

COMUNE DI RICCIONE

"EX COLONIA SERENELLA E AREA LIBERA LIMITROFA" ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'Art. 4, LR n. 24/2017

REALIZZAZIONE DI NUOVO COMPLESSO SCOLASTICO KARIS KAMPUS



Progettazione Architettonica

Ing. Alberto Casalbani
Arch. Pietro Marsciani
Arch. Silvia Pulcinelli

Progettazione Impianti

Termo-Fluidici

Per.Ind.Laur. Matteo Guidi

Progettazione Reti Fognatura

Ing. Andrea Amaducci

Progettazione Strutturale

Ing. Mauro Cevoli

Progettazione Impianti

Elettrici e Speciali

Ing. Alberto Frisoni

Prevenzione incendi

Ing. Andrea Sabba

PROGETTO URBANISTICO

Disciplina

Titolo

PROGETTO URBANO

Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione

Data: Dicembre 2021

Scala: 1:100

Sub.01

00	15/12/2020	Emissione Iniziale
01	Dic. 2021	REV 01
02	00/00/0000	----
03	00/00/0000	----

PU-2.7.01 - 01

Codice Elaborato

Rev.

C.C. :21-0180

Nome File : Intestazioni Karis.dwg



www.polistudio.net
info@polistudio.net
P.IVA 03452840402

Viale Tunisia 37
20124 Milano (MI)
tel. +39 02 62086834

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)
tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558
mobile +39 349 8065901

POLISTUDIO A.E.S.
Società di Ingegneria S.r.l.



Sommario

Art. 1	_ Ambito di applicazione dell'Accordo Operativo	2
Art. 2	_ Elaborati dell'Accordo Operativo	2
Art. 3	_ Contenuti convenzionali dell'Accordo Operativo	3
Art. 4	_ Modifiche ai contenuti dell'Accordo Operativo	3
Art. 5	_ Efficacia dell'Accordo Operativo	3
Art. 6	_ Ambiti Unitari d'Intervento (AUI), Unità Minime d'Intervento (UMI)	3
	e parametri urbanistici ed edilizi	
Art. 7	_ Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione	5
Art. 8	_ Dimensionamento del progetto urbano	6
Art. 9	_ Parcheggi pubblici o di uso pubblico	8
Art. 10	_ Verde pubblico attrezzato	8
Art. 11	_ Parcheggi pertinenziali privati	8
Art. 12	_ Verde pertinenziale privato	8
Art. 13	_ Volumi tecnici	8
Art. 14	_ Recinzioni e arredi	8

Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione

Art. 1 _ Ambito di applicazione dell'Accordo Operativo

Il Progetto Urbano stabilisce le norme, i vincoli e le indicazioni per la riqualificazione delle aree ad oggi di proprietà di Oikos SAS situate nella zona Nord di Riccione, zona Marano, collocate tra Viale Luigi Angeloni ed il confine nord del Comune di Riccione con il Comune di Rimini.

Le aree oggetto di intervento, che si estendono per una superficie catastale totale di circa 25.160 mq, suddivisa in 9.224 mq (part. 361 e 357) per il lotto dove sorgerà un nuovo complesso scolastico denominato "Karis Kampus" e le restanti aree limitrofe, dove si ridisegneranno il parco pubblico urbano, i percorsi, gli accessi ed i parcheggi pubblici di proprietà di Oikos srl e del Comune di Riccione.

3

Art. 2 _ Elaborati dell'Accordo Operativo

L'Accordo Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

PU-1.1.01-01	Stralcio dello strumento urbanistico vigente, delle norme e della tavola dei Vincoli
PU-1.2.01-01	Estratto catastale, superfici ed elenco catastale delle proprietà
PU-1.3.01-00	Stato di fatto altimetrico e planimetrico e reti di sottoservizi, delle consistenze e della disponibilità delle aree
PU-1.4.01-00	Rilievo ambientale
PU-1.5.01-01	Documentazione fotografica
PU-2.1.01-01	Planimetria Tecnica di Attuazione
PU-2.1.02-01	Planimetria generale di progetto
PU-2.1.03-01	Pianta Piano Terra
PU-2.1.04-01	Pianta Piano Primo
PU-2.2.01-01	Pianta Piano Interrato e sezione
PU-2.2.02-01	Prospetti e sezioni
PU-2.2.03-01	Stralci funzionali
PU-2.3.01-00	Progetto del paesaggio
PU-2.3.01-00	Progetto del paesaggio – Stato Comparato
PU-2.3.01-00	Progetto del paesaggio – Essenze Arboree
PU-2.4.01-01	Rappresentazione tridimensionale ed inserimento nel contesto
PU-2.5.01-00	Zonizzazione impianti meccanici – Piano interrato e terra
PU-2.5.02-00	Zonizzazione impianti meccanici – Piano primo e copertura
PU-2.5.03-00	Schema funzionale impianti meccanici
PU-2.5.04-00	Impianti elettrici – Schema a blocchi energia
PU-2.5.05-00	Impianti elettrici – Schema a blocchi cablaggio strutturato
PU-2.6.01-01	Relazione tecnica e illustrativa
PU-2.6.02-00	Parcheggi e sezioni stradali tipo
PU-2.6.03-00	Sottoservizi – Rete pubblica illuminazione
PU-2.6.04-00	Calcolo sommario della spesa OOUU
PU-2.7.01-01	Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione
PU-2.8.01-01	Tabella dimensionale dell'intervento con i contenuti minimi del punto n), comma 1 dell'art. 6.2.1 del RUE integrata ed adeguata all'intervento proposto

POLISTUDIO A.E.S.

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)
 tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558
 mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37
 20124 Milano (MI)
 tel. +39 02 62086834

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



PU-3.1.01-00	Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 L.R. 24/2017
PU-3.2.01-00	Relazione geologica e analisi geotecnica
PU-3.3.01-00	Valutazione del rischio idraulico
PU-3.4.01-00	Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici
PU-3.5.01-00	Valutazioni del consumo energetico
PU-3.6.01-00	Documentazione previsionale di clima acustico
PU-3.7.01-00	Studio del potenziale archeologico e misure di tutela conseguenti
PU-4.1.01-01	Schema di Convenzione urbanistica e cronoprogramma
PU-5.1.01-01	Relazione economico-finanziaria ai sensi dell' Art.38 comma 13 L.R. 24/2017

Art. 3 _ Contenuti convenzionali dell'Accordo Operativo

La convenzione è parte integrante del progetto urbano e regola gli obblighi di urbanizzazione e le modalità di attuazione degli interventi .

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 1.1 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 stesso, a condizione che le stesse 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 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

Il presente Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della LR 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 DL n. 33/2013.

Art. 6 _ Ambiti Unitari d'Intervento (AUI), Unità Minime d'Intervento (UMI) e parametri urbanistici ed edilizi

Il progetto urbano definisce l'organizzazione complessiva degli interventi sia edilizi che sulle aree scoperte e individua gli **Ambiti unitari di Intervento (AUI)**. Gli AUI costituiscono le unità urbanistiche per la determinazione e la verifica del dimensionamento, delle capacità edificatorie, degli usi del

POLISTUDIO A.E.S.

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)
 tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558
 mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37
 20124 Milano (MI)
 tel. +39 02 62086834

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



territorio e delle dotazioni territoriali a cui fare riferimento i titoli abilitativi che prevedono modifiche dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti per ogni AUI.

Le AUI previste sono:

AUI lotto Complesso Scolastico (part. 361 e 357)

I parametri urbanistici ed edilizi sono:

SF (Superficie Fondiaria): 9.224 mq

Usi del territorio: funzioni

d 9 Attività di interesse collettivo di tipo civile e religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici

d10 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

ST (superficie totale) massima ammessa: 5.200 mq

H (altezza) massima degli edifici : 12 m

SP (superficie permeabile) minima ammessa: 30% della SF

Interventi ammessi: MO, MS, RE, D, NC e AM

Il progetto urbano individua 3 **Unità Minime d'Intervento (UMI)**, unità minime di progettazione edilizia di riferimento per i titoli edilizi necessari alla realizzazione degli interventi di nuova costruzione di ST (superficie totale), in attuazione con quanto stabilito dalle NTA per ogni AUI.

Le AUI e le UMI e i relativi parametri edilizi sono indicate nell'elaborato "*PU-2.1.01-01_ Planimetria Tecnica di Attuazione*".

La **UMI 1** prevede la realizzazione degli spazi necessari per la scuola primaria e la scuola secondaria di primo grado.

La **UMI 2** prevede la realizzazione della scuola d'infanzia e del nido d'infanzia.

La **UMI 3** prevede la realizzazione della palestra di tipo B1, con i relativi servizi e la realizzazione di spazi extra.

Le Unità minime d'intervento potranno essere realizzate con un ordine diverso, purchè per ciascun ambito sia garantito il rispetto degli standard normativi.

I portici, le logge e le aree coperte aperte di uso collettivo, le tettoie, le pensiline a sbalzo e gazebi sono considerati elementi utili all'innalzamento della qualità dello spazio aperto, pertanto non concorrono alla determinazione della ST e della superficie coperta ammessa. Tali elementi non potranno eccedere il 30% della superficie coperta di progetto.

Art. 7 _ Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbana con incremento del carico urbanistico e l'insediamento di nuove funzioni direzionali, necessita della realizzazione delle opere di urbanizzazione che siano funzionali alla trasformazione urbana oggetto dell'Accordo Operativo e della

POLISTUDIO A.E.S.

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)
tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558
mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37
20124 Milano (MI)
tel. +39 02 62086834

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



relativa Convenzione, in attuazione della disciplina vigente in materia di dotazioni territoriali, servizi e infrastrutture a supporto degli insediamenti.

L'entità delle suddette aree, distinta per categorie di servizi e attrezzature, nel loro dimensionamento minimo si riassume qui di seguito:

- P1 (parcheggi pubblici): 5 mq ogni 100 mq di STER (per funzioni d9)
- U (verde attrezzato): 10 mq ogni 100 mq di STER (per unzione d9)

La modalità di progettazione e di realizzazione delle dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e di adeguamento infrastrutturale è regolata e disciplinata dalla convenzione.




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 della serie 2.5. "Schema degli impianti sia pubblici che privati con previsione di spesa."

E' comunque prescritto quanto ai seguenti paragrafi.

6

Art. 8 _ Dimensionamento del progetto urbano

STATO DI FATTO

SUPERFICI TERRITORIALI (STER) CATASTALI		mq 25.160
 Aree di proprietà di "OIKOS SRL"		
6	part. 6	mq 5.411
9	part. 9	mq 6.107
33	part. 33	mq 1.943
		mq 13.461
 Aree di proprietà del Comune di Riccione		
P1	part. 35 _ Parcheggio Pubblico	mq 1.361
P2	part. 280 _ Parcheggio Pubblico	mq 602
S1	part. 260 _ Strada	mq 86
		mq 2.049
 Aree di proprietà del Comune di Riccione		
361	part. 361 _ Parco pubblico	mq 9.358
357	part. 357 _ Parco pubblico	mq 292
		mq 9.650

PROGETTO

Superficie fondiaria lotto complesso scolastico da rilievo (part. 361 - 357)	mq 9.224
Superficie parco pubblico (part. 6-9-33 parte)	mq 12.714
Superficie parcheggi (part. 6-9-33 parte)	mq 747

INTERVENTI SUGLI EDIFICI - SUPERFICI E FUNZIONI

	SUL	FUNZIONI
 edifici di progetto		
nuovo complesso scolastico	mq 5.200	d9 - d10

PERMEABILITA' DEI SUOLI

SP superficie permeabile in profondità richiesta = mq 9.224 x 30% = mq 2.767

SP superficie permeabile in profondità progetto = mq 2.785 (prato) > mq 2.767

PARCHEGGI PRIVATI

P3 Parcheggio privato	P3 1Pa ogni 50 mq di ST	104 posti auto
-----------------------	-----------------------------------	----------------

FUNZIONI DI PROGETTO

	ST
COMPLESSO SCOLASTICO: funzioni d9 e d10	mq 5.200

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

Art. 3.1.6 , comma 4, p.to D5

FUNZIONI	ST NC	P1 P1 = 5 mq. (ogni 100 mq. di STER)	U U = 10 mq. (ogni 100 mq. di STER)
COMPLESSO SCOLASTICO: funzione d9	mq 5.200	mq 9.224/100 x 5 = 19 Pa	mq 9.224/100 x 10 = 922 mq

Area di proprietà Oikos srl ceduta al Comune di Riccione **mq 13.461**

Area di proprietà del Comune di Riccione ceduta ad Oikos srl **mq 9.224**

Superficie parcheggi pubblici di progetto su aree attrezzate e cedute **mq 747**

PARCHEGGI PUBBLICI DA CEDERE

P1 PARCHEGGIO PUBBLICO	21 PA
-------------------------------	-------

VERDE PUBBLICO DA CEDERE

V VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E CEDUTO	mq 13.461 - 9.224 - 747 = mq 3.490
---	------------------------------------

Art. 9 _ Parcheggi pubblici o di uso pubblico

La realizzazione è in masselli autobloccanti grigliati per i posti auto ed asfalto per i corselli. È fatto obbligo di prevedere una adeguata ombreggiatura con la piantumazione di almeno un albero per 4 posti auto. I parcheggi di maggior dimensione devono prevedere un'area per il parcheggio delle bici.

Art. 10 _ Verde pubblico attrezzato

Per gli spazi a verde pubblico si dovranno creare schermi verso la viabilità veicolare o i parcheggi frontestrada, mettendo in sicurezza i percorsi e le aree di sosta.

Il parco pubblico è concepito sia come servizio alla collettività, sia come un'estensione del plesso scolastico.

Potranno essere installati area ristoro, area giochi, campo da calcio, skatepark, area fitness, aree relax ecc.

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati in ghiaia, in stabilizzato, o in altri materiali che garantiscano una buona permeabilità.

Si dovranno favorire specie vegetali autoctone in grado di resistere alle condizioni ambientali tipiche di una esposizione litoranea e ad una elevata fruibilità di pubblico.

Art. 11 _ Parcheggi pertinenziali privati

Le dotazioni di parcheggi privati verranno calcolate come segue:

- P3 (parcheggi privati pertinenziali): 1 posto auto ogni 25 mq di ST (per funzioni d9)
1 posto auto ogni 50 mq di ST (per funzioni d10)

I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati tutti a raso e scoperti, purchè si preveda una adeguata ombreggiatura con la piantumazione di alberi di media altezza.

I posti auto devono essere realizzati o in betonella o in masselli autobloccanti ed i corselli in asfalto. E' consentito realizzare i parcheggi pertinenziali nell'eventuale piano interrato dell'edificio scolastico.

Art. 12 _ Verde pertinenziale privato

Nel rispetto delle superfici permeabili minime, si dovranno creare zone ombreggiate tramite la piantumazione di alberature di media e grande altezza, favorendo specie vegetali autoctone.

È ammessa la realizzazione di dune inerbite o con arbusti al fine di mitigare visivamente ed acusticamente i parcheggi e l'asse ferroviario.

Art. 13 _ Volumi tecnici

I volumi tecnici necessari al funzionamento degli impianti di distribuzione idrica, cabine elettriche e di derivazione, volumi per boiler di raccolta delle acque ecc., sono sempre ammessi nelle dimensioni necessarie all'interno dell'ambito di intervento e non determinano nuova ST.

L'immagine esterna dei volumi tecnici deve essere comunque di qualità e rispettare le caratteristiche architettoniche e di finitura degli altri edifici. Inoltre deve essere sempre prevista un'adeguata sistemazione ambientale delle aree limitrofe che integri i volumi tecnici nella sistemazione paesaggistica complessiva anche al di fuori delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 14 _ Recinzioni e arredi

Le recinzioni verso le strade pubbliche sono realizzate con siepi e reti metalliche di altezza massima 2,00 m, con cordoli di max 15 cm per il sostegno della recinzione. Sono consentite anche recinzioni composte da muratura piena di base fino ad altezza di 1 m e soprastanti paramenti metallici, che raggiungano un' altezza massima totale di 2,00 m.

POLISTUDIO A.E.S.

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)
tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558
mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37
20124 Milano (MI)
tel. +39 02 62086834

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



Sono inoltre ammesse murature piene laddove ci fosse la necessità di schermare i volumi tecnici o contenere i contatori delle utenze .

POLISTUDIO A.E.S.

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)

tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558

mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37

20124 Milano (MI)

tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

www.polistudio.net

C.F. e P.IVA 03452840402

