

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: Settembre 2019

Tav. 1.1

elaborato: Stralcio strumento urbanistico vigente

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. 0056700/2019 del 05/09/2019
Firmatario: Alessandro Ravaglioli

COMUNE DI RICCIONE

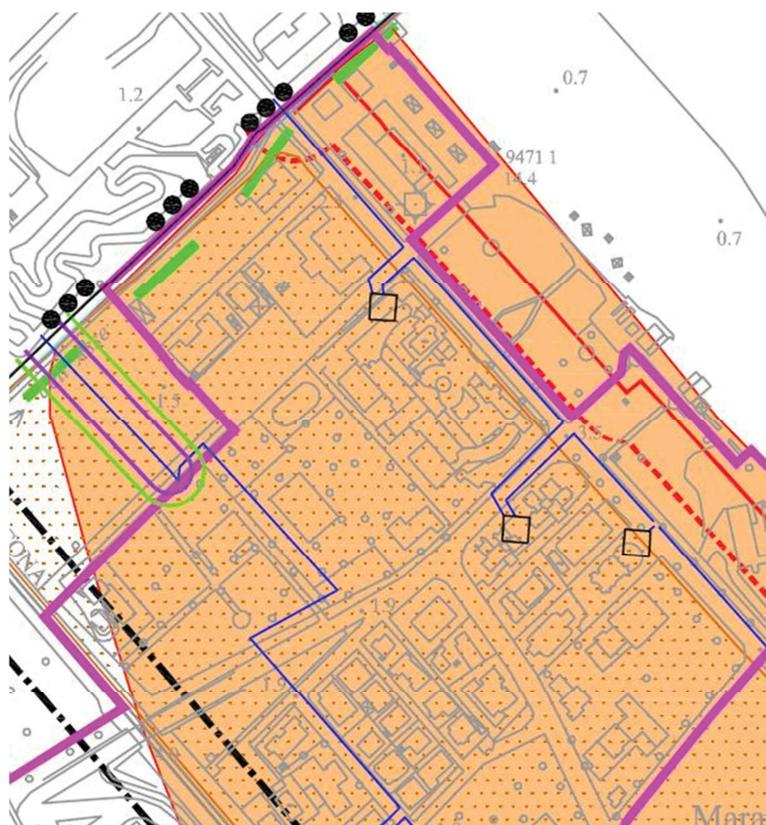
COMPLESSO “LE CONCHIGLIE”

STRALCIO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICO VIGENTE, DELLE NORME E DELLA TAVOLA DEI VINCOLI

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

In merito al vigente PSC l'area in oggetto risulta così zonizzata:

- Tav. 1.1. – Tutele geologiche ed idrogeologiche ed aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature:



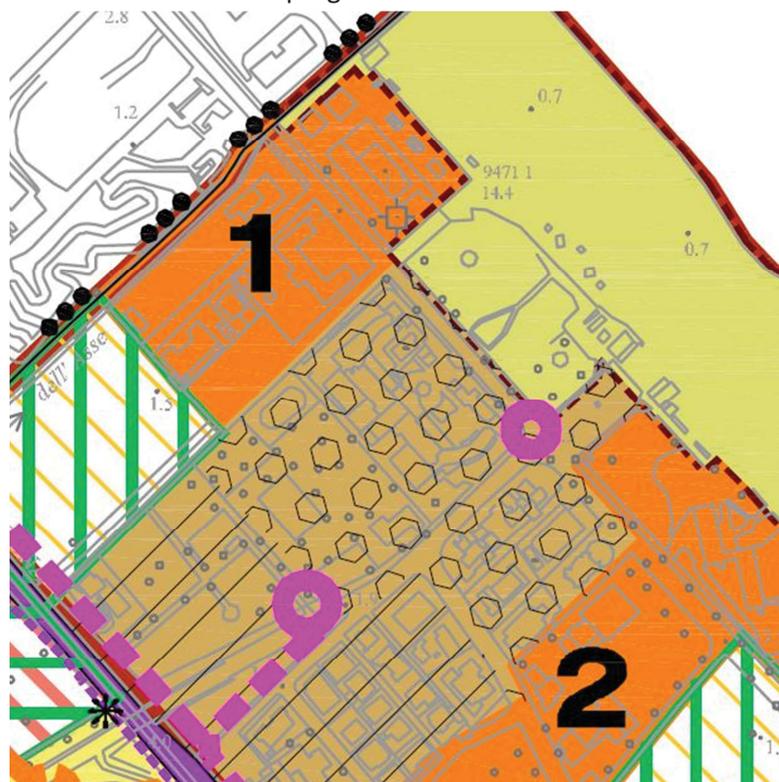
In merito al rischio sismico si è in presenza di terreni potenzialmente liquefabili; per quanto riguarda il rischio idraulico si è in fascia a 200 anni in pre-interventi; la parte di proprietà a mare del lungomare ricade nella fascia dei 30 metri di distanza dal confine con il Demanio Marittimo (art. 55 del CdN).

- Tav. 2.1. – Tutele dell'ambiente, del paesaggio e dei beni storico-culturali:



L'area oggetto di intervento a monte del lungomare e' classificata quale "zona urbanizzata in ambito costiero" regolata dall'art. 25 del PTCP; la parte a mare del lungomare invece e' classificata quale "zona di riqualificazione della costa e dell'arenile" di cui all'art. 24 del PTCP e ricompresa negli ambiti di cui all'art.142, comma 1, lettera "a", del TU 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) "territori costieri compresi in una fascia di profondita' di 300 metri dalla linea della battigia".

- Tav. 3 – Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali:



L'intero complesso ricade all'interno del perimetro del programma di riqualificazione "Citta delle Colonie".

L'area di pertinenza dell'hotel e dei fabbricati minori e' ricompresa all'interno degli "ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici" in "fascia piu' prossima al litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva", mentre la parte retrostante del parco in "fascia retrostante piu' prossima alla ferrovia con presenza di funzione residenziale permanente e turistica ed in parte ricettiva alberghiera; la parte a mare del lungomare e' classificata quale "polo funzionale - arenile". Lungo la ferrovia e' pianificata la realizzazione di una strada del tipo interzonale "F" con tanto con tanto di rotatoria di collegamento con Via Luigi Angeloni ed inoltre un'ulteriore rotatoria all'incrocio di quest'ultima con il lungomare.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

Il RUE alla Tav.n. 4 individua il complesso delle Conchiglie tra gli ambiti (per la precisione con il n.26) dei Piani Urbanistici Attuativi assoggettati all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 bis del art. 1.1.5 della Parte Prima - norme - RUE.



Pertanto nel caso di intervento sull'area in oggetto in assenza di nuova pianificazione la normativa vigente sul complesso e' data dal RUE per la parte piu' generale e dalle NTA del piano particolareggiato di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 253 del 23.04.1990.

In merito ai vincoli previsti il RUE attraverso l'elaborato "Scheda dei Vincoli" rispetto a quanto gia' previsto dal disposto PTCP/PSC evidenzia quanto segue:

- Aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale di cui all'art. 1.5 del PTCP: la norma e' volta a promuovere la i corridoi e nodi ecologici del territorio ed in particolare per il territorio urbanizzato la valorizzazione degli spazi a verde e comunque non pone vincoli di inedificabilita' e/o di aumento del carico urbanistico.

- Varchi a mare dei principali corridoi fluviali da riqualificare di cui all'art 1.6 del PTCP: la parte soggetta a tale vincolo e' quella a mare del lungomare sulla quale la norme ne vieta l'edificazione e si propone di valorizzarne le caratteristiche naturalistiche e soprattutto il recupero delle aree degradate.
- Ambito ricompreso nel perimetro "Citta delle Colonie" di cui all'art. 5.10 del PTCP: il complesso delle Conchiglie non risulta inserito tra le colonie di interesse storico-testimoniale di pregio architettonico sia di tipo A1 che A2 e pertanto non viene esclusa l'edificazione di nuovi edifici nell'area di pertinenza con destinazioni differenti da quella principale; per la colonie non di tipo a1 ed A2, ricomprese nel perimetro Citta delle Colonie e non nel relativo Programma valgono le disposizioni di PRG del relativo Comune.
- Piano di Zonizzazione Acustica: il complesso come stato di fatto e' in parte (area retrostante dove ad oggi sorge la dependance ed i poliambulatori Pegasus) in Classe III (aree di attivita' miste) ed in Fascia 250 metri dalla ferrovia ed in parte (area di spiaggia e dove sorge il corpo principale dell'hotel) in Classe IV (aree di intensiva attivita'). Per quanto riguarda il progetto di fatto si introduce della nuova residenza nella fascia di classe III e quindi si rimandano le relative valutazioni ad apposito elaborato di cui al punto 3.6 delle NTA di Piano.