di scavo di detti cantieri.

L'area dell'ex-mercato ortofrutticolo è un sito in continua evoluzione e cambiamento; all'interno si sono stratificati gli effetti di attività, eventi, cantieri; gli stessi cumuli di materiali, come descritti nei paragrafi precedenti, sono collocati nelle medesime aree dove nel tempo sono stati stoccati altrettanti materiali di caratteristiche diverse. La posizione degli attuali cumuli non permette di osservare la superficie del terreno.

È comunque opportuno precisare come la ricognizione effettuata è riferibile ad un preciso istante temporale – Maggio 2011 - con accertata presenza, seppur parziale rispetto l'intero comparto, di attività in atto, rispetto le quali, in concomitanza della loro effettiva dismissione, dovranno nuovamente trovare conferma le condizioni odierne.

In esito pertanto a quanto sopra descritto, al tipo di indagine richiesta e condotta ed alle informazioni desunte dalle aziende, non si può ragionevolmente escludere la necessità di procedere ad ulteriori indagini specifiche atte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazioni (CSC) dei suoli, ai sensi del Titolo 5 Parte Quarta del D.lgs 152/2006 e s.m.i., nelle fasi successive. Per questo motivo si rimanda qualunque decisione all'Autorità Competente in materia di protezione ambientale.

Il tecnico

Arch. Gian Luigi Aprile

Allegato: Documentazione fotografica

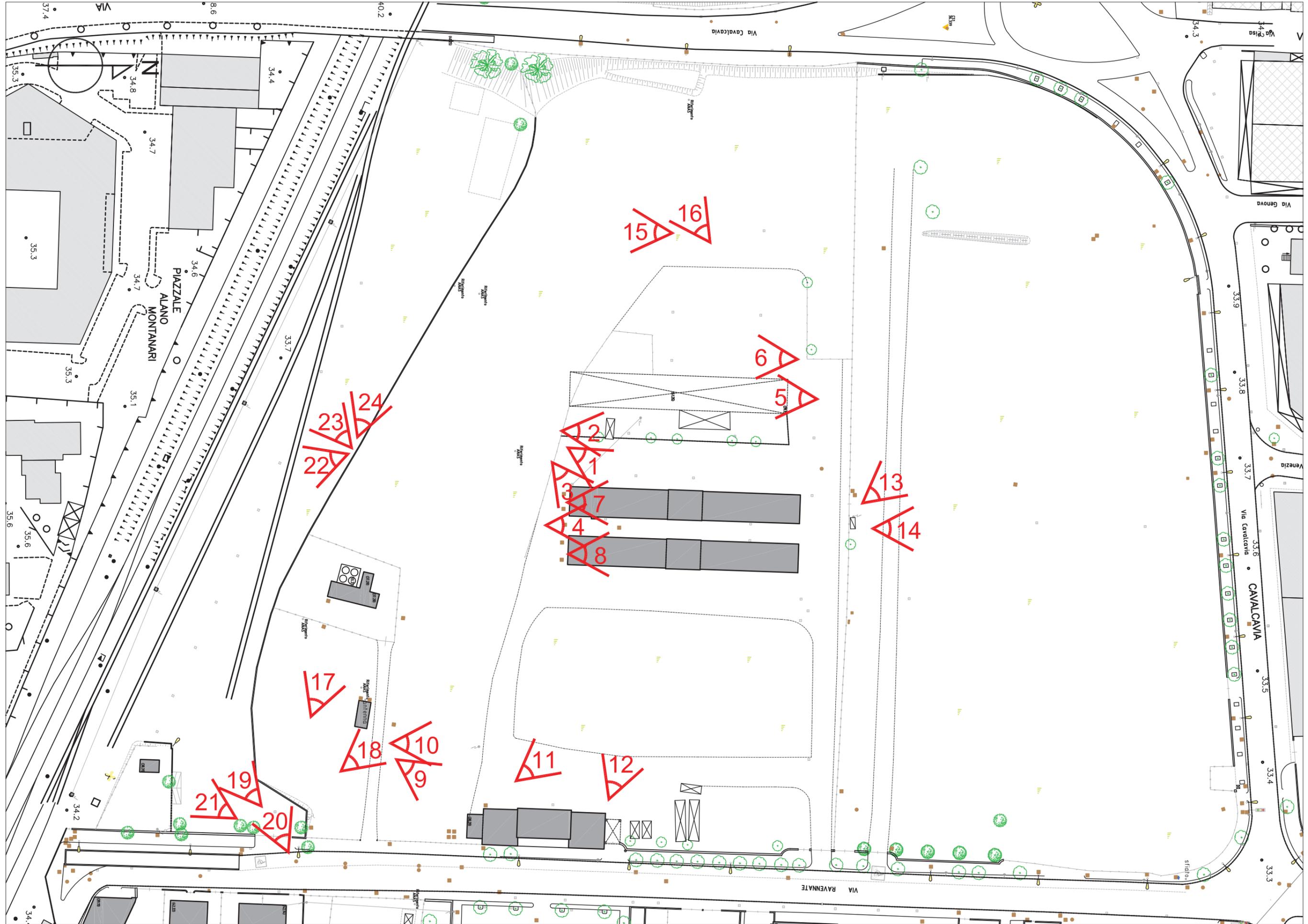




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

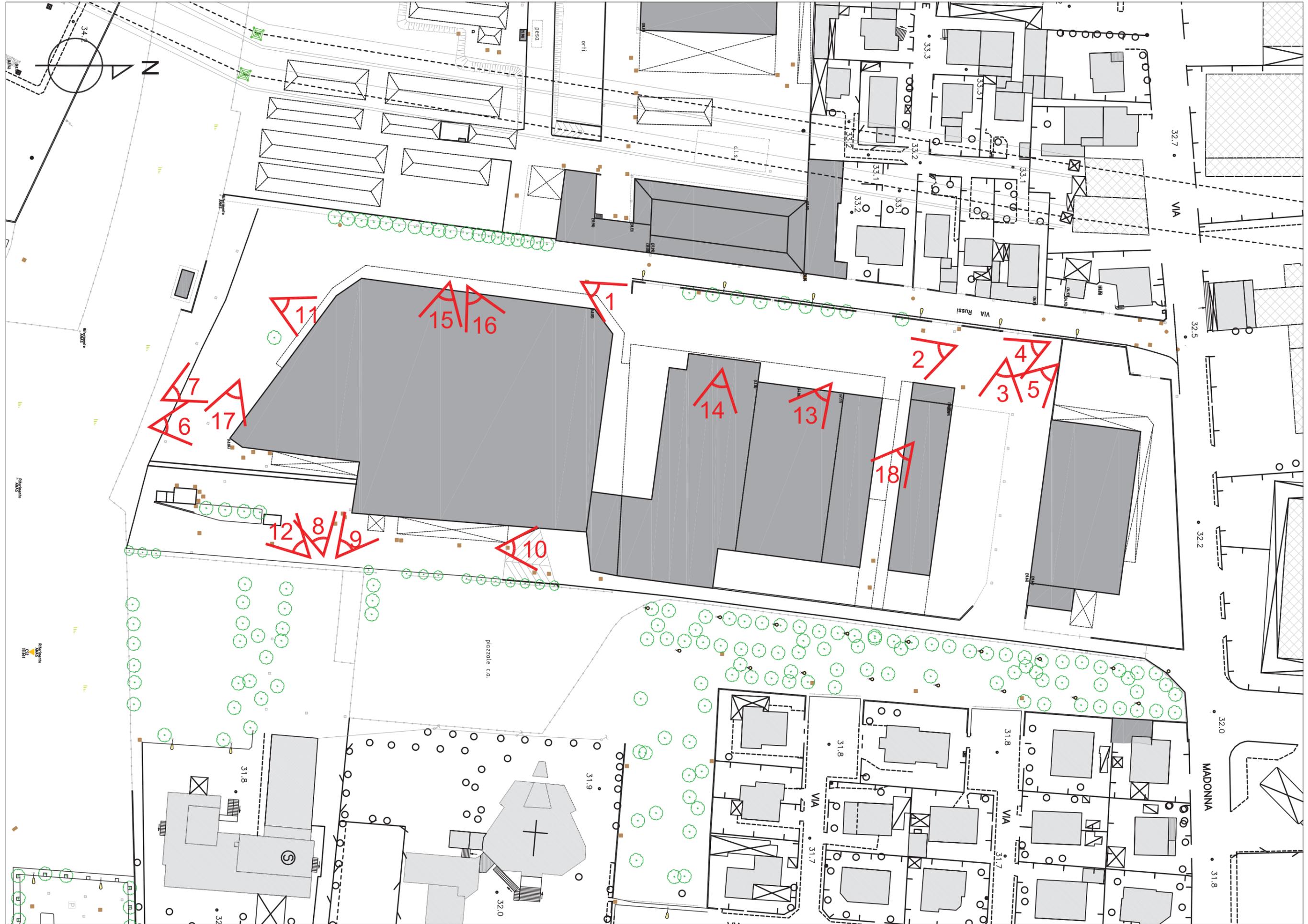




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

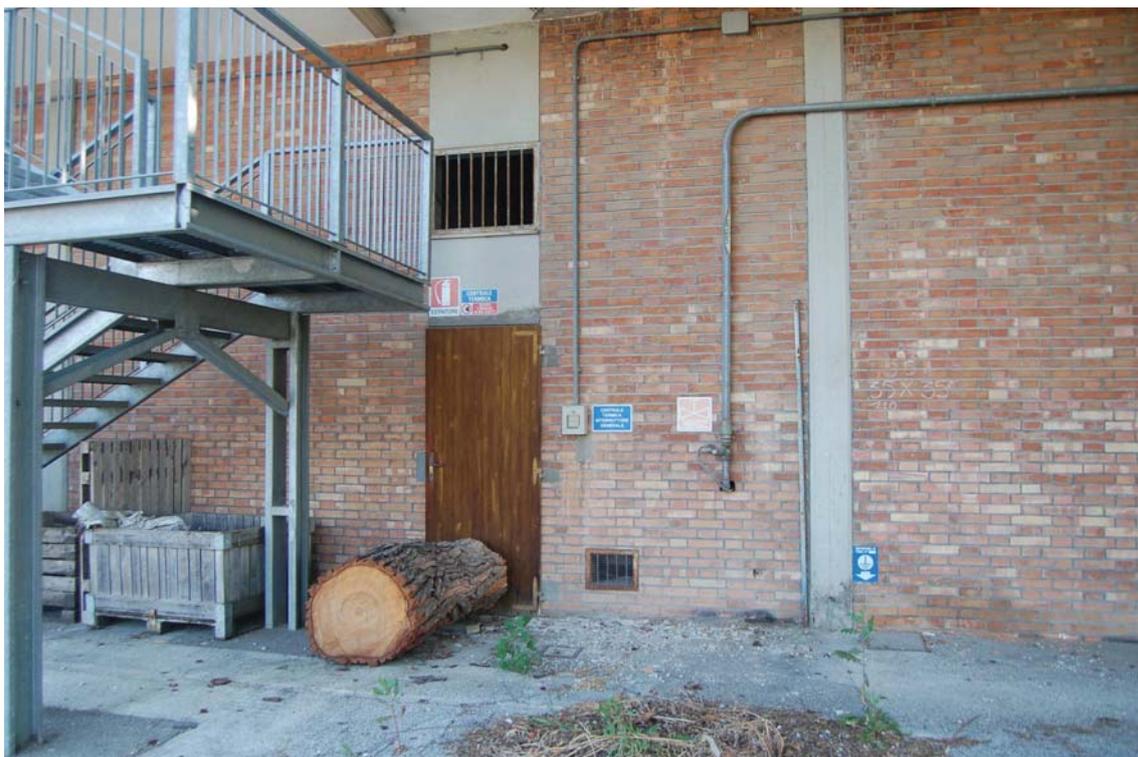


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

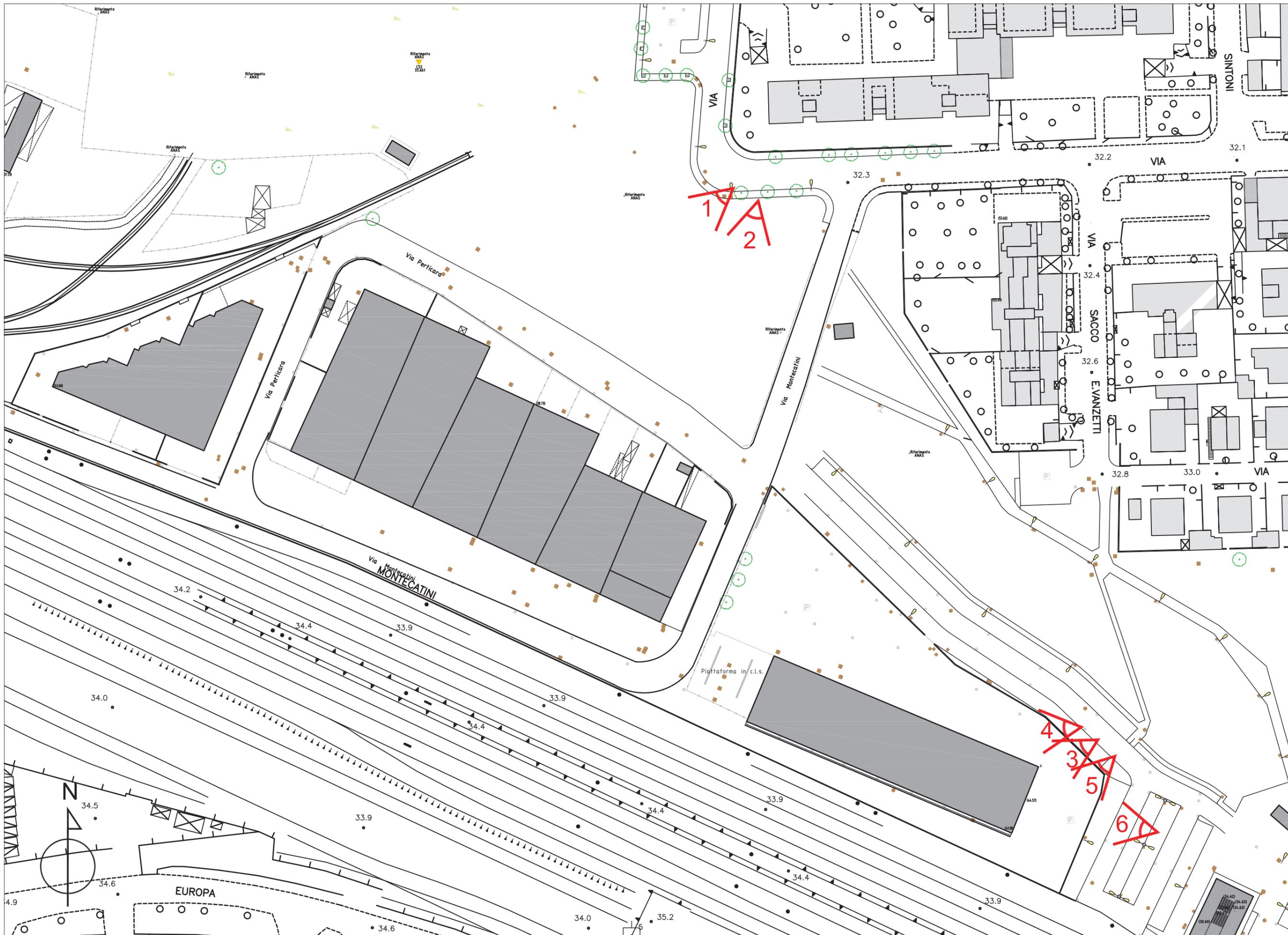




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

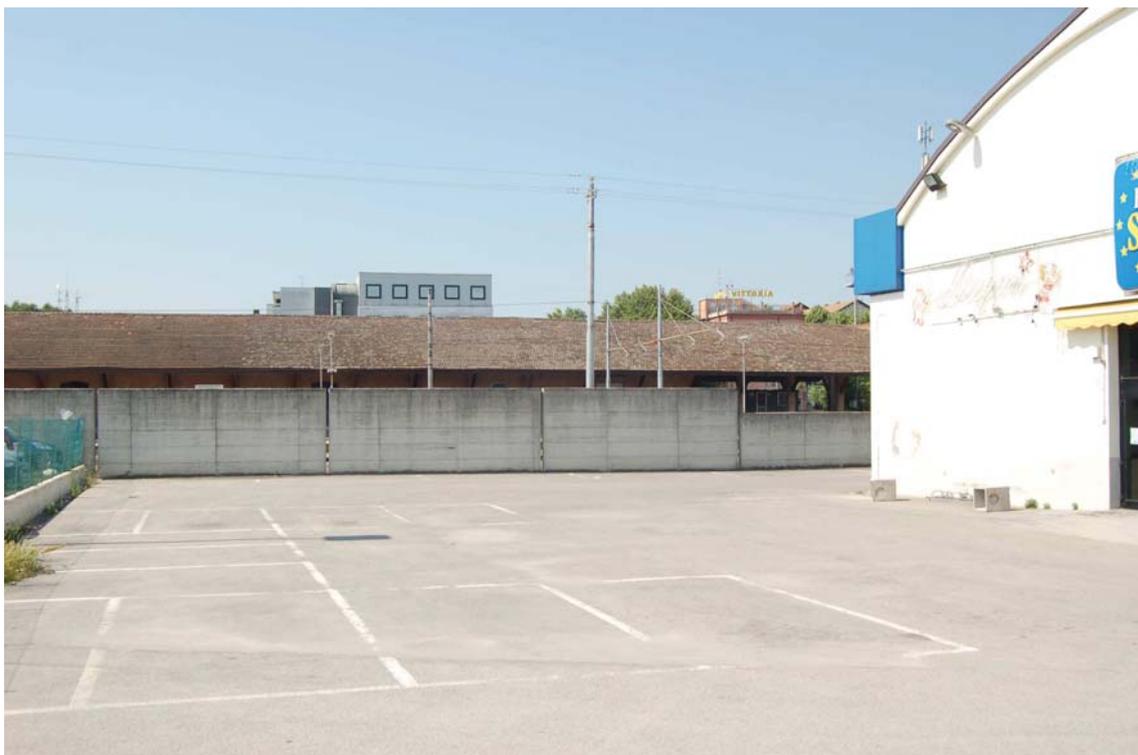


Foto 5



Foto 6

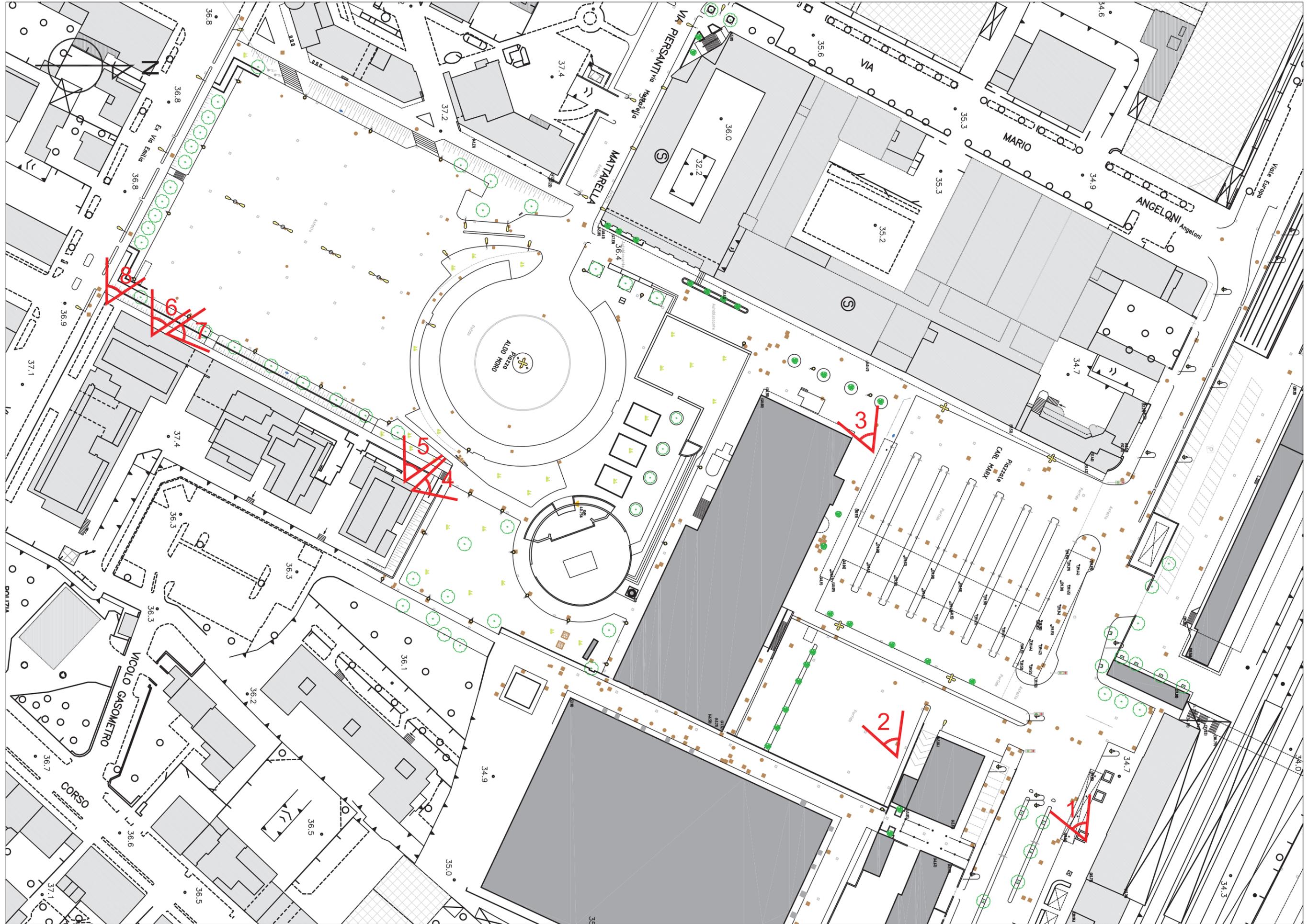




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

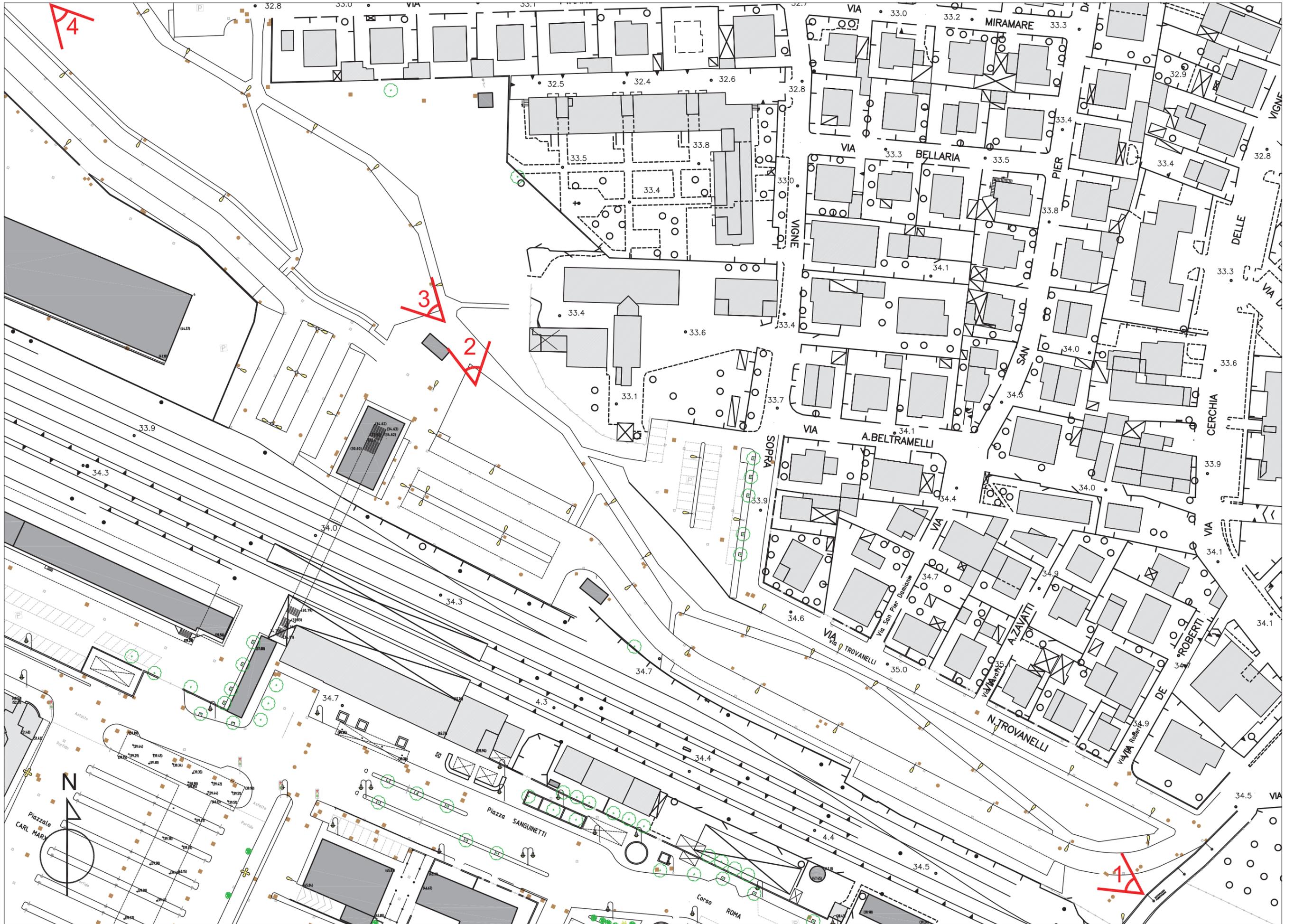




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4