



Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53 comma 1 lett. a) della L.R. 24/17 e smi relativo alla nuova costruzione di casa per anziani da 60 posti letto, denominata "Primavera" da realizzarsi in Riccione Viale Veneto, in Variante agli strumenti urbanistici vigenti (RUE).

Dichiarazione di sintesi

(D.Lgs.n.152/2006 art.17 comma 1 lettera b), LR n.24/2017 artt. 18 e 46)

Premessa.

Il Decreto Legislativo n.152/2006 "Norme in materia ambientale", all'art.17 "Informazione sulla decisione" comma 1 lettera b), dispone che unitamente alla decisione finale, sia resa pubblica attraverso la pubblicazione sui siti web delle autorità interessate, *"una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;"*.

In coerenza con il citato art.17 del D.Lgs. n.152/2006, l'art.18 comma 5, e l'art.46 comma 1 della LR n.24/2017 dispongono affinché l'atto di adozione/approvazione dei piani comprenda la "dichiarazione di sintesi" quale documento non tecnico che illustri come le considerazioni ambientali e territoriali siano state integrate nel piano e relazioni in merito al monitoraggio, dando conto delle osservazioni, e delle ragioni per le quali siano state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate.

Nel quadro normativo sopra brevemente richiamato, il presente documento rappresenta la "Dichiarazione di sintesi" quale conclusione della informazione sulla decisione assunta dall'autorità competente a seguito della valutazione del Rapporto Ambientale/Valsat inerente il Procedimento Unico ex art. 53 della LR n.24/2017, di approvazione del progetto relativo alla nuova costruzione di casa per anziani da 60 posti letto denominata "Primavera", rappresentato dal PDC 3/2025, in variante al vigente RUE del Comune di Riccione.

Il procedimento amministrativo.

La proposta di intervento oggetto di Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 comma 1 lettera a), con effetto di Permesso di Costruire per la realizzazione della nuova Casa Riposo Anziani (CRA) "Primavera" in Viale Veneto, assume valore di variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

In attuazione dell'articolo 53 della LR n.24/2017, il Procedimento Unico ha seguito le seguenti fasi e azioni procedurali:

- con nota del prot. gen.le n. 6447 del 27.01.2025, successivamente integrato con prot. gen.le n. 8007 del 30.01.2025 in pari data, è stata acquisita la domanda di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. a) della l.r. n. 24/2017, per l'approvazione del progetto di **nuova costruzione di casa per anziani da 60 posti letto, denominata "Primavera" da realizzarsi in Riccione Viale Veneto**, in variante agli strumenti di pianificazione vigenti del Comune di Riccione (RN).
- in data 07.02.2025 prot. PR_FCUTG_Ingresso_0009480_20250207, si è provveduto a richiedere informazione antimafia mediante consultazione della Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.) ai sensi degli Artt. 91 e 92 del D.Lgs 06/09/2011, n.159, così come richiesto dall'art. 53 comma 6 lett.e) della L.R.24/2017;
- in data 26.02.2025 n. registro **677** si è proceduto al deposito degli elaborati progettuali presso la sede comunale di Riccione (RN), nonché sul sito istituzionale dell'Ente, per la libera visione del progetto e la formulazione delle eventuali osservazioni;
- l'avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato sul BURERT n. **47**, parte seconda, in data 26.02.2025, da cui è decorso il termine di 60 g per le eventuali osservazioni;
- la documentazione costitutiva l'istanza di Procedimento Unico è stato depositato presso il Polo Archivistico Regionale (ParER) in data **10.02.2025**;
- in data 07.02.2025 PG 10159, è stata convocata Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990;
- a seguito di sospensioni dei termini per richiesta di integrazioni, si è determinato quale termine ultimo per l'espressione dei pareri il 04.08.2025;



I pareri e le osservazioni.

Entro il termine di deposito della proposta di Variante è pervenuta la seguente osservazione da parte di AUSL Romagna – Area Dipartimentale Attività tecniche e Patrimonio – U.O. Attività tecniche Rimini p.g. 31980 del 24.04.2025: *sarebbe opportuno verificare la possibilità di realizzare un marciapiede tra il futuro parcheggio pubblico e la recinzione di confine della Casa della Comunità, lato sud-mare per garantire un accesso in sicurezza e un collegamento con i percorsi pedonali interni al lotto del nuovo presidio ambulatoriale; - si chiede inoltre la compensazione dell'area da cedere per viabilità, con area di mq equivalente sul retro della costruenda Casa della Comunità di Riccione; - si evidenzia che nel progetto esecutivo, approvato con Determina n. 03013 del 08/10/24, è prevista la realizzazione di un ingresso carrabile su viale Veneto per consentire l'accesso dei pazienti con difficoltà di deambulazione da attenzionare per la progettazione della nuova rotatoria e relativi percorsi pedonali*

A perfezionamento delle fase di espressione di pareri e atti di assenso comunque denominati da parte dei soggetti che partecipano al procedimento, si sono acquisiti i seguenti pareri con gli esiti di seguito brevemente richiamati:

ARPAE p.g. 57089 del 21.07.2025:

Parere in materia di acustica ai sensi della L. 447/95 e L.R. 15/01: **parere favorevole con le seguenti prescrizioni/condizioni:**

a) *dovranno essere realizzate e mantenute in efficienza le opere di mitigazione valutate dal TCA nello Studio acustico, in particolare: - schermi e parapetti in copertura, nelle zone di installazione delle Pompe di Calore e delle UTA per la schermatura visiva e dei rumori prodotti dalle macchine; - barriera stradale fonoassorbente su viale Veneto, di altezza pari a 3,50 metri e di lunghezza complessiva pari a 90,00 metri, a forma ad L, con caratteristiche tecniche uguali o superiori a quelle indicate nella scheda tecnica (Tecnowall 95AV8);*

b) *dovrà essere eseguito un monitoraggio post operam al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti nell'area oggetto di intervento, incluso il criterio differenziale nei casi applicabili, ed in corrispondenza dei ricettori limitrofi potenzialmente esposti alle immissioni rumorose connesse al progetto; gli esiti dei rilievi di monitoraggio dovranno essere sottoposti all'attenzione degli uffici comunali per le successive valutazioni di competenza. Si aggiunge la seguente osservazione: resta fermo che l'Amministrazione comunale è l'Ente competente al controllo, ai sensi dell'art.15 comma 2 L.R.15/2001 e ss.mm.ii. e dell'art.14 comma 2 - L.447/95 e ss.mm.ii., e pertanto a conclusione di tutti gli interventi (sia quelli relativi della struttura CRA sia quelli relativi della Casa della Salute) potrà definire l'esecuzione, a cura del soggetto proponente, di una verifica post operam dei limiti acustici vigenti in corrispondenza dei ricettori potenzialmente esposti.*

Valutazione di sostenibilità ambientale (ValSAT) del Progetto in variante urbanistica presentata con Procedimento Unico, ai sensi della LR 24/2017 (art.53 c.4 - art.19 c.4): Progetto in variante urbanistica presentato risulta sostenibile per le matrici ambientali valutate per competenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni/condizioni:

1. Relativamente al rumore e per la tutela dall'inquinamento acustico:

Si richiama quanto indicato sopra nel Parere in materia di acustica, espresso ai sensi della L.447/95 e L.R.15/2001. Rilevato che, in conformità art.4 L.R. 15/2001, non risulta agli atti la proposta del Comune di modifica della classificazione acustica. Pertanto, si rimanda all'Amministrazione comunale quanto sopra esplicitato nel merito della Variante al Piano di Classificazione Acustica vigente, da adottarsi/approvarsi secondo l'iter procedurale definito dalla Legge regionale citata.

2. Per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico:

dovrà essere esclusa la permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere all'interno della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) definita relativamente alla rete elettrica ed alla cabina (composta da locale MT/BT ente distributore, locale misure e cabina MT/BT cliente supermercato), nel rispetto della normativa vigente (D.P.C.M. 08/07/03 e D.M.29/05/08).

Resta fermo che:

- *in merito agli impianti SRB (Stazioni Radio Base) presenti nelle vicinanze dell'area in progetto, in fase progettazione esecutiva rimane comunque a cura e responsabilità di codesto Comune, quale autorità competente per le installazioni degli impianti di telecomunicazione, valutare eventuali criticità dovute a nuovi porzioni di edificato o diverse destinazioni d'uso di edifici esistenti che comportino la permanenza all'interno dei volumi di rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità, relativi alle emissioni elettromagnetiche, di cui alla Legge n.36/2001 e relativi provvedimenti di attuazione;*



- per la tutela dall'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere conformi alla normativa vigente (L.R.19/2003 e D.G.R. n.1732 del 12/11/2015).

3. Relativamente alle acque di scarico e per la tutela di risorse idriche/suolo/verde:

Visti gli elaborati progettuali prodotti e aggiornati, nei quali sono definiti gli interventi sulle reti fognarie e sul suolo, si valuta quanto segue:

3a) all'interno dell'area di intervento dovrà essere privilegiata, quindi confermata, l'adozione di materiali idonei e sistemi atti a favorire l'assorbimento e l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche (es. pavimentazioni drenanti) o l'eventuale raccolta/riuso delle stesse facendo comunque salvi gli indirizzi applicativi della Regione Emilia Romagna (DGR n.286/05 e DGR n.1860/06); relativamente alle verifiche di compatibilità idraulica si richiamano i contenuti dell'Allegato 2 della DGR n.2153 del 20/12/2021;

3b) dovrà essere mantenuta la massima copertura arborea negli spazi aperti, richiamando l'importanza della messa a dimora di alberi e arbusti, che costituisce elemento determinante anche per la funzione di ombreggiamento e mitigazione del fenomeno "isola di calore".

Resta fermo che tutti gli scarichi delle acque reflue dovranno essere progettati, autorizzati e gestiti secondo i dettami normativi vigenti (D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., DGR Emilia Romagna vigenti, Regolamento Comunale).

Sono fatte salve le verifiche di competenza in capo alla Provincia di Rimini, in particolare sotto il profilo idrogeologico e per quant'altro concerne la conformità delle previsioni al PTCP vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione.

Osservazioni

Nel merito degli interventi sui parcheggi, per i quali si raccomanda la posa di pavimentazioni drenanti o soluzioni alternative sostenibili (es. prato armato), si invita a tenere in considerazione le caratteristiche dei materiali, la verifica di usura e la manutenzione necessaria al mantenimento del buono stato delle aree interessate.

Nel merito della realizzazione delle aree verdi e della piantumazione di alberature, si raccomanda la scelta della vegetazione arborea-arbustiva, nell'ottica della mitigazione del fenomeno "isola di calore" ed anche del risparmio idrico. In considerazione degli effetti dei pollini sulla salute pubblica, si condivide la scelta prevalente di specie ad impollinazione entomofila. Si fa presente, inoltre, l'opportunità di diversificare la scelta evitando di piantumare alberi della stessa specie e programmare gli interventi di potatura prima del periodo di fioritura, al fine di ridurre ulteriormente la dispersione di polline nell'ambiente. Si informa che sul sito ARPAE, nella pagina dedicata ai pollini allergenici (rif. ARPAE Pollini), è disponibile una sezione con schede botaniche relative alle principali famiglie allergeniche, sia arboree che erbacee. Inoltre, sul sito dell'A.A.I.I.T.O. (Associazione Allergologi e Immunologi Italiani Territoriali e Ospedalieri) (rif. Pollini e Allergia), sono presenti Linee Guida per la scelta di piante e specie erbacee nella progettazione del verde urbano.

4. Relativamente al monitoraggio:

In considerazione delle opere previste e degli impatti conseguenti alle attuazioni progettuali, valutati come non significativi, il documento di VALSAT prevede unicamente un sistema di monitoraggio per contabilizzare i consumi energetici e l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico in progetto.

Si raccomanda l'esecuzione di un monitoraggio dell'impatto acustico indotto, da eseguire dopo almeno 6 mesi dall'avvio delle attività di progetto (CRA).

Tale monitoraggio, coincidente in questo caso con il monitoraggio di cui alla lettera b) del Parere in materia di acustica ai sensi della L. 447/95 e L.R. 15/01, è finalizzato a verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti nell'area oggetto di intervento, e del criterio differenziale nei casi applicabili, ed in corrispondenza dei ricettori limitrofi potenzialmente esposti alle immissioni rumorose connesse alle opere in progetto; gli esiti dei rilievi di monitoraggio dovranno essere sottoposti all'attenzione degli uffici comunali per le successive valutazioni di competenza. Nel merito, si ritiene fondamentale tenere conto dello stato di attuazione delle opere previste in prossimità dell'area di insediamento della CRA, in quanto incidente per la verifica dei flussi di traffico complessivi. Pertanto, il monitoraggio acustico dovrà rendere gli esiti attesi per il rispetto dei limiti vigenti a massimo regime (pieno carico di utenza veicolare e produttività lavorativa/impiantistica).

ENAC Ente Nazionale per l'aviazione civile - PG 10968 del 11.02.2025

E stata richiesta la "Verifica Preliminare di valutazione di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea". Verifica negativa comunicata con prot.-34730 del 06.05.2025.

AERONAUTICA MILITARE- COMANDO SQUADRA AEREA 1 – PG 49205 del 24.06.2025 : Parere Favorevole

MINISTERO DELL'INTERNO - COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO – PG 13346 del 19.02.2025: Parere Favorevole



FIBERCOOP - PG 12753 del 18.02.2025 - Parere Favorevole subordinato, prima di procedere alle lavorazioni, di aprire le necessarie pratiche sul portale.

MINISTERO DELLA DIFESA-COMANDO MILITARE ESERCITO "EMILIA ROMAGNA" PG 78766 del 10.09.2025: Parere Favorevole

ATERSIR p.g. 40048 del 26.05.2025: parere favorevole con prescrizioni:

- si dovrà tener conto del parere espresso dal Gestore del SII HERA S.p.A. in ogni sua indicazione/prescrizione;
- andrà acquisito anche il parere del Fornitore di Acqua all'Ingrosso Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A., del quale si dovrà tener conto in ogni sua indicazione/prescrizione;
- andrà effettuata con il Gestore del SII la verifica in merito alla presenza, adeguatezza e capacità delle infrastrutture esistenti ed alla presenza o meno di reti ed impianti interferenti, prevedendo, laddove esistenti, la tutela delle dotazioni, degli impianti e delle relative attività, così come prescritto dalla normativa vigente;
- eventuali necessità di spostamento, adeguamento e potenziamento delle infrastrutture del SII esistenti non potranno essere previsti a carico della tariffa del SII, ma saranno a cura e spese del proponente;
- dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
- eventuali modifiche dell'Agglomerato ARN0099 - Riccione dovranno essere comunicate al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del relativo database.

CONSORZIO DI BONIFICA p.g. 11335 del 12.02.2025: non di competenza

Hera p.g. 48494 del 23.06.2025: parere favorevole condizionato
Servizio ACQUEDOTTO

Con il progetto si realizza una struttura denominata "Casa Residenza per Anziani" per circa 60 A.E. e un parcheggio pubblico. Non sono previste nuove reti da cedere in gestione a HERA S.p.A.

In prossimità della nuova rotatoria sono presenti delle reti di acquedotto che dovranno rimanere in servizio. Non possono essere realizzate opere inamovibili che impediscano la normale manutenzione o riparazioni. I pozzetti dovranno essere rimessi in quota. Nella documentazione pervenuta non è esplicitato il fabbisogno idrico, pertanto non è stato possibile verificare la sostenibilità dei futuri consumi rispetto alle condizioni di esercizio della rete esistente. Richieste di fornitura da frontista saranno valutate singolarmente dalla Scrivente nel momento in cui saranno evidenziate, riservandosi la possibilità di subordinare l'erogazione dei servizi a prescrizioni inerenti a potenziamenti a carico del S.A. delle opere in oggetto. Il S.A., o suo avente causa, deve realizzare a propria cura e spese il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua. Dette opere devono essere realizzate sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali. Si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE:

Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per quanto attiene alla necessità di installare sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, si rimanda al parere degli enti competenti (A.R.P.A.E.).

Gli scarichi fognari provenienti da locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvola antiriflusso.

Acque Meteoriche:

In prossimità della nuova rotatoria non sono previste nuove caditoie ma solo lo spostamento di alcune delle esistenti. Dovranno essere rispettati gli standard HERA S.p.A. che prevedono caditoie di dimensioni 50x50 cm in ghisa D400 posate su pozzetti in calcestruzzo di dimensioni 50x50x70 cm, sifonate con curva DN 160 PVC SN8 corredata di tappo a vite. Sono presenti, inoltre, delle reti di fognatura che dovranno rimanere in servizio. Non possono essere realizzate opere inamovibili che impediscano la normale manutenzione o riparazioni. I pozzetti di manovra dovranno essere rimessi in quota. La rete delle acque meteoriche del parcheggio pubblico sarà gestita da Hera S.p.A.; le acque possono confluire alla rete fognaria bianca esistente in viale Veneto, previa idonea laminazione come indicato nella relazione di



invarianza Idraulica, creando una depressione per un volume di 50 mc. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.

Si evidenzia l'incongruenza nella documentazione pervenuta in data 07/02/2025 tra le tavole. "26 - 22 Tav 03 Plan Sistemazioni esterne" e Tav. "50 - 48 Tavola 1.1 Planimetria fognatura", in quanto non c'è corrispondenza tra i parcheggi. Si ritiene confermato il parcheggio inserito nell'ultima integrazione Tav. 12 - 48 Planimetria fognatura_Tav.1.1 Rev 03-25

Le caditoie devono essere puntualmente collegate con DN 160 PVC SN 8 al collettore principale con pezzi a "T".

Le reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..

In merito alle vasche di laminazione, si evidenzia che "Disciplinare tecnico quadro per la gestione del servizio delle acque meteoriche" prevede che le vasche di laminazione possano far parte degli elementi infrastrutturali con manutenzione in capo al Gestore del S.I.I. purché recintate ed evidentemente configurabili come impianti (ad es. vasche di laminazione, anche se in terra purché recintate, ma non aree verdi esondabili). Le vasche di laminazione facenti parte del progetto pertanto non saranno prese in gestione da Hera S.p.A.. Si evidenzia inoltre che è opportuno privilegiare, per la progettazione di tali opere, tecniche di ingegneria naturalistica limitando il più possibile la realizzazione di infrastrutture e impianti con conseguenti oneri di manutenzione e gestione.

Acque nere:

Nella documentazione pervenuta non sono previste nuove reti di fognatura nera. I nuovi fabbricati dovranno presentare la domanda d'Istruttoria per Fognatura nelle modalità su indicate.

Servizio Gas:

Nelle opere in progetto non sono previste nuove reti da cedere per la gestione a INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.. Per il nuovo fabbricato non viene esplicitata la necessità del servizio.

In prossimità della nuova rotatoria sono presenti delle reti di gas che dovranno rimanere in servizio. Non possono essere realizzate opere inamovibili che impediscano la normale manutenzione o riparazioni. I pozzetti dovranno essere rimessi in quota. Il titolare, o suo avente causa, deve realizzare a propria cura e spese il manufatto di alloggiamento dei contatori. Dette opere devono essere realizzate sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali. L'ubicazione del manufatto contatori, le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo. All'interno di tali manufatti, nel caso di reti non esercite in VII specie, oltre ai misuratori di portata verranno inseriti dei gruppi di riduzione della pressione.

Servizio Raccolta Rifiuti

Nel comune di Riccione è attivo il servizio porta a porta completo. Per l'attività in oggetto la raccolta rifiuti avviene mediante l'utilizzo di attrezzature standard. Le movimentazioni richiedono spazi liberi sia frontali che laterali. Tutti i contenitori devono essere posizionati all'interno della proprietà privata, in prossimità dell'accesso pubblico. Eventuali rifiuti speciali andranno trattati nel rispetto della normativa vigente. Nell'elaborato grafico Tav. "26 - 22 Tav 03 Plan Sistemazioni esterne" del Permesso di Costruire PDC_3/2025 relativo alla costruzione di Casa Residenza per Anziani da 60 posti letto, denominata "Primavera", da realizzarsi in Comune di Riccione Viale Veneto, in variante agli strumenti urbanistici vigenti (RUE), secondo il Procedimento Unico di cui all'Art. 53, comma 1 lettera a) della L.R. 24/2017, è stata individuata specifica area, in prossimità della viabilità, finalizzata al collocamento dei contenitori per il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani differenziata PAP (porta a porta) che tuttavia risulta sottodimensionata rispetto alle esigenze della struttura CRA.

Dall'analisi del contesto stradale si rilevano delle limitazioni, derivanti dall'ubicazione del lotto ad angolo tra viale Pavia e viale Veneto, quest'ultimo viabilità principale di collegamento per il traffico in entrata/uscita da Riccione.

A tal proposito, l'isola ecologica dovrà essere posizionata nel rispetto delle limitazioni previste dal codice della strada affinché il mezzo di raccolta non intralci il normale flusso veicolare.

Qualora si decidesse di posizionare l'isola ecologica in prossimità dell'incrocio tra viale Pavia e viale Veneto, trattandosi di ingresso lungo viabilità principale di collegamento, bisognerà realizzare una piazzola di sosta (di dimensioni minime 5,00x2,00 m) che permetta di affiancare il mezzo di raccolta alla recinzione evitando che occupi la sede stradale durante le operazioni di carico/scarico.

Pertanto, si chiede l'invio di un elaborato grafico dedicato debitamente quotato rappresentante il posizionamento ed il dimensionamento dell'area idonea al collocamento dei contenitori, oltre alla verifica degli spazi delle corsie e delle aree di manovra, necessari agli automezzi dediti alla raccolta rifiuti.



Per il corretto dimensionamento dell'isola ecologica, è necessario ricevere la stima del volume atteso di rifiuto urbano prodotto in modo da poter dimensionare in maniera corretta la volumetria e la numerosità dei contenitori necessari.

Comune di Riccione – Sezione Paesaggio p.g. 60122 del 04.08.2025: favorevole con prescrizioni:

La realizzazione dell'intervento è vincolata alle seguenti prescrizioni: in fase di esecuzione dei lavori dovrà essere realizzato il progetto indicato all'interno degli elaborati allegati alla presente relazione, senza apportare modifiche anche non sostanziali al progetto.

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini

A – Tutela Paesaggistica

Sotto il profilo della tutela paesaggistica, verificata la completezza della documentazione ed in particolare la conformità della relazione paesaggistica, prevista dal DPCM del 12/12/2005 dalla quale risulta che l'intervento ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; richiamata la richiesta di documentazione integrativa inviata da questa Soprintendenza con prot. 3083 del 21 febbraio 2025;

viste le integrazioni pervenute e acquisita agli atti di questo Ufficio con prot. 8108 del 13 maggio 2025;

esaminata la documentazione progettuale pervenuta;

*questa Soprintendenza ritiene l'intervento proposto **compatibile** con i valori paesaggistici tutelati e pertanto esprime il proprio **parere favorevole** alle opere in progetto.*

B – Tutela Archeologica

Questa Soprintendenza constata che il settore interessato dai lavori non coinvolge zone di tutela archeologica espressa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o degli strumenti di pianificazione territoriale attualmente in vigore (PTPR, PTCP e PSC).

Si informa comunque che, grazie a un recente studio effettuato in collaborazione con il Museo del Territorio di Riccione sulle potenzialità archeologiche del territorio per la redazione del nuovo PUG, è possibile affermare che l'area di progetto si colloca in un contesto territorialmente favorevole all'insediamento antico con caratteristiche che rendono possibile la presenza depositi archeologici sepolti.

Tenuto conto delle informazioni in possesso di questo Ufficio, considerata la presenza di attività di scavo su ampie superfici e a profondità significative (almeno fino a 2,5 m dal p.d.c.), valutato che potenzialità archeologica e rischio per il progetto possono qualificarsi di grado "medio" in analogia ai criteri definiti dalla Circolare 53 del 22/12/2022 della Direzione Generale Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, questa Soprintendenza raccomanda di svolgere qualche indagine preventiva a campione nell'area per accertare se la presenza di eventuali depositi archeologici sepolti di cui si ignora attualmente l'esistenza possa interferire con le operazioni che interessano il sottosuolo e evitare problematici quanto tardivi interventi di tutela in caso di rinvenimenti fortuiti durante la fase esecutiva (art. 28 del D. Lgs. 42/2004). A tal proposito si chiede di comunicare in ogni caso la data di inizio lavori con congruo anticipo per consentire di programmare eventuali sopralluoghi durante lo svolgimento delle attività.

Parere Settore Governo Sostenibile del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente del Comune di Riccione:

Servizio Edilizia privata PG 60315 del 04.08.2025 : **parere favorevole**

Servizio Urbanistica: **Non sono state evidenziate valutazioni ostative da formulare in merito ai contenuti della variante urbanistica prospettata.**

Provincia di Rimini Decreto n. 83 del 19.09.2025:

Aspetti Urbanistici. La variante al RUE risulta **compatibile** con il PTCP vigente e con PTAV adottato alla seguente condizione:

- stante l'interferenza dell'opera infrastrutturale con l'area ricadente nel "Sistema forestale boschivo" di cui all'art. 5.1 del PTCP (Tavola B), si prescrive di realizzare nell'ambito in oggetto interventi compensativi adeguatamente dimensionati al servizio ecosistemico reso dagli esemplari da abbattere o spostare, tramite la posa a dimora di alberi in misura non inferiore a tali esemplari, in grado di mitigare l'impatto delle nuove opere previste. Si raccomanda inoltre di sorvegliare la salute degli stessi, al fine di mantenere/implementare nel tempo la densità arborea.



Aspetti Geologico-Ambientali. Si ritiene il progetto comportante Variante al RUE di Riccione per la realizzazione della Casa Residenziale per Anziani, compatibile, relativamente ai rischi geologico-ambientali, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che non pregiudichi gli assetti geomorfologici ed idrogeologici presenti, fermo restando quanto di seguito indicato:

- Le opere di presidio idraulico previste dovranno avere una portata in uscita al corpo idrico ricettore pari a 10 l/sec per ogni ettaro di superficie drenata interessata dall'intervento.
- Per le vasche di laminazione che saranno a cielo aperto, si devono porre in atto tutti gli accorgimenti per garantire la sicurezza per la pubblica incolumità e per prevenire problematicità di tipo igienico sanitario. Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni della Variante con le condizioni di pericolosità del territorio

Valsat. Si esprime parere motivato positivo relativamente al progetto in oggetto, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 e art. 19 della LR 24/2017, a condizione che si tenga adeguatamente conto di quanto riportato ai punti successivi:

1. Si raccomanda, al fine di garantire la massima permeabilità, di utilizzare materiali drenanti per le aree adibite a parcheggio, percorsi pedonali, veicolari e nelle aree scoperte;
2. Per quanto riguarda il progetto del verde, in relazione ai benefici della vegetazione sulla mitigazione del calore urbano, si raccomanda di assicurare un corretto ombreggiamento di tutti i parcheggi in progetto, nonché di aumentare, per quanto possibile, la copertura arborea e arbustiva negli spazi aperti previsti;
3. Inoltre, nelle aree destinate a prato, si chiede di adottare, ove possibile, modalità di gestione di tipo ecologico, con prevalenza di prati fioriti, utilizzando un misto di specie erbacee spontanee e/o coltivate, perennanti o autorisemanti, garantendo zone non sfalciate, o comunque senza interventi di falciatura regolare, al fine di favorire la crescita di una vasta gamma di piante utili a fornire habitat e risorse alimentari per insetti, uccelli e altri animali, contribuendo così alla biodiversità. Dovranno essere altresì garantite nel tempo tutte le azioni di gestione e manutenzione, affinché si possano conservare gli effetti ambientali positivi individuati;
4. Si ritiene necessario, col fine di raggiungere opportuni obiettivi di sostenibilità ambientale, adottare un piano di monitoraggio prevedendo specifici set di indicatori, target, modalità di rilevazione e analisi dei dati, al fine di poter provvedere ad eventuali azioni correttive, nonché canali di comunicazione dei risultati ottenuti. Fra i temi ritenuti importanti come oggetto di monitoraggio si suggerisce: flussi di traffico, funzionalità degli ingressi (con eventuale previsione di soluzioni migliorative attraverso interventi di adeguamento), il livello di incidentalità, il rispetto del clima acustico e la manutenzione del verde (verifica dello stato di salute e accrescimento delle piante, dell'attività di manutenzione operata, del funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze). Si reputa congruo un monitoraggio annuale post operam per almeno un orizzonte temporale di 10 anni;
5. Infine, dovranno essere recepite le prescrizioni dei soggetti competenti in materia ambientale in riferimento alle caratteristiche progettuali dell'intervento edilizio e alle verifiche da eseguire in fase attuativa e post operam degli interventi.

Valutazione delle alternative e delle scelte operate, e monitoraggio degli effetti prodotti.

Valutati tutti gli aspetti e i relativi impatti si deduce che nella proposta inizialmente presentata era riscontrabile una serie di impatti significativi sull'ambiente. Nella proposta modificata in recepimento dei pareri rilasciati in conferenza dei servizi sono stati apportati miglioramenti soprattutto al sistema dell'accessibilità e della mobilità, inoltre sono state adottate alcune indicazioni che saranno attuate in fase di realizzazione atte a minimizzare tali impatti e rendere compatibile l'intervento con un criterio di sostenibilità ambientale. Nei paragrafi specifici sono stati valutati i migliori interventi, da applicare in fase di progetto e di esecuzione in modo da minimizzare il danno ambientale.

L'intervento consiste nella realizzazione di una residenza per anziani dotata di 70 camere, spazi comuni come mensa, palestra, sala ricreativa e aree verdi.

La valutazione si basa su criteri di sostenibilità e mira a integrare l'ambiente con il contesto:

- Riduzione dei consumi energetici grazie all'utilizzo di tecnologie rinnovabili.
- Preservazione di parte del territorio con la creazione di aree verdi e valorizzazione dei servizi esistenti (Nuova Casa della Salute).
- Integrazione della residenza in un'area già urbanizzata, evitando la dispersione edilizia.
- Accessibilità migliorata grazie alla vicinanza a servizi pubblici e infrastrutture urbane esistenti.

Il progetto rappresenta un esempio di sviluppo urbanistico sostenibile, in cui l'equilibrio tra esigenze abitative e tutela



dell'ambiente è stato attentamente considerato. Gli impatti ambientali, pur significativi, sono stati mitigati da strategie mirate come l'uso di energie rinnovabili, la riduzione dei consumi idrici e la creazione di spazi verdi. Nel complesso, il progetto dimostra un approccio responsabile, contribuendo al miglioramento della qualità urbana e riducendo la pressione sul territorio in ordine alle ragionevoli alternative e alla valutazione delle scelte progettuali. Nelle premesse del documento di Valsat nell'esprimere le ragioni delle modifiche sostanziali apportate al progetto iniziale si dichiara quanto segue:

"Rispetto alla versione precedente, la nuova proposta progettuale prevede un incremento significativo delle aree verdi eliminando l'area di sosta (denominata P3) prevista nel retro dell'edificio commerciale che univa le aree di parcheggio esistenti denominate P1 e P2. Al posto degli stalli si prevede la realizzazione di nuove aree verdi attrezzate che completano il disegno urbanistico in senso maggiormente sostenibile in quanto permettono un migliore inserimento nel contorno e consentono miglioramenti in termini generali legati all'inserimento paesaggistico e alla capacità di compensazione degli inquinanti emessi dai flussi veicolari.

Alla luce delle valutazioni espresse, si ritiene che la proposta progettuale presentata in ultima istanza sia migliorativa rispetto alla precedente in quanto l'aumento delle aree verdi rende maggiormente sostenibile il progetto proposto rendendolo migliorativo in termini di inserimento paesaggistico e di mitigazione rispetto alle esternalità indotte dai flussi di traffico in termini di compensazione degli inquinanti emessi."

Lo stesso documento di Valsat, sul quale si è espressa favorevolmente la Provincia di Rimini in qualità di autorità ambientale, in considerazione delle opere previste e degli impatti conseguenti alle attuazioni progettuali, valutati come non significativi, prevede unicamente un sistema di monitoraggio per contabilizzare i consumi energetici e l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico in progetto e raccomanda l'esecuzione di un monitoraggio dell'impatto acustico indotto, da eseguire dopo almeno 6 mesi dall'avvio delle attività di progetto (CRA), per almeno un orizzonte temporale di 10 anni.

In considerazione di quanto fin qui descritto, e di quanto rappresentato dalla Provincia di Rimini con il Decreto presidenziale n. 83 del 19.09.2025, si ritiene correttamente assolto quanto richiesto dalla normativa vigente in ordine alla valutazione degli aspetti ambientali e territoriali e alla comunicazione in forma non tecnica degli stessi, nonché in ordine alla correttezza del procedimento.

Ai fini della comunicazione finale, a seguito dell'approvazione della Determinazione motivata conclusiva della Conferenza dei servizi, con la quale si è approvato il progetto di intervento in variante al vigente RUE con le modalità del Procedimento Unico disciplinato dall'art.53 della LR n.24/2017, comprensiva della Valsat, della Sintesi non Tecnica, nonché della presente Dichiarazione di Sintesi, la suddetta documentazione sarà pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Riccione, sarà depositata al Polo Archivistico Regionale e messa in disponibilità degli Enti preposti alla sua comunicazione e pubblicazione ivi compresi l'Autorità Ambientale ed i soggetti competenti in materia ambientale.

La Dirigente del Settore Governo sostenibile del territorio –
Urbanistica – Sue-Suap- Ambiente-Rigenrazione Urbana
architetto Tecla Mambelli
(Documento informatico firmato digitalmente)