

COMUNE DI CESENA
Settore Governo del Territorio
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**ACCORDO DI PROGRAMMA
AREA MONTEFIORE**



SINTESI NON TECNICA

**Allegato
E7**

Progettisti

Emanuela Antoniacci
Otello Brighi
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala

Le parti sottoscriventi:

Comune di Cesena

Provincia di Forlì-Cesena

Regione Emilia-Romagna

Commercianti Indipendenti Associati
Società Cooperativa

Collaboratori al progetto

Alessandro Biondi
Nataschia Cantoni
Luciana Battistini
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C.
n. 266 del 05.10.00
Approvato con delibera di G.P.
n. 348 del 29.07.03

Integrazioni:

1^ PUBBLICAZIONE
Approvata con delibera di G.P.
n. 95 del 29.03.05

2^ PUBBLICAZIONE
Approvata con delibera di G.P.
n. 372 del 18.10.05

3^ PUBBLICAZIONE
Approvata con delibera di G.P.
n. 165 del 08.05.07

**Accordo di programma
AREA MONTEFIORE**

Publicato il 06.09.2017

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniacci

INDICE

– 1. Premessa	3
– 2. Sistema viario	5
– 3. Inquinamento atmosferico	5
– 4. Inquinamento acustico	6
– 5. Rifiuti	8
– 6. Impermeabilizzazione del suolo	8
– 7. Reti di sottoservizi	9
– 8. Sistema energetico	9
– 9. Aspetti ecologici, naturalistici e paesaggistici	10
– 10. Conclusioni	12

1. Premessa

Il presente elaborato costituisce Sintesi non Tecnica del Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al PRG oggetto di Accordo di Programma promosso dal Comune di Cesena con deliberazione Consiglio Comunale n. 52 del 28/07/2016 finalizzato alla acquisizione gratuita di immobile da destinare a caserma dei Carabinieri.



Fig. 1 – Ambito oggetto di Variante al PRG 2000

La variante urbanistica - aperta con procedimento di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 20 della L.R. 20 /2000, prevede le seguenti modifiche al Programma integrato Montefiore:

- a) trasformazione delle superfici residenziali e terziarie previste nel sub-comparto 1-2 per mq. 5.528 di SUL ad uso commerciale;
- b) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di ulteriori 1500 mq. a destinazione direzionale/commerciale;
- c) previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture

- non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi con una Superficie di Vendita totale di mq. 13.094;
- d) trasferimento di mq. 1.301 di SUL dal sub comparto 4 al sub-comparto 1-2 e relativa modifica di destinazione d'uso da residenza a direzionale;
 - e) modifica di destinazione d'uso di mq. 704 di SUL da asilo nido ad attività direzionali;
 - f) modifica di destinazione d'uso di mq. 447 di SUL da uso deposito ad attività commerciale/direzionale;
 - g) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di mq. 2.819 di superficie calpestabile, pari a mq 3.273 di superficie interna (esclusi i muri esterni), da destinare a Sede del Comando provinciale dei Carabinieri;
 - h) trasformazione da piano integrato a piano attuativo a destinazione direzionale e commerciale.

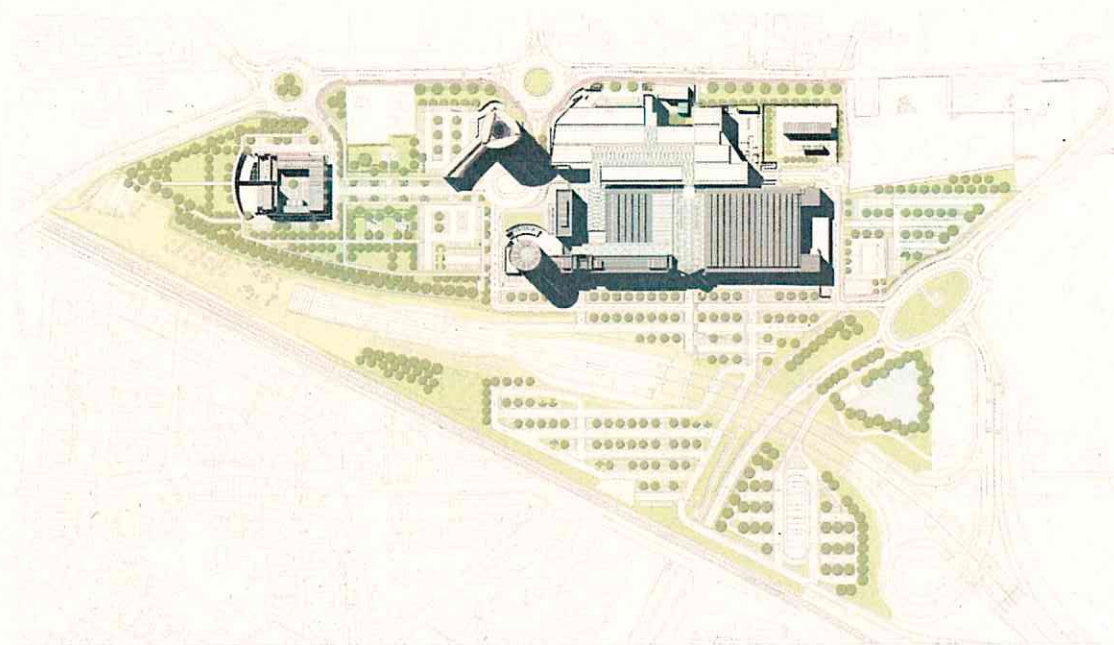


Fig. 2 – Configurazione comparto – Stato variato

2. Sistema viario

L'area di Variante risulta pressoché contigua alla grande viabilità, definita dalla Secante a sud-ovest, e connessa direttamente alla rete autostradale A-14 attraverso la "Bretella-Gronda". Tramite la Secante, attraverso l'uscita "Stadio", è immediato l'accesso al Centro Montefiore sia da parte dei flussi provenienti dalla direzione Rimini che di quelli provenienti da direzione Forlì e dalla Valle del Savio, escludendo per tutte le suddette provenienze la percorrenza su strade urbane locali. L'area è inoltre contigua alla grande viabilità, definita dalla Secante a sud-ovest, e risulta già oggi ben interconnessa alla rete della mobilità sostenibile.

Dal punto di vista relazionale l'attività del nuovo complesso risulta estranea alle altre principali polarità individuate in quanto non risultano connesse da nessuna particolare interrelazione di tipo attrattivo, fatto salvo la possibile coincidenza tra eventi sportivi presso lo Stadio di calcio e giornate e/o fasce orarie di apertura del polo commerciale. Pertanto non si prevedono possibili modifiche dell'attuale tipologia dei flussi veicolari legati alle funzioni insediabili in attuazione della variante proposta mentre questa comporterà un incremento dei flussi viari oggi già rilevabili sull'area in ragione, ovviamente, del maggiore livello di attrattività che assumerà il Centro Montefiore già caratterizzato da funzioni di tipo commerciali, terziarie e, molto più limitatamente, di natura residenziale.

Tutto il sistema viario (comprensivo delle rotatorie esistenti) appare pienamente in grado di smaltire i flussi rilevati e previsti.

Si evidenzia che allo stato attuale la rete viaria di interesse non presenta particolari criticità.

3. Inquinamento atmosferico

Per quanto riguarda la problematica specifica, si evidenzia che le tipologie di destinazioni d'uso/attività previste nell'area di variante allo strumento urbanistico saranno caratterizzate, in termini di sorgenti di impatto sulla componente aria, solamente dal flusso di traffico indotto in ingresso ed uscita dal sito. Per tali tipologie di intervento (commerciale alimentare e non

alimentare, terziario), infatti, non è previsto l'utilizzo di impiantistica contraddistinta da emissioni in atmosfera apprezzabili.

In linea generale, dato che le emissioni inquinanti veicolari sono proporzionali al numero di mezzi considerati ed alla tipologia degli stessi, si evince che l'impatto sulla componente atmosfera della variante proposta e quindi dell'insediamento di progetto risultante, è di scarso significato e non modifica lo scenario attuale.

Alla luce delle analisi effettuate si ritiene l'area di studio e le future attività di progetto compatibili con il territorio circostante in termini di impatto sulla componente atmosfera.

Tali conclusioni derivano dalla verifica della scarsa incidenza delle esternalità prodotte (in termini di emissioni dei flussi veicolari) rispetto allo scenario attuale che risulta condizionato dalla consistente presenza del flusso di traffico sul reticolo viario di riferimento.

Rispetto a tali sorgenti le esternalità prodotte dalla variante di progetto possono essere considerate non significative.

4. Inquinamento acustico

L'attuazione delle opere previste dalla variante di piano determineranno un incremento non sostanziale del traffico pesante ed un incremento limitato del traffico leggero rispetto a quanto già previsto dal piano originariamente approvato, entrambi esclusivamente nel periodo di riferimento diurno.

L'attuazione della variante al piano comporterà l'installazione di nuove utenze tecnologiche fisse, con esercizio nel periodo diurno, ubicate in copertura dei nuovi edifici commerciali in ampliamento.

Si prevede l'inserimento di uno specifico intervento di mitigazione acustica rivolto nei confronti di una ipotetica area residenziale che potrebbe insistere presso il sub comparto 4, posto a nord est del sito in esame, con riferimento alle emissioni sonore provenienti dall'area di parcheggio pubblico posta a sud della stessa, facente parte del sub comparto 1-2 oggetto di variante.

In presenza delle suddette opere di mitigazione l'immissione sonora delle nuove utenze presso i ricettori sensibili presenti nell'intorno di riferimento risulterà contenuta, verosimilmente tale da non determinare il superamento della soglia diurna di applicabilità del criterio differenziale e comunque contenuta nei termini di legge, per quanto riguarda il rispetto sia dei limiti assoluti di immissione sia dei limiti differenziali.

L'attuazione del piano variato comporterà la sostanziale equivalenza delle condizioni di clima acustico dei nuovi ricettori rispetto a quelli originariamente approvati, peraltro con un miglioramento del contesto generale inizialmente previsto, in quanto non è più prevista la realizzazione dell'asilo nido e della torre a destinazione residenziale.

Per quanto concerne l'edificio a destinazione direzionale di progetto, invece, si evidenzia che la nuova area di sedime risulterà posta ad una maggiore distanza sia dalla linea ferroviaria sia dalla Secante e soprattutto che su essa non è più prevista la destinazione residenziale, come originariamente previsto nel piano già approvato, bensì si caratterizzerà per presenza di soli uffici. In tal modo vengono eliminate le uniche criticità emerse nella originaria valutazione di clima acustico approvata, relative alle immissioni del rumore ferroviario nel periodo notturno, risolte in quella sede con la previsione di idonei parapetti continui ad azione schermante in corrispondenza dei balconi aggettanti.

La suddetta soluzione architettonica di mitigazione acustica dovrà comunque essere comunque prevista con riferimento alle facciate dell'edificio caserma.

L'incremento prodotto dalla variante proposta non produrrà perciò nessuna modifica allo stato acustico attuale.

Si evidenzia inoltre che le attività previste dalla variante ed il traffico indotto avranno come riferimento temporale il solo periodo diurno il quale risulta quello meno critico in quanto non legato al momento di riposo della popolazione.

5. Rifiuti

L'intervento prevede comparti di tipo commerciale, direzionale e terziario. Le quantità e le tipologie di rifiuto (imballaggi carta cartone plastica in prevalenza) saranno avviate al recupero attraverso ditte specializzate e non evidenziano particolari criticità.

6. Impermeabilizzazione del suolo

Nel Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Fiumi Romagnoli le aree oggetto di variante risultano completamente esterne a zone caratterizzate da elementi di rischio della rete idraulica, sia dei corsi d'acqua principali che minori e della bonifica, come disciplinate dalle norme del piano stesso. Sul lato più orientale del comparto oggetto di variante è presente una estesa superficie, compresa tra Via Assano a nord, Via Spadolini ad sud-est e Via Lucchi ad ovest, ricadente in "Aree di potenziale allagamento" disciplinate all'art. 6 delle Norme di Piano. Tali superfici pur essendo destinate alla localizzazione di aree di parcheggio, secondo quanto precisato dal progetto di sviluppo del comparto, risultano comunque assoggettabili per la tipologia d'opera all'assunzione in fase attuativa di misure di protezione dell'evento e di riduzione del rischio. Infatti la norma del piano del rischio specifica che, al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità. Il progetto attuativo della previsione ha soddisfatto tale prescrizione prevedendo il posizionamento delle quota dei parcheggi al di sopra del tirante idrico di riferimento definito, sempre dal Piano Stralcio, in 50 centimetri rispetto all'attuale piano di campagna.

L'attuazione delle previsioni di variante, comportante una trasformazione del territorio, è inoltre subordinata al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, come precisato all'art. 9, sempre delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. Analogamente a quanto già illustrato per le superfici di comparto ricadenti in zone di rischio di

allagamento il progetto attuativo dispone i necessari dispositivi atti alla laminazione delle acque atti a limitare la riduzione dei tempi di corrivazione e le minori aliquote di infiltrazione delle acque meteoriche in conseguenza dell'impermeabilizzazione dei suoli.

7. Reti di sottoservizi

L'area "Montefiore" è attualmente pressoché integralmente urbanizzata e risulta edificata per una porzione consistente (nuovo centro commerciale "Montefiore") e in attesa del completamento delle edificazioni. La variante prevede limitate modifiche alle reti esistenti.

8. Sistema energetico

Energia elettrica

L'energia elettrica consumata è utilizzata esclusivamente per l'illuminazione delle attività commerciali e per la caserma e per l'alimentazione delle pompe di calore utilizzate per la climatizzazione degli ambienti.

Oltre all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, gli insediamenti produttivi saranno serviti da una rete ENEL di distribuzione dell'energia elettrica, costituita da una serie di cabine di trasformazione che verranno realizzate nell'area oggetto dell'intervento e che saranno alimentate in anello da una linea Mt attualmente insistente nell'area Montefiore.

Da una verifica fatta con il servizio tecnico dell'ENEL, la rete ENEL Mt attuale è in grado di servire l'area senza problemi.

Gas metano

Il gas metano è utilizzato esclusivamente per l'alimentazione della cucina della Caserma e per l'alimentazione delle cucine degli appartamenti della caserma, nonché per l'alimentazione della caldaia di emergenza per il riscaldamento della caserma. Il centro commerciale non utilizza il gas perché utilizza sistemi a pompa di calore e l'allaccio alla rete di teleriscaldamento dell'area.

Si prevede una potenza di picco per le due attività pari a 300 KW (200 per la caldaia in emergenza e 100 per le 8 cucine degli appartamenti e per la cucina della caserma). L'adduzione gas alle attività verrà effettuata con l'allaccio alla rete di distribuzione del gas presente nell'area.

Fonti energetiche rinnovabili

Nelle attività relative all'insediamento in oggetto è previsto l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia sia termica che elettrica secondo i dettami delle norme vigenti.

E' prevista la installazione di impianti fotovoltaici sulla copertura della Caserma e sull'ampliamento del centro commerciale.

E' inoltre prevista la installazione di impianti di produzione del calore e del freddo con pompe di calore arai/aria per il centro commerciale e con pompe di calore aria /acqua per la caserma.

L'insediamento di progetto risulta sostenibile rispetto al sistema delle reti energetiche.

9. Aspetti ecologici, naturalistici e paesaggistici

L'analisi dello scenario attuale ha evidenziato sull'area di previsione l'assenza di particolari emergenze di tipo ecologico-paesaggistico in quanto l'area di intervento, ad oggi pressoché in parte già urbanizzata, è caratterizzata da un tessuto prevalentemente di tipo residenziale-terziario, è interessata dalla presenza di due infrastrutture significative come la secante e la linea ferroviaria Bologna-Taranto. La variante al PRG in oggetto, di fatto, preordina la completa ed effettiva attuazione di un comparto già conformato, ma secondo una ripartizione degli usi e delle funzioni diverse da quelle originariamente previste mediante l'integrazione ed il rafforzamento della sua attuale vocazione commerciale e direzionale e comprimendone, per contro, quella residenziale. L'attuazione della previsione di variante al PRG, mutando unicamente i pesi funzionali di un programma d'intervento già conformato, in effetti accerta un'invarianza in rapporto alla richiesta

verifica di tutela e salvaguardia della fauna, della flora, del paesaggio e del patrimonio culturale.

L'area, posta in ambito di margine della città storica fortemente antropizzato, non presenta caratteristiche di particolare pregio dal punto di vista naturalistico e non si individuano, in un suo significativo intorno, habitat prioritari e/o d'interesse comunitario di cui alla direttiva 92/43/CEE. All'interno del perimetro del comparto oggetto di variazione urbanistica le residuali superfici, non ancora coinvolte da interventi di trasformazione edilizia/urbanistica, coincidono con lembi interclusi tra gli assi infrastrutturali, che connotano fortemente questa porzione della città, caratterizzati dall'assenza di qualsiasi elemento di naturalità e/o di peculiarità ecosistemiche.

In virtù dello stato attuale del luogo di studio, si ritiene che la destinazione prevista sia compatibile e corrisponda alla naturale vocazione di tale porzione di territorio.

10. Conclusioni

Le valutazioni sviluppate compiutamente nel documento di VAS, di cui il presente elaborato ne costituisce una sintesi, evidenziano l'assenza di significative esternalità ambientali derivanti dall'attuazione della variante al PRG 2000, preordinata all'attuazione delle modifiche previste al Programma integrato Montefiore.

Le variazioni introdotte alla strumentazione urbanistica generale per mezzo dell'Accordo di Programma "Montefiore" non genereranno un impoverimento degli elementi e dei valori paesaggistico-ambientali dei luoghi ed un'alterazione dei valori storico culturali.

Sul profilo di assetto territoriale l'attuazione della previsione di variante al PRG, mutando unicamente i pesi funzionali di un programma d'intervento già conformato, realizza il completamento di un'area urbana esistente per quanto riguarda le aree commerciali e direzionali e, contemporaneamente, soddisfa esigenze specifiche di rango sovracomunale mediante la definizione della nuova previsione della Caserma dei Carabinieri.

Alla luce delle valutazioni condotte sulle diverse matrici ambientali e territoriali la previsione di variante al PRG 2000 non presagisce condizioni di impatto o elementi di significativa alterazione delle componenti ambientali e dei valori paesaggistici dei luoghi.