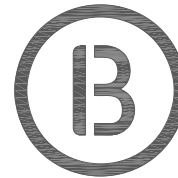


# STUDIO ASSOCIATO BARBIERI

ARCH. RICCARDO BARBIERI  
ARCH. ING. FILIPPO BARBIERI  
ARCH. LORENZO TAPPI  
info@studioassociatobarbieri.it  
studioassociatobarbieri@pec.it

VIALE OSSERVANZA 145  
47521 CESENA (FC)  
T/F +39 0547.611227



## COMUNE DI CERVIA

MAGGIO 2020

### Progetto

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. 24/2017, FINALIZZATO  
ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI COMUNITA' A PINARELLA IN VIA  
PLATONE

in relazione alla delibera di giunta n.110 del 14 maggio 2019 ed alla comunicazione di pubblico  
interesse p.g.n. 31344/2019

### Committente

COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOC. COOP.

via Dei Mercanti 3  
47122 Forlì (FC)

Timbro e firma committente

### Progetto Architettonico

Arch. Ing. Filippo Barbieri  
CF: BRBFPP76L27C573L

Timbro e firma progettista

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE VAS

RB-06



Studio Associato Barbieri

## ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. 24/2017 FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CENTRO DI COMUNITA' A PINARELLA IN VIA PLATONE

### PREMESSA

Il presente Accordo Operativo di Densificazione del tessuto urbanizzato con definizione di capacità edificatoria complessiva, in riferimento a sede CONAD di Via Fienilone su area di Via Teseo, ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017, costituisce elaborato ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS dell'accordo operativo oggetto della presente istanza.

Le modifiche proposte dalla variante non riguardano le fattispecie individuate al comma 2 dell'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. mentre trova applicazione il principio di verifica di assoggettabilità come specificato al comma 3 bis del medesimo articolo 6 del D.Lgs.

Il rapporto preliminare, redatto secondo i criteri di cui all'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006, riporta le informazioni ed i dati necessari per valutare gli effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante.

### RIFERIMENTI NORMATIVI

L'applicazione della VAS ai piani e programmi è riconosciuta, a livello internazionale, come lo strumento essenziale per l'applicazione delle azioni rivolte allo sviluppo sostenibile.

La Direttiva 42/2001/CE ha esteso l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi e introduce la VAS come strumento per rendere operativa l'integrazione di obiettivi e criteri ambientali e di sostenibilità nei processi decisionali al fine di rispondere alla necessità di progredire verso uno sviluppo più sostenibile.

Tale direttiva è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico in materia ambientale) la cui parte II contiene la procedura di VIA e VAS ed è stata successivamente modificata dal D.Lgs 04/2008.

La Regione Emilia Romagna ha recepito le indicazioni del D.Lgs 04/2008 con la L.R. 9/2008 nella quale vengono individuate le autorità competenti con i compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale. L' art. 2 comma 3 dell L.R. 9/2008 specifica quali piani e programmi siano soggetti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 sempre che rientrino nei casi dell'art. 6 comm 1 3 e 3 bis del medesimo decreto e in particolare indica tra le altre agli artt. 38-39 della L.R. 24/2017

### SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente Accordo viene redatto in base a quanto previsto dall'art.38 del L.R. 24/2017, recante norme relative alle previsioni del PUG che trattano la rigenerazione urbana; esso ha dunque lo scopo di fornire ai soggetti della Pubblica Amministrazione deputati a verificare le informazioni necessarie, tutte le disposizioni utili e finalizzate alla formulazione di tale accordo.

Le informazioni riguardano le caratteristiche ambientali del piano, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione, e le caratteristiche delle aree potenzialmente coinvolte in essi.

In base a quanto disposto dal D.Lgs 152/2006 art. 6 comma 3 bis, la valutazione ambientale strategica si renderà necessaria qualora l'autorità competente valuti che la variante proposta possa avere impatti significativi sull'ambiente attraverso la verifica di assoggettabilità disciplinata dall'art. 12 del medesimo D.Lgs 152/2006 il quale prevede che, per i piani o programmi (e le loro modifiche), l'autorità procedente trasmetta all'autorità competente un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del suddetto decreto. Caratteristiche della VAS sono la processualità che accompagna le fasi di ideazione e formazione del piano e le capacità di incidere sul meccanismo decisionale di definizione di scelte strategiche, dal momento che le ricadute delle azioni di progetto sull'ambiente vengono valutate in fase iniziale del piano. In questo modo è possibile orientare le scelte strategiche nella direzione della sostenibilità ambientale.

## DEFINIZIONE DELL'AUTORITA' COMPETENTE

Ai sensi dell'art. 38 della L.R.24/2017, l'autorità competente, in collaborazione dell'autorità procedente, individua e definisce gli elaborati necessari alla stipula degli accordi operativi, ovvero:

- a) il progetto urbano nel quale viene presentato l'assetto urbanistico-edilizio degli ambiti territoriali interessati, in questo caso quello del Conad di Pinarella che verrà ceduto al pubblico e l'ambito non ancora urbanizzato di via Teseo, gli interventi di interesse privato e le dotazioni territoriali;
- b) la convenzione urbanistica dove vengono definiti gli obblighi funzionali all'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie che il soggetto si impegna a prestare;
- c) la relazione economico-finanziaria accompagnata dalle certificazioni camerali e/o da altre eventuali documentazioni finanziaria;
- d) il documento VALSAT dell'accordo sottoposto.

L'autorità procedente l'intervento è il Comune di Cervia; l'autorità competente è rappresentata dalla Provincia di Ravenna. Le autorità con competenza ambientale che possono essere interessate agli effetti ambientali potenzialmente indotti dall'attuazione dell'accordo in oggetto sono: ARPA e AUSL.

## DESCRIZIONE DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE E SUE FINALITA'

Sulla base di valutazioni effettuate tra il Comune di Cervia e il soggetto privato, risulterebbe nell'interesse della Pubblica Amministrazione acquisire il fabbricato del Conad sito su via Platone, angolo via Fienilone e in cambio di tale assunzione, si propone il trasferimento delle volumetrie di tale immobile sull'ambito urbano non ancora urbanizzato di via Teseo. Il supermercato verrà opportunamente svuotato di tutta l'attrezzatura, vi sarà fatto un efficientamento energetico e un riammodernamento delle facciate per essere adeguato alle future destinazioni previste per soddisfare principalmente le funzioni ad oggi mancanti all'interno del tessuto urbano di Pinarella, come ad esempio un centro di aggregazione sociale o una mediateca.

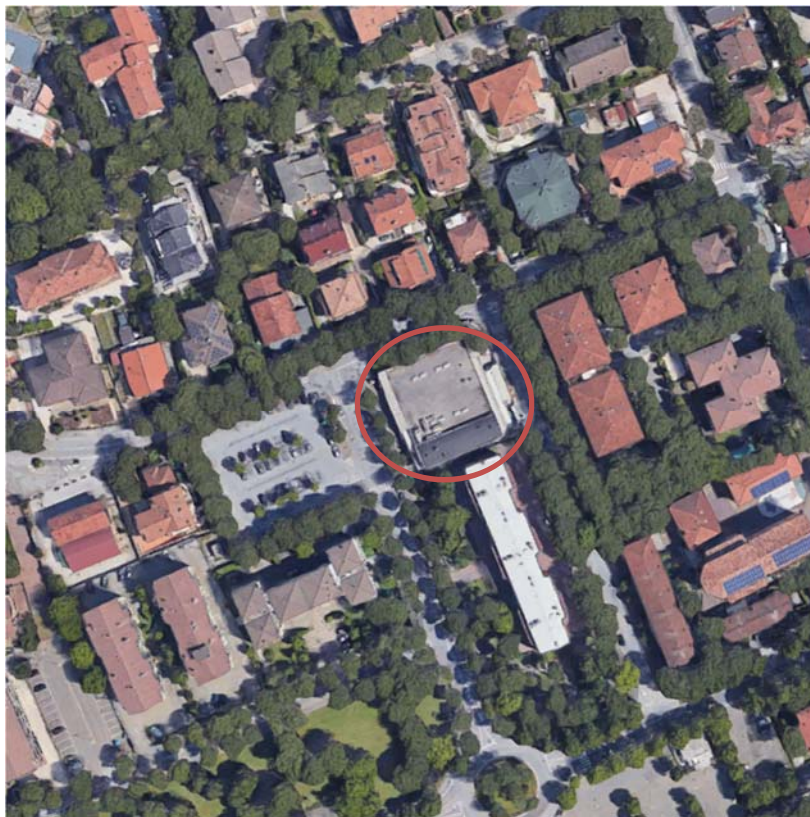
Cedendo tale immobile, si attua la definizione di capacità edificatoria complessiva commisurata alla consistenza urbanistica del fabbricato commerciale all'indice medio di zona utilizzato per le aree di qualificazione urbana e alla sostenibilità economica finanziaria della proposta in oggetto. L'area oggetto di tale proposta di accordo è appartenente allo stesso proprietario dei locali sopracitati, ed è localizzata su via Teseo con accesso da Via Vulcano, censita al N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 58 e mappali 994 e

995, mentre sul mappale n.1247 sono previste solo opere di sistemazione della vegetazione esistente al fine di creare una connessione ecologica che permetterà un flusso verde tra le zone poste a nord dell'area e quelle a sud.

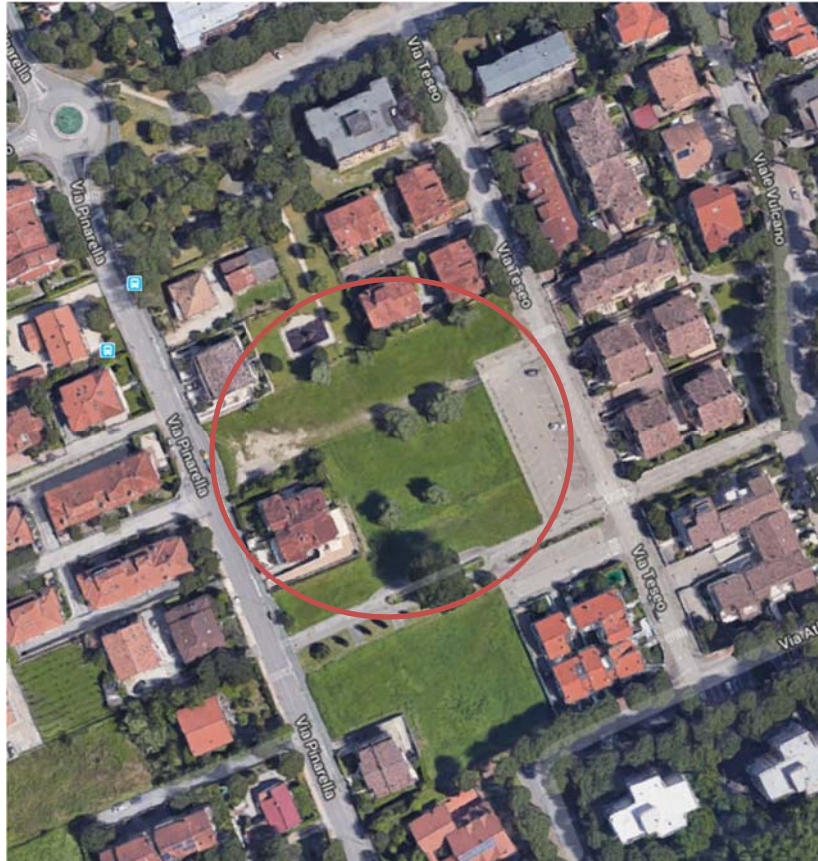
I due mappali principali oggetto d'intervento presentano una superficie catastale di 3989,00 mq di cui il mappale 995 ha estensione di 3173 mq mentre il mappale 994 ha estensione di 816 mq; Le superfici reali, a seguito di rilievo topografico effettuato in loco ammontano a circa 893,35mq per il mappale 994 e circa 3197,04mq per il mappale 995 per un totale di superficie territoriale di circa 4090,39mq dalla quale sarà necessario stralciare preliminarmente e lasciare in carico all'amministrazione comunale una fascia di terreno a confine con il mappale 1247 necessaria ad includere l'argine per la regimentazione delle acque potenzialmente allagabili la vasca di laminazione già esistente. A seguito dello stralcio sopra descritto, la Superficie Territoriale in cessione al privato si riduce pertanto a circa 3981,67mq.

La potenzialità edificatoria su tali aree sarà determinata in relazione a quanto previsto dall'art.5, comma 3 della L.R. 24/2017, commisurato al contributo di sostenibilità finanziaria di cui in riferimento alla relazione RB-07 a carico del soggetto proponente per le opere necessarie alla riconversione dell'ex fabbricato commerciale di via Platone, per un totale di 1860,00mq di superficie totale (ST) edificabile.

In funzione di tale operazione, come previsto dalle norme del PUG, si adotteranno degli indici di dotazioni territoriali pari a 0.25 mq/mq ST per quel che riguarda i parcheggi pubblici e di 0.20 mq/mq ST per il verde pubblico.



*Ambito Supermercato Conad\_ Via Platone, Via Fienilone*



*Ambito non Urbanizzato\_ Via Teseo*

## VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E PRESCRIZIONI

### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI RAVENNA

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è lo strumento di pianificazione che definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali. A tal fine recepisce gli interventi definiti a livello nazionale e regionale, relativamente al sistema infrastrutturale primario e alle opere rilevanti per estensione e natura; definisce i criteri per la localizzazione e il dimensionamento di strutture e servizi di interesse provinciale e sovracomunale; definisce le caratteristiche di vulnerabilità, criticità e potenzialità delle singole parti e dei sistemi naturali ed antropici del territorio e le conseguenti tutele paesaggistico ambientali; definisce i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo le condizioni e i limiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali.

Il PTCP programma delle azioni importanti su temi di grande rilevanza territoriale fra i quali va ricordata una prima articolazione del territorio rurale in ambiti diversamente caratterizzati, a cui far corrispondere politiche differenziate: quelli ad alta vocazione produttiva agricola, quelli di prevalente rilievo paesaggistico e quelli di carattere periurbano.

Di seguito verranno descritti alcuni elementi, estratti dal PTCP, per poter individuare le principali caratteristiche del territorio inteso come sistema (assetto territoriale, geomorfologia, paesaggio...) necessari per la descrizione dello "stato attuale" del territorio in esame. Verranno poi di seguito riportati gli articoli delle NTA che normano le aree sottoposte a tutela.

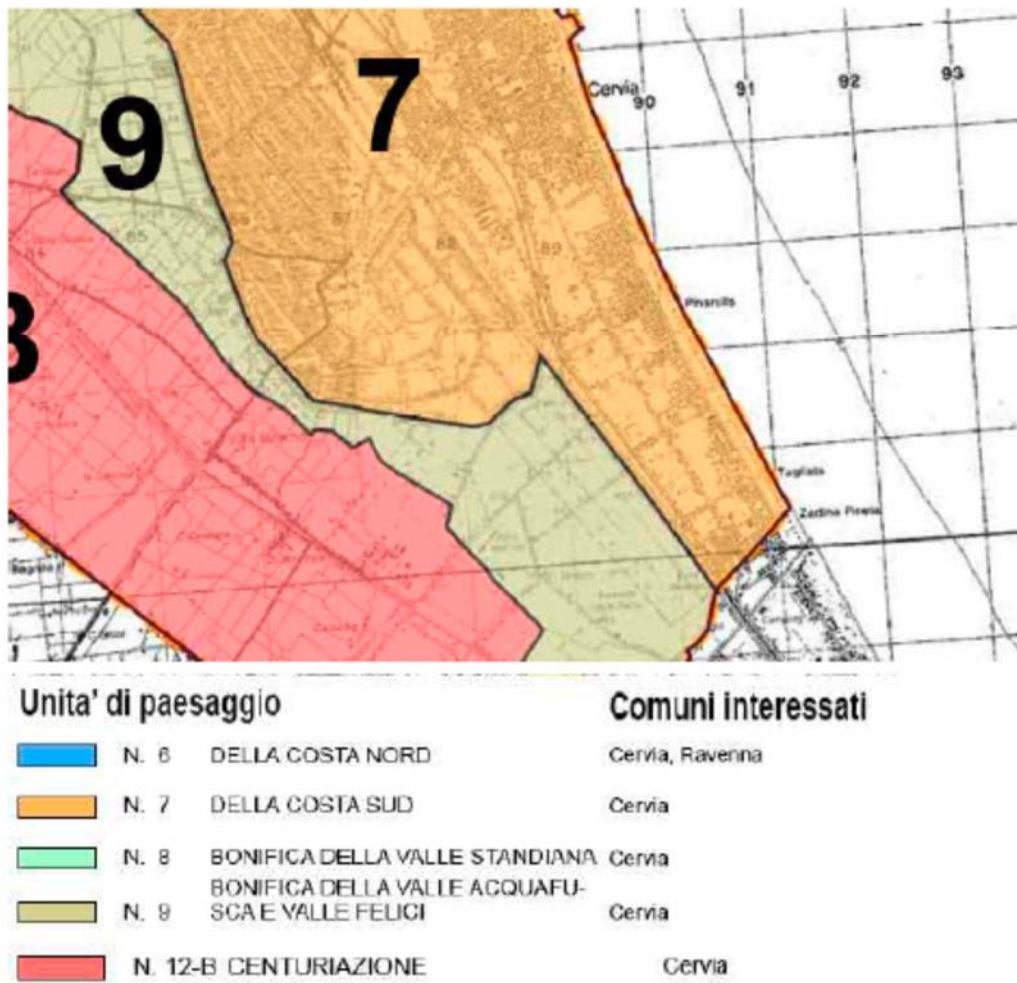
## A. UNITA' DI PAESAGGIO

L'Unità di Paesaggio indica l'ambito territoriale in cui è possibile riconoscere e distinguere una genesi ed una evoluzione territoriale legata a precisi caratteri distintivi, e quindi consente di formulare indirizzi per la pianificazione.

L'area oggetto dell'intervento, ricade all'interno dell'**Unità Di Paesaggio n.7 "della costa sud"**. Questa U.d.P. è compresa interamente nel territorio del Comune di Cervia; verso l'entroterra i confini ricalcano gli argini delle saline, mentre a sud l'U.d.P. rimane aperta verso la Provincia di Forlì - Cesena. La geomorfologia di questa parte del territorio è il risultato di fenomeni che hanno portato ad un avanzamento della fascia costiera dovuto ad uno spostamento verso nord del delta padano e all'apporto dei fiumi appenninici (F. Savio e Torrente Bevano).

Le aree retrostanti i cordoni dunosi, a quote di qualche metro sul livello del mare, erano costituite da bassure allagate con acqua dolce o salmastra a seconda della collocazione rispetto alla costa. Si andò definendo un paesaggio litoraneo che si definirà nella forma che ancora oggi possiamo riconoscere in alcune zone del territorio come le Saline di Cervia. Tra il XV e XVIII secolo la dinamica idrologica di rotte fluviali sia dei canali di scolo che del F. Savio, ha portato alla formazione di vaste aree paludose, che vennero successivamente bonificate. Strade storiche, come la Strada Romea sud, e panoramiche (strada statale n°254 nel tratto da Cervia al canale Consorziale; statale n°16 da Cervia in direzione di Rimini fino a via Ficocle; strada comunale per Zadina) sono importanti elementi caratterizzanti il territorio, così come la rete idrografica caratterizzata dalle saline e dal loro sistema di alimentazione e di scolo. Infine, importantissimi segni del territorio sono i cordoni litoranei: un dosso costiero segue tutta la linea di costa attuale ed un dosso litoraneo su cui sono state impiantate le pinete.





## B. ZONE DI TUTELA

Nella tavola sottostante sono riportate le zone sottoposte a specifiche tutele, così come normate dai relativi articoli delle NTA del PTCP vigente, e di seguito riportati per l'area di interesse ed un suo congruo intorno.

### Art. 3.12 - SISTEMA COSTIERO

Il sistema costiero è l'insieme delle aree, naturali o interessate da interventi antropici, collocate ad est della prima linea di costa documentabile in epoca storica; in relazione al diverso livello di trasformazione antropica (U.d.P. 7 della costa sud).

Il presente articolo è finalizzato al mantenimento e alla ricostruzione delle componenti naturali ancora riconoscibili e all'individuazione degli elementi strutturanti del sistema ambientale locale in continuità con l'assetto ambientale dell'entroterra nonché alla ridefinizione del sistema insediativo costiero.

In particolare deve essere perseguita la conservazione della conformazione naturale dei territori meno interessati da processi insediativi antropici, mentre in quelli più interessati da tali processi deve essere promossa e favorita, la ricostituzione di elementi di naturalità.

## Art. 3.20d - SISTEMI DUNOSI COSTIERI DI RILEVANZA STORICO DOCUMENTALE PAESISTICA

Ai "sistemi dunosi di rilevanza storico documentale paesistica" si applicano gli stessi indirizzi e prescrizioni dell'Art. 19. In tali zone, fermo restando l'obbligo di salvaguardare la testimonianza storico-documentale e paesistica dell'elemento individuato, sono ammessi gli interventi pubblici e di interesse pubblico miranti alla conservazione e protezione dell'ambiente dall'avanzamento del cuneo salino, pertanto la variante risulta conforme.



LEGENDA	
<b>Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio</b>	
<b>SISTEMI</b>	
● ● ● ●	Costa
▲ ▲ ▲ ▲	Costa
■ ■ ■ ■	PASTORIO DEI PR. (SE PORT)
<b>COSTA</b>	
■ ■ ■ ■	Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile
■ ■ ■ ■	Zone urbanizzate in ambito costiero
■ ■ ■ ■	Zone di tutela della costa e dell'arenile
<b>Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale</b>	
<b>AMBITI DI TUTELA</b>	
■ ■ ■ ■	Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
■ ■ ■ ■	Falecciosi frivoli particolarmente pronunciati
■ ■ ■ ■	Dossi di ambito fluviale recente
■ ■ ■ ■	Falecciosi di modesta rilevanza
■ ■ ■ ■	Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica
■ ■ ■ ■	Sistemi dunosi costieri di rilevanza litologica
■ ■ ■ ■	Rostiche
■ ■ ■ ■	Zone di tutela naturalistica - di conservazione
■ ■ ■ ■	Zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione
■ ■ ■ ■	Crisi spatioque minei
<b>Zone ed elementi di particolare interesse storico</b>	
<b>ZONE ED ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO</b>	
■ ■ ■ ■	Complessi archeologici
■ ■ ■ ■	Aree di concentrazione di materiali archeologici
■ ■ ■ ■	Aree di affollamento di materiali archeologici
■ ■ ■ ■	Zone di tutela dell'impianto storico della urbanizzazione
■ ■ ■ ■	Elementi dell'impianto storico della urbanizzazione
■ ■ ■ ■	Strade storiche
■ ■ ■ ■	Strade panoramiche
<b>INSEDIAMENTI STORICI</b>	
■ ■ ■ ■	Inneschi urbani storici
■ ■ ■ ■	Abitati da consolidare o trasferire
<b>ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE</b>	
■ ■ ■ ■	Città delle colonie
■ ■ ■ ■	Cataste storiche e aree di loro pertinenza



Premesso che il P.R.G. comunale vigente non prevede alcuna norma di tutela relativamente ai sistemi dunosi costieri, che l'area oggetto di variante, risulta inserita nel territorio urbanizzato e che l'area è prevista e normata dal P.R.G., come precedentemente verificato, si può ritenere tale proposta non in contrasto con la normativa provinciale.

Il sistema dunoso costiero esteso lungo tutto il litorale non risulta più riconoscibile nella fascia interessata dallo sviluppo residenziale di Cervia, in quanto la morfologia originaria è stata alterata dagli interventi antropici. Inoltre gli interventi previsti non altereranno negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dell'ambito territoriale interessato e, nell'ambito in esame, non è presente una dotazione vegetazionale tipica degli ambienti costieri sabbiosi.

### **C. RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE: ADOZIONE DEL PIANO TUTELA DELLE ACQUE**

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 24 del 22 marzo 2011 è stata approvata la variante al PTCP in attuazione del Piano di Tutela delle Acque (approvato dalla Regione Emilia-Romagna con delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale 21/12/05 n. 40).

#### **Art. 5.3 - ZONE DI PROTEZIONE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE:**

Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano. Ai sensi degli artt. da 40 a 47 delle norme del PTA, il PTCP definisce e disciplina le zone di protezione ai sensi dell'art. 94 del Dlgs 152/06, destinate alla protezione del patrimonio idrico. In considerazione delle evidenze sperimentali di subsidenza costiera e di salinizzazione delle falde per ingressione di acque marine, il PTCP individua una ulteriore zona di protezione delle acque sotterranee in territorio costiero.

#### **Art. 5.7- DISPOSIZIONI PER LA ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE IN AMBITO COSTIERO:**

In considerazione degli obiettivi ambientalmente rilevanti del contenimento del fenomeno della subsidenza, dei fenomeni di migrazione di acque fossili e delle ingressione saline, nelle zone di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero è necessario limitare l'uso di well point per le estrazioni di acque freatiche in corso di cantierizzazione, nelle escavazioni che espongono la falda freatica, lo scavo deve essere preferibilmente circondato da dispositivi idonei a limitare l'afflusso delle acque freatiche. L'allontanamento delle sole acque estratte dovrà avvenire preferibilmente per reimmissione diretta in falda freatica mediante pozzo a dispersione.

#### **Art 5.11 – MISURE PER IL RISPARMIO IDRICO NEL SETTORE CIVILE ACQUEDOTTISTICO CIVILE**

Il risparmio idrico nel settore civile è perseguito attraverso il raggiungimento del duplice obiettivo del contenimento dei consumi idrici e della riduzione degli emungimenti, definendo una serie di disposizioni specifiche da attuare.



Nell'ambito dell'attuazione dei contenuti della variante non si prevede alcun prelievo da acque sotterranee, né richiesta di concessione di derivazione. Le misure volte al risparmio idrico verranno definite nei successivi progetti esecutivi, nel momento di attuazione dei contenuti della variante.

## CARTA FORESTALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Inoltre si è presa in esame, a titolo consultivo, anche la "Carta Forestale della Provincia di Ravenna" in scala 1:100.000, recentemente inserita sul sito della Provincia in base alla quale nel comparto in esame, tale cartografia non si evidenzia alcuna area forestale.



## ZONE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RIFIUTI URBANI, SPECIALI E SPECIALI PERICOLOSI

La Tavola 4 "Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi" evidenzia che l'area in oggetto non è idonea ad ospitare tali impianti.



Area non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi:

L'accordo in esame non prevede la localizzazione di impianti per lo smaltimento e il recupero di rifiuti.

### D. PIANO ARIA INTEGRATO REGIONALE

Il Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020), adottato con delibera di G.R. n. 1180 del 12.07.2014, detta le misure per il risanamento della qualità dell'aria al fine di ridurre i livelli degli inquinanti sul territorio regionale e rientrare nei valori limite fissati dalla direttiva 2008/50/CE e dal D.Lgs. 155/2010.

In conformità alle previsioni del PAIR in sede di attuazione della variante saranno adottate tutte le misure per il risparmio energetico degli insediamenti.

### E. PIANO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO - STRALCIO

Nel Piano Stralcio Idrogeologico, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli n. 3/2 del 3/10/2002, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 350 del 17/03/2003, si persegue la riduzione del rischio idraulico, il riequilibrio e l'utilizzo del territorio nel rispetto del suo stato.



**Titolo II - "Assetto della rete idrografica"**

- Art. 2 ter - alveo
- Art. 3 - aree ad elevata probabilità di esondazione
- Art. 4 - aree a moderata probabilità di esondazione
- Art. 6 - aree di potenziale allagamento
- Art. 10 - distanze di rispetto dai corpi arginali

**Titolo III - "Aree a rischio di frana" (invariato)**

- Limite Unità Idromorfologiche Elementari
- Art. 13 - R1 (rischio moderato)
- Art. 13 - R2 (rischio medio)
- Art. 13 - R3 (rischio elevato)
- Art. 13 - R4 (rischio molto elevato)

Dalla tavola si evince come il territorio considerato non sia interessato dal rischio idrogeologico.

## CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

L'art. 39 della L.R. 24/2017 indica i criteri da seguire per la verifica di assoggettabilità degli accordi operativi per gli interventi di rigenerazione e riuso urbani e stabilisce una griglia di riferimento per tale valutazione da parte dell'ente competente.

CRITERI ALLEGATO I D.Lgs 4/2008	CONTENUTI DEL RAPPORTO
<b>1.Caratteristiche del piano tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:</b>	
In quale misura il piano o il programma 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	Il presente Accordo costituisce un riferimento per progetti o attività relativi ad un singolo intervento edilizio, il quale contempla sia una realizzazione di edifici sia di opere infrastrutturali che pur da realizzare ex novo, non andranno ad impattare significativamente sull'ambiente in quanto contesto già urbanizzato. Per questo motivo si ritiene che l'attuazione dei contenuti nell'accordo determini attività che porteranno modifiche all'ambiente, ma di entità trascurabile.
In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli genericamente ordinati	L' Accordo non presente elementi di contrasto con le disposizioni della pianificazione sovraordinata di cui alla L.R. 24/2017 ed al PUG
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Le proposte dell'Accordo perseguono gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e ambientale, in quanto trattandosi di semplice densificazione della volumetrie in ambito già urbanizzato.
Problemi ambientali pertinenti al piano o programma	L'Accordo si è reso necessario in quanto è stata rilevata la possibilità di definire capacità edificatoria complessiva commisurata alla consistenza urbanistica del fabbricato commerciale all'indice medio di zona utilizzato per le aree di qualificazione urbana e alla sostenibilità economico finanziaria della proposta, permettendo così alla Pubblica Amministrazione di entrare in possesso di un eventuale Centro polifunzionale di aggregazione cittadina (ex Conad) , nuovo e funzionante, e al soggetto privato, promotore di tale Accordo, di poter aumentare la superficie edificabile a sua disposizione nel secondo ambito (via Teseo).



<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:</b>	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti; Carattere cumulativo degli impatti	Non sono ipotizzabili impatti ambientali derivanti dall'attuazione dei contenuti della variante sulla morfologia, sulla vegetazione, sull'ambiente idrico superficiale, sul sottosuolo e sulle acque sotterranee. Nel caso della qualità dell'aria e del clima acustico, gli impatti risulteranno trascurabili trattandosi di modifiche che incideranno in minima parte su di uno stato di fatto costituito da aree di oggetto di strumento urbanistico in parte già attuato. Pertanto sono trascurabili gli impatti sulle matrici ambientali sia come probabilità, durata e frequenza, che come effetti cumulativi.
Natura transfrontaliera degli impatti	La variante si riferisce ad un ambito attuativo di sola rilevanza comunale, pertanto non genera impatti di natura transfrontaliera.
Rischi per la salute umana e per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Nessuno. Sono stati valutati i punti di attenzione ambientale delle aree interessate dalla variante.
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazioni potenzialmente interessate)	Le aree interessate dalla variante sono limitate all'uso di piccole aree a livello locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: · Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; · Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	L'alterazione connessa all'intervento rientra tra quella derivante dall'evoluzione ordinaria del sistema territoriale in cui si inserisce. La variante non incide sull'area trattandosi di modifiche ad un Piano Particolareggiato già attuato e di interventi inseriti in un contesto già urbanizzato. Dall'analisi delle indagini geognostiche e geofisiche effettuate in sito e per la buona conoscenza dell'area, risulta la compatibilità con le trasformazioni previste dalla variante.
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Le aree interessate dalla variante non ricadono all'interno di tali ambiti.

## CARATTERISTICHE PROGETTUALI E URBANISTICHE DELLA PROPOSTA DI TRAFERIMENTO

DESCRIZIONE	DATI
Superficie Territoriale (STER)	3981,67 mq circa
Capacità Edificatoria Territoriale	1860,00 mq S.T.
Funzioni Ammesse	Funzioni ammesse nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale.
Aree da Cedere in riferimento al volume del supermercato Conad	Parcheggi Pubblici: 0,25 mq/mq di ST Verde Pubblico: 0,20 mq/mq di ST
Parametri Edilizi	Altezza massima degli edifici: 9,30 m Distanza dai confini: $\geq 5,00$ m Distanza dalle strade: $\geq 7,50$ m Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: $\geq 10,00$ m

SINTESI CRITICITA', EMERGENZE, LIMITI E CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI
<p>L'area di intervento ricade in:</p> <p>a) "Zone di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero", di cui all'art. 3.11 delle norme di PUG.</p> <p>b) "Aree a basso rischio archeologico", di cui all'art. 4.7 delle norme di PUG.</p> <p>c) "Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica", di cui all'art. 3.9 delle norme di PUG.</p> <p>d) Zona di protezione dall'inquinamento luminoso ai sensi della LR 19/2003 art. 3 e successivo DGR 1688 del 18/11/2013 per presenza di osservatori astronomici non professionale di rilevanza nazionale e regionale, di cui all'art. 5.4 delle norme di PUG.</p> <p>Sistema Infrastrutturale: Le reti di acquedotto e gas presentano alcune criticità che necessitano di ulteriori verifiche ed approfondimenti. Depurazione e fognature presentano criticità in fase di risoluzione.</p> <p>Viabilità: L'area di intervento risulta essere accessibile da Via Teseo e Via Pinarella. L'attuazione dell'intervento comporta un modesto incremento dei flussi di traffico.</p> <p>Rumore: L'area di intervento è esposta a livelli sonori compatibili con la classe acustica di progetto (Classe III).</p> <p>Rischio Sismico: L'area di intervento ricade fra le "Zone suscettibili di instabilità per liquefazione (livello 3)".</p>

Rischio Idraulico:

L'area di intervento ricade in "Aree di potenziale allagamento" di cui all'art. 6 Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (disciplinato dall'art. 4.1.4 delle norme di PUG) e presenta un tirante idrico di riferimento fino a 50 cm.

## INTERVENTI DI MITIGAZIONE

a) Al fine di favorire la tutela delle acque sotterranee in ambito costiero, si dovranno rispettare le prescrizioni specifiche di cui all'art. 3.11 delle norme di PUG.

b) Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 4.7 delle norme di PUG.

c) L'area di intervento risulta essere esclusa dall'applicazione della presente tutela ai sensi dell'art. 3.9 delle norme di PUG.

d) L'attuazione dell'intervento dovrà garantire l'osservanza dei requisiti e delle disposizioni di cui alla DGR 1688 del 18/11/2013 recante norme in materia dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Sistema Infrastrutturale:

L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esecuzione delle opere necessarie a garantire la compatibilità dello stesso rispetto alle reti esistenti.

Viabilità:

Trattandosi di intervento di esigue dimensioni con un incremento di carico urbanistico non significativo, non si rileva la necessità di specifici interventi di mitigazione.

Rumore:

La progettazione dei fabbricati e relativi impianti tecnologici dovrà garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici in conformità alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997. L'articolazione e la compresenza delle funzioni all'interno dell'area di intervento dovrà essere tale, in fase attuativa, da collocare il comparto stesso nella classe attribuita. La determinazione della classe acustica in fase attuativa deve essere effettuata utilizzando il calcolo parametrico di cui al punto 2.2 della DGR 2053/2001 in funzione degli usi e della capacità insediativa prevista.

Rischio Sismico:

L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 4.6 delle norme di PUG.

Rischio Idraulico:

In fase esecutiva dovranno essere adottati gli accorgimenti tecnico costruttivi ed i criteri di protezione passiva dei manufatti in conformità alle disposizioni dell'art. 4.1.4 delle norme di PUG.

## CONCLUSIONI

Questa relazione costituisce il Rapporto Preliminare Ambientale previsto dall'art. 12 del D. Lgs. 4/2008, nonché Valsat prevista dagli artt. 38-39 della L.R. 24/2017, ed è sviluppata in modo tale da fornire all'autorità competente gli elementi di valutazione necessari per esprimere il giudizio: impatti previsti dall'attuazione dell'Accordo, coerenza con le normative ambientali, alterazioni dei valori di qualità ambientale. Il risultato della valutazione degli effetti indotti dalla attuazione dell'Accordo, è quello di una modesta influenza sul sistema territoriale fisico, trattandosi di modifiche inserite in un contesto già urbanizzato.

La capacità edificatoria attribuita, come indicato dall'art. 5 L.R.24/2017 comma 3 punti A e B, è finalizzata alla sostenibilità economico finanziaria per l'attuazione di tale proposta di accordo operativo ed è assegnata a titolo di compensazione al contributo di sostenibilità derivante dalla cessione del Fabbricato ex Conad City in Pinarella in tessuto urbano attiguo all'area oggetto di densificazione urbana.

Cervia, il 31/11/2019

In fede

Arch. Ing. Filippo Barbieri

