

COMUNE DI RICCIONE



Proposta Accordo Operativo

ai sensi dell'art.38 della
Legge Regionale n.24 del 2017

"Le Conchiglie Garden"

Committente:

FIR S.A.S. DI SMB S.A.S. DI
MAURO FOSCHI S.R.L. E C.

Progettista:

Ing. Alessandro Ravaglioli

data: Marzo 2022

Tav. 2.8

elaborato: Norme Urbanistiche ed Edilizie di attuazione

AXE Group

Via Nuova Circonvallazione 69 47924 - Rimini
TEL. 0541/791569 - FAX. 0541/ 776031
www.apere.it - info@apere.it



E

COMUNE DI RICCIONE
C. H274 - AOO Riccione Registro PG

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0020739/2022 del 16/03/2022
Firmatario: Alessandro Ravaglioli



ACCORDO OPERATIVO

Articolo 4 della Legge Regionale n. 24/2017

“LE CONCHIGLIE GARDEN”

Norme tecniche di attuazione

Proprietà/Proponente

FIR S.A.S. DI SMB S.A.S. DI MAURO FOSCHI S.R.L. E C.

Progetto urbanistico ed architettonico

AXE S.r.l. – Società di Ingegneria e architettura

Ing. Alessandro Ravaglioli – Arch. Patrizia Drudi – Geom. Ambra Bertozzi – Ing. Luca Bronzetti – P.I. Claudio Rainone

Consulenze specialistiche

Progetto Paesaggistico: Pampa Studio – Dott. For. Cristian Guidi

Topografia: GEOTRE – Studio Tecnico Associato

Geologia e Geotecnica: GEO-PROJECT – Dott. Geol. Fabio Vannoni e Dott. Geol. Carlo Copioli

VAS – VALSAT e Studi ambientali specialistici: Dott. Geol. Daniela Tonini

16 marzo 2022	N. elaborato/tavola:	2.8
---------------	----------------------	-----



Sommario

Articolo 1)	Ambito di applicazione e validità dell'Accordo Operativo.	3
Articolo 2)	Elaborati dell'Accordo Operativo.....	4
Articolo 3)	Contenuti convenzionali dell'Accordo Operativo.	5
Articolo 4)	Modifiche ai contenuti dell'Accordo Operativo.....	5
Articolo 5)	Efficacia dell'Accordo Operativo.	6
Articolo 6)	Modalità di attuazione dell'Accordo Operativo.....	6
Articolo 7)	Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'insediamento privato.	6
7.1)	Caratteristiche edilizie delle opere oggetto di Accordo.	7
7.2)	Caratteristiche dimensionali dell'intervento.	8
7.3)	Usi previsti.	9
Articolo 8)	Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali dell'insediamento privato.	9
8.1)	Dotazioni ambientali private e aree di pertinenza dell'insediamento privato.....	11
Articolo 9)	Dotazioni territoriali: opere di urbanizzazione e opere di adeguamento infrastrutturale.	11



Articolo 1) **AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ 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 già oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Le Conchiglie", approvato dal Consiglio Comunale in data 16 marzo 1990 con atto n. 253, e variato con delibera del Consiglio Comunale n.21 del 10 marzo 2005, i cui contenuti sono disciplinati con Convenzione Urbanistica stipulata in data 5 maggio 1990 REP 11985/739, e successiva Convenzione di adeguamento alla suddetta Variante al PPIP stipulata in data 10 agosto 2006, ed avente validità di anni 10.

Del suddetto Piano Particolareggiato, l'Accordo fa salvo il dimensionamento delle dotazioni private e pubbliche ivi previste, e conferma nelle sue caratteristiche attuali l'edificio adibito a "poliambulatorio", per il quale non si prevedono interventi edilizi ma esclusivamente la riorganizzazione degli spazi liberi a terra in ragione del miglior coordinamento con le previsioni dell'intervento di riqualificazione oggetto del presente accordo.

L'Accordo Operativo "Le Conchiglie Garden" 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.

Ambito territoriale di applicazione dell'Accordo Operativo è il compendio immobiliare denominato "Le Conchiglie" sito nel Comune di Riccione, tra la Via Gabriele D'Annunzio, la via Angeloni e la via Manfroni, comprensivo della porzione di arenile in proprietà fronti stante all'edificio principale, e composto dalle seguenti aree:

- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 362, di mq 16.860 (hotel Le Conchiglie e dependance);
- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 7 di mq 1763, e mappale 363 di mq 172 (edificio residenziale indipendente);
- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 1182, di mq 2.260 (edificio adibito a poliambulatorio);
- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 25, di mq 4.545 (arenile);

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, preesistenti qui confermate e 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, verticale ed orizzontale, quali soluzioni minime da garantire a compimento delle opere;
- il dimensionamento delle superfici private edificate per funzioni ricettive e residenziali, 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;
- la realizzazione di servizi alberghieri aggiuntivi (rappresentati principalmente dal parco acquatico indoor) della superficie massima di circa 1.260 mq.

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".

Articolo 2) ELABORATI DELL'ACCORDO OPERATIVO.

L'Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden" si compone dei seguenti documenti ed elaborati grafici:

- a. 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.
 1. Stato di fatto.
 - 1.1 Stralcio Strumento Urbanistico vigente
 - 1.2 Estratto catastale e visure
 - 1.3 Stato di fatto altimetrico e planimetrico
 - 1.4 Rilievo ambientale



- 1.5 Stato di fatto (Planimetria Hotel Le Conchiglie)
 - 1.6 Documentazione fotografica
 2. Progetto.
 - 2.1 A Progetto Hotel Le Conchiglie e Dependance
 - 2.1 B Progetto Residenza e Render 3D
 - 2.1 C Calcolo nuova SU in progetto
 - 2.1D Verde standard e Parcheggi
 - 2.2 - 2.3 - 2.4 Sezioni e profili, progetto del paesaggio, rappresentazione tridimensionale ed inserimento nel contesto
 - 2.5 Realizzazione opere pubbliche e previsione di spesa
 - 2.6 Opere di Urbanizzazione
 - 2.7 Relazione tecnica illustrativa
 - 2.8 NTA
 - 2.9 Tabella dimensionale dell'intervento
 3. Valutazioni e analisi
 - 3.1 VALSAT
 - 3.2 Relazione geologica e micro-zonizzazione sismica di III livello
 - 3.3 Valutazione del rischio idraulico
 - 3.4 Documentazione sull'esposizione ai campi magnetici
 - 3.5 Valutazione sul consumo energetico
 - 3.6 Documentazione previsionale di clima acustico
 - 3.7 Studio del potenziale archeologico
- b. 5. Relazione economica e finanziaria
- c. Accordo e Convenzione Urbanistica e Cronoprogramma

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 6) MODALITÀ 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".

Articolo 7) CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO.

L'Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden" disciplina la rigenerazione del complesso immobiliare "Le Conchiglie", attraverso la ristrutturazione del fabbricato principale esistente ad uso ricettivo e la demolizione e ricostruzione della dependance, la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale, e l'allestimento, nell'arenile in proprietà, della spiaggia privata al servizio della struttura ricettiva.

L'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare prevede principalmente:

- la ristrutturazione edilizia, senza demolizione integrale, dell'edificio ricettivo principale denominato "Hotel Le Conchiglie" e il cambio d'uso della preesistente Superficie Totale a destinazione commerciale in esso compresa, in superficie ricettiva;
- il cambio d'uso di una parte del secondo livello interrato del corpo di fabbrica principale, verso l'uso ricettivo con funzione anche di centro benessere, e la creazione nella restante parte di un parco acquatico indoor di superficie pari a circa 1.260 mq;
- la demolizione e ricostruzione del preesistente edificio adibito a dependance della struttura ricettiva principale, confermandone l'uso ricettivo;
- la realizzazione di un nuovo edificio residenziale la cui Superficie Totale si compone delle superfici concesse quale premialità dall'art. 4.3.4, comma 6 del vigente RUE, a fronte di un intervento di efficientamento energetico e adeguamento sismico, e da superfici residenziali previste dal vigente PSC, al quale si dà attuazione;
- il trasferimento nel nuovo edificio residenziale della Superficie Totale dell'edificio censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 7, oggetto di cessione al patrimonio pubblico unitamente



all'area di pertinenza dello stesso, così come disciplinato dall'Accordo e Convenzione urbanistica";

- l'incremento della Superficie Totale ricettiva preesistente mediante il trasferimento delle premialità di cui all'art. 5.4.2 comma 1 bis per le funzioni commerciali preesistenti oggetto di cambio d'uso, a fronte di un intervento di efficientamento energetico e adeguamento sismico;
- la realizzazione, sulla porzione di arenile di proprietà privata antistante il nucleo edificato, di una spiaggia privata a servizio esclusivo dell'attività ricettiva, così come rappresentato negli elaborati grafici dell'Accordo, con la conferma ristrutturazione della Superficie Totale preesistente.

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 residenziale;
 - 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:

CONTENUTI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO				
SUPERFICIE FONDIARIA HOTEL E POLIAMBULATORIO (SUPERFICIE REALE)	SF MQ.	19.445	25.718	
SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICIO RESIDENZIALE (SUPERFICIE REALE)	SF MQ.	1.761		
SUPERFICIE FONDIARIA ARENILE (SUPERFICIE REALE)	SF MQ.	4.512		
SUPERFICIE TOTALE RICETTIVA PREESISTENTE	ST MQ.	12.645	13.475	17.493
SUPERFICIE TOTALE RICETTIVA DI NUOVA PREVISIONE DA CAMBIO D'USO DI SUPERFICI PREESISTENTI E INCENTIVI Art.4.3.4 RUE	ST MQ.	606		
SUPERFICIE TOTALE RICETTIVA DI NUOVO INSEDIAMENTO	ST MQ.	224		
RICETTIVITA' NUMERO CAMERE PREESISTENTI	N.	136		
INCREMENTO NUMERO CAMERE	N.	62		
RICETTIVITA' NUMERO CAMERE TOTALI	N.	198		
SUPERFICIE TOTALE RESIDENZIALE PREESISTENTE	ST MQ.	357	2.886	
SUPERFICIE TOTALE RESIDENZIALE DI NUOVA PREVISIONE DA INCENTIVI Art:4.3.4 RUE	ST MQ.	2.529		
SUPERFICIE TOTALE RESIDENZIALE DI NUOVA PREVISIONE	ST MQ.	0		
NUMERO UNITA' RESIDENZIALI TOTALI > 60 MQ.	N.	21		
SUPERFICIE TOTALE PREESISTENTE Servizi alberghieri su arenile privato (confermata)	ST MQ.	60		
SUPERFICIE TOTALE PREESISTENTE Poliambulatorio (non oggetto di intervento)	ST MQ.	1.072		
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	UT MQ/MQ		0,68	
ALTEZZA DEL PREESISTENTE EDIFICIO RICETTIVO (D.A.L. 922/2017)	H MT.	Altezza preesistente		
ALTEZZA DEL NUOVO EDIFICIO RICETTIVO (D.A.L. 922/2017)	H MT.	20		
ALTEZZA DEL NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE (D.A.L. 922/2017)	H MT.	30		
SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO PER FUNZIONI PRIVATE	SF MQ.	15.955		
SUPERFICIE SCOPERTA PREESISTENTE (HOTEL E POLIAMBULATORIO+CASA COLONIA)	SCO MQ.	15.592		
SUPERFICIE PERMEABILE PREESISTENTE	SP MQ.	8.402		
SUPERFICIE PERMEABILE RICHIESTA (PTCP 30% ST)	SP MQ.	6.362	IPTER	0,30
SUPERFICIE PERMEABILE RICHIESTA (RUE art.3.2.3: 30% superficie scoperta preesistente)	SP MQ.	4.678	IPF	0,30
SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE TOTALE DI PROGETTO	SP MQ.	11.166	IPTER	0,53

FUNZIONI INSEDIABILI			
DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICIE TOTALE (ST)		
	MQ.	MQ.	%



Ricettivo Alberghiero b1.a (art. 1.6.1 RUE)	Superficie totale ricettiva preesistente	12.645	13.475	77,03%
	Superficie totale ricettiva con cambio d'uso della preesistenza commerciale	215		
	Superficie totale ricettiva da incentivi funzione commerciale (RUE art. 5.4.2 comma 1bis = 5% ST)	11		
	Superficie ricettiva adibita a centro benessere (art. 4.3.4 RUE)	380		
	Superfici ricettive di nuovo insediamento	224		
Residenziale a1.a – a1.b (art. 1.6.1 RUE)	Superficie utile totale residenziale preesistente	357	2.886	16,50%
	Superficie utile totale residenziale da incentivi su edifici ricettivi (RUE art.4.3.4 = 20% ST)	2.529		
	Superficie utile totale residenziale di nuovo insediamento	0		
Servizi alberghieri su arenile privato	Superficie preesistente confermata	60		0,34%
Poliambulatorio	Superficie preesistente confermata	1.072		6,13%
TOTALE		17.493		100%

DOTAZIONI TERRITORIALI PRIVATE DI NUOVA PREVISIONE			
	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.		
FUNZIONE RICETTIVA: PARCHEGGI P3 PREVISTI NEL PPIP CONFERMATI	4.156		
FUNZIONE RICETTIVA: PARCHEGGI P3 PER SUPERFICI DI NUOVO INSEDIAMENTO (1 p.a. ogni alloggio/camera)		POSTI AUTO N.	62
FUNZIONE RESIDENZIALE: PARCHEGGI P3 alloggi>60mq		POSTI AUTO N.	44
AREE VERDI PERTINENZIALI	1.897	IV MQ/MQ	10%

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 precedente tabella, prescrivendo le stesse come massime ammissibili;
- nell'area di intervento a monte di Viale D'Annunzio 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:

- Residenza "a1.a" (residenza permanente), "a1.b" (residenza temporanea);
- Attività ricettive alberghiere "b1.a" (alberghi);

Articolo 8) REQUISITI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO.



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 dovrà essere improntata 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 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.

Per quanto attiene agli interventi di allestimento dell'arenile privato di pertinenza della struttura ricettiva, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti di carattere generale, in coerenza con le indicazioni del Piano Particolareggiato dell'Arenile :

- gli apparati dunosi presenti dovranno essere conservati, preservandone gli elementi di naturalità, e mantenendo il più possibile la conformazione naturale dell'area;
- dovrà essere garantita la permeabilità visiva monte-mare;
- l'intervento dovrà tendere all'eliminazione di eventuali barriere architettoniche e rispondere ai requisiti di sicurezza, fruibilità e decoro;
- i materiali da impiegarsi dovranno essere preferibilmente di tipo naturale, ligneo e tessuti o similari.
- il manufatto adibito a chiosco dovrà avere una forma rotondeggiante e dovrà consistere in un (1) piano. Le parti murarie dovranno essere realizzate e rifinite in legno o altro materiale con colorazione bianca o naturale;
- i campi da gioco dovranno essere privi di sottofondo impermeabile e dovranno essere esclusivamente in sabbia;
- l'eventuale pergolato dovrà essere costituito da struttura in legno a maglia e l'ombreggiamento dell'area sottostante potrà essere realizzato unicamente mediante l'utilizzo di essenze rampicanti;
- i percorsi pedonali dovranno essere lastricati con elementi di tipo ligneo o similari e dovranno essere posti a secco sulla sabbia;
- potranno essere collocate tende per ombreggiamento in materiale tessile permeabile nell'area antistante il chiosco, di dimensioni non superiori il rapporto 1:2 con la superficie occupata dal chiosco, e tali da non pregiudicare la permeabilità visiva.
- eventuali attrezzature temporanee a supporto dell'attività ludica o didattica dovranno essere realizzate preferibilmente in legno.
- è ammessa esclusivamente la piantumazione di siepi, arbusti, piante ornamentali e floreali autoctone o compatibili con il contesto marino.



8.1) 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 sulle coperture degli edifici principali di maggior altezza, e sugli edifici composti di uno o due piani;
- la realizzazione di verde pensile verticale sulle facciate dei nuovi edifici adibiti a dependance della struttura ricettiva e a residenza.

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

- nell'edificio residenziale la vegetazione sia messa a dimora in terrapieni che si sviluppino lungo tutto il perimetro dei terrazzi.
- le specie messe a dimora dovranno essere adeguate alle esigenze derivanti dall'orientamento e dall'azione dei venti marini.
- la dependance dell'albergo preveda una vegetazione a sviluppo verticale lungo le due facciate principali, privilegiando essenze sempreverdi rampicanti, in parte piantate a terreno al piano terra, in parte in vasi lungo i balconi sovrastanti.
- le coperture dei nuovi edifici siano attrezzate con giardini pensili di verde intensivo, le cui caratteristiche saranno concordate con gli uffici pubblici competenti.
- le coperture degli edifici esistenti siano attrezzate a verde pensile di tipo estensivo, con strato colturale di almeno 20 cm.

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

- 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 carrabile (per esempio il calcestre).

Articolo 9) DOTAZIONI TERRITORIALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURALE.

L'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare "Le Conchiglie Garden" interessa un complesso immobiliare già oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa privata, e sua variante, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 253/1990 e n.21/2005, con il quale, a fronte delle trasformazioni edilizie realizzate, si disciplinò l'assolvimento all'obbligo di reperimento delle dotazioni territoriali (opere di urbanizzazione) richieste dalla norma vigente.

Con riferimento alle dotazioni di parcheggi disciplinati del suddetto PPIP, l'intervento di rigenerazione dell'intero complesso ora oggetto di Accordo Operativo, e disciplinato dalle presenti norme, prevede la riorganizzazione spaziale e la riqualificazione dei parcheggi di uso pubblico preesistenti, dei quali si



prescrive la cessione al patrimonio pubblico nelle quantità allora previste, al fine di consolidare il soddisfacimento dei requisiti urbanistici delle superfici edificate preesistenti.

A fronte della realizzazione dell'intervento disciplinato dalle presenti Norme, e fermo restando quanto sopra precisato in merito alle dotazioni di parcheggi pubblici preesistenti, in relazione con l'entità della Superficie Totale di nuova previsione, dovranno essere realizzate e cedute al patrimonio pubblico le dotazioni territoriali dimensionate e descritte nella successiva tabella.

Il dimensionamento delle dotazioni territoriali descritto nella medesima tabella rappresenta il minimo inderogabile ai fini della conformità all'accordo operativo dei titoli edilizi attuativi dello stesso, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 delle presenti norme per quanto attiene agli "elementi fondamentali" dell'accordo, e potranno, in fase esecutiva, subire lievi scostamenti conseguenti al maggior livello di dettaglio della progettazione senza che ciò comporti variante all'Accordo Operativo, esclusivamente nell'ambito delle tolleranze costruttive previste dalla norma vigente, ovvero potranno essere ridotte in relazione alla eventuale riduzione delle previsioni insediative, e comunque entro un massimo del 5% delle quantità previste.

Al sistema delle dotazioni territoriali partecipa il fabbricato residenziale preesistente e l'area di sua pertinenza, posti in prossimità della linea ferroviaria, distinti al Catasto al foglio 1 mappali 7 e 363, i quali saranno oggetto di cessione gratuita al patrimonio pubblico, come disciplinato dall'"Accordo e Convenzione urbanistica".

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE DI NUOVA PREVISIONE				
Parametri di riferimento per il calcolo delle dotazioni richieste e previste:		Superficie Totale Ricettiva di nuova previsione	3.144 mq	
	Dotazioni richieste	Dotazioni previste		
	%		%	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.
DOTAZIONI TERRITORIALI: VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE CIVILI. AREE "U" (% di ST di nuova previsione)	80%	VERDE PUBBLICO AMBIENTALE E SLOW MOBILITY	37%	1.056
		VERDE PUBBLICO AMBIENTALE E SLOW MOBILITY-AREA MARE		115
		SERVIZI E ATTREZZATURE CIVILI E CULTURALI E AREE DI PERTINENZA (Edificio residenziale preesistente)	56%	1.761
TOTALE AREE "U"	80%		93%	2.932
DOTAZIONI TERRITORIALI: PARCHEGGI PUBBLICI AREE "P" (% di ST di nuova previsione)	20%	PARCHEGGI PUBBLICI "P1"	23%	735
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI	20%		23%	735
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI DI NUOVA PREVISIONE			116%	3.667
PARCHEGGI PUBBLICI P1 PREVISTI NEL PPIP (CONFERMATI)				1.736
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI				5.403



A supporto del sistema della mobilità ciclopedonale, si prevede inoltre la riqualificazione, in continuità con le aree per nuove dotazioni territoriali e urbanizzazione, da realizzarsi e cedere al patrimonio pubblico, del tratto di Viale D'Annunzio fronto stante l'area di intervento, comprensivo del marciapiede e della sede carrabile, secondo i contenuti rappresentati negli elaborati tecnici e descritti e disciplinati dall' "Accordo – Convenzione urbanistica".
