

FORNARI & ASSOCIATI

w w w f o r n a r i a s s o c i a t i . c o m
v i a s i l v i o s a n c i s i 3 , s a n t a r c a n g e l o d i r .
i n f o @ f o r n a r i a s s o c i a t i . c o m

gabriele	fornari	architetto
camilla	nanni	architetto
enrico	della bartola	architetto

OGGETTO:

VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
P R I V A T A D E L C O M P A R T O
C 3 n . 2 1 / a - C 3 n . 2 1 / b - C 3 n . 2 1 / c
Fg. n. 20 part.le n.836, 1250, 2543, 2565, 2351, 2363, 2364,
2 3 6 5 , 2 3 6 6 , 2 3 6 7 , 2 3 4 9 , 2 7 2 1 , 2 7 2 2

EXTRA COMPARTO - Area demaniale ex ferrovia
S a n t a r c a n g e l o d i r o m a g n a - U r b i n o
Fg. n.20 part.le n. 87, 91 in parte, 89 in parte

VALSAT - Relazione integrativa

PROGETTISTI:

ARCH. GABRIELE FORNARI

Indice generale

1	Introduzione	2
1.1	Localizzazione	2
2	Contenuti del Piano	4
2.1	Stato di fatto e interventi confermati.....	4
2.2	Variante	6
3	Quadro di riferimento programmatico	9
3.1	Piano Strutturale Comunale (PSC).....	9
3.2	Regolamento Edilizio Urbano (RUE)	10
3.3	Zonizzazione Acustica Comunale.....	11
3.4	Vincoli.....	13
3.4.1	<i>Tutele e vincoli di natura ambientale</i>	13
3.4.2	<i>PTCP Tav. A1 - Assetto evolutivo del sistema provinciale</i>	15
3.4.3	<i>PTCP Tav. B1 - Tutela del patrimonio paesaggistico</i>	15
3.4.4	<i>PTCP Tav. C1 - Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali</i>	15
3.4.5	<i>PTCP Tav. D1 - Rischi Ambientali</i>	16
3.4.6	<i>PAI – Mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura</i>	17
3.5	Conclusioni	17
4	Descrizione dello stato di fatto delle componenti ambientali, culturali e paesaggistiche	18
4.1	Ambito generale	18
4.2	Componenti ambientali.....	18
4.3	Componenti culturali.....	18
4.4	Componenti paesaggistiche	18
5	Descrizione dei presumibili impatti derivanti dall'attuazione del Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale	19
5.1	Ambito territoriale considerato nell'analisi ambientale e dati disponibili	19
5.2	Consumo di suolo.....	19
5.3	Popolazione	19
5.3.1	<i>Inquinamento elettromagnetico</i>	19
5.4	Fauna e flora	19
5.5	Idrologia e idrogeologia	19
5.6	Qualità dell'aria	20
5.7	Impatto acustico	20
5.8	Fattori climatici	21
5.9	Beni materiali	21
5.10	Patrimonio agroalimentare	21
5.11	Paesaggio	22
5.12	Altre componenti ambientali e interazioni tra i fattori ambientali	22
6	Conclusioni	23

1 Introduzione

Questo rapporto preliminare ambientale intende fornire gli elementi necessari per la valutazione degli effetti ambientali positivi e negativi generati da una variante al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO C 3 n. 21 / a - C 3 n. 21 / b - C 3 n. 21 / c in Comune di Santarcangelo di Romagna approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 28/11/2008 e 34 del 02/04/2009 ed è finalizzato a valutare la necessità di assoggettare la variante a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.7 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

1.1 Localizzazione

L'area interessata dall'intervento è di proprietà dei soggetti attuatori e comprende anche la limitrofa area demaniale fuori comparto originariamente occupata dalla ferrovia Santarcangelo - Urbino ed è situata in Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Scalone.

L'area è identificata al catasto del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio Fg. n. 20 part.le n.836, 1250, 2543, 2565, 2351, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2349, 2721, 2722 e individuata al Foglio 256 – 103 della Carta Tecnica Regionale ().



Fig. 1:

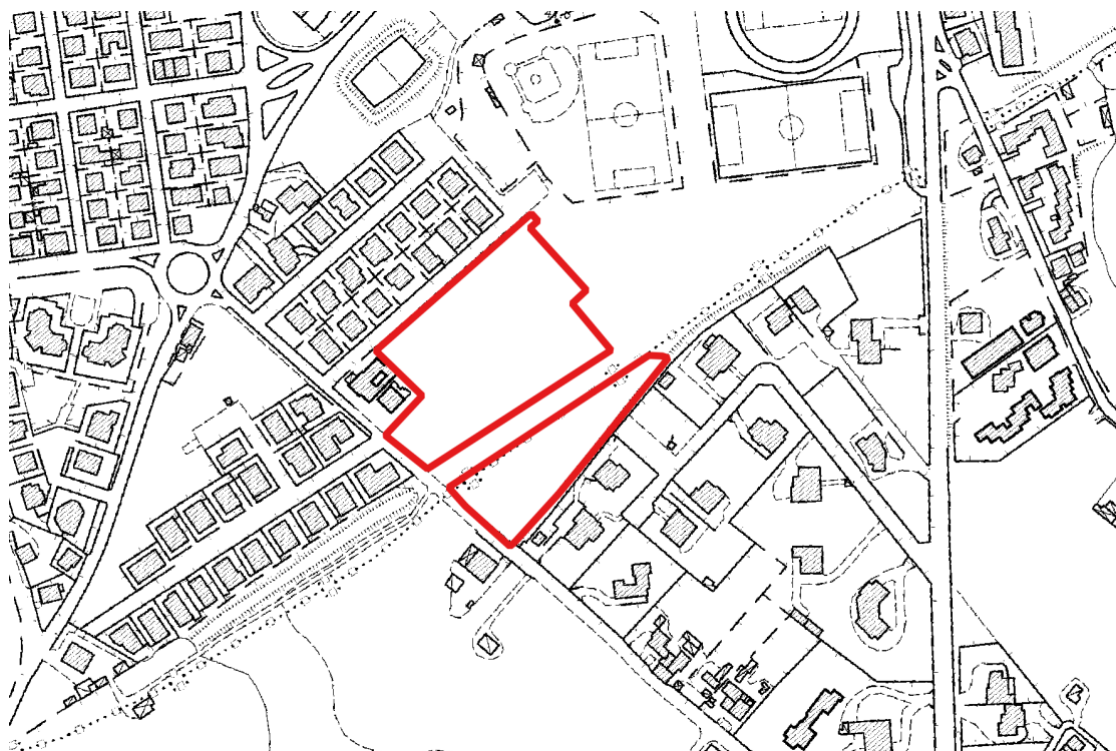


Fig. 2: Stralcio di CTR

2 Contenuti del Piano

2.1 Stato di fatto e interventi confermati

Il comparto in oggetto risulta costituito da una Superficie Territoriale (ST) di mq 38.145 che sviluppa una Superficie Utile Lorda privata di mq 6.695 e pubblica di mq 3.130.

Il PUA originario risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 28/11/2008 e Delibera di Consiglio n. 34 del 02/04/2009 di integrazione della Deliberazione Consiliare n. 60/2008, a garanzia della corretta esecuzione e successiva cessione delle opere di urbanizzazione previste risulta sottoscritta Convenzione Urbanistica in data 30/11/2009 notaio dott. Pietro Bernardi Fabbrani rep. n. 28376 racc. n. 11544 registrata a Rimini il 03/12/2009 n. 10288 serie I/T e ivi trascritta il 03/12/2009 art. 12/64 – 12/65.

La convenzione sopra richiamata risulta avere validità fino alla data 29/11/2025, la data di scadenza iniziale (29/11/2019) risulta prorogata di anni 3 ai sensi dell'articolo 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del Decreto-Legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare), successivamente prorogata di ulteriori 3 anni ai sensi dell'articolo 10, comma 4bis, del Decreto Legge del 16 luglio 2020 n. 76 (D.L. Semplificazioni), come modificato dalla Legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione sopra richiamata risultano già cedute la aree previste a verde pubblico identificato con le particelle del foglio n. 20 individuate dai mappali nn. 720, 2352 per una superficie di mq 8.347,00; ed il lotto pubblico identificato con le particelle del foglio n. 20 individuate dai mappali nn. 2427, 2617, 2429, 2431 per una superficie di mq 4.061,00.

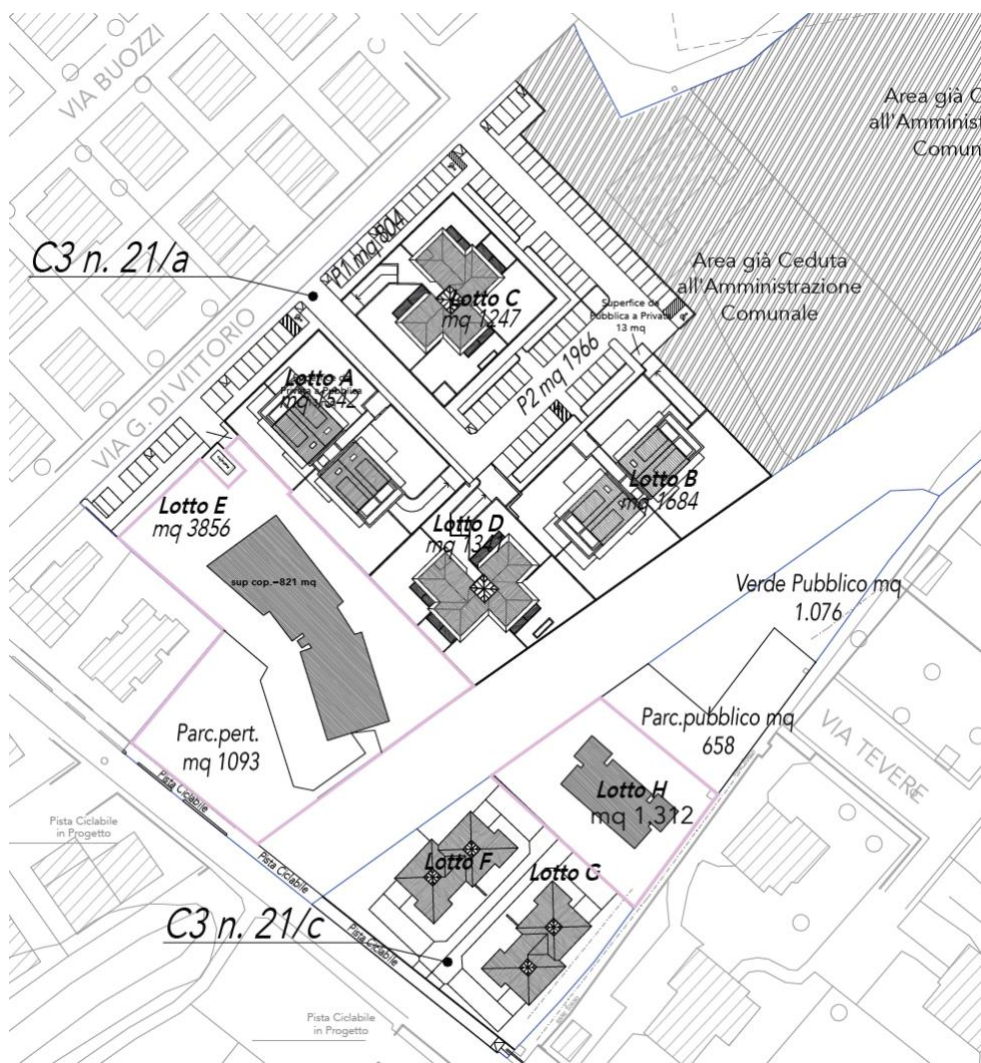


Fig. 3 Utilizzo dell'area -

Stato di fatto (Progetto autorizzato)

Le opere di urbanizzazione, realizzate solo in parte e da completare, sono state assentite con Permesso di Costruire n. 6 rilasciato in data 02/03/2013. Risulta completata, invece, la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio dell'impianto sportivo ubicato in Via della Resistenza, opera già collaudata e resa disponibile all'Amministrazione Comunale.

Le aree destinate alla realizzazione dei fabbricati residenziali privati risultano in parte già edificate in particolare:

- sui lotti nn. C e D risultano già realizzati i fabbricati e depositate le Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e Agibilità;
- sui lotti nn. A e B risultano in corso le opere per la realizzazione del fabbricato residenziali (Perm. Di Costr. n. 7 del 20/04/2020, Perm. Di Costr. n. 6 del 20/04/2020);
- sui lotti nn. G e F risultano rilasciati i Permessi di Costruire per la realizzazione di fabbricati

unifamiliari,

- per i lotti nn. E ed H devono ancora essere presentate le relative istanze edilizie per la costruzione dei fabbricati.

2.2 Variante

Nello specifico la variante riguarda:

- per il lotto H la modifica planivolumetrica con modifica della superficie fondiaria;
- per il lotto E la modifica planivolumetrica del fabbricato con cambio di destinazione d'uso (da albergo a residenza);

- per i lotti A, B e D la modifica della superficie fondiaria;

- la ridefinizione delle dotazioni territoriali sulla base delle modifiche portate al lotti E ed H;
- la realizzazione di un verde pubblico attrezzato con percorso ciclo-pedonale sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino da Via Scalone a Via Trasversale Marecchia a discapito del collegamento pedonale tra via Scalone e il parcheggio di via P. Nenni.

La variante al PUA si è resa necessaria principalmente in quanto dall'originaria progettazione del PUA sono cambiate le richieste del mercato immobiliare e per rispondere al meglio alle esigenze richieste in termini di qualità, funzionalità e prestazioni degli edifici si è preferito predisporre una variante planivolumetrica per i fabbricati dei lotti B ed E, nello specifico:

- a) **sul lotto A in fase di realizzazione piccola diminuzione della superficie fondiaria;**
- b) **sul lotto B in fase di realizzazione piccola diminuzione della superficie fondiaria;**
- c) **sul lotto D piccola aumento della superficie fondiaria;**
- d) sul lotto E verra' **realizzato una struttura turistico ricettiva formata da quattro blocchi di due piani fuori terra senza piano interrato e sottotetto. In una parte del blocco su via Scalone saranno adibiti gli spazi collettivi.** Ogni unita' ha al piano terra un vano adibito a garage. Sul lotto E la capacita' edificatoria e' di mq 2000 ma per non avere una grande massificazione sono stati progettati fabbricati che sviluppano una su di mq 1.556,23, sa (garage e logge) mq 287,67 con altezza massima di 7 mt.

Al fine dell'efficienza energetica tutti i fabbricati saranno rivestiti esternamente con cappotto termico e al piano terra sara' fugato per avere una superficie materica. Gli stipiti e i davanzali saranno realizzati in pietra. I serramenti saranno in legno o alluminio verniciato e le parti oscuranti saranno realizzate in alluminio modello model sistem. Le coperture con struttura portante in CA sono a falde inclinate e piane, con finitura mediante manto di copertura in tegole di laterizio. Le finiture (tra cui grondaie, pluviali e scossaline) sono in lamiera preverniciata. Le ringhiere saranno realizzate in vetro trasparente temperato con montanti in ferro verniciato colore bianco.

- e) sul lotto H, Unità unifamiliare ad uso residenziale composta da un fabbricato principale e da un fabbricato di servizio alla residenza. Il fabbricato principale è composto da:

Un piano interrato con struttura in C.A. ad uso garage e servizi alla residenza, primo solaio in C.A. Un corpo in elevazione (piano terra e sottotetto) con struttura a pareti portanti in legno intelaiato, solaio e falda di copertura in legno, tramezze con struttura intelaiata in legno e/o cartongesso. Coperto ventilato con manto in coppi alla portoghese e relativo fabbricato di servizio finito come il fabbricato principale.

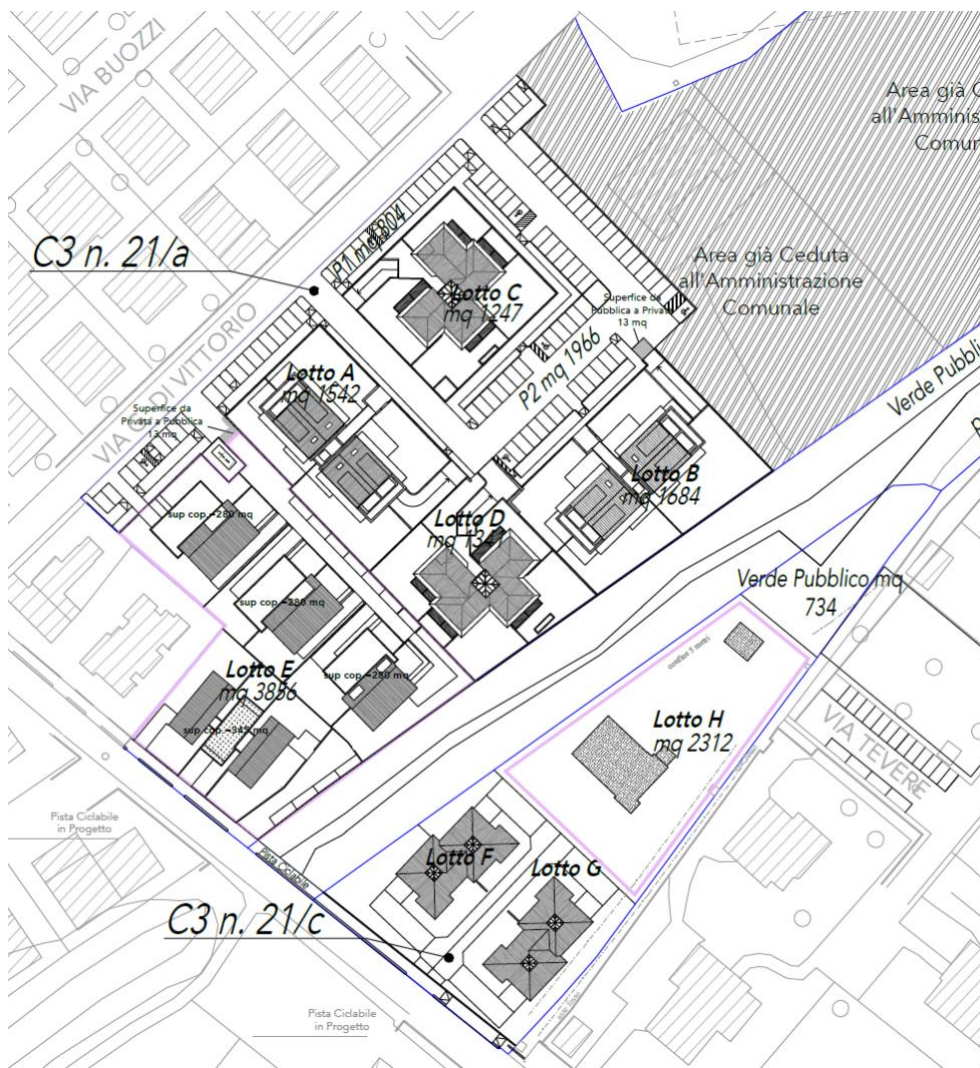


Fig. 4 Utilizzo dell'area

- Variante

Come da accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, i proprietari delle aree del comparto oltre alla realizzazione e cessione standard urbanistici previsti dalle norme vigenti, provvederanno alla realizzazione di un verde pubblico attrezzato con percorso ciclo-pedonale compreso tra Via Scalone e Via Trasversale Marecchia sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino, ceduto o di imminente cessione dal Demanio dello Stato al Comune di Santarcangelo di

Romagna. Il percorso ciclo-pedonale collegherà l'area del comparto in oggetto con l'ambito dello stadio Comunale da dove è facilmente raggiungibile, in tutta sicurezza con mobilità lenta, in centro della città. Tale intervento rappresenterà uno stralcio di un progetto unitario più ampio che coinvolgerà gran parte del percorso dell'ex ferrovia esistente, creando "un'arteria verde" per la mobilità sostenibile che permetterà di attraversare il capoluogo, creando inoltre dei collegamenti con la Via Emilia, Stazione Ferroviaria e frazioni (San Martino e Santa Giustina).

La tabella seguente riassume i dati di variante. Tutti gli altri dati rimangono invariati.

LOTTO	Sf	Sul	unità abitative previste
A	mq. 1.542	---	---
B	mq. 1.684	---	---
D	mq. 1341	---	---
E	mq. 3.856	mq. 2.000	---
H	mq. 2342	mq. 250	n. __1

3 Quadro di riferimento programmatico

Si riportano nei seguenti paragrafi i riferimenti agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti in riferimento all'area d'intervento che viene individuata con tratteggio rosso.

Verranno presi in considerazione i seguenti strumenti urbanistici e territoriali:

- Piano Strutturale Comunale e tavole dei vincoli
- Regolamento Urbanistico Edilizio

3.1 Piano Strutturale Comunale (PSC)

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/07/2010 è stato approvato il Piano strutturale Comunale, successivamente variato con Delibere 37 del 21/06/2017 e 9 del 26/02/2021. Quest'ultima variante ha provveduto anche alla redazione della Tavola dei Vincoli per i quali si rimanda al **Par.3.4.**

In riferimento al PSC si riporta qui di seguito stralcio della Tavola 1B riferita agli Ambiti e trasformazioni territoriali ()

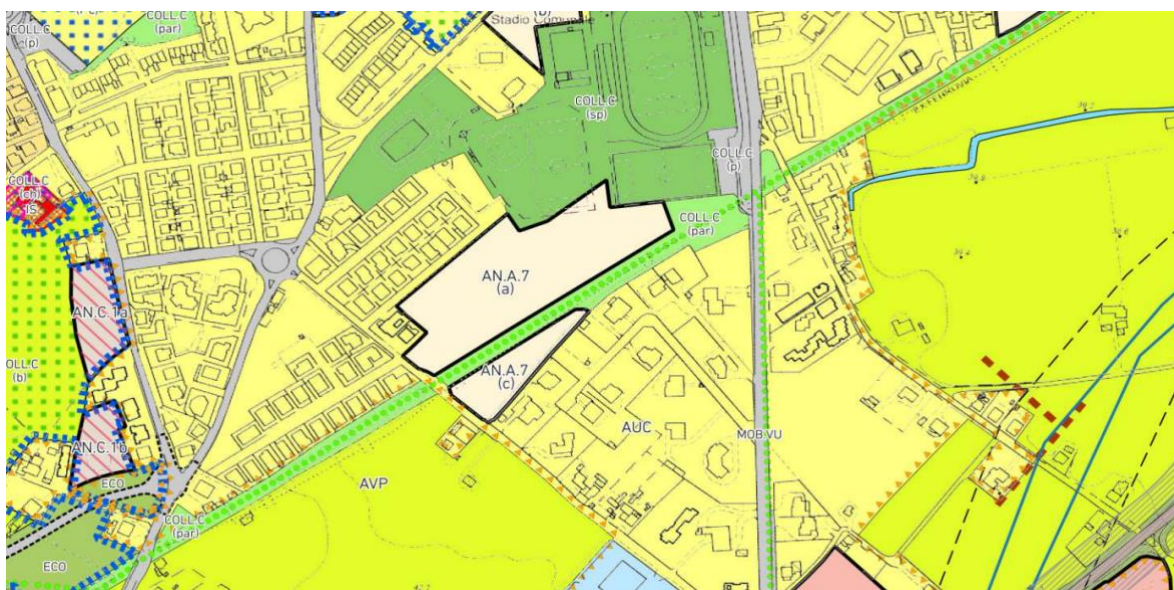


Fig. 5: Stralcio di Tav. 1b del PSC vigente

Il Psc classifica l'area come - AN.A - Ambiti di nuovo insediamento costituiti da PUA approvati all'atto dell' approvazione del PSC che al comma 1 prevede che:

Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Si farà quindi riferimento alla NTA del PUA allegata che rimangono pienamente vigenti.

3.2 Regolamento Edilizio Urbano (RUE)

Come detto poco sopra l'intervento non è disciplinato dal RUE dal momento che è localizzato in area interna al perimetro di un Pua previgente. L'area di intervento è classificata come AN - Ambiti di nuova urbanizzazione () soggetti alle norme del relativo PUA.

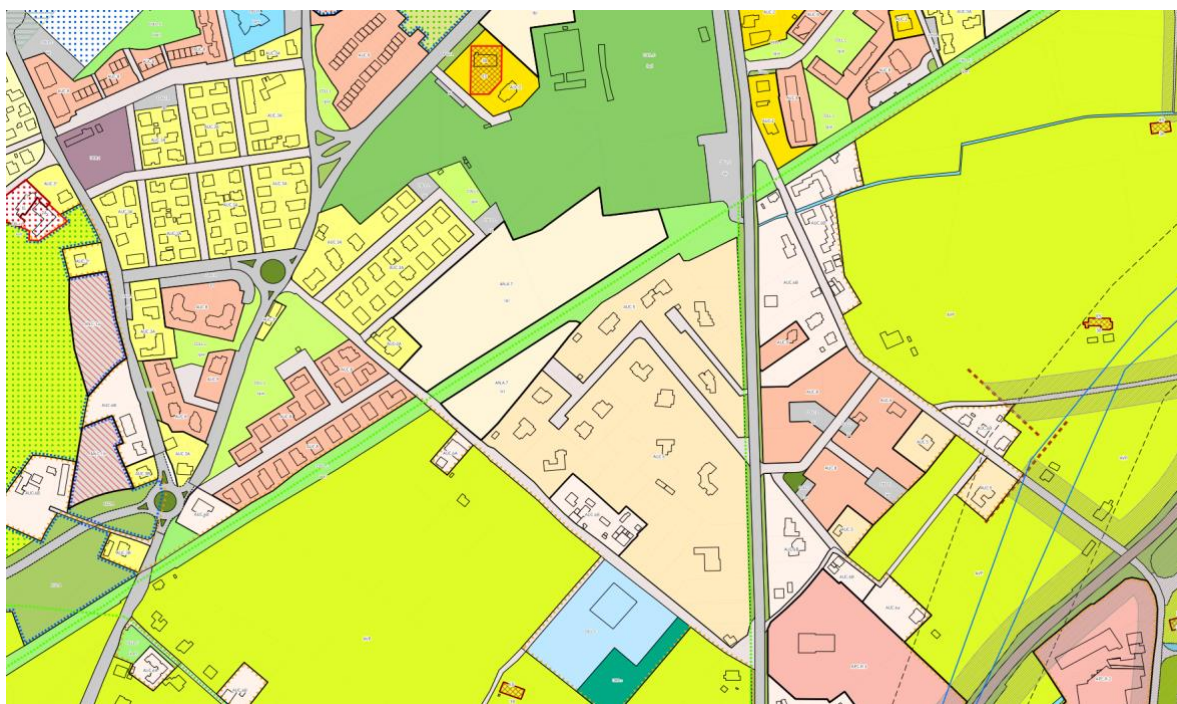


Fig. 6: Stralcio di Tav. 1.D del RUE vigente

3.3 Zonizzazione Acustica Comunale

La Zonizzazione acustica comunale vigente approvata con delibera del Consiglio comunale n. 10 del 26/02/2021, pubblicata sul BUR n. 73 del 17/03/2021 inserisce l'area in III Classe sia nello stato di fatto() sia nello stato di progetto ().



ia. 7: Stralcio di Tav. 1 della Zonizzazione Acustica Comunale – stato di fatto



ig. 8: Stralcio di Tav. 2 della Zonizzazione Acustica Comunale - progetto

3.4 Vincoli

I vincoli che vengono analizzati sono i seguenti individuati nelle tavole dei vincoli elaborate in occasione dell'ultima variante al PSC:

- Tav. 2b: Tutele e vincoli di natura ambientale
- Tav. 3b: Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica
- Tavola dei Vincoli:
- Tavola 1: PTCP Tav. A1 - Assetto evolutivo del sistema provinciale;
- Tavola 2: PTCP Tav. B1 - Tutela del patrimonio paesaggistico;
- Tavola 3: PTCP Tav. C1 - Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali;
- Tavola 4: PTCP Tav. D1 - Rischi Ambientali;
- Tavola 6: PAI – Mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura;

3.4.1 Tutele e vincoli di natura ambientale

L'area è inserita prevalentemente tra le Aree di ricarica della falda idrologicamente connesse all'alveo (ARA) ed in minor parte tra quelle di ricarica diretta della falda (ARD) normate dagli artt. 14.2 e 14.3 delle norme di PSC.

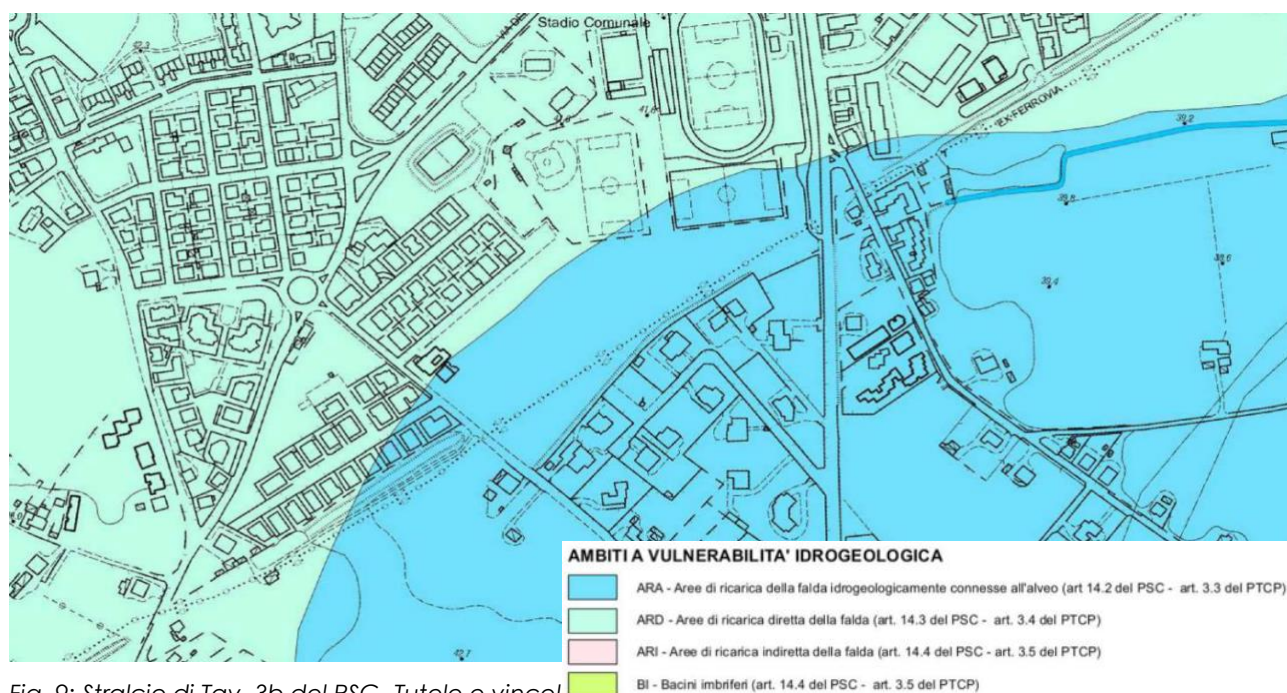
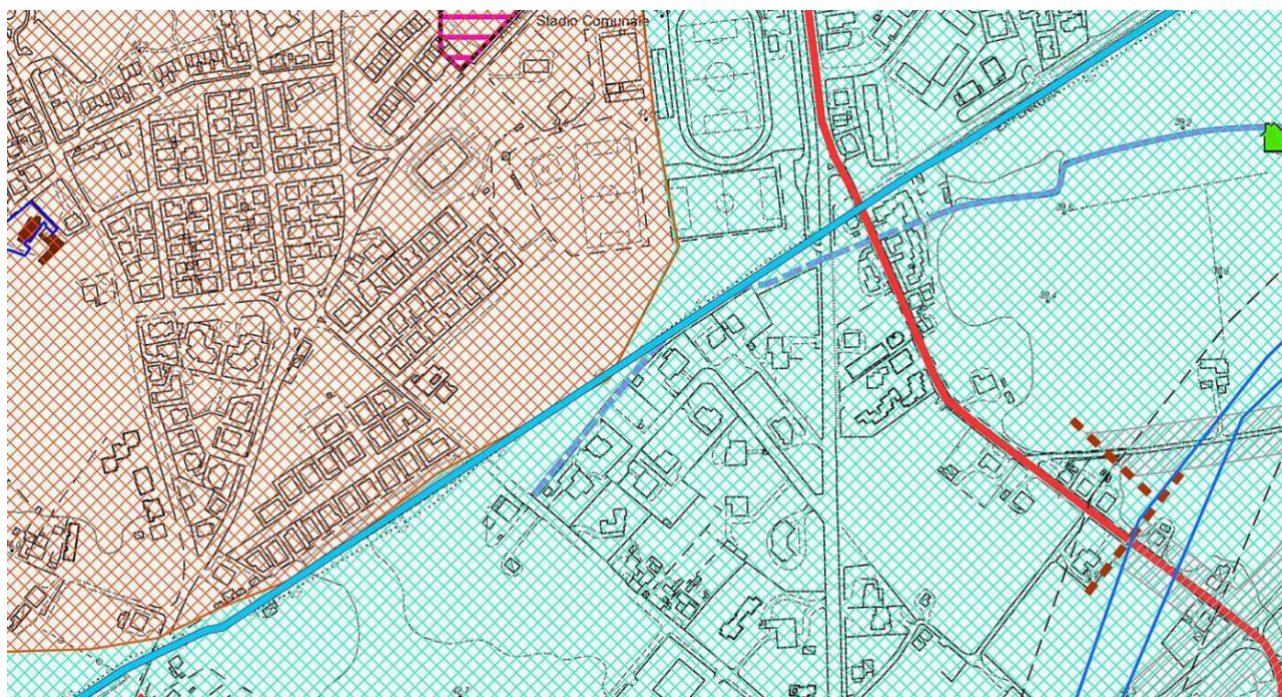


Fig. 9: Stralcio di Tav. 3b del PSC- Tutele e vincoli

Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica

L'area è classificata prevalentemente a media potenzialità archeologica



Potenzialita' archeologiche (art.30 c.5,6 del PSC)

-  Alta (art. 30 c.10 del PSC)
-  Media (art. 30 c.9 del PSC)
-  Bassa (art. 30 c.8 del PSC)

e trovano applicazione le previsioni dell'art.30 comma 9 che pre

In queste aree, prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni

scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere una attività di controllo archeologico preventivo. La proprietà interessata deve inviare una comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con allegato il progetto preliminare contenente la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle relative profondità completa di sezioni. In relazione all'area specifica di intervento ed alla natura dell'intervento stesso, la Soprintendenza valuterà e comunicherà le modalità di esecuzione delle indagini preventive, che possono essere di varia natura, i cui costi sono a carico della proprietà. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune e alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.

L'area è anche interessata parzialmente da vincolo per la presenza dell'acquedotto (linea azzurra) che però non interferisce con le opere previste dalla variante.

3.4.2 PTCP Tav. A1 - Assetto evolutivo del sistema provinciale

L'area non è interessata da previsioni di assetto evolutivo del sistema provinciale.



Fig. 11: Stralcio di Tav.

PTCP Tav. A1 - Assetto evolutivo del sistema provinciale del PSC

3.4.3 PTCP Tav. B1 - Tutela del patrimonio paesaggistico

L'area non è interessata dalla tutela del patrimonio paesaggistico ai sensi del vigente PTCP.



Fig. 12: Stralcio di Tav.

PTCP Tav. B1 - Tutela del patrimonio paesaggistico del PSC

3.4.4 PTCP Tav. C1 - Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali

L'area ricade nella sub unità di paesaggio del corso del Fiume Marecchia (in azzurro)

e non è interessata da vincoli per la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali.

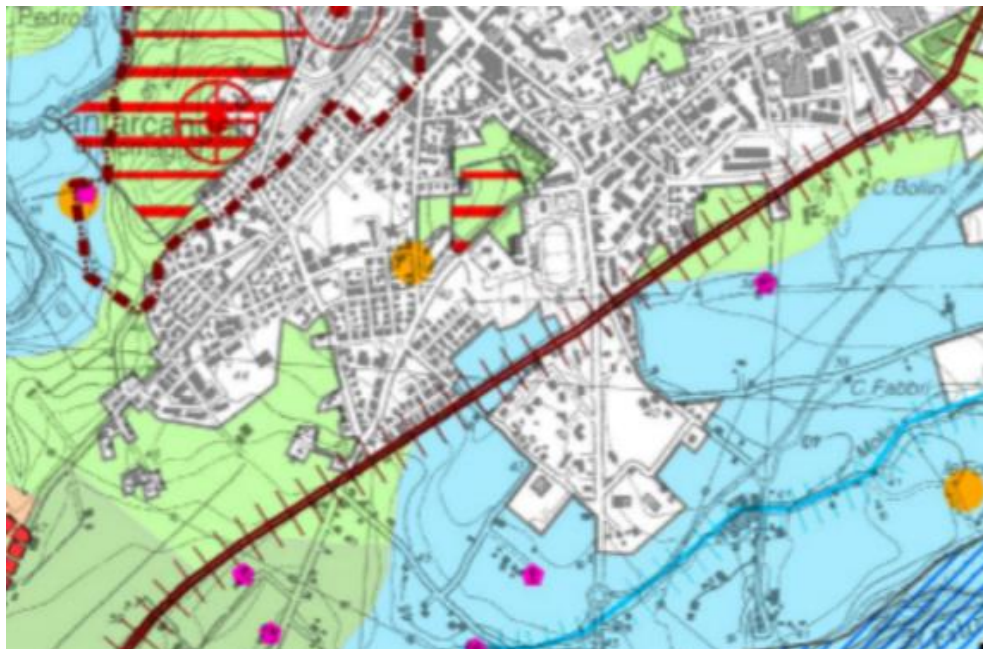


Fig. 13: Stralcio di Tav.

PTCP Tav. B1 - Tutela del patrimonio paesaggistico del PSC

3.4.5 PTCP Tav. D1 - Rischi Ambientali

In coerenza con quanto rilevato nel Par.3.4.1 l'area è inserita prevalentemente tra le Aree di ricarica della falda idrologicamente connesse all'alveo (ARA) ed in minor parte tra quelle di ricarica diretta della falda (ARD) normate dagli artt. 3.3 e 3.4 delle norme di PTCP integralmente recepite dagli articoli 14.2 e 14.3 e delle norme di PSC.

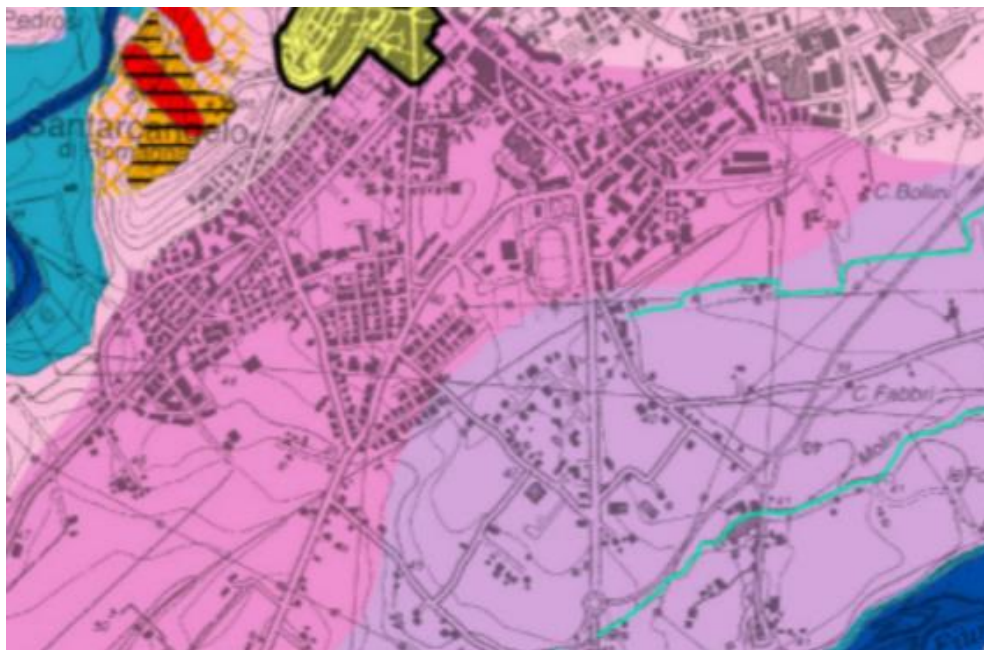


Fig. 14: Stralcio di Tav.

AMBITI A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

- Area di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA (art. 3.3)
- Area di ricarica diretta della falda - ARD (art. 3.4)
- Area di ricarica indiretta della falda - ARI (art. 3.5)
- Bacini imbriferi - BI (art. 3.5)

3.4.6 PAI – Mappa della pericolosità

L'area ricade tra quelle con alluvioni poco frequenti individuate nel Piano per la Gestione dei Rischi da Alluvione adottato nel corso del 2016 () e trova applicazione il comma 4.2 lettera d) che fa salvi "gli interventi e le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati alla data di adozione del Progetto di Variante al Piano Stralcio (27/04/2016) che ricadono in Fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica di nuovo inserimento in tale Progetto di Variante".

Fig. 15: Stralcio di Tav. PAI – Mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura del PSC (Fonte: Comune di Santarcangelo di R.) con sovrapposizione del perimetro



3.5 Conclusioni

La variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C3 n. 21/a - C3 n. 21/b - C3 n. 21/c è conforme alle previsioni della pianificazione comunale e territoriale analizzata.

Nei paragrafi relativi alla definizione e verifica degli impatti sull'ambiente (Cap. 4 e 5) verrà specificata l'invarianza della variante in relazione alle prescrizioni imposte dalle norme degli strumenti di pianificazione che terranno conto della particolare localizzazione dell'area di intervento e le opere di mitigazione previste nel progetto in variante.

4 Descrizione dello stato di fatto delle componenti ambientali, culturali e paesaggistiche

4.1 Ambito generale

Come evidenziato dallo stralcio di CTR () e dalla foto aerea () si tratta di area residenziale di completamento già oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in avanzata fase di attuazione.

4.2 Componenti ambientali

L'area si presenta come a prevalente uso residenziale ed è posta in prossimità dello Stadio Comunale e della ex Ferrovia Santarcangelo – Urbino.

4.3 Componenti culturali

Sull'area e nelle sue vicinanze non sono presenti testimonianze culturali significative e l'intervento di progetto non ha alcun impatto su questa componente.

4.4 Componenti paesaggistiche

Il contesto paesistico ambientale in cui rientra l'intervento è quello dell'abitato di Santarcangelo di Romagna, inserito nell'unità di paesaggio del Fiume Marecchia ma in un contesto già completamente urbanizzato di cui l'intervento in esame costituisce il completamento.

5 Descrizione dei presumibili impatti derivanti dall'attuazione del Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale

5.1 Ambito territoriale considerato nell'analisi ambientale e dati disponibili

L'analisi ambientale verrà svolta prevalentemente su scala locale, cioè quella maggiormente influenzata dalla realizzazione del progetto, dal momento che la sua realizzazione non comporterà impatti significativi a scala maggiore. Indicativamente si può dire che verrà presa in considerazione l'area circostante in un raggio di circa 1.000 m.

5.2 Consumo di suolo

La variante proposta non comporta modifiche all'uso del suolo rispetto al PUA approvato ad eccezione della miglora costituita dall'incremento della permeabilità dovuto alla riduzione delle superfici coperte derivante dal cambio d'uso del lotto H da albergo a edifici residenziali

5.3 Popolazione

La variante non ha impatti di alcun tipo sulla popolazione.

5.3.1 Inquinamento elettromagnetico

Le antenne radio base più prossime sono quelle presenti all'interno del complesso sportivo dello stadio comunale di Santarcangelo di R. poste a circa 200 m di distanza dall'area di intervento¹.

5.4 Fauna e flora

La variante non comporterà impatti significativi sulla flora e sulla fauna.

5.5 Idrologia e idrogeologia

L'idrografia locale è costituita da fossi interpoderali e cunette stradali. Non sono presenti altri corpi idrici superficiali anche minori.

In relazione alla conformità al Titolo 3 delle norme di attuazione del PTCP (art. 3.3 e 3.4) come recepite dal PSC (art. 14.2 e 14.3) e l'intervento in variante incrementa la permeabilità dei suoli e la capacità locale di ricarica della falda rispetto a quanto già autorizzato.

¹ Catasto Regionale delle sorgenti di campi elettromagnetici (Cem) <https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/campi-elettromagnetici/dati-campi-elettromagnetici/catasto-regionale>

La tabella seguente mostra la variazione positiva della permeabilità tra il PUA approvato e variante per i due soli lotti oggetto di modifica:

Lotto	Sf	PUA Vigente		Sf	Variante	
		Superficie impermeabil e	Superficie permeabile		Superficie impermeabile	Superficie permeabile
E	3.856,00	1.914,00	1.942,00	3.856,00	1.185,00	2.671,00
H	1.312,00	250,00	1.062,00	2.312,00	291,00	2.021,00
Parcheeggio pubblico	658,00	658,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verde pubblico	1.076,00	0,00	1.076,00	734,00	0,00	734,00
Totale			4.080,00			5.426,00

Si ha quindi un incremento di superficie permeabile pari a 1346 mq.

5.6 Qualità dell'aria

Dal momento che non sono disponibili dati sulla qualità dell'area a livello comunale è possibile fare valutazioni qualitative in relazione alla variante proposta.

In particolare si ritiene che:

- le emissioni da traffico veicolare ed in particolare di poveri sottili e ossidi di azoto risulteranno ridotte nella configurazione di variante dal momento che in sostituzione di un albergo con 40 camere si avranno cinque edifici residenziali;
- le emissioni derivanti dal riscaldamento degli edifici saranno significativamente inferiori dal momento che il volume riscaldato degli edifici previsti dalla variante è sensibilmente inferiore rispetto a quello degli edifici previsti nel PUA vigente.

5.7 Impatto acustico

La Valutazione previsionale del clima acustico è stata rielaborata per quanto riguarda lo scenario di progetto tenendo conto delle modifiche previste dalla variante e se ne riportano qui di seguito le conclusioni. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla Valutazione completa.

La variante al P.U.A. comporta solo un aggravio in termini di rumore per i fabbricati del lotto E che vengono avvicinati alla Via Scalone. I restanti lotti non sono interessati dalle modifiche in

atto e semmai beneficiano della riduzione del carico urbanistico (diminuzione dei fruitori, passando da un'unità alberghiera che tra clienti e personale prevedeva almeno 100 persone a 9 nuclei familiari per i quali si ipotizzano complessivamente non più di 35 persone, avvalorata anche dalla consistente diminuzione di posti auto).

Sulla base dell'indagine fonometrica effettuata in corrispondenza della facciata dell'edificio maggiormente esposto è emerso il rispetto dei limiti previsti per le aree in classe III.

Per attenuare ulteriormente le immissioni sonore del traffico su Via Scalone per le tre unità immobiliari ad essa più prossime, si prevede di realizzare la recinzione lato Via Scalone e lato area demaniale con una pannellatura continua di altezza 1.7 metri (0.2m di muretto +1.5m di pannello), anche se ad ora non è ancora dato sapere se in vetro, in legno o metallica. Detta soluzione è in grado di produrre un'attenuazione quantificabile in almeno 3 dBA relativamente al rumore dovuto al traffico stradale, con evidenti benefici soprattutto per le aree esterne fruibili. Non è stato predisposto un disegno esecutivo della recinzione sia perché ancora non pienamente definito dai progettisti, sia perché considerato migliorativo e non funzionale al rispetto dei limiti di zona, già verificato mediante il rilievo strumentale.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, si può considerare il clima acustico all'interno degli stessi compatibile con le vigenti disposizioni di legge.

In conclusione, ai sensi delle norme legislative attualmente in vigore, si ritiene che il livello di rumorosità ambientale presso l'area su cui sorgerà il fabbricato in progetto possa ritenersi entro i limiti attribuiti dalla classificazione acustica ed il clima acustico entro i limiti di accettabilità per la destinazione prevista

5.8 Fattori climatici

La realizzazione della variante rispetto al progetto approvato non avrà impatti diretti o indiretti apprezzabili sulla componente fattori climatici.

5.9 Beni materiali

Non si ravvisano impatti significativi sulla componente beni materiali dal momento che nell'ambito dell'area d'intervento non sono presenti beni materiali significativi.

5.10 Patrimonio agroalimentare

Il patrimonio agroalimentare non verrà impattato dagli interventi previsti dalla variante come non lo era dagli interventi previsti dal PUA vigente.

5.11 Paesaggio

Il paesaggio non verrà impattato dagli interventi previsti dalla variante come non lo era dagli interventi previsti dal PUA vigente dal momento che l'intervento è localizzato in ambito urbano.

Viene mantenuto l'impatto positivo legato alla realizzazione di un verde pubblico attrezzato con percorso ciclo-pedonale compreso tra Via Scalone e Via Trasversale Marecchia sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo - Urbino. Il percorso ciclo-pedonale collegherà l'area di intervento con l'ambito dello stadio Comunale da dove è facilmente raggiungibile, in tutta sicurezza con mobilità lenta, il centro della città.

Tale intervento rappresenterà uno stralcio di un progetto unitario più ampio che coinvolgerà gran parte del percorso dell'ex ferrovia esistente, creando "un'arteria verde" per la mobilità sostenibile che permetterà di attraversare il capoluogo, creando inoltre dei collegamenti con la Via Emilia, Stazione Ferroviaria e frazioni (San Martino e Santa Giustina).

5.12 Altre componenti ambientali e interazioni tra i fattori ambientali

Non sono previsti impatti di rilievo relativamente ad altre componenti ambientali o interazioni tra quelle precedentemente esaminate.

6 Conclusioni

Gli impatti previsti sono di fatto invariati rispetto a quanto già valutato in occasione dell'approvazione del PUA vigente.

La variante proposta comporta i seguenti impatti positivi sulle componenti ambientali analizzate:

- riduzione delle emissioni in atmosfera legate alla realizzazione di edificio di dimensioni più ridotte in sostituzione dell'albergo previsto;
- riduzione del traffico indotto;
- incremento della permeabilità dell'area a seguito della riconfigurazione dei lotti con incremento della capacità locale di ricarica della falda.

Si ritiene quindi che la variante proposta non richieda l'attivazione delle procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) dal momento che nella sua parte progettuale risponde in toto alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati e dal momento che non sono previste ulteriori opere rispetto a quelle in esso previste.