

COMUNE DI CESENATICO
Provincia di Forlì - Cesena

progetto	
ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL ART. 38 DELLA LR 21/12/2017 N. 24 PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX HOTEL PINO"	
Indirizzo: Viale A. Garibaldi	Località: CESENATICO

--

proprietà

progettista	timbro
Ing. Davide Matassoni Viale G. Bovio n°210, 47521 Cesena (FC)	

elaborato	numero
ASSOGGETTABILITA' VAS	
	D1
	data: GENNAIO 2026

spazio riservato Enti

aPREMESSA

La presente relazione di Verifica di Assoggettabilità, in conformità dell'art. 38 della L.R. 24/2017, fa parte degli elaborati relativi alla proposta di accordo operativo per la rigenerazione urbana dell'area del complesso denominato “Ex Hotel Pino”.

In particolare, il progetto analizzato rientra nei casi previsti dall'art. 39, trattandosi di un intervento di riuso e rigenerazione, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il presente documento rappresenta la verifica di assoggettabilità che è la relazione utile alla stima preliminare degli impatti sulle componenti ambientali coinvolte nelle attività previste dal piano/programma o sue varianti.

ANALISI DEL PROGETTO



Il progetto prevede:

- il recupero dell'esistente villino Liberty che verrà sottoposto ad un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" con un piccolo ampliamento ad un piano ad uso soggiorno.
- la completa demolizione della struttura alberghiera (Ex Hotel Pino) compresa la casa del custode
- la costruzione di una nuova villa costituita da due unità immobiliari residenziali.
- la sistemazione di tutta l'area con la realizzazione di una nuova piscina e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino.

VILLINO LIBERTY

Attualmente l'esistente villino Liberty ha destinazione ad attività ricettiva con camere e suite con i relativi servizi a disposizione dell'hotel. Esso è costituita da un piano interrato, da un piano rialzato, da un piano primo e da un piano secondo collegati da una scala comune. La sua forma planimetrica è costituita da due rettangoli sfalsati con dimensioni massime pari a circa 12,80 m x 11,30 m e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 11,10 m. Il villino ha struttura portante in muratura di laterizio e solai costituiti in parte da putrelle e tavelloni e in parte da struttura lignea e si presenta in condizioni di forte abbandono, in quanto non utilizzato da diversi anni durante i quali è divenuto rifugio e dimora per decine di piccioni e sul quale è evidente la mancanza di qualsiasi opere di manutenzione eseguite nel corso degli ultimi anni.

Il progetto, oltre al cambio d'uso per realizzare un immobile ad uso civile abitazione, prevede un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" con un ampliamento ad uso soggiorno pari a circa 5,00 m x 7,00 mq. La nuova abitazione avrà la stessa forma plano-altimetrica e le stesse dimensioni di quella esistente, manterrà le stesse superfici di piano e lo stesso volume, subirà modeste variazioni alle aperture sulle pareti perimetrali mantenendo l'impianto originale e la stessa posizione e dimensione della scala principale. La distribuzione interna subirà le modifiche principali. Essa avrà: al piano interrato le cantine; al piano rialzato la zona giorno costituita da: ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno e w.c.; al piano primo la zona notte costituita: da due camere da letto, una cabina armadio e due bagni e un piano secondo costituito da un bagno e sala multiuso. L'edificio sarà dotato di ascensore interno dal piano interrato al sottotetto. Analizzato e valutato lo stato in cui si presentano e versano le murature e i solai esistenti, si è deciso di demolire: tutti i solai, le murature portanti interne e quelle perimetrali poste su via Sanità Marittima e in contatto con la struttura da

demolire e le pareti interne; verranno lasciate in piedi solamente le pareti perimetrali “nobili” con i relativi fregi poste su viale A. Garibaldi e verso monte. Verranno prese misure adeguate a conservare i fregi e riprodurli nel prospetto ora cieco, o in caso di crolli (con stampi, ...). Dal punto di vista strutturale il nuovo fabbricato avrà un apparato fondale del tipo diretto realizzato con platea in c.c.a., mentre la parte in elevazione sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.c.a., gli impalcati saranno in parte in latero-cemento ed in parte in legno. Le pareti interne saranno in laterizio non portante, come anche le pareti perimetrali, che presenteranno fregi uguali a quelli delle pareti che non sono state demolite, che verranno agganciate alle nuove strutture. Il nuovo soggiorno avrà una struttura portante in acciaio. Si precisa, comunque, che verranno rispettate le disposizioni per il recupero ed il ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. 5.4.3 delle Norme di Piano. Si rimanda ad una descrizione più puntuale in sede di presentazione di titolo edilizio.

Il nuovo fabbricato avrà una classe energetica elevata, quindi con consumi molto ridotti. La climatizzazione invernale/estiva verrà garantita da un sistema a pompa di calore con elementi radianti a pavimento, è previsto anche un sistema di ricambio aria (VMC).

Verrà mantenuto l'attuale accesso carrabile su viale A. Garibaldi mentre verrà realizzato un nuovo accesso carraio su via Sanità Marittima.

La rete fognaria interna, attualmente di tipo misto, verrà sostituita con due reti distinte per acque reflue e meteoriche. Entrambe tali reti saranno allacciate all'unica fognatura mista stradale esistente.

DEMOLIZIONE EX HOTEL PINO E CASA DEL CUSTODE

Attualmente l'esistente “*Ex Hotel Pino*” ha destinazione ad attività ricettiva. Esso è costituito: da un piano interrato ad uso locali tecnici; da un piano terra ad uso hall, pizzeria, ristorante e relativi servizi, da un piano primo, secondo, terzo e quarto ad uso camere e relativi servizi e un piano quinto ad uso centrale termica e copertura. Tutti i piani sono collegati da una scala comune e da un ascensore. La sua forma planimetrica è trapezoidale con dimensioni massime pari a circa 28,00 m x 35,00 m e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 20,00 m., presenta una superficie totale di circa 3.900 mq e volume di circa 13.000 mc. L'hotel ha struttura portante in pilastri e travi in c.c.a. e solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio e si presenta in condizioni di forte abbandono, in quanto non utilizzato da diversi anni durante i quali è divenuto rifugio e dimora per decine di piccioni e sul quale è evidente la mancanza di qualsiasi opere di manutenzione eseguite nel corso

degli ultimi anni.

La *casa del custode* è costituita da due piano fuori terra. Essa presenta una struttura portante in muratura e solai in legno. Presenta una superficie totale di circa 168 mq e volume di circa 500 mc.

Il progetto prevede la completa demolizione dell'Ex Hotel Pino e della casa del custode.

NUOVA VILLA

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione. La nuova costruzione avrà forma planimetrica a pianta quadrata di m. 19,00 e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 8,00 m.

Dal punto di vista funzionale al piano terra troverà posto la prima unità abitativa composta da una ampia zona giorno dotata di ingresso, camera da letto cabina armadio e servizi igienici oltre al locale garage e al vano scale di collegamento al piano primo.

Al piano primo si troverà posto la seconda unità abitativa composta da zona giorno, tre camere da letto, uno studio, sei bagni e tre cabine armadio.

Dal punto di vista strutturale il nuovo fabbricato avrà un apparato fondale del tipo diretto realizzato con platea in c.c.a., mentre la parte in elevazione sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.c.a., gli impalcati saranno in parte in latero-cemento ed in parte in legno. Le pareti interne saranno in laterizio non portante.

Il nuovo fabbricato avrà una classe energetica elevata, quindi con consumi molto ridotti. La climatizzazione invernale/estiva verrà garantita da un sistema a pompa di calore con elementi radianti a pavimento, è previsto anche un sistema di ricambio aria (VMC).

Parte della quota di energia elettrica necessaria, verrà prodotta da un impianto fotovoltaico posto in copertura.

Verrà realizzato un nuovo accesso pedonale su viale A. Garibaldi e verrà realizzato un nuovo accesso carraio su via Sanità Marittima previo parere dei LL.PP e P.L. In sede di rilascio titolo edilizio. La nuova rete fognaria interna verrà realizzata con due reti distinte per acque reflue e meteoriche.

Entrambe tali reti saranno allacciate all'unica fognatura mista stradale esistente.

SISTEMAZIONE AREA E REALIZZAZIONE DI PISCINA

Il progetto prevede la sistemazione di tutta l'area esterna con la realizzazione di una nuova piscina e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino e dei camminamenti interni.

CALCOLO DEI VOLUMI

(Per il calcolo delle superfici del Volume Totale sono stati considerati anche i muri perimetrali, per il calcolo delle altezze sono stati considerati anche i solai con i relativi pacchetti).

VILLINO

- PIANO INTERRATO: $47,30 \text{ mq} \times 2,55 \text{ m} = 119,85 \text{ mc}$
- PIANO RIALZATO: $123,00 \text{ mq} \times 3,85 \text{ m} = \text{mc } 473,55$
- PIANO PRIMO: $123,00 \text{ mq} \times 3,85 \text{ m} = \text{mc } 473,55$
- PIANO SOTTOTETTO PRATICABILE: $40,00 \text{ mq} \times 3,90 \text{ m} = 156,00 \text{ mc}$
- PIANO SOTTOTETTO NON PRATICABILE: $19,30 \text{ mq} \times 1,80 \text{ m} = 34,74 \text{ mc}$
- AMPLIAMENTO ABITAZIONE: $37,00 \text{ mq} \times 3,85 \text{ m} = \text{mc } 142,45$
- AMPLIAMENTO SERVIZI PT: $86,90 \text{ mq} \times 3,45 \text{ m} = 299,80 \text{ mc}$
- CANTINA ESISTENTE INTERRATO: $71,10 \text{ mq} \times 2,55 \text{ mq} = 181,30 \text{ mq}$

VOLUME TOTALE VILLINO: **1.881,24 mc**

NUOVA VILLA

- PIANO RIALZATO: $361,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ m} = 1.371,38 \text{ mc}$
- PIANO PRIMO: $247,00 \text{ mq} \times 3,70 \text{ m} = 913,90 \text{ mc}$
- PIANO SOTTOTETTO PRATICABILE: $47,00 \text{ mq} \times 2,15 \text{ hm} = 101,05 \text{ mc}$

VOLUME TOTALE VILLA: **2.386,33 mc**

Si specifica che l'intervento non tiene conto delle superfici "premianti" relativa alla Tabella 1 di rigenerazione di cui all'art. 2,4 delle Norme del Pug in quanto le superfici sono nettamente inferiori.

Aspetti di valutazione territoriale

L'area di intervento ricade all'interno del tessuto all'interno del *“Tessuto Q3 – Tessuti residenziali a bassa densità”* e rientra nel titolo III – Città da Riqualificare ed è disciplinato dall'art. 5.5.1.

I restanti vincoli da Pug e Sovracomunali sono:

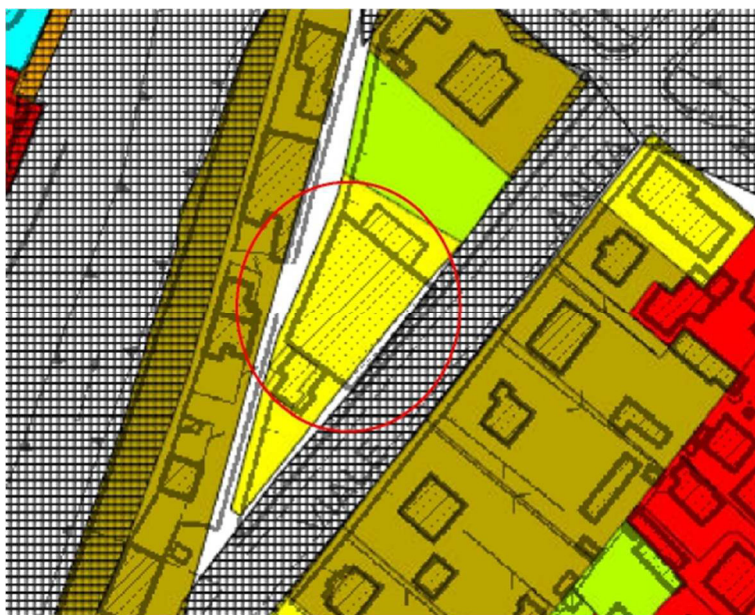
- *Fascia di rispetto Art. 55 del Codice della Navigazione;*
- *Art. 12 PTCP - Sistema costiero. Il presente Piano individua il sistema costiero quale porzione di territorio che, per genesi o per tipo di fruizione, mantiene un rapporto ed è influenzata dal mare e la cui delimitazione si attesta su elementi naturali ove esistenti e della costruzione urbana consolidata della costa;*
- *art. 47 PTCP - Pericolosità sismica Zona Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi;*
- *Art. 19 PTCP - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nelle tavole contrassegnate dal numero 2 del presente Piano, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.*
- *Art. 28 PTCP ZONA B- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei*

Zona B (area caratterizzata da ricchezza di falde idriche): area appartenente ai corpi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici caratterizzata da ricchezza di falde idriche nel sottosuolo e riconoscibile in superficie per le pendenze ancora sensibili rispetto a quelle della piana alluvionale che le conferiscono un aspetto morfologico significativo rilevabile sino a quota 35 m s.l.m. per le conoidi maggiori e 50 m s.l.m. per quelle minori.

- *Art.6 Aree di potenziale allagamento PAI-PGRA. Le aree di cui al presente articolo sono quelle nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica, nonché di sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore ai 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici.*

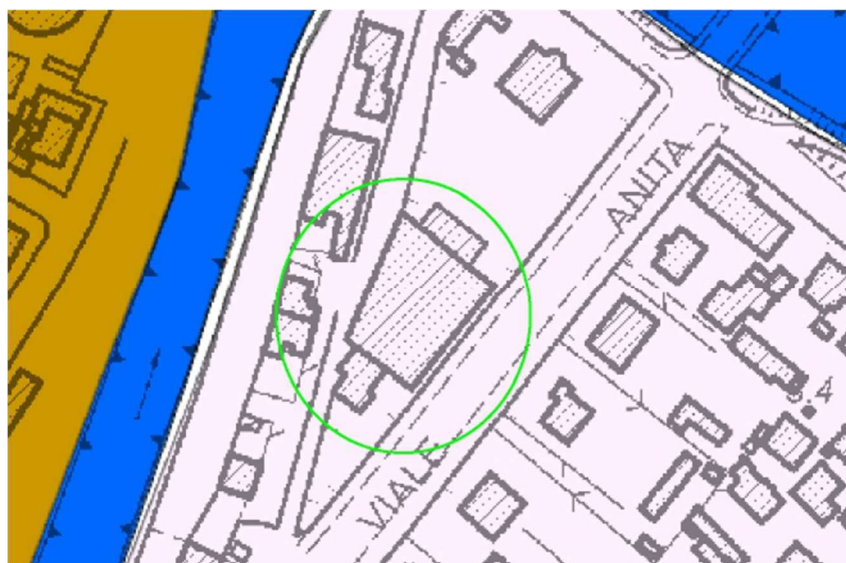
Si specifica che il progetto ha già assunto le prescrizioni e la cartografia del PGRA 2019 aggiornato.

ANALISI DELLA COERENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI



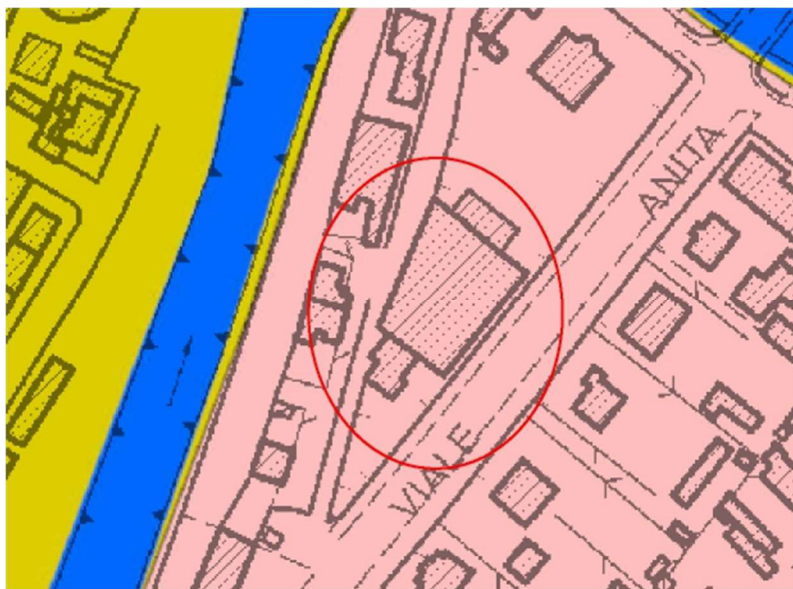
TAV. 1 PTCP – UNITA' DI PAESAGGIO

L'area di intervento ricade in zona DT/7 terziario esistente: il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso da terziario ad abitativo, trasformando la struttura alberghiera in civile abitazione



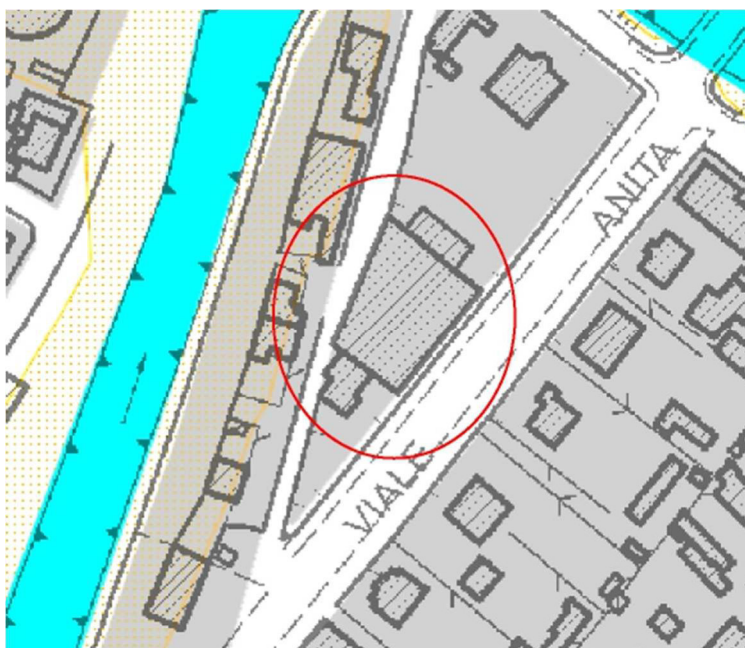
TAV. 2 PTCP - ZONIZZAZIONE

L'area di intervento ricade in Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28b): il progetto non interferisce con le prescrizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei in quanto non sono previsti piani interrati o seminterrati



TAV. 4 PTCP – DISSESTO

L'area di intervento ricade in Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28b) il progetto non interferisce con le prescrizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei in quanto non sono previsti piani interrati o seminterrati



TAV. 5B PTCP – VINCOLI

L'area di intervento ricade in Zone di territorio pianificato: sull'area di progetto insiste il vincolo derivante dall'Art.55 del Codice della Navigazione in riferimento alla esecuzione di *"Nuove opere in prossimità del demanio marittimo"*.



TAV. 6 PTCP – RISCHIO SISMICO

L'area di intervento ricade in Zonizzazione sismica 7 "aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili"

In fase di progettazione saranno recepite le indicazioni inerenti alle caratteristiche del terreno; pertanto, non vi sono incompatibilità rispetto alla pericolosità sismica.

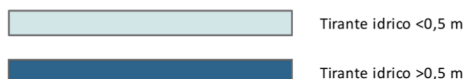
Si allega lo stralcio della tavola del PUG LT4 Ri2 relativo al tirante idrico.



Pericolosità idraulica costiera: P3 con TR 10 anni (scenario 2050)

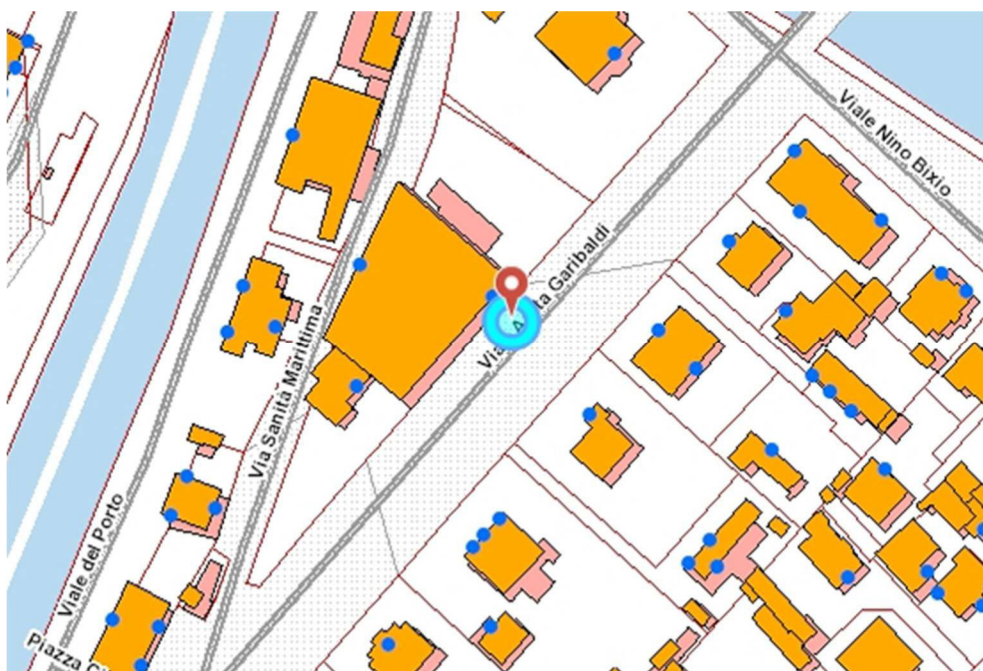
Pericolosità idraulica pluviale: P3 con TR 50 anni

Pericolosità idraulica fluviale: P3 con TR 30 anni



L'area di intervento ricade nella casistica di tirante idrico > 0,5 metri

Si allega lo stralcio della cartografia WebGis del Comune di Cesenatico, relativa alla quota puntuale del tirante idrico.

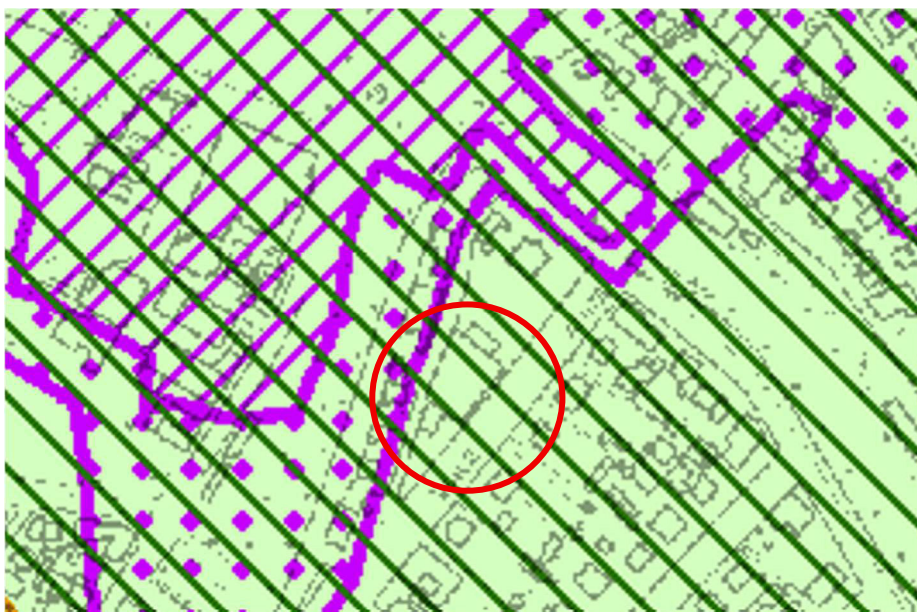


Il tirante idrico espresso in m è pari a m 0.57 all'altezza dell'accesso da via Anita Garibaldi.

Il progetto terrà conto di tale prescrizione portando il solaio di calpestio ad una quota pari a + m 0,54 rispetto alla quota stradale di m 0.57.

Il progetto si prefigge di rispettare le prescrizioni normative in considerazione del fatto che il comune di Cesenatico ha effettuato approfondimenti sulla pericolosità di inondazione delle aree del proprio territorio, apportando correttivi a maggior tutela ai livelli P2

Si allega lo stralcio della tavola del PUG LT3 relativo alla pericolosità idraulica



L'area di intervento ricade in Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA) e
Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PAI-PGRA)

Confronto con gli obiettivi strategici del PUG

La Strategia per la Qualità urbana ed ecologico – ambientale del PUG, approvato nel 2022 dal Comune di Cesenatico, ha individuato cinque macro-strategie, fissando le strategie, gli obiettivi operativi, le politiche e le relative azioni e progetti. L'intervento sull'area oggetto del presente Accordo Operativo rientra e va valutato in particolare rispetto alle seguenti macro – strategie:

- 4.1 – Città resiliente
- 4.3 – Città della storia
- 4.4 – Città inclusiva

4.1 – Città resiliente

a) 1.1. Promuovere la rigenerazione della città pubblica e della città privata. L'intervento contribuisce al contenimento del consumo di suolo (1.1.1).

Qualifica e incrementa la città pubblica (1.1.2) perché rigenera un'area centrale di Cesenatico, con beneficio per la città pubblica, trovandosi su un viale ad alta frequentazione come Via A. Garibaldi e contribuisce alla sistemazione dei marciapiedi lungo la Via Leonardo da Vinci e alla realizzazione della rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci.

Qualifica la Città privata (1.1.3) perché recupera un'area da tempo abbandonata e in forte degrado, la qualifica sotto il profilo ambientale aumentando la permeabilità, arricchendola di verde, recuperando l'esistente villino Liberty, demolendo l'imponente struttura alberghiera, costruendo

una villa bifamiliare, sistemando tutta l'area esterna con la riqualificazione del giardino.

Promuove azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e riduce i rischi (1.2.1) perché riduce la vulnerabilità alle alluvioni con il rispetto del TIR.

Riduce la vulnerabilità idraulica ed idrogeologica (1.2.2) con l'aumento della permeabilità dal 48% al 60,92%, riducendo la pressione sulla rete fognaria.

Riduce l'effetto "isole di calore", migliorando il comfort climatico della città pubblica e della città privata (1.2.3), grazie alla maggiore presenza di verde, alla messa a dimora di 18 piante ad alto e medio fusto e all'utilizzo di materiali drenanti nelle pavimentazioni.

Migliora le prestazioni energetiche, riducendo i consumi (1.2.4), perché sostituisce un edificio del tutto inadeguato che risale agli anni '80 con un nuovo edificio ad alta prestazione energetica.

Promuove la green economy, favorendo l'economia circolare (1.3.2) con il recupero selettivo dei materiali di demolizione e l'utilizzo di materiali riciclabili nella nuova costruzione.

4.3 – Città della storia

Tutela l'identità dell'insediamento storico diffuso nella città consolidata favorendone il riuso (3.1.2), attraverso la conservazione e il recupero di un villino storico edificati nel primo Novecento, con le relative aree verdi di pertinenza, che sono testimonianza della città turistica di impianto otto – novecentesco.

La demolizione del fatiscente ex HOTEL-RISTORANTE PINO, stravolto dai successivi ampliamenti planimetrici e altimetrici del dopoguerra, consente di ripristinare il villino Liberty, che era stato inglobato nel fabbricato stesso, e riduce il suo massiccio ingombro volumetrico prospiciente la Via A. Garibaldi grazie ad un nuovo intervento.

4.4 – Città inclusiva

Per garantire il diritto alla casa (housing sociale) (1.4.1) l'intervento partecipa con un contributo di €. 70.350,67 al fondo comunale dedicato a questo bisogno.

L'intervento contribuisce a valorizzare la filiera commerciale, incentivando la qualificazione ambientale (4.1.4), attraverso la sistemazione dei marciapiedi lungo la Via Leonardo da Vinci e la realizzazione della rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci

L'articolo 5.5.1- comma 4 specifica le funzioni ammesse, consentendo tutte le funzioni elencate purché non prevedano l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza.

All'art. 5.5.1-Q3 gli interventi ammessi per gli edifici a prevalente funzione abitativa:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con H (altezza dell'edificio) < m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore).

Il villino Liberty, in particolare, è soggetto a disciplina particolareggiata, che riguarda gli edifici storici diffusi in ambito urbano ed è disciplinato dalla scheda di analisi e disciplina U.M.I. 022, che prevede un intervento di "Restauro e risanamento conservativo".

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Di seguito vengono esaminati i singoli punti richiesti per la redazione della verifica di assoggettabilità come previsto dalla normativa vigente.

CARATTERISTICHE DEL PIANO TENENDO CONTO DEI SEGUENTI ELEMENTI

- *In quale misura il Piano 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 progetto proposto non costituisce nessun particolare quadro di riferimento per progetti ed altre attività in quanto è uno strumento attuativo previsto dalla Pianificazione generale che ha già stabilito ubicazione, natura (tipologia), dimensioni e condizioni operative.

- *In quale misura il Piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*

Il Progetto non influenza altri piani o programmi dato che è lo strumento attuativo della Pianificazione generale e quindi risulta da questa influenzato.

- *La pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

Il Progetto in senso stretto non assume nessun significato particolare in tema di sviluppo sostenibile in virtù delle specifiche caratteristiche.

- *Problemi ambientali pertinenti il Piano;*

In linea generale, un progetto di Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione di tipo residenziale può generare le seguenti problematiche:

- traffico indotto: con potenziali problematiche riguardanti le reti viarie, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento acustico;

- impianti di riscaldamento e/o raffrescamento a servizio delle residenze: con potenziali problematiche riguardanti l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento acustico, il consumo di energia;
- interferenza con la rete idraulica: impermeabilizzazione del suolo (area agricola ante operam), modifica del reticolo idrografico locale superficiale, ecc....;
- messa a sistema con la rete dei sottoservizi esistente (fogne bianche, fogne nere, gas, ecc.);
- utilizzo di risorse: acqua, energia, ecc....;

Si ritiene che il progetto sia pienamente compatibile dal punto di vista ambientale in considerazione del fatto che il sito è, ad oggi, occupato da una struttura alberghiera, in funzione fino ai primi anni 2000, che impatta in maniera peggiorativa rispetto alla futura organizzazione dell'area.

Infatti, le reti tecnologiche, gli impianti e i sottoservizi esistenti, servivano un fabbricato atto ad ospitare un cospicuo numero di utenti; con la futura disposizione si avrà un notevole ridimensionamento della frequentazione con evidente riduzione dell'impatto sull'area in termini di consumo del suolo, energetico ed ambientale.

Si analizzano di seguito le varie tematiche ambientali evidenziando gli aspetti maggiormente significativi. Per tutti i dettagli si rimanda alle tavole e relazioni di progetto.

Fonti di approvvigionamento idrico e rete gas e rete fogna nera

L'intervento di progetto non prevede particolari utilizzi di acqua e gas in quanto si tratta di unità immobiliari di tipo residenziale.

Da una prima ricognizione delle reti, si evidenzia che:

- su via A. Garibaldi è presente la rete della fognatura mista;
- l'acquedotto è presente su via A. Garibaldi

Per quanto riguarda la rete gas, ad oggi si ipotizza un possibile scenario senza l'utilizzo di tale risorsa sostituita da altre fonti energetiche di tipo rinnovabile. Qualora si decidesse di allacciare anche tale rete all'area di progetto, come per gli altri sottoservizi, nelle successive fasi progettuali saranno presi contatti con gli enti gestori per definire nel dettaglio gli allacciamenti al comparto proposto.

In generale, alla luce del contesto e delle dimensioni dell'intervento, non si evidenzia nessuna problematica.

Analisi dell'Invarianza idraulica e della rete delle fogne bianche

Si evidenzia che l'area è già in parte impermeabilizzata ed il progetto prevede l'aumento delle aree permeabili rispetto alla situazione attuale, passando dal 48% al 60,92%.

Tale scelta prevede, senza nessun intervento compensativo, il rispetto del principio di Invarianza Idraulica in quanto si migliora la situazione di impermeabilizzazione dei suoli.

La rete di raccolta delle acque meteoriche verrà concordata con gli enti gestori ed allacciata alla rete esistente che è presente su via A. Garibaldi.

Interferenza con il suolo e sottosuolo – analisi geologica, geotecnica

Si allega la relazione geologica eseguita dal Dott. Ing. Magnani Andrea.

Ciclo dei rifiuti

Il comparto è di tipo residenziale.

Per tale tipologia di utenza si stima una produzione di rifiuti urbani (varie categorie merceologiche).

Energia

Le tipologie residenziali non necessitano di particolari esigenze dal punto di vista energetico, migliorando sensibilmente i consumi e conformando le nuove edificazioni alle normative di contenimento energetico.

Si evidenzia che ad oggi la rete Enel è presente su via A. Garibaldi.

Traffico

Nel seguente paragrafo si analizzano le problematiche attinenti al sistema della viabilità analizzando la rete infrastrutturale in cui è inserita l'area di progetto.

I collegamenti con la rete viaria esistente sono già presenti in quanto il lotto è intercluso nelle maglie della viabilità comunale. Verrà realizzato un nuovo accesso pedonale su viale A. Garibaldi e verrà realizzato un nuovo accesso carraio su via Sanità Marittima.

Il traffico indotto risulterà decisamente inferiore se rapportato all'uso attuale; ciò sarà dovuto alla trasformazione da albergo a tra unità di civile abitazione

Impatto-clima acustico

Come previsto dalle normative vigenti (Norme Tecniche del piano classificazione acustica), è stata predisposta una valutazione del clima acustico che non ha evidenziato nessuna problematica dovuta alla presenza delle sorgenti veicolari esistenti e di tutte le altre potenziali sorgenti disturbanti.

Le analisi (redatte dal Tecnico competente Geom. Biguzzi Marcello a cui si rimanda per tutte le specifiche) hanno evidenziato la compatibilità dei valori di LeqA misurati (periodo diurno e notturno) rispetto ai valori della classificazione acustica dell'area.

Si ricorda inoltre che gli edifici dovranno comunque rispettare quanto previsto dal DPCM 05/12/1997 in materia di requisiti acustici passivi degli edifici.

Si rimanda alla valutazione per tutti gli approfondimenti.

Impatto sulla componente atmosfera

Dall'analisi territoriale si evince che l'unica sorgente potenzialmente disturbante è quella legata al flusso veicolare indotto che risulta trascurabile sia in valore assoluto sia rispetto allo scenario esistente (con particolare riferimento al flusso veicolare delle arterie presenti nelle vicinanze).

Sulla base di tali ragionamenti si evidenzia che l'insediamento di progetto non avrà nessuna incidenza sullo scenario esistente considerando la qualità dell'aria della zona di interesse.

Analizzando viceversa la scelta del sito, si desume che il contesto territoriale è caratterizzato dalla presenza di attività residenziali/ricettive e della rete viaria esistente.

In virtù della stagionalità turistica della zona ed in virtù del fatto che non sono presenti flussi veicolari di mezzi pesanti, si ritiene il contesto compatibile con l'inserimento dell'insediamento residenziale proposto.

In tema di aree verdi si specifica che gli spazi verdi permeabili passano dal 48% (stato attuale) al 60,92%.

Sono previste 18 nuove essenze di altezza media e grande.

Tali interventi migliorano la capacità di rimozione degli inquinanti e l'impermeabilizzazione del suolo rispetto allo scenario attuale evidenziando la volontà di realizzare un insediamento attento alle varie tematiche ambientali.

Alla luce dei ragionamenti effettuati si ritiene il progetto compatibile con tale componente ambientale specifica.

Impatto sul paesaggio e sulla componente ecologica

L'area di intervento è ubicata nella zona urbana/turistica di Cesenatico.

Il progetto corrisponde pienamente all'obiettivo del PUG: non consuma nuovo suolo e rigenera un'area dismessa e in degrado in una zona centrale della città.

Il restauro del villino, liberato dall'impatto volumetrico del ex Hotel/Ristorante "Pino", valorizza il tessuto originario della città balneare, e contribuisce, anche con il nuovo intervento a ridurre i fenomeni di degrado della zona.

La progettazione del comparto è volta ad ottenere un idoneo inserimento nel contesto esistente sia in termini di edificazione che in termini di aree verdi.

Alla luce delle analisi riportate, si ritiene un miglioramento dell'impatto sulla componente paesaggio rispetto allo stato attuale.

In virtù della tipologia e dell'ubicazione dell'intervento non si evidenziano impatti sulle componenti ecologiche in senso più generale (flora, fauna, ecc..).

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:

- *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*

Come evidenziato nelle analisi precedenti gli impatti indotti dalla realizzazione del progetto sono di interesse esclusivamente locale con durata prevista pari al tempo di vita dell'insediamento residenziale.

- *Carattere cumulativo degli impatti;*

Lo scenario ambientale attuale non appare critico in considerazione dell'ubicazione dell'area e delle caratteristiche dell'insediamento. La realizzazione del progetto porta ad una sovrapposizione degli effetti che ha una scarsissima incidenza ed è quindi poco significativa.

- *Natura transfrontaliera degli impatti;*

Come evidenziato nelle analisi precedenti gli impatti indotti dalla realizzazione del progetto sono pressoché trascurabili (vista la tipologia e dimensione dell'intervento) e di interesse locale.

- *Rischi per la salute umana o per l'ambiente;*

La semplice realizzazione del Progetto non comporta nessun particolare rischio per la salute umana in virtù del fatto che l'insediamento di tipo residenziale non è caratterizzato da un impatto significativo.

- *Entità ed estensione nello spazio degli impatti;*

Come evidenziato nelle analisi precedenti gli impatti indotti dalla realizzazione del progetto sono esclusivamente di interesse locale.

- *Valore e vulnerabilità dell'area*

L'area interessata dal Progetto risulta ubicata nella località urbana/turistica di Cesenatico e non evidenzia nessuna specifica vulnerabilità di carattere naturale, storico culturale, ambientale. Non è necessario adottare misure compensative o di mitigazione. La quota di imposta dei nuovi fabbricati è stata fissata nel rispetto del TIR, a protezione dall'evento marino estremo nello scenario del 2050 fissato dalle norme.

- *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;*

L'area oggetto del Piano non ricade all'interno di aree vincolate.

CONCLUSIONI E MONITORAGGIO

Come analizzato in precedenza gli impatti indotti dall'intervento di progetto risultano pressoché trascurabili sia in relazione al contesto urbano (area urbanizzata) in cui si inserisce il sito sia in relazione alla tipologia (residenziale) ed alla dimensione dell'insediamento stesso.

Tali scelte hanno evidenziato l'assoluta compatibilità e sostenibilità dell'intervento previsto.

Non si evidenziano problematiche di nessun tipo in relazione alle componenti ambientali analizzate: flussi di traffico, clima acustico, incidenza sulla qualità dell'aria, sistema dei sottoservizi, inserimento urbanistico, uso del suolo.

Si evidenzia il miglioramento in termini di impermeabilizzazione del suolo in quanto il progetto migliora l'indice di permeabilità dell'area e l'impatto positivo indotto dall'intervento in quanto si rigenera un'area dismessa e in degrado in una zona centrale della città.

Si considera perciò il progetto pienamente compatibile.

In virtù dei ragionamenti effettuati nel presente documento, si ritiene che la procedura di VAS possa limitarsi alla relazione di assoggettabilità qui presentata e non sia necessario procedere con la redazione del rapporto ambientali