

COMUNE DI  
RICCIONE



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE  
DI UNA STRUTTURA RICETTIVA  
RICOMPRESA TRA LE VIE TORINO,  
CELLINI, VESPUCCI E BRAMANTE

COMMITTENTE

RICCARDO CESCHINA

via Patroclo, 20  
20151 Milano (MI)

PROGETTO IMPIANTI E PREVENZIONE  
INCENDI



Via Tortona, 10  
47838 Riccione (RN)

D

C

B

A

revisione	data	redatto	controllato	approvato
-----------	------	---------	-------------	-----------

emissione	03.12.2021 ...	...	...	...
-----------	----------------	-----	-----	-----

livello

ACCORDO OPERATIVO

tavola

DOCUMENTI NORMATIVI E FINANZIARI

Norme tecniche di attuazione

tavola n.

B. 3

E

COMUNE DI RICCIONE  
C\_H274 - AOO Riccione Registro PG

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0102458/2021 del 17/12/2021

Firmatario: ANDREA AMADUCCI, RICCARDO CESCHINA

# ACCORDO OPERATIVO

Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24

***“EX BOLLICINE”***

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 · 47838 Riccione (RN)  
tel. +39 0541 485300 ·

Viale Tunisia 50  
20124 Milano (MI)

info@polistudio.net  
www.polistudio.net  
C.F. e P.IVA 03452840402



## SOMMARIO

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> .....	<b>4</b>
<i>Art 1. AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO</i> .....	4
<i>Art 2. ELABORATI DELL'ACCORDO OPERATIVO</i> .....	5
<i>Art 3. CONTENUTI CONVENZIONALI DELL'ACCORDO OPERATIVO</i> .....	7
<i>Art 4. MODIFICHE AI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO</i> .....	7
<i>Art 5. EFFICACIA DELL'ACCORDO OPERATIVO</i> .....	7
<i>Art 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO</i> .....	7
<i>Art 7. CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO</i> .....	8
7.1 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE OPERE OGGETTO DI ACCORDO .....	8
7.2 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO .....	9
7.3 USI PREVISTI .....	10
<i>Art 8. DOTAZIONI TERRITORIALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE</i> .....	11
8.1 PISTE CICLABILI .....	11
8.2 PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	11
8.3 INTERVENTI MINIMI PER LA MITIGAZIONE DEL CLIMA E PER L' INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DEL RISCHI .....	12
<i>Art 9. REQUISITI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI             DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO</i> .....	12
9.1 DOTAZIONI AMBIENTALI PRIVATE E AREE DI PERTINENZA DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO .....	12

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art 1. AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO

L'Accordo Operativo è strumento di pianificazione ai sensi della L.R. n.24/2017 articoli n.4 e n.38, ed ha il valore e gli effetti del piano urbanistico attuativo di cui alla vigente normativa nazionale e regionale.

Il presente accordo disciplina gli interventi di riqualificazione e trasformazione urbanistica di aree, di seguito identificate, a seguito dell'approvazione della "manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 con Delibera Comunale n. 67 del 25.02.2019.

L'Accordo Operativo "Ex Bollicine" dà compiuta attuazione alle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la disciplina regolamentare del Regolamento Urbanistico Edilizio, ed esaurisce la capacità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua approvazione per l'ambito di intervento, comprensiva delle superfici edificate e delle funzioni preesistenti.

L'ambito territoriale di applicazione del presente Accordo Operativo sito nel Comune di Riccione e ricompreso tra i viali Bramante, Torino, Cellini e Colombo, comprensivo anche di n. 2 aree edificate in viale Oriani e in viale San Gallo, e composto dalle seguenti aree:

- Foglio 13, Mappali 1604 – 1714 – 2152 – 1479 – 1481 – 1715 – 1482 – 1483 – 1484 – 1735 – 2153 – 286 – 287 – 1888 – 1891 – 288 – 289 – 1894 – 1897 – 294 – 295;
- Foglio 14, Mappale 77;
- Foglio 3 Mappale 88,

per la riqualificazione complessiva del quale le presenti Norme disciplinano i contenuti tecnici, le caratteristiche urbanistiche ed edilizie e le modalità attuative degli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia.

Fermo restando il prevalere dei contenuti dell'atto di "Accordo Operativo e Convenzione urbanistica" sull'insieme dei restanti documenti costitutivi l'accordo stesso, comprese le presenti norme, quanto qui disposto prevale su eventuali diversi contenuti degli elaborati tecnici che compongono l'accordo e, per quanto non esplicitamente qui normato, trova applicazione la disciplina regolamentare del RUE e delle norme regionali e nazionali vigenti, nonché quanto disposto dagli "atti di coordinamento tecnico" attuativi dell'articolo 2.bis e dell'articolo 12 della Legge Regionale n. 15/2013 e recepiti dal RUE ai sensi degli articoli n. 12 e n. 57 comma 4 della medesima legge, in merito ai parametri urbanistici ed edilizi e alle definizioni tecniche uniformi.

Al fine di salvaguardare i contenuti di interesse pubblico assunti dall'Accordo Operativo, si dispone che elementi fondamentali dell'intervento oggetto di accordo, imprescindibili anche ai fini della ammissibilità di varianti ai titoli edilizi di attuazione degli interventi, sono:

- le destinazioni urbanistiche ed edilizie previste ed ammesse dalle presenti norme, ed in particolare alla funzione ricettiva dovrà essere assegnata una Superficie Totale minima pari a quella indicata nella tabella dimensionale di cui al successivo Articolo 7.2;
- la realizzazione di parametri di efficientamento energetico superiori di almeno il 40% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici", ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 4.3.4 del vigente RUE, al quale l'intervento in oggetto prevede di dare attuazione;
- il dimensionamento delle dotazioni territoriali rappresentate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di nuova realizzazione, e dalle opere di riqualificazione da realizzarsi su aree pubbliche, da intendersi tutte quali superfici minime da attuarsi;
- il dimensionamento e le caratteristiche di paesaggio delle sistemazioni a verde pensile orizzontale, quali soluzioni minime da garantire a compimento delle opere;
- il dimensionamento delle superfici private edificate per funzioni ricettive, da intendersi quali superfici massime ammesse;
- l'altezza massima dei singoli edifici come prescritta al successivo Articolo 7.2;

- la sagoma di massimo ingombro del nuovo edificio;
- le distanze minime dai confini, come indicato al successivo articolo 7.1.

L'Accordo Operativo ha durata di anni cinque (5) prorogabili di anni due (2), e gli interventi edilizi attuativi dello stesso dovranno essere realizzati in conformità alle presenti norme entro anni cinque (5) dalla data di efficacia dell'accordo, richiamata al successivo articolo 5, secondo il cronoprogramma di cui all'articolo \_\_\_\_\_ dell' "Accordo Operativo - Convenzione urbanistica".

## **Art 2. ELABORATI DELL'ACCORDO OPERATIVO**

L'Accordo Operativo denominato "Ex Bollicine" e ricompreso tra i viali Bramante, Torino, Cellini e Colombo, si compone dei documenti ed elaborati grafici del Progetto urbano con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito di intervento comprensivo delle dotazioni e infrastrutture pubbliche di nuova realizzazione, degli interventi di interesse privato, degli interventi di mitigazione e compensazione.

Il Progetto urbano si compone dei seguenti elaborati tecnici che fanno parte integrante del presente atto ancorché non allegati, ma depositati agli atti del procedimento:

### **A DOCUMENTI PROGETTUALI**

1 Relazione Tecnico Descrittiva

### **B DOCUMENTI NORMATIVI E FINANZIARI**

1 Schema di convenzione urbanistica e cronoprogramma

2 Relazione economico-finanziaria

3 Norme tecniche di attuazione

### **C VALUTAZIONE E ANALISI TECNICHE**

1 VAS - Rapporto Ambientale

2 Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica

3 Valutazione del rischio idraulico

4 Esposizione ai campi elettrici e magnetici

5 Documento previsionale di impatto acustico

6 Verifica preventiva interesse archeologico

7 Relazione strutturale

8 Relazione impianti tecnologici hotel

9 Relazione impianti tecnologici centro sportivo

10 Relazione descrittiva paesaggio

11 Relazione reti sottoservizi OOUU

### **D STATO DI FATTO**

1 Stato di fatto - Rilievo altimetrico e planimetrico dell'area

2 Stato di fatto – Censimento alberi

3 Stato di fatto - Rilievo

4 Stato di fatto - Rilievo

5 Stato di fatto – Rilievo

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 · 47838 Riccione (RN)  
tel. +39 0541 485300 ·

Viale Tunisia 50  
20124 Milano (MI)

info@polistudio.net  
www.polistudio.net  
C.F. e P.IVA 03452840402



- 6 Stato di fatto – Rilievo
- 7 Stato di fatto – Rilievo prospetti
- 8 Stato di fatto – Abaco specie
- 9 Stato di fatto – Schede di analisi
- 10 Stato di fatto - Rilievo fotografico
- 11 Stato di fatto reti di sottoservizi

#### **E INQUADRAMENTO URBANISTICO**

- 1 Stralci del RUE - PSC - Estratto Catastale
- 2 Aree in cessione e capacità edificatoria

#### **F STATO DI PROGETTO**

- 1 Stato di progetto - Planivolumetrico e aree a standard
- 2 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Planimetrie piani S1-S2
- 3 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Planimetria piano terreno e verifica superficie permeabile
- 4 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Planimetrie da P1 a Pcop e calcolo SUE
- 5 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Prospetti e sezioni
- 6 Stato di progetto - Centro sportivo - Planimetria, prospetti e sezioni
- 7.1 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.2 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.3 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.4 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.5 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.6 Stato di progetto – Sezione tipo – stralcio prospetto
- 8 Stato di progetto - Landscape - Pianta del verde e dei giardini
- 9 Stato di progetto - Landscape - Verifica delle interferenze
- 10.1 Stato di progetto – Strutture
- 10.2 Stato di progetto – Strutture
- 10.3 Stato di progetto – Strutture
- 10.4 Stato di progetto – Strutture
- 10.5 Stato di progetto – Strutture
- 10.6 Stato di progetto – Strutture
- 10.7 Stato di progetto – Strutture
- 10.8 Stato di progetto – Strutture
- 10.9 Stato di progetto – Strutture
- 11.1 Stato di progetto – Zonizzazione impianti meccanici – Pianta piano terra
- 11.2 Stato di progetto – Zonizzazione impianti meccanici – Piante piani 1-2-3-4-5-copertura
- 11.3 Stato di progetto – Impianti meccanici – Schemi funzionali

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 · 47838 Riccione (RN)  
tel. +39 0541 485300 ·

Viale Tunisia 50  
20124 Milano (MI)

info@polistudio.net  
www.polistudio.net  
C.F. e P.IVA 03452840402



- 11.4 Stato di progetto – Impianti elettrici – Complesso alberghiero – Schema energia
- 11.5 Stato di progetto – Impianti elettrici – Centro sportivo – Schema energia
- 11.6 Stato di progetto – Impianti elettrici - Complesso alberghiero – Schema cablaggio strutturato
- 11.7 Stato di progetto – Impianti elettrici - Centro sportivo – Schema cablaggio strutturato
- 12.1 Stato di progetto – Sottoservizi – Reti di fognatura
- 12.2 Stato di progetto – Sottoservizi – Rete energia elettrica e telefonica
- 12.3 Stato di progetto – Sottoservizi – Rete pubblica illuminazione

### **Art 3. CONTENUTI CONVENZIONALI DELL'ACCORDO OPERATIVO**

L'articolo 38 della Legge Regionale n. 24/2017, individua nell'“Accordo Operativo - Convenzione Urbanistica” il rinnovato strumento convenzionale per la definizione degli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico e alla corretta attuazione dell'Accordo Operativo, delle garanzie assunte dal Soggetto Attuatore a tutela della realizzazione e cessione al comune delle opere e dotazioni pubbliche previste dall'accordo, dei tempi di attuazione degli interventi.

I contenuti dell'“Accordo Operativo - Convenzione Urbanistica”, in coerenza con l'articolo \_\_\_\_ del medesimo, prevalgono nei confronti di eventuali contenuti e rappresentazioni grafiche degli elaborati e documenti dell'Accordo Operativo in contrasto con essi.

### **Art 4. MODIFICHE AI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO**

In sede attuativa degli interventi previsti, fatte salve le modifiche conseguenti l'applicazione di normative speciali in materia di sicurezza e igiene, nonché quanto previsto dalla normativa vigente in materia di tolleranze edilizie, sono ammesse modifiche ai contenuti tecnici dell'Accordo Operativo, rappresentati e descritti negli elaborati che compongono lo stesso, senza che ciò comporti variante all'Accordo, a condizione che le modifiche garantiscano il rispetto degli elementi fondamentali per la salvaguardia dell'interesse pubblico di cui al precedente articolo 1, ed il rispetto della disciplina urbanistica vigente per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le modifiche ai contenuti tecnici dell'accordo in contrasto con il rispetto degli elementi di cui sopra, nonché degli elementi fondamentali di cui al precedente articolo 1, dovranno essere oggetto di variante urbanistica all'Accordo Operativo ai sensi della disciplina vigente.

### **Art 5. EFFICACIA DELL'ACCORDO OPERATIVO**

L'Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della L.R. n.24/2017, diviene pienamente efficace all'atto della sua stipula, e produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula, a condizione che alla medesima data esso sia integralmente pubblicato sul portale web istituzionale del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n.33/2013.

### **Art 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO**

Gli interventi di interesse privato oggetto dell'Accordo Operativo sono attuati mediante idonei titoli edilizi di cui alla Legge Regionale n.15/2013 e al Regolamento Edilizio Urbanistico vigente.

Le Opere di Urbanizzazione e le opere di interesse pubblico sono attuate mediante distinti e specifici titoli edilizi e atti, propedeutici alla presentazione dei titoli per la realizzazione della parte privata, in conformità a quanto previsto nell'“Accordo Operativo - Convenzione urbanistica”.

## **Art 7. CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO**

L'Accordo Operativo denominato “Ex Bollicine” disciplina la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito territoriale delimitato dai viali Bramante-Torino-Cellini-Colombo, ed in particolare:

- 1) la realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera di circa 60 camere; di una unità della superficie di circa 700/800 mq da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing);
- 2) la possibile trasformazione dell'attrezzatura oggi denominata "Indiana golf" in un centro sportivo al servizio sia del nuovo albergo che della cittadinanza;
- 3) la creazione di un parcheggio di pertinenza dell'hotel; la realizzazione di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 2.000 mq e la creazione di tetti verdi sulla struttura medesima.

L'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare prevede principalmente:

- ✓ la realizzazione sul fronte di Viale Torino di una nuova area pedonale - "piazza pubblica" – in continuità con la progettazione della "piazza Torino" frontistante il limitrofo Camping Adria oggetto di altro Accordo Operativo;
- ✓ la creazione di una pista ciclabile sulle aree esterne pubbliche frontestanti il complesso, in continuità con il progetto del medesimo camping;
- ✓ la cessione dell'area di proprietà costituente porzione del viale Bernini per la realizzazione di un percorso ciclopedonale al servizio sia della viabilità locale che di quella destinata all'albergo;
- ✓ la cessione di porzione di aree a margine del viale Bramante per la creazione di ulteriore percorso pedonale protetto;
- ✓ la realizzazione di nuovi parcheggi in parte a carattere pertinenziale delle strutture ed in parte a standard; la creazione di nuovi posti auto su viale Torino in prossimità delle attrezzature sportive.

Inoltre, nell'ambito della pianificazione territoriale complessa proposta con la manifestazione d'interesse, si prevedevano la cessione al patrimonio pubblico di parti di arenile per una superficie territoriale di 7.078 mq, nonché la cessione al patrimonio pubblico di 2 aree edificate, l'una in Viale Oriani e l'altra in Viale San Gallo, complessivamente della superficie fondiaria di circa 2.900 mq, unitamente agli immobili sulle stesse esistenti, per una superficie complessiva di 590 mq, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori ai sensi del vigente PSC.

### **7.1 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE OPERE OGGETTO DI ACCORDO**

Per quanto attiene alle caratteristiche edilizie delle opere oggetto dell'Accordo, per quanto non precisato nelle presenti Norme, si rinvia alla disciplina del RUE vigente alla data di approvazione dell'Accordo stesso, fatte salve eventuali norme prevalenti, precisando altresì che:

- le distanze dei fabbricati di nuova costruzione dai confini di proprietà, dal limite dell'area oggetto di accordo di pianificazione, e dal confine fra le aree previste a funzione pubblica oggetto di cessione e le aree previste per funzioni private, dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5.2.3 del vigente RUE;
- per quanto riguarda le distanze interne tra edifici per funzioni private che compongono l'insediamento oggetto di accordo, si applica quanto previsto all'art. 9 comma 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- per quanto concerne i parcheggi pertinenziali di tipo P3, trova applicazione quanto previsto dal vigente RUE relativamente alla disciplina generale e alle dotazioni richieste in relazione agli usi previsti ed insediati nell'accezione rappresentata e descritta nella tabella di dimensionamento di cui al successivo articolo 7.2, fermo restando che per i parcheggi P3 pertinenziali della funzione residenziale si specifica inoltre quanto segue:



- è ammesso il loro reperimento, oltre che nelle modalità previste dal vigente RUE, anche nella corte di pertinenza dell'immobile, nonché in forma di autorimessa ubicata nei primi due piani fuori terra dell'edificio, a condizione che l'altezza utile dei suddetti piani non sia superiore a 2,50 ml, e che per le superfici così adibite a parcheggi pertinenziali, oltre al previsto vincolo di pertinenzialità, sia costituito e trascritto il vincolo di destinazione urbanistica ed edilizia. In presenza delle suddette condizioni di vincolo permanente, le superfici dei locali che compongono l'autorimessa non costituiranno Superficie Totale ai fini del dimensionamento dell'intervento;
- qualora i parcheggi pertinenziali siano realizzati in soluzione completamente o parzialmente interrata, l'edificio dovrà comporsi al massimo di 9 (nove) piani dei quali al massimo 2 (due) destinati ad autorimessa con le caratteristiche precisate al punto precedente, e 7 (sette) adibiti alla funzione ricettiva;
- in caso di realizzazione dei parcheggi pertinenziali integralmente o parzialmente fuori terra, l'altezza dell'edificio, come definita dalla D.A.L. della Regione Emilia-Romagna 922/2017, non potrà essere superiore a 30,00 ml;
- gli elementi strutturali della eventuale porzione di edificio adibita ad autorimessa fuori terra dovranno avere caratteristiche adeguate al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, e alla mitigazione degli impatti negativi sull'intorno, rappresentate principalmente dalla realizzazione di soluzioni di verde pensile permanente.

## 7.2 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Gli elaborati tecnici che compongono l'accordo descrivono in dettaglio i contenuti dimensionali dell'intervento oggetto delle presenti norme, che dovranno comunque conformarsi alla tabella che segue, fatto salvo, in fase di attuazione il rispetto dei parametri del RUE vigente per quanto attiene il dimensione dei parcheggi pertinenziali, e la modifica non sostanziale delle previsioni di verde privato, in ragione della precisazione degli aspetti progettuali ed esecutivi.



A - AREE LOTTI E SUPERFICI EDIFICATE ESISTENTI									
	PL	MAP	SUB	SUP AREA (mq)	AREE PREVISTE IN ESISTENZE	INDICE	EDIFICATO (SALIZABILE)** (mq)	EDIFICATO IN ESISTENZA** (mq)	EDIFICATO (GENERATO) TRASFERITO** (mq)
Ex ristorante Sandbian	13	1479	1	500			202,85	202,85	
Ex negozio	13	1481		75			75,66	75,66	
Ex moto bici	13	1482	1	267			96,60	96,60	
Ex Rossi lines	13	1483		145			150,00	150,00	
Ex cambiavalute	13	1484		145			14,00	14,00	
Balcone	13	1604	1	5.451			1.038,00	1.038,00	
Lotto Indiana Golf	13	174		6.516			71,90		
Carta scoperta ex negozio	13	175		51					
Porzione di strada via Bernini	13	1786		1.188					
Parcheggio Indiana Golf	13	2152		2.362					
Porzione giardino	13	2153		182					
<b>TOTALE</b>				<b>16.735</b>			<b>1.650,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1.576,9</b>
Viale S. Gallo	14	77	1	2.025	2.025		369,48	369,48	
Via Oriani	3	181	12,5	874	874		227,68	227,68	
Arenile (Parcheggio Comune 1)	13	286		1.020	1.020				2.482
Arenile (Parcheggio Comune 1)	13	287		1.030	1.030				
Arenile (Parcheggio Comune 1)	13	1888		29	29				
Arenile (Parcheggio Comune 1)	13	1891		34	34				
Arenile (Parcheggio Comune 2)	13	288		398	398				
Arenile (Parcheggio Comune 2)	13	289		1.056	1.056				2.526
Arenile (Parcheggio Comune 2)	13	1894		38	38				
Arenile (Parcheggio Comune 2)	13	1897		36	36				
Arenile (Parcheggio Comune 4)	13	294		1.257	1.257				2.376
Arenile (Parcheggio Comune 4)	13	294		1.501	1.501				
Arenile (Parcheggio Comune 4)	13	295		1.501	1.501				
<b>TOTALE</b>				<b>9.977</b>	<b>9.977</b>		<b>597,2</b>	<b>597,2</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>26.712</b>	<b>9.977</b>		<b>2.247,6</b>	<b>597,2</b>	<b>1.576,9</b>



B - CAPACITA' EDIFICATORIA IPOTIZZATA DA AREE / EDIFICI CEDUTI									
	PL	MAP	SUB	SUP AREA (mq)	ESISTENZE	INDICE	EDIFICATO (SALIZABILE)** (mq)	EDIFICATO IN ESISTENZA** (mq)	EDIFICATO (GENERATO) TRASFERITO** (mq)
Totale edificato generato / trasferito dell'area di intervento									1.576,9
Viale S. Gallo									369,48
Via Oriani									227,68
Arenile					7,076	0,85			2.528,0
<b>TOTALE</b>									<b>2.528,0</b>



Le suddette caratteristiche rappresentano il quadro dimensionale di riferimento e pertanto le stesse potranno subire variazioni fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 1 in merito agli elementi fondamentali, nonché al precedente Articolo 7.1, e quanto di seguito prescritto:

- l'altezza degli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le altezze indicate nella tavola F7.6;
- nell'area di intervento a monte di Viale Torino dovrà essere garantita una permeabilità profonda delle aree scoperte nella misura minima del 50% della superficie territoriale di intervento, con un indice di permeabilità fondiaria pari a 0,30.

### 7.3 USI PREVISTI

Per il complesso immobiliare oggetto delle presenti norme, si prevede l'insediamento, con le limitazioni di cui ai precedenti articoli, dei seguenti usi disciplinati all'articolo 1.6.1 del vigente RUE:

- Attività ricettive alberghiere "b1" (attività ricettive alberghiere);
- Attività ricreative, sportive e di spettacolo "d5" (impianti sportivi).

## Art 8. DOTAZIONI TERRITORIALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbana necessita della realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto l'area di intervento è attualmente sprovvista di idonee aree a parcheggio pubblico, di aree verdi e di adeguati spazi per la mobilità pedonale in particolare su viale Bramante oggetto delle principali opere di trasformazione urbana. Ne consegue la necessità di realizzare opere di urbanizzazione che siano funzionali alla trasformazione urbana oggetto dell'Accordo Operativo e della relativa Convenzione e che, in attuazione della disciplina vigente in materia di dotazioni territoriali e servizi e infrastrutture a supporto degli insediamenti, siano pari a 40 mq ogni 100 mq di Superficie Territoriale complessiva delle aree interessate dall'intervento di rigenerazione urbana, quale superficie da rilievo certificata da tecnico abilitato.

L'entità delle suddette aree, distinta per verde pubblico attrezzato, spazi pubblici e parcheggi pubblici, nel loro dimensionamento minimo è rappresentata nella tabella che segue.

PARCHEGGI E AREE A STANDARD						
		SUE/ ST	STANDARD RICHiesto INDICE	STANDARD RICHiesto MQ	STANDARD IN PROGETTO MQ	DELTA
TURISTICO RICETTIVO territorio urb. (3.16.4.B3)	P1= 40 mq ogni 100 ST	3,760.5	0.4	1,504.2	2,279.0	774.8
CENTRI SPORTIVI (3.16.4.D3)	P1= 40 mq ogni 100 ST	229.5	0.4	91.8	208.5	116.7
CENTRI SPORTIVI (3.16.4.D3)	P3= 36 posti auto (25 mq / cad posto auto+corsello) 1/ 100 mq SF	36	25	900.0	1,242.0	342.0
TURISTICO RICETTIVO territorio urb. (3.16.4.B3)	U= 85 mq ogni 100 ST	3,761	0.9	3,196.4	4,824.5	1,490.4
CENTRI SPORTIVI (3.16.4.D3)	U= 60 mq ogni 100 ST	230	0.6	138		
<b>Aree in cessione sull'area oggetto di intervento</b>				<b>5,830</b>	<b>8,554</b>	<b>2,724</b>

Le opere di urbanizzazione sono realizzate nelle modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica.

Le caratteristiche delle suddette attrezzature e spazi per dotazioni pubbliche, compresi i materiali, le finiture, le alberature ed i corpi illuminanti principali sono illustrati nella relazione tecnico-illustrativa e dagli elaborati di progetto allegati alle presenti NTA.

### 8.1 PISTE CICLABILI

Tutte le aree pubbliche devono prevedere un'adeguata accessibilità ciclabile o spazi ad uso pedonale e ciclabile. In sede di progettazione esecutiva è fatto obbligo di prevedere aree e attrezzature idonee al parcheggio delle bici. La dimensione minima delle piste ciclabili è di m 2,50. Sono ammesse misure minori solo per specifiche esigenze funzionali.

### 8.2 PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

La realizzazione degli stalli sarà realizzata in masselli autobloccanti. E' fatto obbligo di prevedere una adeguata ombreggiatura con la piantumazione di almeno un albero ogni 4 posti auto evitando preferibilmente disposizioni delle essenze arboree regolari determinate dalla disposizione dei posti auto se in contrasto con il sistema paesaggistico complessivo. E' fatto obbligo di lasciare una parte delle superficie a verde con funzioni di raccolta delle acque piovane (giardini dell'acqua).

### **8.3 INTERVENTI MINIMI PER LA MITIGAZIONE DEL CLIMA E PER L' INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DEL RISCHI**

Gli spazi pubblici devono essere opportunamente alberati in modo da creare idonee zone d'ombra. Devono prevedere ampie aree verdi disposte in modo da ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e la formazioni di superfici pavimentate che determinano il peggioramento del microclima. Tali superfici devono pertanto essere contenute nelle quantità necessarie alla corretta fruibilità pubblica e collettiva.

La raccolta dell'acqua piovana derivante dalla realizzazione delle nuove superfici pavimentate, di regola, non deve essere scaricata direttamente nella rete fognaria pubblica ma confluire in apposite aree, trattate come giardini dell'acqua con arbusti e alberi. In sede di progettazione esecutiva è fatto obbligo di definirne e verificarne le dimensioni necessarie in relazione agli specifici contesti d'intervento.

### **Art 9. REQUISITI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO**

Le caratteristiche funzionali e prestazionali degli interventi e opere oggetto dell'Accordo Operativo devono soddisfare i minimi previsti dalla normative nazionali e regionali vigenti per le strutture alberghiere, e devono essere conformi al vigente RUE e alla normativa regionale e nazionale vigente per quanto in esso non disciplinato.

La progettazione esecutiva degli edifici, delle opere e manufatti di servizio, e delle aree di pertinenza, in coerenza con i contenuti tecnici di massima dell'Accordo Operativo sono improntati ai criteri di:

- qualità architettonica ed ambientale, sia riferita alla percezione delle opere e degli edifici, sia al loro corretto rapporto con l'ambiente urbano circostante;
- fruibilità e sicurezza degli spazi interni ed esterni, con particolare riguardo al benessere degli abitanti circostanti e degli ospiti dell'insediamento;
- capacità prestazionale dei materiali, delle strutture e degli impianti, per quanto attiene principalmente alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici, alla capacità di gestione dei effetti prodotti dai cambiamenti climatici;
- recupero della permeabilità di superfici in precedenza impermeabili attraverso interventi di "desigillazione" delle superfici scoperte.

#### **9.1 DOTAZIONI AMBIENTALI PRIVATE E AREE DI PERTINENZA DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO.**

Il progetto si pone come obiettivo la creazione di un nuovo ambiente urbano con un alto livello di qualità ambientale, attraverso il contrasto alla formazione di isole di calore e il miglioramento del microclima e della qualità dell'aria. Strumenti per il raggiungimento dei suddetti obiettivi sono:

- la "desigillazione" delle superfici scoperte impermeabili;
- la realizzazione e l'impianto di giardini pensili sulla copertura della struttura ricettiva.

Le principali caratteristiche strutturali delle suddette soluzioni dovranno prevedere principalmente che:

- le specie messe a dimora dovranno essere adeguate alle esigenze derivanti dall'orientamento e dall'azione dei venti marini;
- la copertura del nuovo edificio sarà attrezzata con giardini pensili di verde intensivo, le cui caratteristiche saranno concordate con gli uffici pubblici competenti.

Alle dotazioni ambientali private e agli obiettivi ambientali assunti partecipano inoltre le aree scoperte di pertinenza degli immobili come rappresentate negli elaborati tecnici, comprensive di:

- aree verdi con permeabilità profonda piantumate con essenze arboree e arbustive;

- nuove aree permeabili derivanti da “desigillazione” di superfici precedentemente impermeabili;
- nuove aree verdi, piantumate o attrezzate come percorsi, che dovranno essere realizzate con materiale filtrante idoneo all'utilizzo semicarrabile e/o carrabile (a puto titolo di esempio: calcestre o cemento architettonico).

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 · 47838 Riccione (RN)  
tel. +39 0541 485300 ·

Viale Tunisia 50  
20124 Milano (MI)

info@polistudio.net  
www.polistudio.net  
C.F. e P.IVA 03452840402

