



CONSULENZE AMBIENTALI Dott. Geol. Daniela Tonini

Tecnico competente in acustica ambientale

iscritta nell'elenco nominativo nazionale n. 5128 - registro regionale: RER/00081

via A. Bonci, 9 - 47921 RIMINI Tel/Fax 0541 411204

www.toniniambiente.it email: info@toniniambiente.it

Comune di Misano Adriatico (RN)

---

## **Demolizione parziale e ricostruzione di un immobile ad uso commerciale**

Via Adriatica nn. 50-52-54-56 loc. Misano Adriatico

Rif. catastali:

Foglio 3 – p.lla 2099

---

### ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art.38 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017

### RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.P.C.M. 12/12/2005

---

**TAV. 11**

data: SETTEMBRE 2025

il tecnico

Dott. Geol. Daniela Tonini

# Demolizione parziale e ricostruzione di un immobile ad uso commerciale

Via Adriatica nn. 50-52-54-56  
loc. Misano Adriatico



## RELAZIONE PAESAGGISTICA

### INDICE

1.	LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE....	6
2.	CARATTERISTICHE DEL PROGETTO .....	11
2.1	MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI.....	13
3.	STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO .....	14
3.1	CARATTERI GEOMORFOLOGICI E NATURALISTICI – USO DEL SUOLO .....	14
3.2	SISTEMI INSEDIATIVI E TESSITURE TERRITORIALI STORICHE .....	17
4.	PIANI URBANISTICI DI RIFERIMENTO E COMPATIBILITA' .....	18
4.1	PUG comune di Misano adriatico .....	18
4.2	Piano territoriale di area vasta della provincia di Rimini (PTAV 2024) .....	28
5.	COMPATIBILITA' DELL'OPERA E MITIGAZIONI.....	32
6.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	33

## PREMESSA

Nelle seguenti note si espone la relazione paesaggistica per il progetto di riqualificazione edilizia che interessa due lotti posti all'interno del territorio urbanizzato in riva destra del rio Agina ubicati nel comune di Misano Adriatico (RN) in loc. Misano via Adriatica nn. 50-52-54-56.

La proposta di rigenerazione è presentata mediante procedura di Accordo operativo di cui all'art. 38 della LR 24/2017.

La tavola dei vincoli 1c.3 del PUG del Comune di Misano Adriatico esclude dalla tutela di cui all'art. 142 comma 1 lettera c del D. Lgs. 142/2004 parte del sedime oggetto di A.O. ed in particolare i terreni in capo alla ..... i. che sono collocati adiacenti al corso d'acqua (ai sensi del comma 2 del medesimo articolo).

La presente relazione paesaggistica riguarda pertanto soltanto la parte oggetto di A.O. ancora sottoposta a vincolo che ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) è il seguente:

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

Sul lotto sottoposto a tutela è presente un edificio composto da piano terra e piano interrato un tempo adibito a sala scommesse che si intende demolire per poi costruire un volume spostato rispetto alla posizione dell'edificio originario ed unito ad un volume previsto nel lotto a fianco.

La presente relazione è redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005 tuttavia comprende necessariamente tutto il progetto dal momento che si tratta di un unico fabbricato seppur costruito in due stralci diversi su due lotti differenti.

Di seguito si riporta una scheda di sintesi dell'intervento sottoposti ad autorizzazione.

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005

### **PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E PARZIALE RICOSTRUZIONE DI UN IMMOBILE AD USO COMMERCIALE INVIA ADRIATICA NN. 50-52-54-56 A MISANO ADRIATICO CENSITI AL CATASTO FG. 3 MAPP. 2099**

#### 1. RICHIEDENTE:

☐ persona fisica ☐ società ☐ impresa ☐ ente

#### 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Il progetto di ristrutturazione prevede la demolizione del fabbricato esistente composto da piano interrato e piano terra per una superficie complessiva di 190,08 mq e la costruzione di un nuovo fabbricato sempre all'interno del lotto ma ubicato in un differente sedime di forma rettangolare di circa 616 mq (28 x 22 m) e di altezza massima 6,50 m.

Questo nuovo edificio sarà unito ad un edificio previsto nel lotto a fianco, della medesima forma architettonica ed altezza, della superficie di 715 mq (32,5 x 22 m).

#### 3. OPERA CORRELATA A:

- ☒ edificio  
☒ area di pertinenza o intorno dell'edificio  
☐ lotto di terreno  
☒ strade, corsi d'acqua  
☐ territorio aperto

#### 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- ☐ temporaneo o stagionale  
☒ permanente ☒ a) fisso ☐ b) rimovibile

#### 5. DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- ☐ residenziale ☐ ricettiva/turistica ☐ industriale/artigianale ☐ agricolo  
☒ commerciale/direzionale ☒ zone urbane esistenti per pubblici esercizi ed attività ricreative;

#### 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- ☐ centro storico ☒ area urbana ☐ area periurbana ☐ territorio agricolo  
☐ insediamento sparso ☐ insediamento agricolo ☐ area naturale

#### 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- ☒ costa (bassa/alta) ☐ ambito lacustre/vallivo ☒ pianura ☐ versante  
(collinare/montano)  
☐ altopiano/promontorio ☐ piana valliva (montana/collinare) ☐ terrazzamento ☐  
crinale

#### PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

- ☐ territori costieri;    ☐ territori contermini ai laghi;    ☒ fiumi, torrenti, corsi d'acqua;
- ☐ montagne sup. 1200/1600 m;    ☐ ghiacciai e circhi glaciali; ☐ parchi e riserve;
- ☐ territori coperti da foreste e boschi;    ☐ università agrarie e usi civici;    ☐ zone umide;
- ☐ vulcani;    ☐ zone di interesse archeologico.

#### 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

riassunto estratti cartografici:

Fig. 1.a – estratto di carta CTR dalla scala 1:25.000

Fig. 1.b – riferimenti del paesaggio – estratto ortofoto Google map

Fig. 1.c – estratto catastale

Fig. 1.d – stato attuale legittimato

Fig. 2.2.1.a – planimetria generale del progetto

Fig. 2.2.1.b – sezioni di progetto con tracce

Fig. 3.1.a – carta storica Emilia Romagna dal 1853 al 1895

Fig. 3.1.b – estratto foto aeree RAF 1943-1944

Fig. 3.1.c – estratto IGM – GAI 1954

Fig. 3.1.d – foto aeree 1976

Fig. 3.1.e – estratto carta geologica regionale scala 1:10.000i

Fig. 4.1.a – estratto tav. 1b del PUG

Fig. 4.1.b – estratto tav. 3b-1 del PUG

Fig. 4.1.c – estratto tav. 1c-1 del PUG

Fig. 4.1.d – estratto carta delle potenzialità archeologiche del comune di Misano Adriatico

Fig. 4.1.e – estratto carta di tutela delle potenzialità archeologiche del comune di Misano Adriatico

Fig. 4.1.f – Estratto della tavola 1c.2 dei vincoli relativi alle vulnerabilità idrauliche ed idrogeologiche del PUG

Fig. 4.1.g – Estratto della tavola 1c.3 dei vincoli relativi alle tutele paesaggistiche del PUG

Fig. 4.2.a - estratto dalla Tav. 01\_4 carta delle strategie del PTAV

Cap. 6 documentazione fotografica

## 1. LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE

L'intervento oggetto della presente richiesta di autorizzazione riguarda soltanto uno dei due lotti oggetto di Accordo Operativo (A.O.) localizzati a Misano Adriatico in zona costiera pianeggiante ai piedi della paleofalesia posta a sud, tra il corso del rio Agina ad ovest, la SS16 a nord ed altri lotti edificati ad est.

La superficie complessiva del comparto oggetto di A.O. è di 3677 mq, il lotto soggetto ad autorizzazione paesaggistica è di 1800 mq.

L'area, collocata a quote intorno ai 5-6 m s.l.m., attualmente è edificata: il lotto oggetto di autorizzazione presenta un corpo di fabbrica un tempo adibito ad attività di gioco – scommesse, mentre l'altro, escluso dalla richiesta di autorizzazione, presenta un accorpamento di volumi costruiti in tempi differenti; è infatti presente un edificio rurale ed a fianco un edificio un tempo adibito ad albergo – ristorante. Tutte le attività sono chiuse e dismesse (fig. 1.a-b).

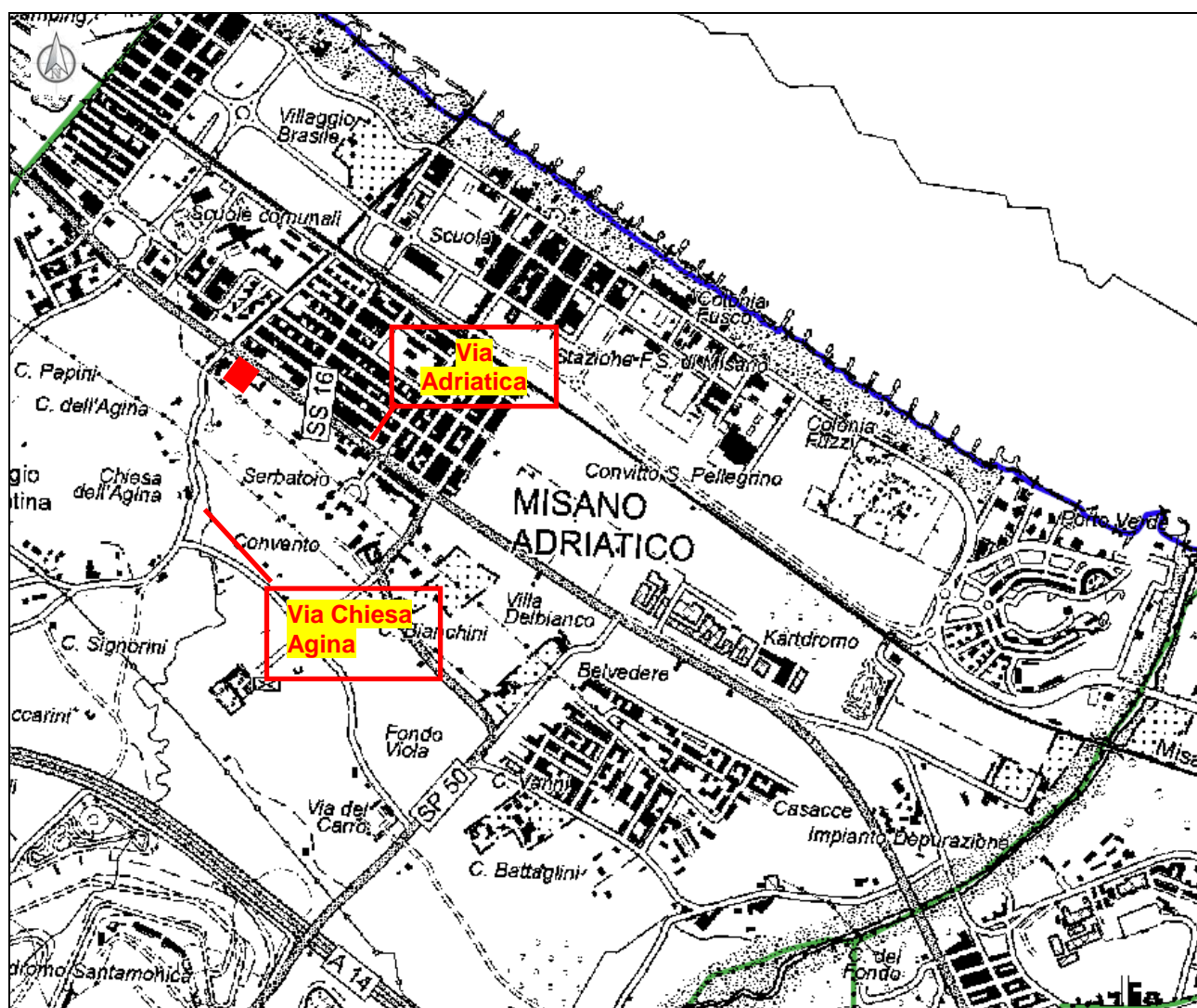
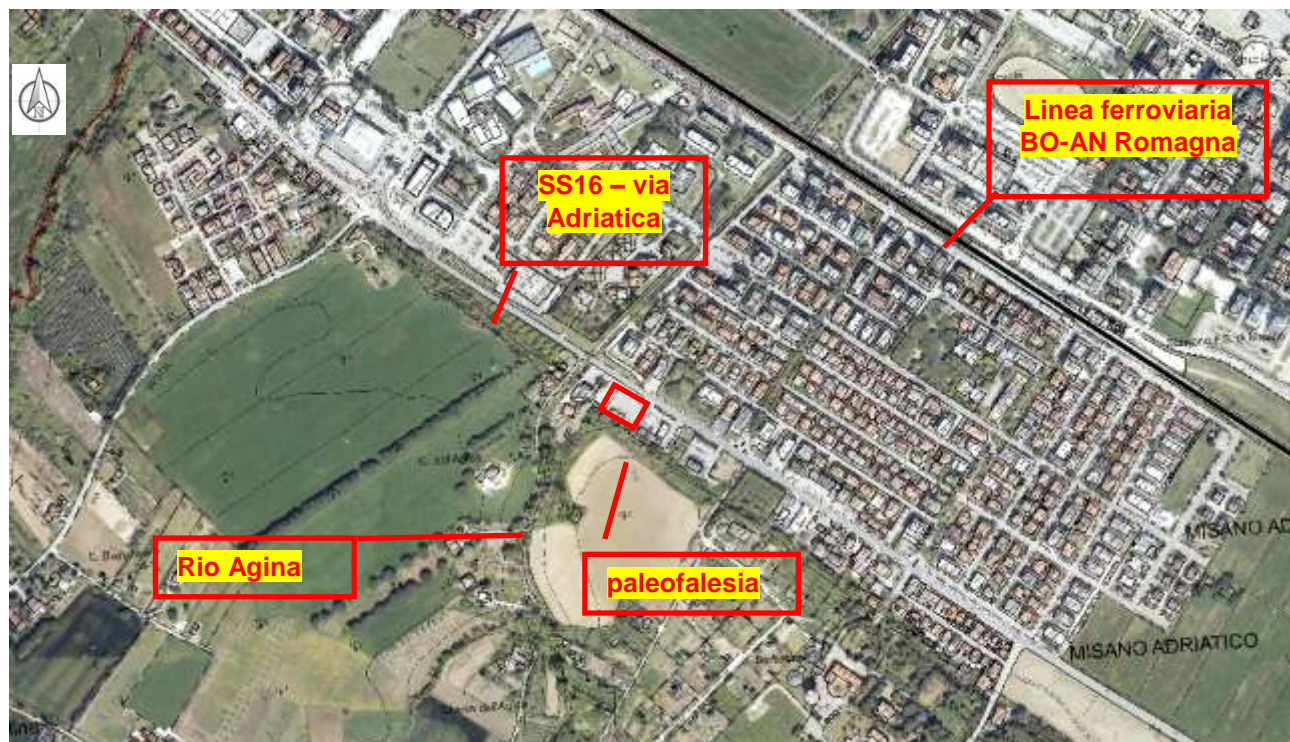


Fig. 1.a – estratto dalla carta CTR alla scala 1:25.000 268NO "Cattolica"  
Con il riquadro rosso l'area di interesse ed i principali riferimenti toponomastici



In generale si tratta di una zona ad intensa attività umana, specialmente nella stagione estiva perché il fronte di fabbricati si colloca fronsistente la S16 via Adriatica.



Ingrandimento dell'area di interesse nel riquadro chiaro l'area oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica – in quello campo di rosso l'area esclusa

Fig. 1.b – estratto da Ortofoto RER 2023-24 con sovrapposta CTR dalla scala 1:10.000 sezione 268010  
"Misano Adriatico - nel riquadro rosso l'area di interesse ed i principali riferimenti toponomastici"

Dal punto di vista catastale il sedime di interesse è accatastato al Foglio 9, alla  
 appartengono le particelle nn. 54-399-2142-2286, mentre alla  
 appartiene la particella n. 2099 come riportato in fig. 1.1.c.:

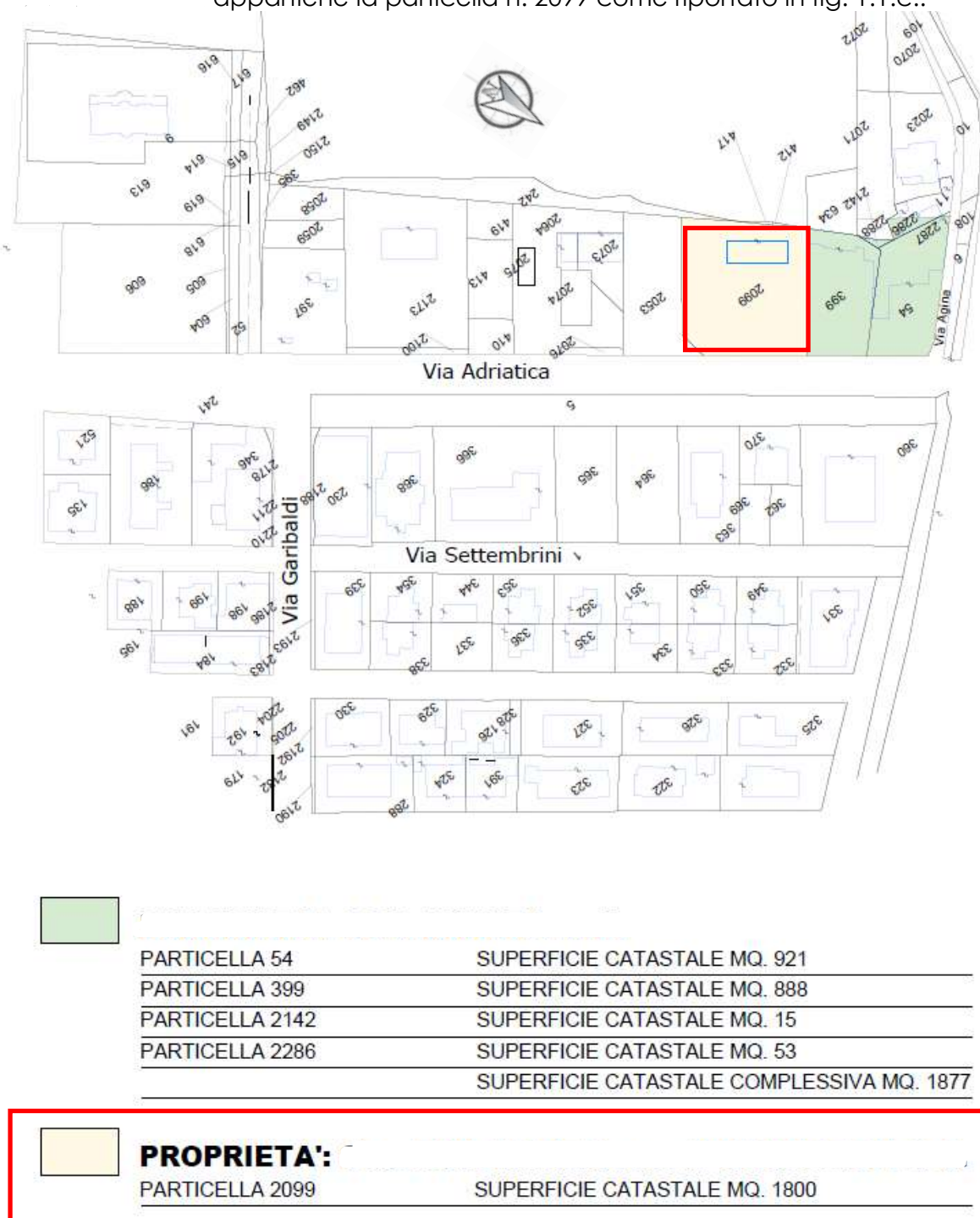


Fig. 1.1.c - estratto del foglio catastale n. 9 con identificazione delle particelle interessate dal progetto di A.O.. Con il riquadro rosso l'area soggetta ad autorizzazione paesaggistica

Allo stato attuale il fabbricato principale posto sul primo lotto (fig. 1.1.d in verde) è di proprietà della S.p.A. S.p.A. Non più utilizzato da alcuni anni è costituito da due piani fuori terra con parti in aderenza su un lato ad un solo piano ed era destinato ad albergo, pubblico esercizio e commerciale (ex Longhi).



In aderenza a tale fabbricato sulla parte retrostante vi è un ulteriore fabbricato di in cattivo stato di conservazione, ad uso civile abitazione sempre articolato su due piani fuori terra.

Una parte di tale fabbricato (ex proprietà \_\_\_\_\_), è stato recentemente acquisito dalla \_\_\_\_\_, limitatamente alla superficie edificata distinta al catasto fabbricati al foglio 9, mappale 11, subalterno 2, con atto Notaio Andrea Aquilina rep. n. 12,421/8145 del 30/07/2024.

La superficie complessiva (SC) legittimamente presente sull'area di intervento è la seguente:

FABBRICATO \_\_\_\_\_ (EX LONGHI)

Piano interrato \_\_\_\_\_ 25.80 mq

Piano terra \_\_\_\_\_ 437.17 – 38.44 mq

Piano primo \_\_\_\_\_ 206.68 + 17.79 mq

Copertura \_\_\_\_\_ 96.45 mq

Per un totale parziale di 822.33 mq di SC.

FABBRICATO \_\_\_\_\_

Piano terra \_\_\_\_\_ 45.38 – 8.38 mq

Piano primo \_\_\_\_\_ 22.93 mq

Per un totale parziale di 76.99 mq di SC.

SUPERFICIE COMPLESSIVA FABBRICATI PROPRIETA' \_\_\_\_\_

SC = 822.33 + 76.99 = 899.32 mq

L'intervento interesserà anche un secondo lotto (fig. 1.1.d in giallo) di proprietà della \_\_\_\_\_ cui attualmente è presente un fabbricato, costituito da un piano fuori terra e da un piano interrato accessibile da rampa laterale, attualmente utilizzato a commerciale (sala da gioco).

**Questa è l'area oggetto di autorizzazione paesaggistica.**

La superficie complessiva (SC) presente attualmente sul lotto è la seguente:

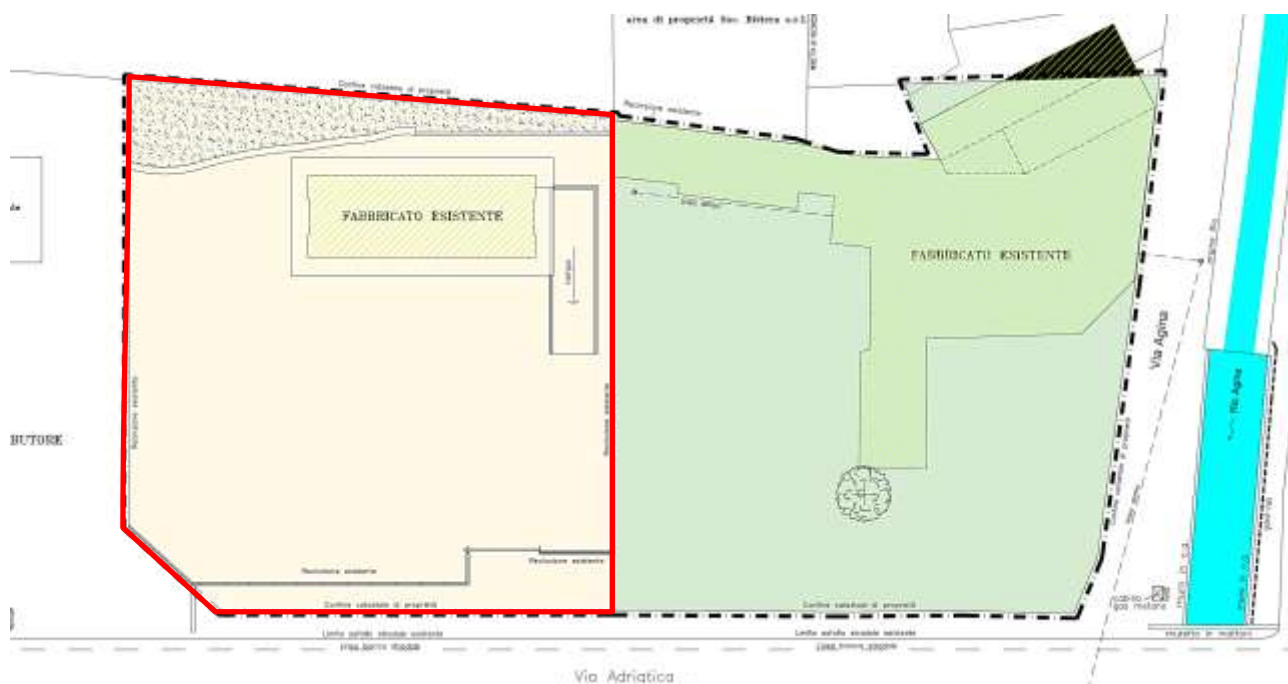
FABBRICATO \_\_\_\_\_

Piano interrato \_\_\_\_\_ 73.30 mq

Piano terra \_\_\_\_\_ 116.78 mq

SUPERFICIE COMPLESSIVA FABBRICATI OGGETTO D'INTERVENTO.

SC = 899.32 + 190.08 = **1089.40 mq**



	<b>PERIMETRO AREA OGGETTO DI RICHIESTA ACCORDO OPERATIVO</b>	
	<b>PROPRIETA':</b> <b>SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) = MQ. 822,33</b>	<b>SAGOMA FABBRICATO IN DEMOLIZIONE</b>
	<b>PROPRIETA':</b> <b>SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) = MQ. 76,99</b>	<b>SAGOMA FABBRICATO IN DEMOLIZIONE</b>
	<b>PROPRIETA':</b> <b>SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) = MQ. 190,08</b>	<b>SAGOMA FABBRICATO IN DEMOLIZIONE</b>
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) DEI FABBRICATI ESISTENTI = MQ. 1089,40</b>		

Fig. 1.d – stato attuale legittimato – in rosso la superficie di soggetta ad autorizzazione paesaggistica

## 2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione del manufatto esistente da sostituire con un fabbricato ad uso commerciale a pianta regolare ed ad un unico piano con distanza minima delle pareti di metri 10 dalle strade (Via Adriatica e Via Agina).

L'area circostante rimosse le recinzioni esistenti verrà riorganizzata per la viabilità, aiuole alberate e per i parcheggi privati richiesti per le attività commerciali che si andranno ad insediare.

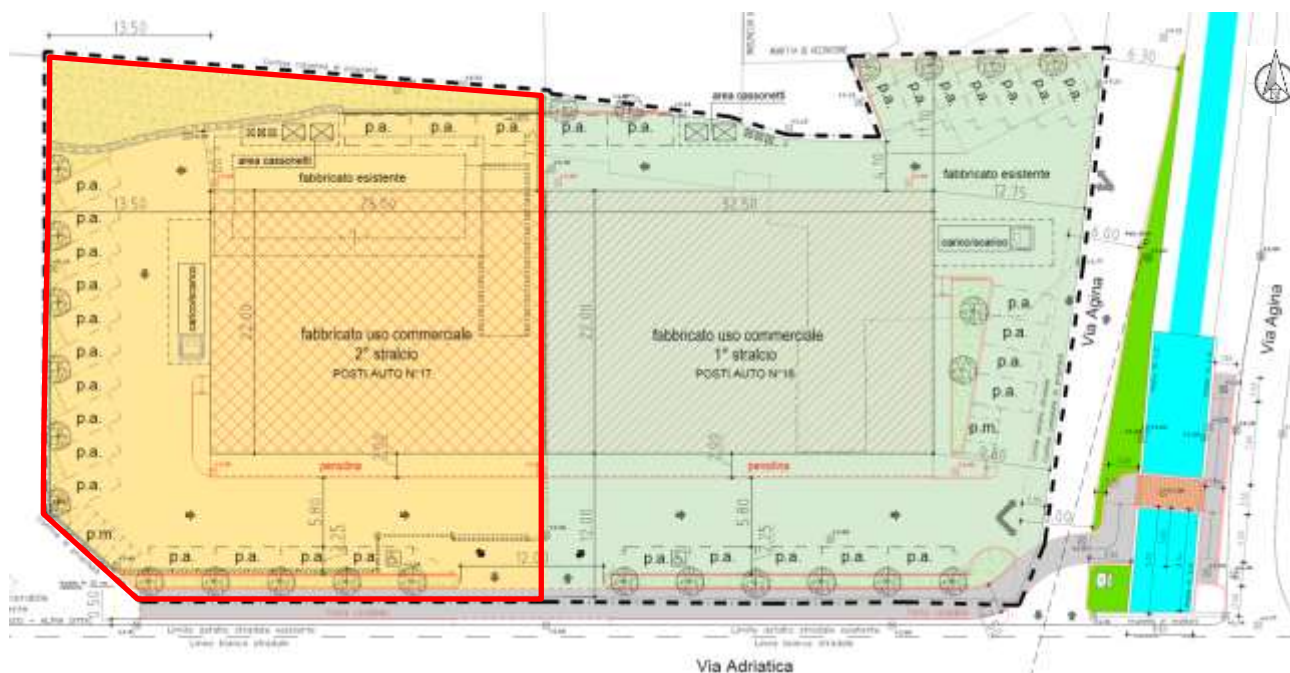
A lato della S.S. 16 (via Adriatica) sul tratto prospiciente l'intervento proposto è prevista la realizzazione di una pista ciclabile idonea al doppio senso di marcia che grazie ad un nuovo attraversamento ciclabile del rio Agina permetterà di collegare in sicurezza l'area d'intervento con via Agina. La pista ciclabile sarà delimitata dai parcheggi privati da una aiuola con alberature.

Il proponente chiede che la ricostruzione si possa attuare anche in due fasi successive, in particolare che in una prima fase a seguito della demolizione dei fabbricati di proprietà della \_\_\_\_\_ (immobile ex ristorante-albergo denominato "Rio Agina" ed immobile uso civile abitazione) si realizzi la prima parte del fabbricato (1° STRALCIO). In una seconda fase, a seguito della demolizione del fabbricato di proprietà della \_\_\_\_\_ (immobile uso sala da gioco), si realizzi la seconda parte del fabbricato (2° STRALCIO)

Il proponente, nell'eventualità l'intervento possa essere attuato in due successive fasi temporali si impegna a far realizzare e collaudare la pista ciclabile e l'attraversamento ciclabile del rio Agina prima del rilascio dell'agibilità del 1° fabbricato (1° STRALCIO).

La sagoma dei fabbricati indicata negli elaborati grafici allegati è da ritenersi puramente indicativa.

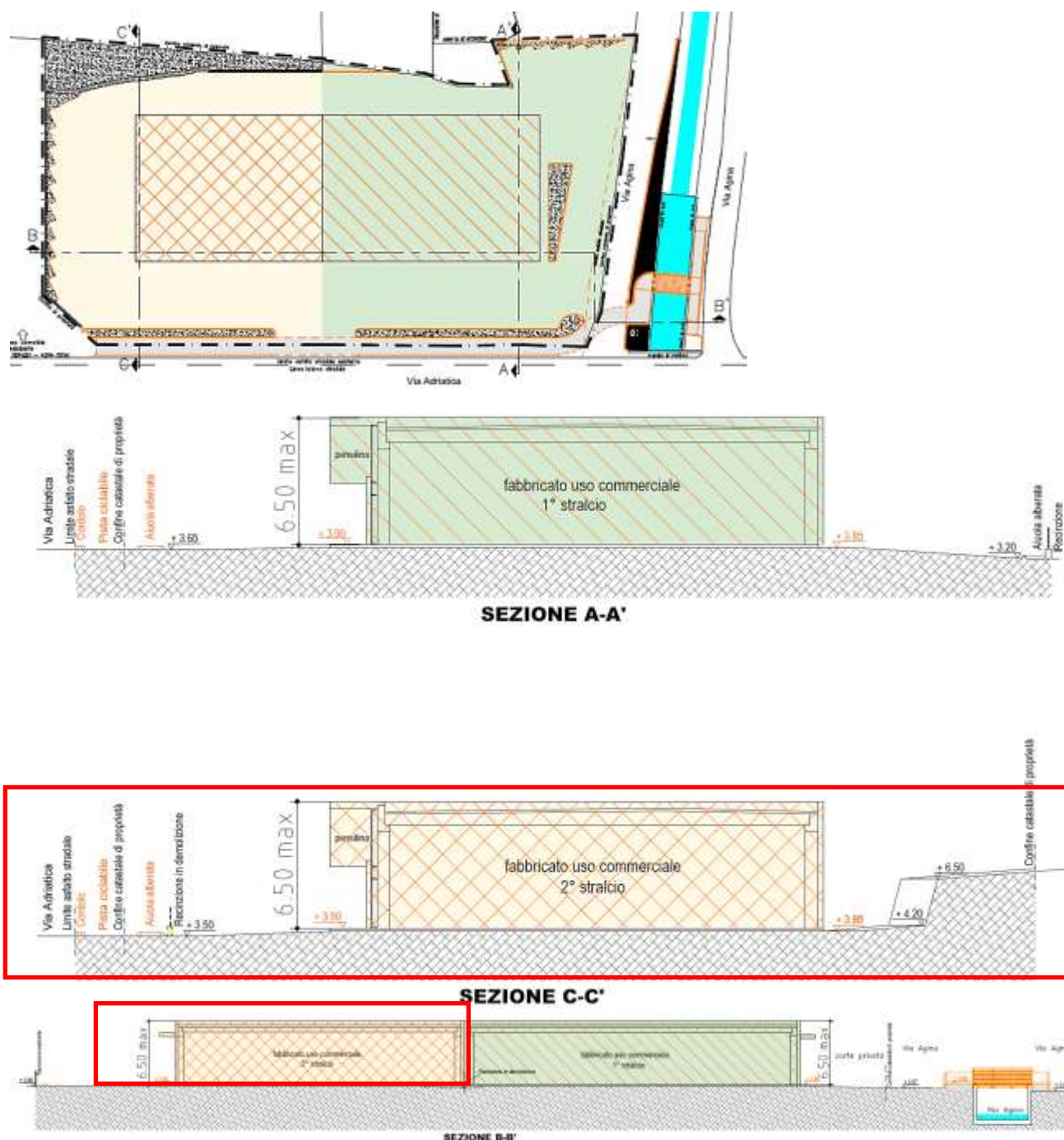
L'impianto di illuminazione dovrà rispettare la norma regionale in **tema di inquinamento luminoso**, tenendo conto anche del rispetto dell'osservatorio astronomico di Saludecio a cui è stata assegnata una zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso, ai sensi della L.R. 19/2003 e della D.G.R. 1732/2015.



	PERIMETRO AREA OGGETTO DI RICHIESTA ACCORDO OPERATIVO
	PROPRIETA': SUPERFICIE COMPLESSIVA DA PROGETTO = MQ. 680,00 *R.5.S - Zone ove incentivare interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbana da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche.*
	1° STRALCIO
	PROPRIETA': SUPERFICIE COMPLESSIVA FABBRICATO ESISTENTE = MQ. 190,08 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) IN AMPLIAMENTO = MQ. 381,92 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) TOTALE = MQ. 572,00 *R.5.S - Zone ove incentivare interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbana da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche.*
	2° STRALCIO
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) DELL' INTERVENTO = MQ. 1252,00 < MQ 1089,10 + 15 % BONUS	

Fig. 2.2.1.a – planimetria generale di progetto – l'area oggetto di intervento riguarda solo il II stralcio identificato nel riquadro rosso





## 2.1 MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI

Le finalità della proposta progettuale sono quelle di:

1. Rinnovare un'area edificata ma dismessa da tempo;
2. Realizzare un edificio versatile nella scelta degli usi, ben inserito paesaggisticamente, con piazzali ed aree di sosta ombreggiati;
3. Fornire la possibilità di percorrere la SS16 in sicurezza anche per la mobilità lenta.

CONSULENZE AMBIENTALI

Dott. Geol. Daniela Tonini - via A. Bonci, 9 - 47921 RIMINI Tel. /Fax. 0541 411204

[www.toniniambiente.it](http://www.toniniambiente.it) e-mail: [toninid@libero.it](mailto:toninid@libero.it) – [info@toniniambiente.it](mailto:info@toniniambiente.it)

P. IVA 02120650409 – C.F. TNN DNL 64A63 H2940

Pag. 13 di 36

Tav. 11\_paesaggistica ordinaria



### 3. STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

I terreni oggetto di richiesta di autorizzazione si estendono paralleli alla costa per un'ampiezza di circa 40 m.

#### 3.1 CARATTERI GEOMORFOLOGICI E NATURALISTICI – USO DEL SUOLO

L'area di interesse si colloca immediatamente ai piedi della paleofalesia costiera, gradino morfologico creatosi per erosione marina dei depositi alluvionali durante una fase di optimum climatico postglaciale, quando il livello del mare era 2-3 metri sopra l'attuale; localmente viene chiamata "greppe del mare".

La paleofalesia è digradante verso il mare ed ha sviluppo lineare e direzione NW-SE, accanto alla SS Adriatica, l'altezza raggiunge i 13 m in località Casacce e i 10 m in località Fontanelle, in quest'ultima località si osservano alcune sorgenti temporanee.

Si tratta di un elemento morfologico di notevole interesse dal punto di vista geomorfologico e paleogeografico.

La paleofalesia è un geosito di rilevanza locale che caratterizza tutto il litorale riminese con una quota altimetrica minima di 2.4 m. s.l.m. sino a 18.6 m s.l.m.

Riguardo alla fisionomia generale del microrilievo è innegabile che le curve di livello descrivano una scarpata che, anche se con deboli e quasi impercettibili dislivelli (a volte di 20-30 cm su distanze di qualche metro), mantiene nell'area una sua continuità e quindi una chiara identità morfologica da cui deriva la percezione sul campo della scarpata.

Si tratta di una forma il cui modellamento risale a diverse migliaia di anni fa, su cui negli ultimi decenni è intervenuta l'azione dell'uomo come testimoniato dall'evoluzione del sito in oggetto, dalla cartografica dell'800 sino alle ortofoto dei giorni nostri (figg. 3.1.a – 3.1.b – 3.1.c – 3.1.d).

L'analisi morfologica dei terreni di interesse rivela come le aree siano rimaste inedificate e scarsamente utilizzate anche ad uso agricolo sino al primo dopoguerra. E' presente seppur poco percettibile, un edificio nei pressi della riva destra del rio Agina. Da quel periodo la foto aerea del 1954 mette in luce la presenza di un piccolo capanno.



Fig. 3.1.a - carta storica Emilia Romagna dal 1853 al 1895 – estratto dal sito web cartografico <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/CST2H5/index.html>

La foto aerea del 1976 evidenzia una edificazione pressochè completa degli edifici in capo alla : (non oggetto della presente richiesta di autorizzazione), mentre nel lotto a fianco di interesse si riscontrano dei movimenti terra.

Dagli anni '90 anche questa area sarà completamente urbanizzata. Le foto aeree dal 2008 in poi testimoniano la situazione di uso del suolo uguale all'attuale.

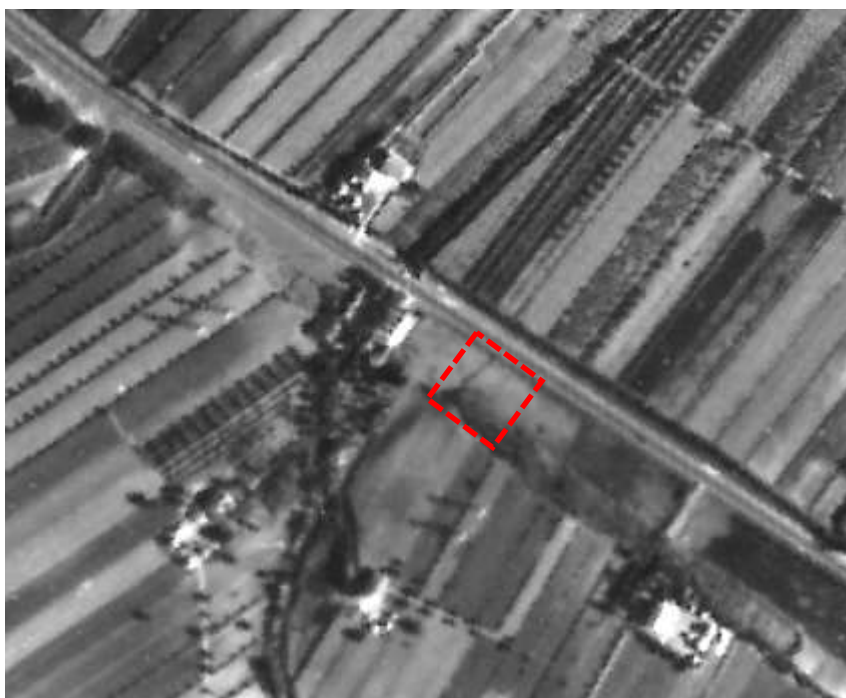


Fig. 3.1.b – Foto aeree RAF 1943-1944 – estratto dal sito web cartografico <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/FOTORAFH5/index.html>

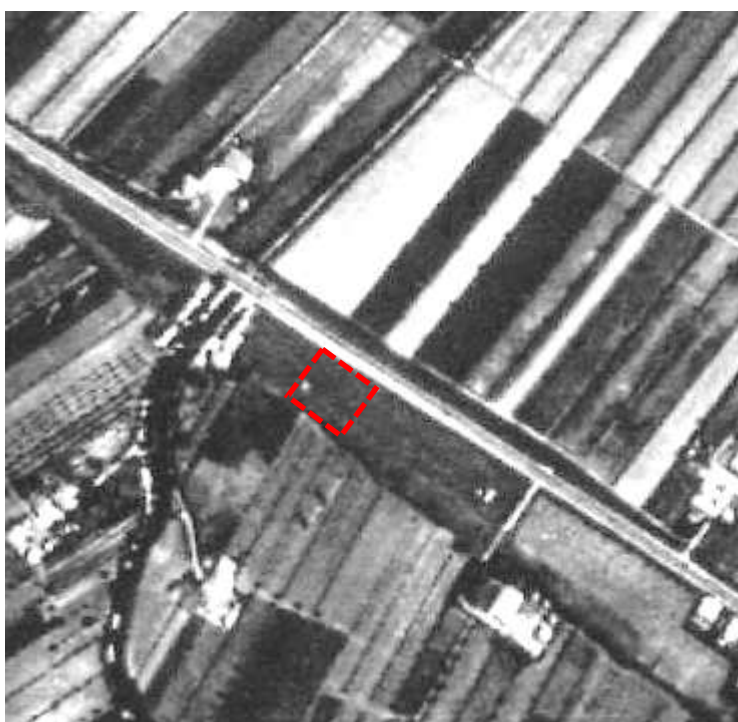


Fig. 3.1.c - Foto aeree IGM-GAI 1954 – estratto dalla cartografia storica dell'Emilia Romagna [https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/VIGMIGAI1954\\_H5/index.html](https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/VIGMIGAI1954_H5/index.html)



*Fig. 3.1.d - foto aeree 1976 – estratto dal sito della regione Emilia Romagna*

Nell'area non sottoposta a tutela, si segnala un albero di tiglio già presente nelle foto del 1976.

Dal punto di vista geolitologico l'area si colloca proprio nel punto di congiunzione tra i depositi alluvionali continentali di monte facenti capo al Subsistema AES8 del Pleistocene sup. – Olocene e quelli di valle, ricadenti nei depositi eterometrici dell'Unità di Modena (AES8a) dell'Olocene.

Il limite tra le due formazioni è proprio rappresentato dalla scarlapa geomorfologica a descritta: i depositi di monte costituiscono i vecchi terrazzi di III ordine, mentre l'unità di Modena le alluvioni terrazzate del IV ordine.

Queste ultime presentano depositi classati e distribuiti lungo la fascia costiera dal moto ondosso proprio perché la paleofalesia rappresenta l'antica linea di costa durante l'ultima trasgressione marina.

Si segnala infine, che la paleofalesia in corrispondenza del passaggio del rio Agina è stata erosa dall'incisione fluvio-torrentizia del corso d'acqua che in adiacenza all'area in esame scorre incanalato artificialmente dall'area in esame sino al mare.

In fig. 3.1.e è riportato un estratto della carta geologica regionale.

Per quanto concerne l'idraulica e l'idrologia si segnala che la direttiva alluvioni 2022 fa ricadere l'area di interesse nelle alluvioni poco frequenti.

La relazione geologica a firma del geol. F. Carlini stima una quota piezometrica a circa -2.0 m s.l.m..

Le prove geognostiche rivelano come il piazzale attuale sia caratterizzato da terreno di riporto per uno spessore di circa 1.6 m.

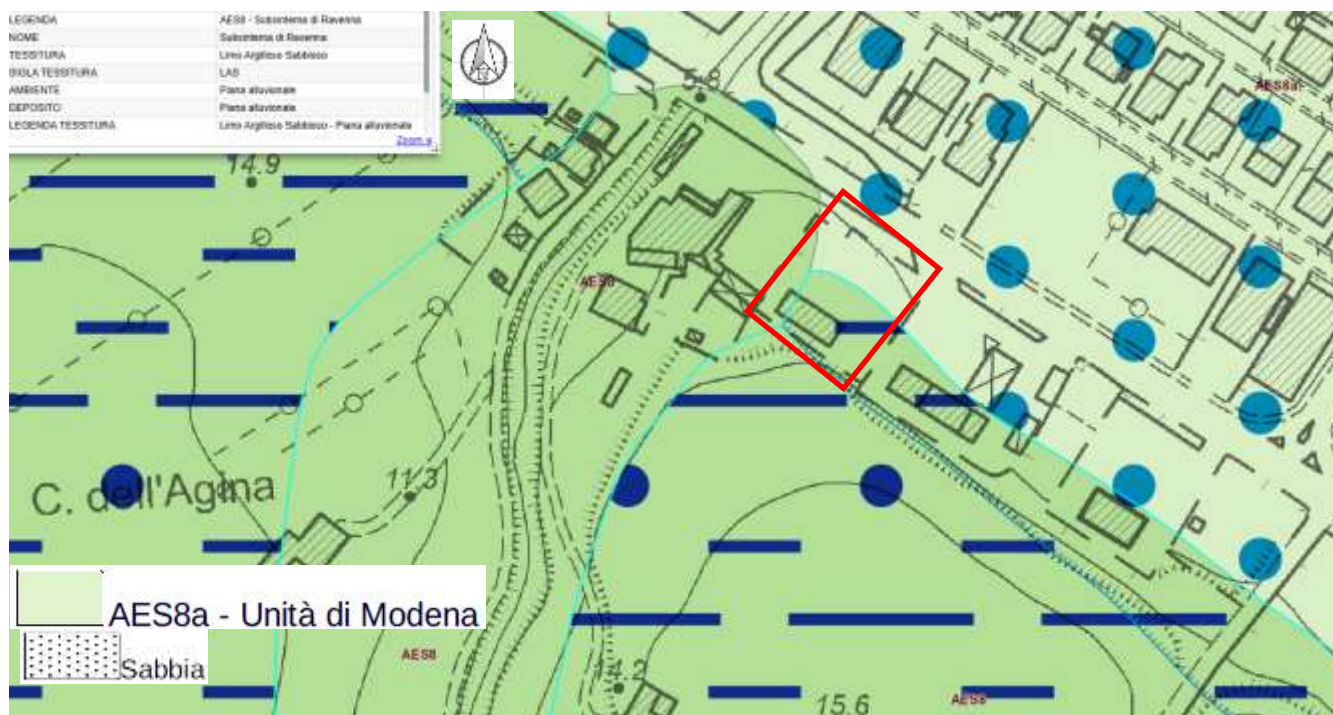


Fig. 3.1.e – estratto della carta geologica regionale in scala 1:10.000 sez. 260010: nel riquadro rosso continuo l'areale oggetto di autorizzazione

### 3.2 SISTEMI INSEDIATIVI E TESSITURE TERRITORIALI STORICHE

Come descritto nel paragrafo precedente, il sito di interesse è rimasto ineditato per secoli sino al primo dopoguerra. L'edificazione come la troviamo ai giorni d'oggi incomincia negli anni 60-70 e riguarda il lotto di interesse negli anni 90 circa.

Attualmente il sito si configura con un piazzale asfaltato e l'edificio già descritto oggetto di demolizione.

Come riportato al capitolo successivo l'area è identificata a potenziale archeologico basso.



## 4. PIANI URBANISTICI DI RIFERIMENTO E COMPATIBILITA'

In questo capitolo si espongono le previsioni e gli indirizzi urbanistici per l'area in esame. In particolare si farà esplicito riferimento al PUG vigente.

L'ulteriore pianificazione urbanistica sovraordinata quale il PTCP è stata pienamente recepita dal PUG e pertanto non sarà riportata. Sarà descritto invece il PTAV della provincia di Rimini, approvato in data successiva al PUG, che tuttavia non ha modificato i vincoli del precedente PTCP.

### 4.1 PUG COMUNE DI MISANO ADRIATICO

**Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Misano Adriatico è stato approvato con delibera di consiglio comunale n. 44 in data 14/12/2023.**

Il lotto di interesse si colloca all'interno del territorio urbanizzato, così come definito dalla LR 24/2017, entro i tessuti del capoluogo a prevalente destinazione turistico ricettiva (fig. 4.1.a).





### Articolazione del territorio urbanizzato

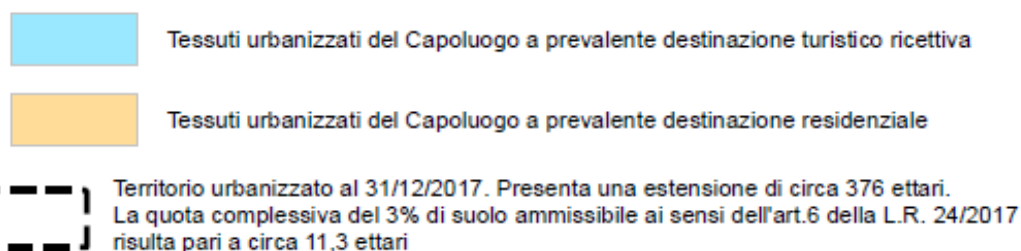


Fig. 4.1.a – estratto dalla tav. 1b del PUG “Individuazione del territorio urbanizzato” – nel riquadro chiaro l'area oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica – in quello campito di rosso l'area esclusa.

La “**tav. 3b.1 nord – disciplina degli interventi diretti**” assoggetta il lotto di interesse nelle zone urbane R.5.S ovvero “Zone ove incentivare interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbana da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche” di cui all'art. 4.8 delle NTA (fig 4.1.b).

La norma al comma 2 definisce tali aree come: “2. Le ulteriori zone **R.5**, denominate **R.5.S**, in considerazione della loro caratteristiche o della loro localizzazione, sono chiamate a svolgere uno specifico compito nella attuazione della strategia del PUG. In attesa della definizione di un Accordo Operativo, che dovrà risultare coerente con le specifiche indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.4.3 comma 1<sup>1</sup>.”

<sup>1</sup> 1. In tutte le zone R, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III , sono sempre ammessi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi, i seguenti tipi di intervento edilizio:

MO, MS, RC, D;

RE senza incremento del VT fuori terra, nonché garantendo il rispetto degli eventuali parametri di IC max e SP min definiti per le diverse zone ai paragrafi seguenti. Negli interventi che non prevedano la demolizione e ricostruzione, non è ammissibile la chiusura di logge, balconi o porticati;

La realizzazione di parcheggi (pertinenziali o meno) potrà avvenire in soluzione interrata all'interno del sedime dell'edificio o, comunque, nel rispetto dei parametri di SP min definiti per le diverse zone ai paragrafi seguenti



Fig. 4.1.b – estratto dalla tav. 3b-1 disciplina degli interventi diretti - nel riquadro chiaro l'area oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica – in quello campito di rosso l'area esclusa

*COERENZA CON LA CARTA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI: la proposta viene proposta come Accordo operativo.*

Si esplicitano per completezza le condizioni di adeguatezza elencate al punto 5 del par. 7.1.2. della Valsat del PUG:

CONDIZIONI DA VERIFICARE DI CUI AL PUNTO 5) DEL PAR. 7.1.2. DELLA VALSAT DEL PUG	verifica di adeguatezza e note
adeguatezza del sistema di raccolta e di trattamento delle acque reflue;	E' stata riprogettata la rete delle acque nere
adeguatezza del sistema di gestione delle acque meteoriche;	sebbene l'area sia allo stato di fatto quasi del tutto impermeabile è stata riprogettata con adeguata laminazione la rete delle acque meteoriche
asservibilità e adeguatezza della rete acquedottistica;	il comparto è già servito dalla rete acquedottistica. Al momento non si conoscono le attività che si insedieranno, per cui si prevede al momento l'adeguamento degli allacci
corrette modalità di gestione dei rifiuti;	sono state previste e aree di raccolta rifiuti
condizioni del clima acustico in corrispondenza di eventuali recettori sensibili;	E' stata eseguita una misura fonometrica di lunga durata presso il ricettore residenziale più vicino all'area di interesse che ha fornito livelli di pressione sonora in coerenza con i limiti della zonizzazione acustica comunale. Inoltre è stata sviluppata una DOIMA per la valutazione degli eventuali impatti acustici
esposizione ad eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico;	nessuna esposizione; la proposta non prevede l'installazione di nessuna stazione radio base, non sono presenti nei dintorni linee ad alta tensione.
bilancio emissivo in relazione al "saldo zero" espresso dal PAIR 2020;	Al momento il progetto non determina emissioni in atmosfera
corrette modalità di progettazione al fine di contenere il fenomeno delle isole di calore;	Sono state previste alcune tettoie a corredo del fabbricato, colorazioni dei piazzali e parcheggi chiare, messa a dimora di alberature lungo la pista ciclabile e aree di sosta
adeguatezza del sistema dei servizi;	gli ingressi ed uscite dalla viabilità principale sono state previste in sicurezza
adeguatezza della viabilità principale e delle intersezioni locali;	il progetto non prevede modifiche alla viabilità principale; è consentita la svolta a sinistra
asservibilità al sistema dei percorsi ciclabili;	è stata prevista la realizzazione sulla SS16 di una pista ciclabile con attraversamento del corso del rio Agina
interrelazione con i corsi d'acqua e la rete del verde che caratterizza le 4 UT;	la pista ciclabile prevista consente, quando conclusa il collegamento con la rete ciclopedonale prevista lungo il rio Agina
corretto inserimento paesaggistico, in relazione all'edificato presente, agli usi ed alla morfologia del territorio.	la proposta si inserisce in un contesto urbano e, mediante demolizione di 3 fabbricati di varie altezze con accessori con costruzione di un solo edificio di altezza non superiore, si migliora notevolmente la percezione visiva. La tipologia scelta è coerente con gli usi del territorio in quella fascia urbana

La coerenza con i **vincoli del PUG** riguarda le tre tavole dei vincoli:

1c.1 vincoli ambientali e storico culturali

1c.2 vincoli relativi alle vulnerabilità idrauliche ed idrogeologiche

1c.3 vincoli relativi alle tutele paesaggistiche

#### **TAV. 1c.1 vincoli ambientali e storico culturali (fig. 4.1.c)**

Il lotto ricade nel territorio urbanizzato e normato dall'art. 5.3 del PTCP "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale". La norma persegue l'obiettivo di valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio dei territori sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico-culturali (comma 1).

Il comma 2 recita: *“Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio dei territori di cui al comma 1 e al controllo delle trasformazioni antropiche e morfologiche che possono alterarne l'equilibrio. Gli strumenti urbanistici comunali, in coerenza con le disposizioni del presente articolo, provvedono a specificare la disciplina delle zone in merito alle attività e alle trasformazioni ammesse.*

Il comma 6 della norma, alla lett. a) consente interventi sugli edifici esistenti richiamando l'Allegato della LR n. 31/2002 smi in conformità agli art. 17 e A-21 della LR 20/2000.

L'allegato alla LR 31/2002 fornisce la definizione degli interventi edilizi e riporta alla lett. h) la seguente definizione:

*h) "interventi di ristrutturazione urbanistica", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;*

L'art. A-21 della LR 20/2000 definisce interventi edilizi in area agricola e non riguarda l'area in esame.

Il comma 12 della medesima norma recita:

*12.(P) Nelle zone di tutela che interessano la paleofalesia ricadente nel sistema costiero sono escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento piano - altimetrico rilevabile dal Piano di campagna.*

Per quanto concerne le **dotazioni infrastrutturali** l'area è esterna alle linee ad alta tensione.

E' riportata inoltre la **tutela storica della via Adriatica** che richiama **l'art. 5.9** del PTCP e la **fascia di rispetto della via Flaminia** (50 m per lato, di cui **all'art. 5.5** del PTCP).

Riguardo all'art. 5.7 al comma 2 il PTCP persegue la tutela della *“viabilità storica urbana, comprensiva degli slarghi e delle piazze, ricadente nei Centri storici, negli Ambiti urbani consolidati ed in quelli da riqualificare degli strumenti urbanistici, è regolata dalla disciplina particolareggiata prevista nei medesimi piani per le zone storiche, con particolare riferimento alla sagoma ed ai tracciati. La viabilità storica extraurbana va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze. In particolare sarà cura degli strumenti comunali l'individuazione di adeguate fasce di rispetto e la selezione dei tracciati storici che possono costituire assi di connessione secondari della rete ecologica implementata a livello locale.”.*

L'art. 5.5 del PTCP si riferisce a zone ed elementi di interesse storico-archeologico attribuibili alle seguenti categorie: aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico. (comma 1).

Nel caso specifico, in accordo anche con il comma 5bis, la tutela riguarda la via Flaminia, inclusa nella carta delle potenzialità archeologiche comunale.

Come riportato al comma 6, *“Fatta salva ogni ulteriore disposizione dei piani o progetti di cui al terzo comma, nelle aree di cui al precedente comma 1 possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la*

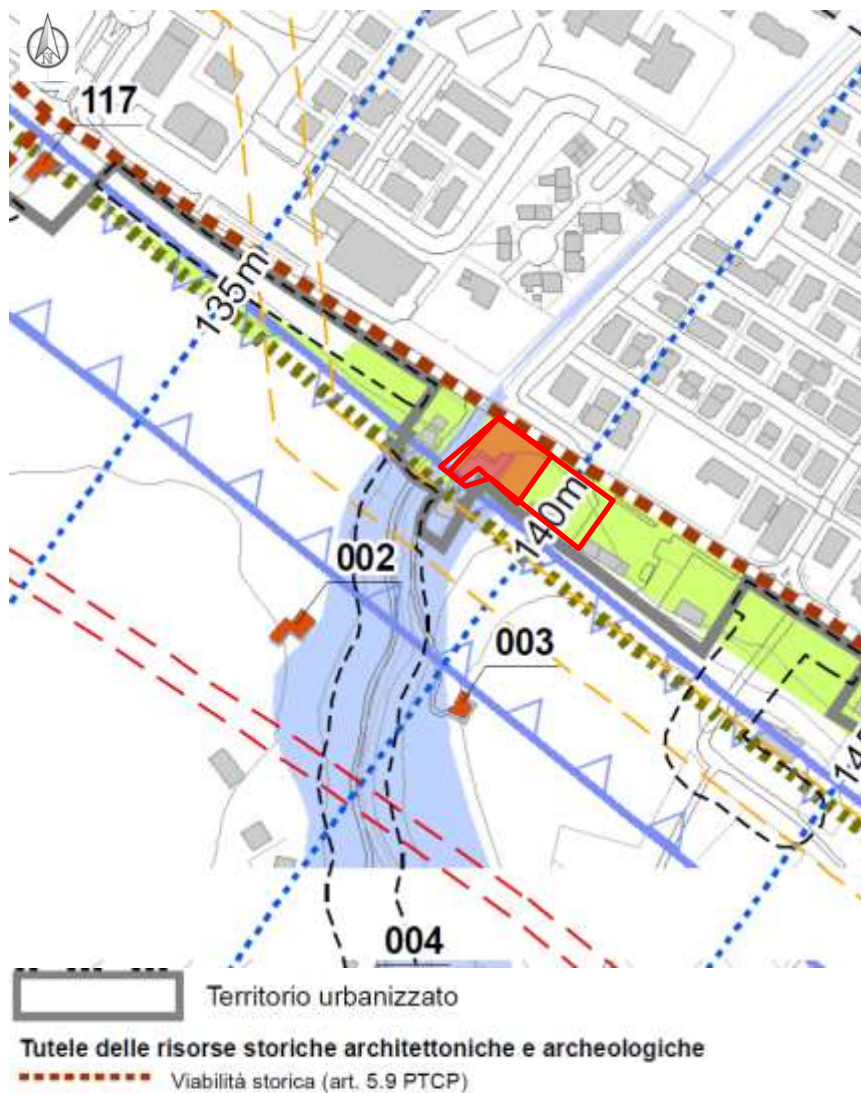


compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione."

L'area ricade altresì entro alcuni vincoli riportati nelle **Mappe di vincolo - Pericoli per la navigazione aerea ENAC relativi all'aeroporto di Rimini Miramare**. Nello specifico sull'area dette mappe vietano costruzioni ed attività ricadenti nella tipologia 1 che nello specifico sono:

- discariche
- altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale, quali: impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette; piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa;
- industrie manifatturiere;
- allevamenti di bestiame.

Inoltre l'area ricade tra le curve di isolivello altimetrico della superficie di salita al decollo TOCS a cavallo della fascia dei 140 m.













Immobili sparsi di interesse storico culturale o testimoniale (TITOLO III PUG)

## Tutela delle infrastrutture

-  Limiti di rispetto stradale (art. 11.9 PTCP)
-  Distanza di prima approssimazione da linee ad alta tensione
-  Distanza di prima approssimazione da linee a media tensione
-  Area interessata da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile corrispondente alla superficie TOCS (quota a scalare da 115m a 151m s.l.m. - cfr. Mappe di vincoli ENAC)
-  Area soggetta alla limitazione di costruzioni e attività ricadenti nella tipologia 1 (cfr. Tav. PC01\_A Mappe di vincolo ENAC)
-  Curve di isolivello altimetrico della superficie di salita al decollo TOCS - 5m di intervallo

## Tutele paesaggistiche ed ambientali




-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 5.3 PTCP)
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 PTCP)
-  Paleofalesia (art. 5.3 PTCP)






Fig. 4.1.c - Estratto della tavola 1c.1 dei vincoli ambientali e storico culturali e rispetti delle infrastrutture - nel riquadro chiaro l'area oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica - in quello campito di rosso l'area esclusa

Per completezza si riportano gli estratti delle mappe archeologiche del comune di Misano Adriatico.



Fig.4.1.d – carta delle potenzialità archeologiche del comune di Misano Adriatico – in rosso l'area di interesse

### Zone ed elementi di interesse archeologico

-  b2 - aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti
-  b3 - aree di affioramento di materiali archeologici
-  d - elementi della centuriazione
-  via Flaminia
-  fascia di rispetto della via Flaminia

### Aree di tutela archeologica




-  AREA A
-  AREA B
-  AREA C



Fig. 4.1.e – Carta di tutela delle potenzialità archeologiche – in rosso l'area di interesse

COERENZA: La proposta di progetto intende effettuare un intervento di ristrutturazione urbanistica sostituendo il tessuto urbanistico edilizio esistente senza alterare i caratteri di pregio ambientali e nella fattispecie quelli determinati dalla paleofaesia costiera che non sarà modificata. La tutela di cui all'art. 5.3 del PTCP lo permette e quindi la proposta appare coerente.

Per quanto concerne gli artt. 5.5 e 5.7 del PTCP, la carta delle potenzialità archeologiche comunale, inserisce l'area di progetto nel contesto 5 – fascia di spiaggia antica e medievale, ai margini della paleofaesia (contesto 1) e dell'originario tracciato della via Flaminia (tratteggio verde). La carta delle tutele delle potenzialità archeologiche inserisce tutto il sedime all'interno dell'area di tutela C per la quale, il comma 5 dell'art. 3.5 delle NTA del PUG, prevede:

comma 5. Nell'Area di tutela C, sono soggetti a indagini archeologiche preliminari (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) i progetti di impianti, opere o interventi disciplinati dalla L.R. 9/1999.

Si sottolinea tuttavia, che gran parte dell'area è già stata oggetto di edificazione ed anche di movimento terra nei decenni passati. Al proposito il comma 7 dell'art. 3.5 indica che: Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi 3, 4 e 5, non si

applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:

- agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni del sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;

Inoltre il comma 8 dell'art. 3.5 indica che, come previsto dall'art. 5.5 comma 6) nelle zone ed elementi di interesse archeologico possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento che preveda scavi o modificazioni del sottosuolo è subordinato all'esecuzione di saggi archeologici svolti in accordo con la Soprintendenza.

Quindi nelle fasi successive della progettazione, sarà contattata la Sovrintendenza al fine di concordare le eventuali indagini preliminari.

In merito alle mappe di vincolo di ENAC, l'edificio di progetto avrà un'altezza massima di 6.5 m pertanto non interferisce con la TOCS e la destinazione d'uso esclude le attività vietate dalla tipologia 1 indicata.

#### **TAV. 1c.2 vulnerabilità idrauliche ed idrogeologiche (fig. 4.1.f)**

Il lotto ricade parzialmente per una superficie di circa 560 mq entro le **aree di ricarica indiretta della falda** normate **dall'art. 3.5 del PTCP**. La norma ammette interventi di nuova urbanizzazione in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto del sistema insediativo ed ambientale del PTCP. al fine di limitare il rischio idraulico valgono le disposizioni dell'art. 2.5 del PTCP. Inoltre a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni i Comuni, devono prevedere aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione. Inoltre tutto il lotto in capo alla \_\_\_\_\_ e parte di quello in capo alla \_\_\_\_\_ ricadono nelle zone di tutela captazione pozzi di cui all'art. 3.7 del PTCP, in particolare nella zona di rispetto. Ai sensi del comma 3 della norma, sono vietati:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico Piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;



l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto.

**COERENZA:** la proposta progettuale si inserisce in un contesto già fortemente impermeabilizzato allo stato di fatto.


Nello specifico allo stato attuale tutta l'area ricadente nelle aree ARI corrisponde ad un piazzale impermeabilizzato, pertanto non è necessaria alcuna compensazione.


Per quanto concerne le restanti tutele di cui all'art. 3.5, la destinazione d'uso proposta non riguarda le attività vietate dalla norma per cui è coerente.

In merito alle tutele di cui all'art. 3.7 il progetto prevede le aree di piazzale e di parcheggio ricadente nel vincolo impermeabilizzate.




#### Vulnerabilità idrogeologica

 Aree di ricarica indiretta della falda - ARI (art. 3.5 PTCP)

 Zone di tutela captazione pozzi (art.3.7 PTCP)

#### Vulnerabilità idraulica

 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua - Reticolo idrografico minore (art. 2.2 PTCP)

#### Piano di Gestione del Rischio Alluvioni II Ciclo


 Aree soggette ad alluvioni poco frequenti del reticolo idrografico secondario - Scenario P2 (PGRA II Ciclo)

Fig. 4.1.f - Estratto della tavola 1c.2 dei vincoli relativi alle vulnerabilità idrauliche ed idrogeologiche – la parte tratteggiata in rosso fa sempre parte del progetto di A.O. ma è esclusa dalla richiesta di autorizzazione paesaggistica

#### **TAV. 1c.3 vincoli relativi alle tutele paesaggistiche (fig. 4.1.g)**

Il sedime di interesse ricade entro la tutela paesaggistica del Rio Agina per il solo sedime in capo alla di cui al riquadro rosso campito in fig. 2.1.g.

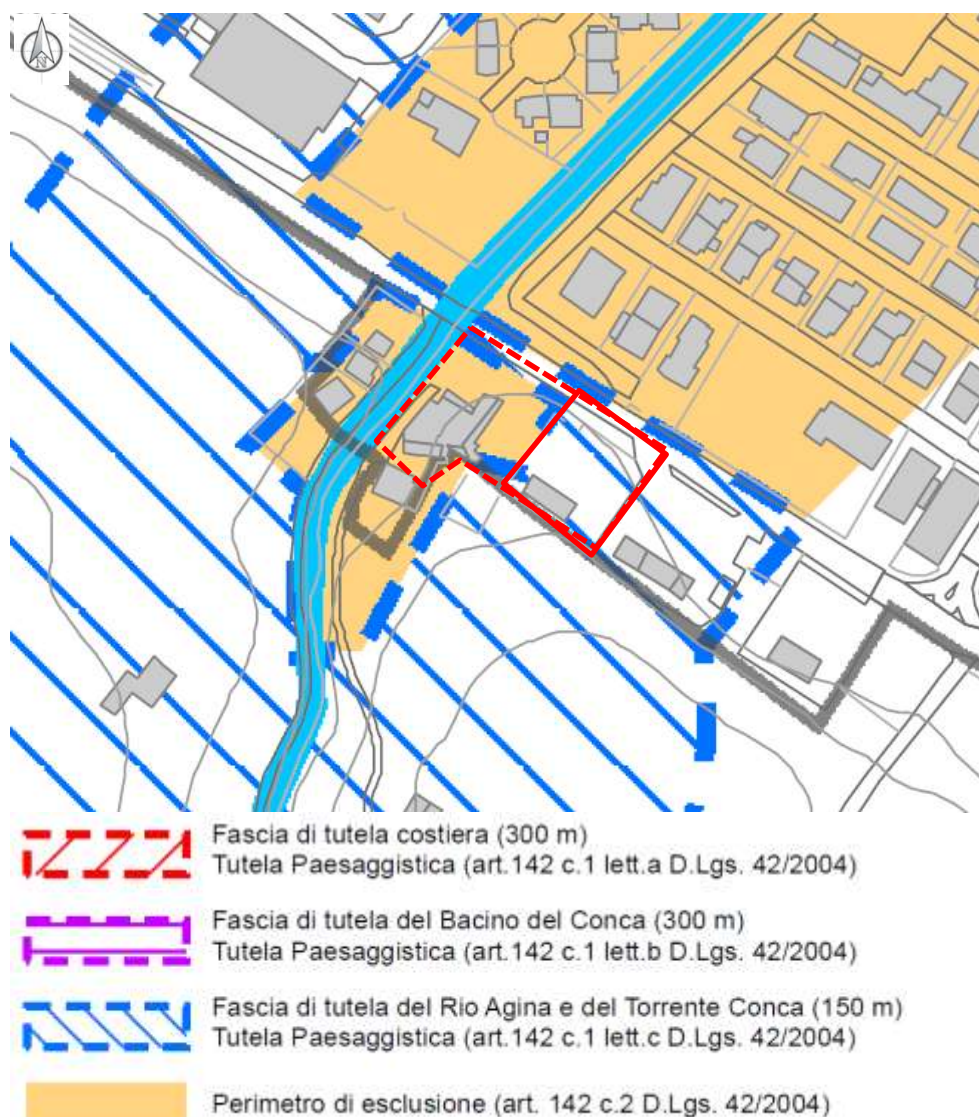


Fig. 4.1.g - Estratto della tavola 1c.3 dei vincoli relativi alle tutele paesaggistiche - nel riquadro chiaro l'area oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica – la parte tratteggiata in rosso fa sempre parte del progetto di A.O. ma è esclusa dalla richiesta di autorizzazione paesaggistica

## **4.2 PIANO TERRITORIALE DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI RIMINI (PTAV 2024)**

Il Piano territoriale di area vasta è il nuovo strumento di pianificazione generale che la Provincia di Rimini sta predisponendo ai sensi della legge urbanistica regionale n. 24/2017.

Con delibera n. 16/2024 del 08/07/2024 il consiglio provinciale ha adottato la proposta di PTAV.



La tav. 1\_4 relativa alle strategie inserisce le aree oggetto di interesse nell'Ambito 1, area urbana costiera e periurbana retrocostiera a bassa presenza di servizi ecosistemici ed elevata densità abitativa.

La carta delle strategie, di cui un estratto è riportato in fig. 3.2.1.a, evidenzia per l'area di interesse (riquadro tratteggiato giallo) le seguenti indicazioni:

- Il sedime ricade in area urbanizzata ad elevata impermeabilizzazione con scarsa offerta di SE,
- Le aree si presentano con deflusso limitato,
- all'interno di linee di forza del trasporto pubblico.

In generale, in relazione alle necessità d'ambito, le proposte devono contenere:

- ⇒ azioni di desigillazione ed adattamento basate sulla natura in cui potenziare le infrastrutture blu
- ⇒ misure di adattamento climatico per regolare il microclima
- ⇒ gestione sostenibile delle acque pluviali
- ⇒ garantire lo sviluppo e la continuità di una rete verde a maglia diffusa
- ⇒ l'ottimizzazione del metabolismo urbano (flussi di materia, acqua, energia, rifiuti, mobilità)
- ⇒ qualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio e produttivo
- ⇒ sviluppo di programmi d'area per la gestione della domanda di mobilità a livello intercomunale.

1

**Ambito 1: area urbana costiera e periurbana retrocostiera, a bassa presenza di Servizi Ecosistemici (SE) ad elevata densità abitativa, ad alta concentrazione di attività economiche e di servizi pubblici di base, ad elevato consumo di suolo e alta vulnerabilità climatica** dove attuare prioritariamente e in modo coordinato azioni di: **desigillazione e rinaturalizzazione dei suoli urbani attraverso l'impiego di soluzioni basate sulla natura (NbS e SuDS)** quali misure di adattamento climatico per la regolazione del microclima, la gestione sostenibile delle acque pluviali urbane e la tutela dalle inondazioni marine; **forestazione urbana e gestione integrata del patrimonio arboreo** esistente pubblico e privato per l'assorbimento dei gas climalteranti, la regolazione del microclima e la realizzazione di infrastrutture verdi multifunzionali integrate alla rete ecologica territoriale; qualificazione (energetica e sismica) **del patrimonio edilizio e produttivo e lo sviluppo di programmi d'area di gestione della domanda di mobilità a livello intercomunale** (Città della costa) per i poli funzionali e per gli attrattori di traffico per la riduzione delle emissioni.



Sistema dei centri urbani principali, intermedi, minori  
centri minori da potenziare (●): Montescudo-Montecolombo; Pennabilli, Saludecio



Rete stradale principale



Rete ferroviaria e principali stazioni



Trasporto Rapido Costiero - tratte in progetto ed in previsione



Trasporto Pubblico - Linee di forza



Servizi ecosistemici e rete ecologica



Ambiti appartenenti rete ecologica ad alta valenza ecosistemica



Principali corsi d'acqua



Area urbanizzata di costa ad elevata impermeabilizzazione con scarsa offerta di SE dove è promosso il coordinamento delle amministrazioni locali per l'integrazione delle misure a contrasto delle criticità d'ambito (1). L'azione locale coordinata dovrà garantire lo sviluppo e la continuità di una rete verde a maglia diffusa parallela alla costa e la preservazione dei varchi a mare e delle connessioni con la rete ecologica principale, nonché la massimizzazione della mitigazione e dell'adattamento climatico (riduzione del deflusso idrico, assorbimento del calore, stoccaggio della CO<sub>2</sub>, riduzione delle emissioni atmosferiche nocive e climalteranti) e l'ottimizzazione del metabolismo urbano (flussi di materia, acqua, energia, rifiuti, mobilità).



Aree urbane con deflusso limitato nelle quali sviluppare progetti, interventi e misure di desigillazione e adattamento basate sulla natura e in cui potenziare le infrastrutture blu (NbS e SuDS)

Fig. 4.2.a - estratto dalla Tav. 01\_4 carta delle strategie del PTAV

## **Coerenza del progetto al piano**

Per quanto concerne la coerenza della proposta alle indicazioni dell'ambito 1 si verifica quanto segue:

- ⇒ azioni di desigillazione e rinaturalizzazione per la regolazione del microclima: il sedime di progetto presenta allo stato attuale una superficie impermeabile di 3527 mq pari a circa il 96%. L'osservanza dell'art. 3.7 del PTCP relativo alla tutela di pozzi ad uso acquedottistico non permette di desigillare l'area sottoposta a tutela perché parte di essa sarà occupata dal nuovo volume e parte occupata da piazzale e parcheggi. L'obiettivo di rigenerazione urbana ha consigliato di accorpare i volumi in modo da mantenere il più possibile aree scoperte. Allo stato di progetto l'area impermeabile complessiva diminuisce a 3383.50 mq che di fatto corrisponde ad una desigillazione di circa 143.5 mq. Utilizzando le aree permeabili dello stato attuale unitamente a quelle desigillate è stato possibile prevedere una piantumazione di alberature in modo da ottenere delle coperture arboree lungo la pista ciclabile di progetto ed a corredo delle aree di sosta per complessive nuove 25 alberature. Lo stesso edificio è previsto di pensiline;
- ⇒ gestione sostenibile delle acque pluviali: allo stato di fatto, pur essendo l'area quasi del tutto impermeabilizzata, le acque meteoriche scolano mediante caditoie nel rio Agina. Il progetto, anche per sostenere eventuali bombe d'acqua, ha previsto la riformulazione dello scolo delle acque bianche mediante una laminazione con maxitubo dimensionato secondo le prescrizioni di cui all'art. 2.5 del PTCP;
- ⇒ garantire lo sviluppo e la continuità di una rete verde a maglia diffusa: il sedime di progetto è totalmente urbanizzato e si pone ai piedi della paleofalesia costiera: la parete ricadente all'interno del sedime di progetto è di circa 150 mq e non si prevede alcuna modifica in fase progettuale;
- ⇒ l'ottimizzazione del metabolismo urbano (flussi di materia, acqua, energia, rifiuti, mobilità): la proposta progettuale prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo la via Adriatica con attraversamento in sicurezza del rio Agina;
- ⇒ qualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio e produttivo: si provvede a demolizione e ricostruzione realizzando un edificio a norma antisismica ed ad alta prestazione energetica.
- ⇒ sviluppo di programmi d'area per la gestione della domanda di mobilità a livello intercomunale: la realizzazione del tratto di pista ciclabile prevista lungo la via Adriatica risulta coerente alla programmazione del PUMS comunale.

## 5. COMPATIBILITA' DELL'OPERA E MITIGAZIONI

A seguito della descrizione dei caratteri paesaggistici dei luoghi e delle verifiche di compatibilità urbanistica riportata nei capitoli precedenti è possibile riassumere i seguenti elementi di compatibilità:

**Compatibilità con la percezione visiva dei manufatti:** come visibile dalla documentazione fotografica, dalla cartografia allegata e dalle simulazioni del capitolo successivo, il manufatto di progetto, oggetto di richiesta di autorizzazione, non modifica la percezione del corso d'acqua tutelato che al momento scorre incassato fra sponde verticali in cemento armato. La percezione visiva complessiva mantiene l'aspetto di area urbanizzata ma, accorpando vari edificati di diversa altezza, fornisce un miglior rigore formale.

**Compatibilità urbanistica:** le tipologie dimensionali, morfologiche e la natura dei materiali e degli elementi accessori si attengono agli obiettivi del PUG.

**Compatibilità coi caratteri geomorfologici e naturalistici:** il progetto non modifica i caratteri geomorfologici e naturalistici esistenti ed anzi si distacca dalla scarpata della paleofalesia.

**Compatibilità con i sistemi insediativi e le tessiture territoriali storiche:** L'analisi storica dei manufatti esistenti evidenzia una urbanizzazione avvenuta per varie decadi che ha portato alla realizzazione di volumi di varia altezza e stile.

Il progetto intende accorpare tali volumi, rendendo l'altezza uniforme a 6.5 m max, riducendo anche l'altezza dell'edificio adiacente.

**Rischio archeologico:** basso, da valutare mediante sondaggi preliminari come indicato dalla normativa del PUG. Il rischio risulta altresì basso perché il terreno è stato rimaneggiato nel corso della precedente urbanizzazione.



## 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 6.a – vista a volo d'uccello del bene tutelato e dell'area oggetto di autorizzazione paesaggistica (riquadro giallo) – sono altresì indicati i coni delle viste delle simulazioni effettuate



Fig. 6.b – vista dell'area di interesse da Street view di Google map con l'edificio oggetto di demolizione



*A – simulazione fotografica di progetto – Vista dell'edificio dalla via Adriatica lato sud. Nel riquadro rosso la parte dell'edificio oggetto di autorizzazione paesaggistica*



*B – simulazione fotografica di progetto – Vista dell'edificio dalla via Adriatica lato nord. Nel riquadro rosso la parte dell'edificio oggetto di autorizzazione paesaggistica*





*C – simulazione fotografica di progetto – Vista dell'edificio dalla via Adriatica lato nord con il corso del rio Agina in primo piano e la pista ciclabile di progetto che attraverserà il suo corso. Nel riquadro rosso la parte dell'edificio oggetto di autorizzazione paesaggistica*



*D – simulazione fotografica di progetto – Vista dell'edificio dalla via Adriatica lato nord con il corso del rio Agina in primo piano e la pista ciclabile di progetto che attraverserà il suo corso. Nel riquadro rosso la parte dell'edificio oggetto di autorizzazione paesaggistica*



*E – simulazione fotografica di progetto – Vista dell'edificio dalla via Adriatica lato nord con la pista ciclabile di progetto parallela alla via. Nel riquadro rosso la parte dell'edificio oggetto di autorizzazione paesaggistica*

Data 24/09/2025

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

.....

.....

La presente relazione è stata redatta da:

Dott. Geol. Daniela Tonini

Via A Bonci, 9

47921 Rimini

Te. 0541 411204

[www.toniniambiente.it](http://www.toniniambiente.it)

[Info@toniniambiente.it](mailto:Info@toniniambiente.it)

