

COMUNE DI RICCIONE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21 Dicembre 2017, N. 24

EX COLONIA MATER DEI

Identificato dal PSC come

**AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE N.6 INSERITO NEL PERIMETRO DI
RIQUALIFICAZIONE "CITTA' DELLE COLONIE SUD "**

PROPRIETA':

SERENISSIMA S.G.R. S.P.A.

Sede legale: via Ennio Fermi, 2 37135 Verona (VR)
tel: +39 045 4865700
e-mail pec: serenissimasgr@legalmail.it

CONDUTTORE:

CLUB DEL SOLE S.R.L.

Sede legale: via Biondini, 27 47121 Forlì (FC)
tel: +39 0543 371100
e-mail pec: gruppoolubdelsole@legalmail.it

PROGETTISTA:

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri

via S. Reparata, 42 50129 Firenze
tel: +39 055 496389
e-mail: info@giorgieristudio.it

ELABORATO 06

RELAZIONE AMBIENTALE

DATA: MAGGIO 2019

Sommario

1.	UBICAZIONE DELL'AREA.....	3
2.	PROPOSTA PROGETTUALE.....	5
2.1	OBIETTIVI DEL PROPONENTE.....	5
2.2	STATO AMBIENTALE ATTUALE DELL'AREA OGGETTO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – criticità e vulnerabilità.....	6
3.	ANALISI DI COERENZA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE CON GLI OBIETTIVI, LE TUTELE E CRITICITA' AMBIENTALI ESISTENTI - APPROFONDIMENTI PER IL FUTURO ACCORDO OPERATIVO..	9
3.1	COERENZA ESTERNA CON GLI OBIETTIVI DELLA LR 24/2017 E DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.....	9
3.2	COERENZA ESTERNA CON GLI OBIETTIVI SPECIFICI DI PSC E RUE	10
3.3	APPROFONDIMENTI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE DA AFFRONTARE NEL FUTURO ACCORDO OPERATIVO.....	10



1. UBICAZIONE DELL'AREA

La seguente Relazione Ambientale accompagna la proposta di Manifestazione di Interesse che il Proponente privato intende promuovere con il Comune di Riccione per l'area denominata **Ex-colonia Mater Dei sita nel Comune di Riccione in Viale Torino n. 72**.

L'area di interesse ricade nel **PSC** in tav. 3 "Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali" come "Ambiti urbani da riqualificare n. 6" all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla riqualificazione dell'immagine turistica.

Il **RUE** la indica come AUR art. 4.4.1 "Ambiti urbani da riqualificare n. 6: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni di POC, in assenza di PUA e/o al di fuori della programmazione di POC".

La superficie fondiaria dell'area è di 16.552 mq.

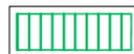
Di seguito si riportano gli estratti planimetrici delle tavole urbanistiche di riferimento.



Ambiti urbani da riqualificare e relativo numero identificativo

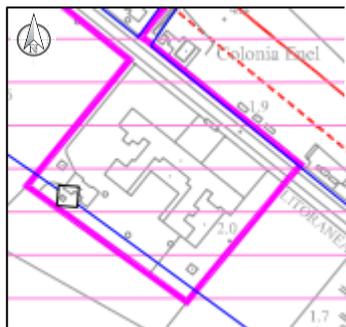


Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica:



Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP, per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art. 24, comma 3°, lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP

PSC – estratto tav. 3 "Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali"



Perimetro del "Centro Abitato" definito al sensi dell'art. A-5, comma 6° della L.R. n° 20 del 24/03/2000 coincidente con la Delimitazione del "Territorio Urbanizzato" classificato, ai sensi dell'art. 28, comma 2, lett. d), della stessa legge;



Per le cabine elettriche 15 kV* = 3.15 metri;

(* non è disegnato il limite di distanza, ma solo la linea e/o l'ubicazione della cabina, dalle quali applicare le distanze di rispetto

Per tali impianti sono definite anche proprie fasce di servitù di elettodotto in favore dei proprietari dei medesimi impianti, imposte ai sensi delle leggi vigenti, le cui ampiezze sono indicate nelle tavole specifiche del Quadro Conoscitivo:

TUTELE IDROGEOLOGICHE



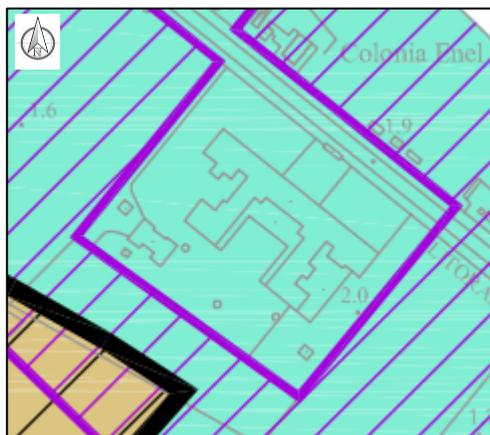
Zone a media vulnerabilità (art. 16 PTCP)



Impianti inferiori a 132 kV

Tav. 1 PSC – Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature

La zona a media vulnerabilità di cui all'art. 16 del PTCP si riferisce all'art. 3.5 "Aree di ricarica indiretta della falda AR1" di cui al vigente PTCP 2007-2013.



Individuazione delle aree comprese negli ambiti di cui all'art. 142, comma 1, lettere a) e c) soggette a tutela:



Let. a) I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;



Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP);

Tav. 2 - tutele dell'ambiente, del paesaggio e dei beni storico-culturale

La zona di riqualificazione della costa e dell'arenile di cui all'art. 24 del PTCP si riferisce all'art. 5.6 di cui al vigente PTCP 2007-2013.



Ambiti urbani da riqualificare



AUR - Art. 4.4.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC.

RUE estratto tav. 1

La destinazione d'uso è la stessa del PSC. Il comma 7 dell'art. 4.4.1 riferisce che l'area n. 6 deve rispettare i contenuti espressi nel Programma Unitario dell'Ambito Sud (Programma Unitario di qualificazione dell'immagine Turistica Città delle Colonie) di cui alla delibera di C.C. n. 3 del 26/01/2012.

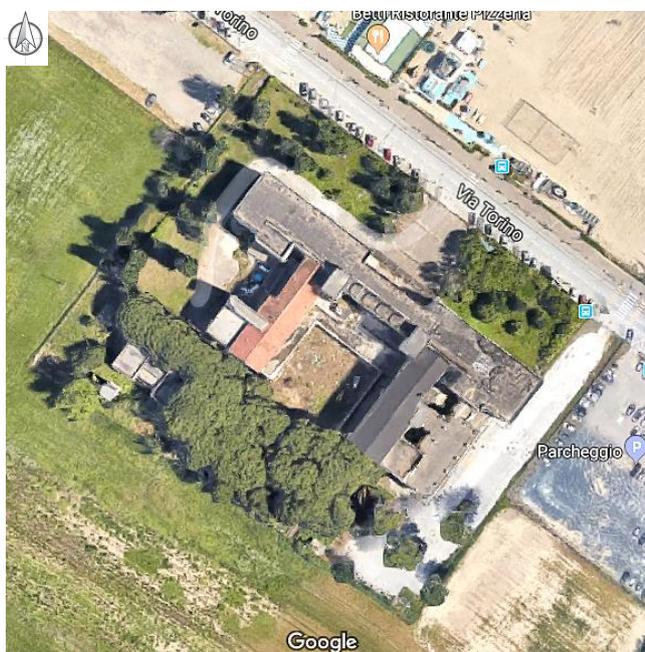
2. PROPOSTA PROGETTUALE

La Colonia Mater Dei fu edificata negli anni '50 ed allo stato attuale si trova dismessa da molti anni. L'edificio si presenta di quattro piani fuori terra principalmente posizionati lungo il fronte mare ed è stato valutato privo di rilevanza architettonica e storico-artistica.

Il lotto sul lato NE costeggia via Torino, sul lato NW un terreno incolto/uso agricolo ed un parcheggio, sul lato SW con un terreno incolto/uso agricolo, sul lato SE con un terreno incolto/uso agricolo ed un parcheggio.

Si presenta con una superficie di arenile privato di mq 5.482 ed una superficie demaniale in concessione di mq 2740. La superficie lorda (SL) è di 12.158 mq con una superficie coperta di circa 3.750 mq. L'altezza attuale degli edifici è di 19 m. La superficie permeabile odierna ammonta a circa 8.043 mq. Attualmente il giardino si presenta con siepi (pitosfori, ad esempio) ed alberi ad alto fusto (pioppi, ecc.) sul lato che costeggia via Torino e sul retro dell'edificio lato monte.

L'area costituisce attualmente un elemento dequalificante della passeggiata sud del lungomare di Riccione per effetto degli edifici decadenti e dell'area a verde non mantenuta.



Vista 3D da Google map dell'area di interesse

2.1 OBIETTIVI DEL PROPONENTE

Il progetto prevede la rigenerazione urbana ed ambientale dell'area, da tempo inutilizzata e dismessa, mediante nuove destinazioni d'uso idonee con le odierne esigenze turistiche che richiedono standard di servizio adeguati alle richieste del mercato internazionale, il quale impone attrezzature di grande qualità in sintonia con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio attraverso la dotazione di diversi servizi, aree verdi e la creazione di luoghi di incontro e socializzazione.

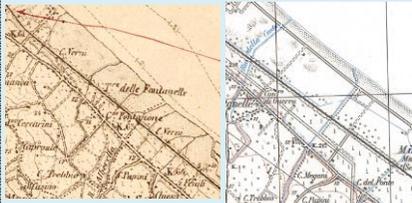
La proposta riguarda la realizzazione di un cosiddetto **condhotel**: si tratta di strutture turistiche che abbinano le camere d'albergo ad ampi e flessibili appartamenti anche acquistabili capaci di rispondere alla richiesta di un utenza sempre più esigente ed attenta che con questa soluzione assicura la presenza non solo stagionale.

In relazione alle premesse descritte gli obiettivi della proposta sono di seguito elencati:

1. **demolizione completa dell'edificio esistente perché presenta forme e volumi non consoni ad un reimpiego**, tipologie costruttive obsolete in termini di sicurezza sismica ed energetica, destinazioni d'uso non adatte alla domanda turistico-ricettiva odierna;
2. **completamento della già prevista riqualificazione del viale Torino**: in ottemperanza agli obiettivi urbanistici comunali che prevedono una riqualificazione del lungomare sud, l'obiettivo è quello di ricucire il tratto di lungomare frontistante il lotto con quelli a nord e sud di esso al fine di realizzare con continuità una piazza giardino, aree verdi con giochi per bambini, pista ciclabile. L'obiettivo comporta la realizzazione dei nuovi edifici in posizione arretrata rispetto alla posizione attuale migliorando sensibilmente la percezione paesaggistica del lungomare e delle aree pubbliche;
3. l'introduzione di diverse funzioni rendono questo intervento **una nuova polarità urbana del lungomare**: bar, ristoranti, esercizi commerciali, nuovo supermercato, uffici, parcheggi, fitness-spa, sale conferenze, residenze, albergo sono offerte atte a migliorare sensibilmente l'attrattività turistica dell'area;
4. realizzazione di **edifici coerenti con le più recenti disposizioni in termini di resilienza sismica ed energetica**;
5. **riprogettazione delle aree verdi pubbliche e private**: le prime in continuità con i progetti già proposti al fine di fornire continuità alla fruibilità del lungomare, con passeggiate ombreggiate, aree di sosta e di *loisir*; le seconde atte a migliorare la fruibilità nel periodo estivo degli spazi aperti mitigando il fenomeno dell'isola di calore;
6. riqualificazione delle aree di sosta e di calpestio attraverso l'adozione di **pavimentazioni drenanti e parzialmente permeabili** atte a ridurre le problematiche connesse al deflusso delle acque meteoriche, specie in concomitanza di eventi piovosi di elevata intensità e breve durata (in risposta ai cambiamenti climatici).

2.2 STATO AMBIENTALE ATTUALE DELL'AREA OGGETTO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – CRITICITÀ E VULNERABILITÀ

L'analisi è stata condotta per sistemi funzionali mediante un nuovo approccio metodologico per l'analisi dei sistemi urbani.

		STATO ATTUALE	STATO FUTURO (proposta progettuale)
	ABITANTI	nessuno	480 abitanti teorici
	superficie (mq)	16552	
SISTEMI FUNZIONALI DI SUPPORTO ALLA VITA	SUOLO	territorio urbanizzato	territorio urbanizzato
	USO SUOLO	impermeabilizzato: 8043,47 mq - permeabile: 8508,13 mq	sempermeabile (permeabile per almeno il 50%: 5760 mq - permeabile: 6920 mq)
	AREE PROTETTE	non ricade	non ricade
SISTEMI FUNZIONALI DI APPROVVIGIONAMENTO	ACQUA	l'area è servita dalla rete acquedottistica locale. Il Piano stralcio di Bacino, variante 2016 - piano di gestione del rischio alluvione - classifica l'area entro le alluvioni poco frequenti per il reticolo idrografico minore. L'area è esclusa dalle alluvioni marine e da quelle del reticolo idrografico maggiore	I nuovi abitanti e le nuove attività implicheranno un consumo giornaliero di acqua di almeno 150-200 mc/g che si concentrerà nei mesi estivi. Sono prevedibili nelle fasi successive della progettazione delle modalità di raccolta delle acque piovane da utilizzarsi come acque grigie e per l'irrigazione del verde
	ENERGIA	l'area è servita dalla rete urbana ENEL. Al momento non essendo utilizzata non ha consumo	L'energia sarà necessaria per l'illuminazione pubblica del nuovo lungomare e per tutte le nuove opere di ausilio alle nuove attività e destinazioni d'uso. E' previsto il supporto di una quota di energia rinnovabile.
	COLLEGAMENTI INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO	l'area è ben collegata alla viabilità urbana mediante viale Torino	in merito all'accessibilità, ritenendo la sede carrabile sufficiente, il progetto intende migliorare i collegamenti ciclabili e pedonali su viale Torino
	SERVIZI ALLA COMUNITA'	nessuno	saranno realizzate piazze e aree a verde di uso pubblico (di cui l'area ne è al momento totalmente priva)
SISTEMI FUNZIONALI DEI VALORI CULTURALI	TURISMO	destinazione turistica a colonia, ora dismessa	la proposta del condhotel si allinea alle tendenze turistiche più recenti
	PAESAGGIO - STRUTTURA INSEDIATIVA	<p>IGM 1894 IGM 1948</p>  <p>L'area di interesse è rimasta ineditata sino al dopoguerra. La cartografia IGM del 1896 la ritrae incolta e caratterizzata da dune; queste si riscontrano anche nella cartografia IGM del 1948 quando era stato realizzato il lungomare.</p>	Rispetto ad altre zone costiere, quest'area posta a sud dell'abitato principale di Riccione è stata interessata dal fenomeno del turismo di massa più tardivamente: trattandosi di zone lontane dal centro si sono realizzate colonie e campeggi solo a partire dal dopoguerra. La proposta di progetto auspica uno sviluppo turistico di queste aree in collegamento con il centro di Riccione e l'area costiera di Misano Adriatico
	BENI CULTURALI	nessuna tutela agli edifici - potenzialità archeologica nulla	

		STATO ATTUALE	STATO FUTURO (proposta progettuale)
SISTEMI FUNZIONALI DI REGOLAZIONE	CLIMA	come già indicato, si tratta di un'area urbanizzata. Sono presenti alcune alberature ad alto fusto ed arbusti lungo il confine con viale Torino e sul lato monte dell'edificio caratterizzate da pioppi, pittosfori, ecc. nonché da piante infestanti cresciute senza controllo. Sul retro sono presenti pini domestici.	In relazione alle problematiche del surriscaldamento in periodo estivo delle aree urbanizzate (isola di calore), il progetto intende aumentare il verde urbano e le aree permeabili attraverso una corretta progettazione del verde con alberi ad alto fusto in grado di creare ampie zone d'ombra in periodo estivo. A tal fine sono stati previsti giardini pensili sulle coperture terrazzate delle aree commerciali e dei parcheggi nonché sulla terrazza che collega i due fabbricati. L'ipotesi è quella di preferire piante a foglia caduca ed adatte al clima marino - l'area a verde ammonterà a 4.040 mq
	LIVELLO SERVIZIO STRADE	viale Torino è una strada urbana ben collegata alla viabilità principale (SS16) da viale San Gallo, strada con sottopasso ferroviario posta immediatamente a nord dell'area di interesse. Il livello di servizio della viabilità è buono	Il progetto prevede nuove attività e nuove residenze che dovranno essere quantificate. Si tratta di un traffico prevalentemente estivo che si suppone possa essere supportato dalla rete viaria esistente senza ulteriori modifiche.
	INQUINAMENTO ACUSTICO ZACvigente	 <p><u>sorgenti sonore prevalenti</u>: traffico stradale su viale Torino (prevalentemente estivo), traffico ferroviario (la linea ferroviaria dista circa 245 m dalla messeria dei binari più esterni) . La Zac vigente, riportata qui a fianco destina metà lotto alla classe IV e metà alla classe III. La fascia di pertinenza del rumore ferroviario risulta al confine del lotto.</p>	Si valuta che per la destinazione ricettiva e residenziale la classe idonea possa essere la III. La scelta di arretrare gli edifici rispetto a viale Torino appare opportuna e migliorativa. Nella fase successiva della progettazione saranno da valutare attentamente le relazioni tra attività potenzialmente rumorose previste all'interno della struttura (pubblici esercizi, supermercato, centro fitness) e le zone ricettive e residenziali
	RIFIUTI	nessuno perché l'area è disabitata	La proposta comporterà la produzione di rifiuti di tipo urbano (gestione Hera)
	INQUINAMENTO ATMOSFERICO	nessuna perché l'area è disabitata	le future emissioni saranno determinate dal traffico indotto dei residenti, clienti, visitatori e dall'impianto di riscaldamento/raffrescamento: a tale proposito si precisa che le dotazioni energetiche degli edifici saranno supportate da impianti ad energia rinnovabile - Inoltre la prevista integrazione del verde antistante viale Torino permetterà anche il contenimento delle polveri ai residenti futuri
	INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	ad W del lotto alla distanza di circa 270 m presso l'impianto Hera di via Marsala-via S. Gallo in prossimità della linea ferroviaria esiste un impianto elettromagnetico ad alta frequenza costituito da tre antenne raggruppate (TIM-VODAFONE-WINDTRE). Non ci sono misure pubblicate di verifica del campo elettromagnetico dell'intorno	
	RESILIENZA SISMICA EDIFICI	edificato prima dell'entrata in vigore delle norme antisismiche del 1983 e smi	Il lotto si colloca su depositi sabbiosi costieri per circa 6 m di profondità. Il QC del PSC individua l'area a rischio sismico ma non fra le aree soggette a liquefabilità dei terreni. I nuovi edifici saranno realizzati nel rispetto delle norme costruttive più recenti in termini di resilienza sismica.
	RESILIENZA ENERGETICA	edifici energivori edificati nel secondo dopoguerra	i nuovi edifici saranno previsti in classe energetica A. Saranno corredati da impianto solare termico ed impianto fotovoltaico

3. ANALISI DI COERENZA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE CON GLI OBIETTIVI, LE TUTELE E CRITICITA' AMBIENTALI ESISTENTI - APPROFONDIMENTI PER IL FUTURO ACCORDO OPERATIVO

3.1 COERENZA ESTERNA CON GLI OBIETTIVI DELLA LR 24/2017 E DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

	<i>obiettivi normativi e della manifestazione di interesse</i>	coerenza del progetto
art. 1 LR 24/2017	<i>contenere il consumo di suolo</i>	la proposta è coerente perché riguarda un intervento su di un lotto già urbanizzato
	<i>favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati ed il miglioramento della qualità urbana ed edilizia con riferimento all'efficienza nell'uso dell'energia, performance ambientali dei manufatti e dei materiali, alla vivibilità dei quartieri</i>	la proposta è coerente perché sul lotto in esame, inserito all'interno del territorio urbanizzato, si prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici con totale miglioramento dell'efficienza nell'uso dell'energia e delle performance ambientali dei manufatti
	<i>tutela e valorizzazione del territorio per i caratteri ambientali e paesaggistici favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità</i>	si tratta di un'area già edificata: il progetto intende migliorare le aree a verde esistenti migliorandone le performance in termini paesaggistici e climatici
	<i>tutela e valorizzazione degli elementi storici e culturali</i>	Gli edifici presenti sul lotto non presentano alcuna tutela in questo ambito.
	<i>promozione delle condizioni di attrattività per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive terziarie;</i>	la nuova proposta di polo urbano è reso tale dall'introduzione di molte attività terziarie che contribuiranno all'attrattività di questa porzione di territorio
	<i>promozione di maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente per assicurare azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.</i>	La proposta ha valutato con attenzione il patrimonio edilizio esistente. In relazione ad esso il progetto è indirizzato ad una rigenerazione del comparto edilizio e di tutta l'area al fine di tutelare e migliorare la sostenibilità dell'intervento
art. 34 LR 24/2017	<i>la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche,</i>	La proposta intende migliorare la crescita e la qualificazione dei servizi turistici della zona
	<i>l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici,</i>	la proposta intende incrementare e migliorare gli spazi pubblici ed in particolare tutto il tratto pertinenziale del lungomare di viale Torino
	<i>la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico,</i>	si tratta di valorizzare un'area turistica degradata e per questo poco attraente anche dal punto di vista paesaggistico
	<i>il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile,</i>	il progetto prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile e pedonale in continuità con le previsioni di mobilità sostenibile a nord e a sud del lotto in esame
	<i>il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici."</i>	la proposta intende demolire l'edificato esistente rivedendo dal punto di vista urbanistico tutta la superficie pertinenziale. In tal senso gli edifici saranno realizzati secondo le norme antisismiche vigenti e per essi e le aree contermini sono stati previste azioni atte a contrastare i cambiamenti climatici (isola di calore e modalità di laminazione delle acque)
obiettivi invito manifestazione interesse (art. 1)	<i>l'attuazione di una sola quota della capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuovo insediamento, al fine di creare parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti il tessuto circostante;</i>	non pertinente in quanto l'oggetto della presente manifestazione di interesse non riguarda un'area di nuovo insediamento ma un ambito urbano da riqualificare
	<i>la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree ed immobili compresi nel tessuto urbano esistente anche attraverso il ridisegno delle aree pubbliche e delle aree private e dei loro confini, con l'obiettivo di creare luoghi urbani di ottimizzazione delle potenzialità civili ed economiche di sviluppo;</i>	la proposta è coerente all'obiettivo indicato perché il lotto è stato completamente riorganizzato con nuove e diverse funzioni includendo il ridisegno delle aree pubbliche
	<i>la valorizzazione e riqualificazione delle funzioni insediate nell'insieme degli ambiti oggetto del presente avviso.</i>	Il progetto intende valorizzare dal punto di vista turistico questo tratto dell'ambito sud
obiettivi invito manifestazione interesse(art. 2)	<i>Negli "Ambiti urbani da riqualificare" si dovrà perseguire la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree in essi comprese, anche attraverso proposte di ridisegno delle aree pubbliche e delle aree private e degli strumenti idonei all'attuazione di ciò.</i>	come già descritto in precedenza la proposta è totalmente coerente a quanto richiesto da questo obiettivo
	<i>proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti</i>	la proposta risulta autosufficiente e non pregiudica la corretta pianificazione delle aree confinanti, anzi si integra con esse.
	<i>nonché soddisfatti i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richiesti dalle norme vigenti, e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto.</i>	La proposta è stata elaborata al fine di garantire tutto quanto indicato

3.2 COERENZA ESTERNA CON GLI OBIETTIVI SPECIFICI DI PSC E RUE

	<i>PSC - RUE obiettivi specifici</i>	coerenza del progetto proposto con gli indirizzi del PSC-RUE
par. 2.1 va/sat PSC	<i>recupero paesaggistico del territorio; integrazione dell'ambiente costiero con la retrostante collina</i>	la proposta, interessando esclusivamente l'ambito costiero, prevede il recupero paesaggistico del territorio di un'area degradata dismessa ma senza collegamenti diretti con la retrostante collina
	<i>miglioramento della qualità ambientale</i>	La proposta di rigenerazione urbana intende migliorare la qualità ambientale esistente
	<i>minimizzazione della produzione dei rifiuti - promozione del riciclaggio e del risparmio energetico</i>	La proposta intende perseguire la minimizzazione dei rifiuti ed il risparmio energetico
	<i>diversificazione dell'offerta in ambito turistico</i>	la proposta intende fornire una diversificazione dell'offerta turistica: bar, ristoranti, esercizi commerciali, nuovo supermercato, uffici, parcheggi, fitness-spa, sale conferenze, residenze, albergo.
	<i>miglioramento della qualità della vita - salute e sicurezza pubblica</i>	il progetto intende migliorare la fruizione del lungomare fornendo maggiore sicurezza pubblica e migliorando la percezione visiva di questo tratto costiero
	<i>recupero del patrimonio urbano e del patrimonio edilizio</i>	si intende recuperare un'area urbana degradata ma non il patrimonio edilizio ormai obsoleto
PSC art. 4.4 comma 3	<i>conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio</i>	il lotto non è caratterizzato da testimonianze architettoniche o di pregio
	<i>consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile</i>	l'area non è interessata da varchi a mare da riqualificare o ripristinare
	<i>riqualificare l'offerta ricettiva alberghiera e il riuso delle colonie per funzioni compatibili</i>	questa proposta intende assolvere proprio questo indirizzo
	<i>favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera</i>	questa proposta intende assolvere proprio questo indirizzo
	<i>perseguire una qualificata integrazione fra il primo fronte costruito, le aree per la mobilità e l'arenile in accordo con il Piano dell'Arenile</i>	questa proposta intende assolvere proprio questo indirizzo
PSC Art. 4.4 comma 6 - Indirizzi specifici per ciascun ambito di	<i>favorire il riuso delle colonie attraverso la riconversione in attività ricettive turistiche a gestione unitaria e ad attività di servizio terziarie e commerciali legate all'ambiente balneare</i>	questa proposta intende assolvere proprio questo indirizzo
	<i>prevedere interventi di riassetto urbanistico ed edilizio che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli</i>	una particolare attenzione è stata posta all'impermeabilizzazione dei suoli anche in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 3.5 del PTCP
	<i>favorire l'utilizzo per sviluppare attività di servizio e strutture complementari alla balneazione</i>	questa proposta intende assolvere proprio questo indirizzo
	<i>incentivare l'uso per attività finalizzate all'istruzione di tipo professionale e universitario.</i>	La proposta non è finalizzata all'istruzione
Programma unitario Ambito Sud - del. C.C. n. 3 del 26/01/2012 - (rif. art.	<i>attività ricettive a gestione unitaria: turistico alberghiera e specialistiche per il benessere</i>	La proposta è coerente dal momento che saranno realizzate attività ricettive
	<i>abitazioni collettive quali case per ferie, colonie, collegi, ostelli per la gioventù, case per anziani, foresterie</i>	La proposta non prevede le destinazioni d'uso indicate
	<i>gli interventi edilizi ammessi a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 4.4 comma 5 delle norme di PSC, sono quelli previsti dalle norme di cui al comma 7 del medesimo art. 4.4</i>	La proposta si attiene alla prescrizione indicata
vincoli PSC-PTCP ricadenti sull'area	<i>PTCP ex. Art.16 - art. 3.5 aree ARI</i>	sono stati previste pavimentazione semipermeabili e coperture a verde pensile al fine di limitare il rischio idraulico derivante dal deflusso delle acque meteoriche. Calcoli specifici, anche in ottemperanza alle disposizioni della norma, saranno descritte in un opportuno documento nelle fasi successive della progettazione.
	<i>PTCP ex. Art.24 - art. 5.6 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile</i>	con riferimento agli obiettivi della norma la proposta intende perseguire i seguenti obiettivi: b) il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale, urbana ed architettonica della costa; d) il trasferimento e distanziamento dalla battigia, l'accorpamento e la qualificazione architettonica dei volumi edilizi esistenti.
	<i>piano stralcio per l'assetto idrologico PAI variante 2016</i>	l'area non è soggetta ad alluvioni marine - l'area ricade nelle "alluvioni poco frequenti" per quanto concerne il reticolo idrografico minore (Bonifica)

3.3 APPROFONDIMENTI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE DA AFFRONTARE NEL FUTURO ACCORDO OPERATIVO

L'area non presenta particolari tutele e vincoli che ne limitano la proposta. In sede di accordo operativo la proposta di progetto urbanistica dovrà essere corredata della relazione paesaggistica per la richiesta di autorizzazione ai sensi del D. lgs. 42/2004, dovrà essere redatta la valutazione previsionale di clima-impatto acustico, unitamente alla relazione geologica ed idraulica.

Per quanto concerne le procedure di autorizzazione ambientale, la proposta dovrà essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS (art. 39 della LR 24/2017).