

COMUNE DI RICCIONE

ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'Art. 4, LR n. 24/2017

"RICCIONE TERME"



Proponente

RICCIONE TERME SPA
Viale Torino 4/16
47838 Riccione (RN)



Progettazione Architettonica e Coordinamento Generale

Ing. Alberto Casalbani - Polistudio AES
Arch. Gianluca Corvina - Polistudio AES
Arch. Silvia Pulcinelli - Polistudio AES

Progettazione Impiantistica

Ing. Andrea Amaducci - Polistudio AES
Per. Ind. Laur. Matteo Guidi - Polistudio AES
Ing. Alberto Frisoni - Polistudio AES

Progetto del Paesaggio

Landesign

Relazione Geologica e Analisi Geotecnica

SGAI srl

Consulenza Ambientale

Dott. Geol. Daniela Tonini

Indagine Archeologica preventiva

AdArte srl

Aspetti economici e finanziari

BENE SAS

Rilievo topografico planoaltimetrico

GEOTRE

Oggetto

**Stralcio dello strumento urbanistico vigente,
delle norme e della tavola dei vincoli**

Codifica Elaborato

PA - 1.1.01-00

Data:

Novembre 2021

C.C. :21-0148

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0100635/2021 del 14/12/2021

Firmatario: ALBERTO CASALBANI, GIANLUCA CORVINA, SILVIA PULCINELLI, ROBERTA PICCIONI

COMUNE DI RICCIONE
C_H274 - AOO Riccione Registro PG

SOMMARIO

1	STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO	3
•	PTCP.....	3
•	PSC.....	5
•	RUE.....	6
2	STRALCIO NORME.....	7
3	TAVOLE DEI VINCOLI	9

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

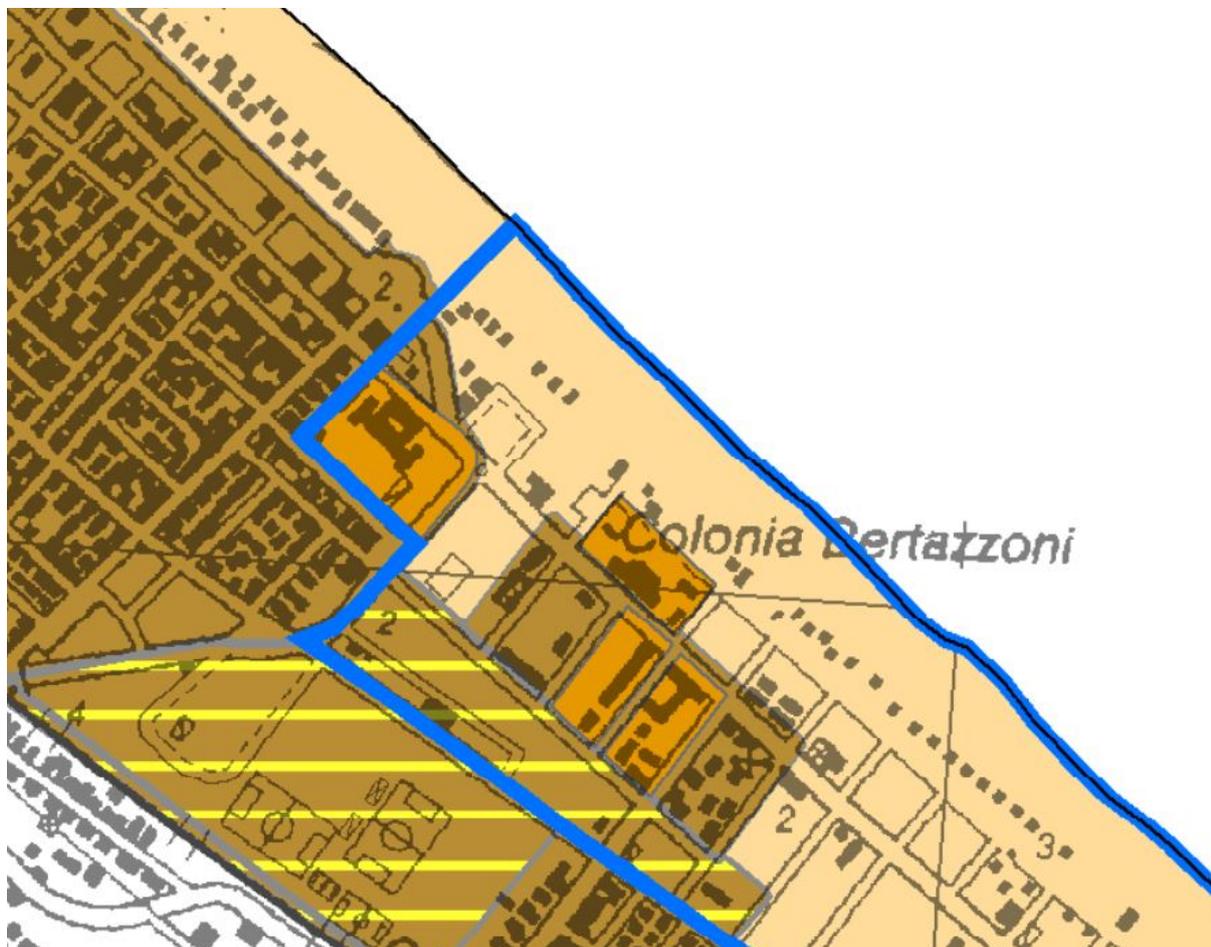
Viale Tunisia 37
20124 Milano (MI)
tel. +39 02 62086834

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



1 STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO

- PTCP



3

-  Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 5.6)
-  Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Art. 5.7)
-  Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica (Art. 5.7 c.3)
-  Città delle Colonie (Art. 5.10)
-  Colonie marine (Art. 5.10)

POLISTUDIO A.E.S.

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

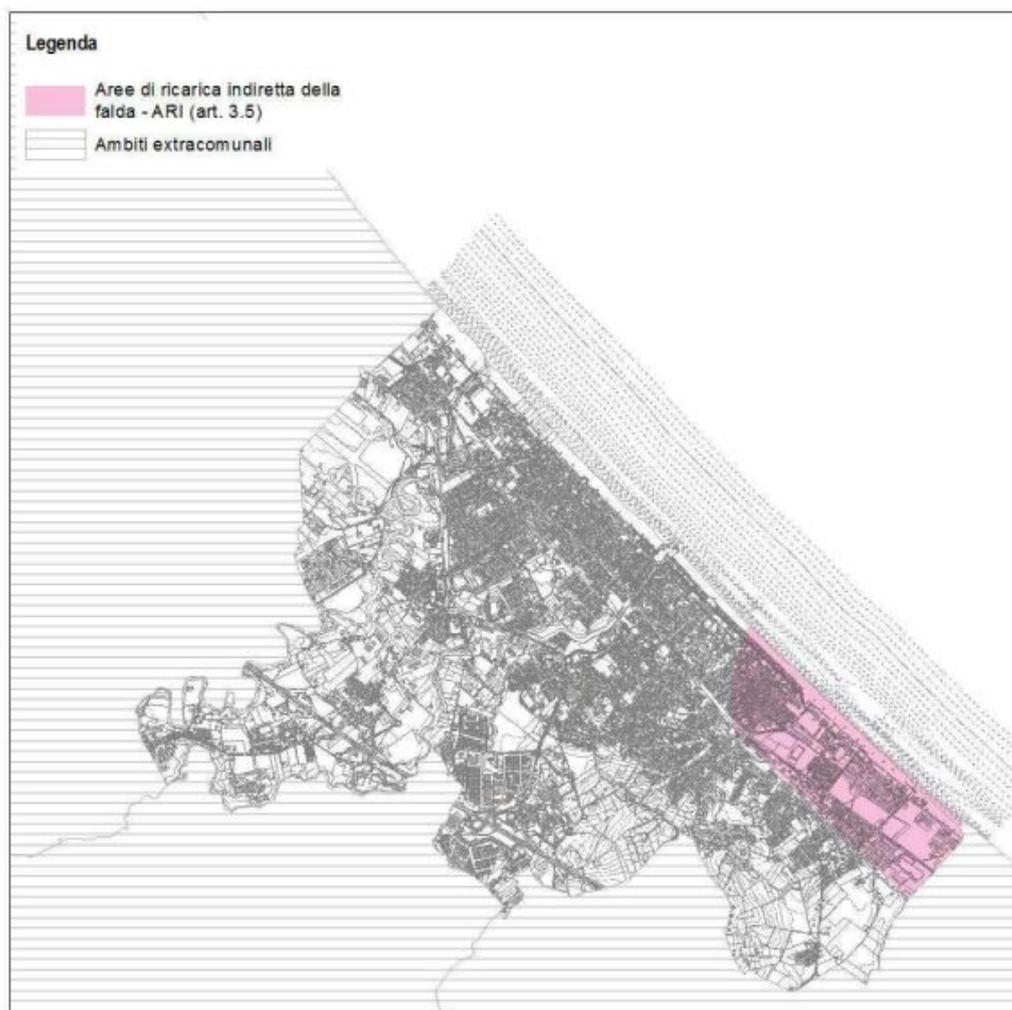
info@polistudio.net
www.polistudio.net
C.F. e P.IVA 03452840402



Sicurezza del territorio

Tutele Idrogeologiche

AMBITI A VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA: AREE DI RICARICA INDIRECTA DELLA FALDA - ARI, disciplina di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale



Fonte del dato	Provincia di Rimini, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
Scala di acquisizione	1:25000
Data di aggiornamento	2012.
Norma di riferimento	Provinciale: PTCP, Norme di Attuazione Art. 3.1, Art. 3.2, Art. 3.5, Art. 3.7 PTCP, Tavola D
Indicazione sintetica del contenuto	Individuazione delle Aree di ricarica della falda - ARI, per la tutela e protezione delle acque sotterranee e superficiali.

POLISTUDIO A.E.S.

Società di Ingegneria S.r.l.

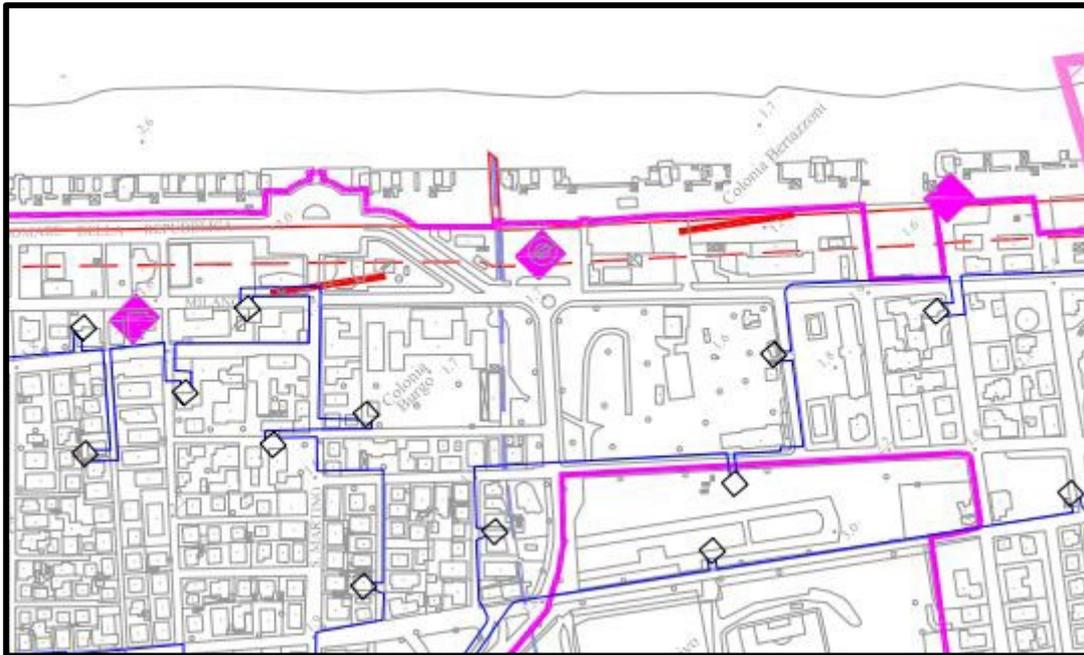
Via Tortona 10 · 47838 Riccione (RN)
tel. +39 0541 485300 · fax +39 0541 603558
mobile +39 349 8065901

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

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



- **PSC**



(Tav. 01)



(Tav. 02)

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



2 STRALCIO NORME

Come evidenziato dalle tavole di RUE le aree oggetto del presente intervento rientrano in “*ambiti urbani da riqualificare AUR – Art. 4.4.1*”.

1. Negli ambiti urbani da riqualificare, individuati nella Tav 1 del RUE con la stessa numerazione riportata nella cartografia di Tav 3 del PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o un Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

2. Negli ambiti di cui al comma 1, sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA o del Progetto Unitario Convenzionato attuativi del medesimo POC, rispettivamente, sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, nei limiti previsti dai successivi commi 3 e 7 ed anche nel rispetto, se ed in quanto dovuto, delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'art. 1.1.5, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE** senza aumento di Superficie Totale (**ST**), **AM** limitatamente al caso di modifica volumetrica relativa all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, antisismica, di sicurezza ed antincendio, **D**, **AR** e, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3bis, è previsto l'intervento di tipo **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico, di cui al medesimo art. 6.9.3bis.

3. Sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.13, 2.14, 2.15 e 2.18, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui agli artt. 2.17 e 2.18. In particolare, sugli edifici delle “colonie marine” di cui al comma 1, lettere a) e b) del precedente art. 2.14 ed al comma 1, lettera a) dell'art. 2.15, ai sensi del punto 6 dell'art. 4.4 delle norme di attuazione del PSC, sono ammessi esclusivamente interventi di **MO** ed **MS**. Altresì sugli edifici esistenti nelle porzioni di ambiti di cui al comma 1, ricadenti nella “Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile”, di cui all'art. 2.9, sono ammessi esclusivamente gli interventi, secondo i casi, di cui ai commi 3 e 4, dello stesso art. 2.9, se tali interventi sono più limitativi rispetto a quelli ammessi dalle norme del comma 2 e del presente comma 3.

4. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Tuttavia, in deroga alla predetta disposizione gli immobili di proprietà pubblica facenti parte del patrimonio disponibile, al fine di una loro valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 399 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008 e s. m. e i., possono variare la loro destinazione d'uso in atto verso gli usi **e1**, **e2**, **e9** e **d12**, mediante intervento di **CD** anche associato agli altri interventi già ammessi ai precedenti commi 2 e 3; inoltre nelle unità edilizie esistenti alla data del 20/02/2008 corrispondenti ad aree “commerciali”, valutate idonee con la Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, approvata in data 21/06/2000 e recepita dal C. C. con delibera n. 124 del 23/11/2000, è ammesso mantenere o insediare l'uso **e3**, anche, mediante il cambio di destinazione di usi preesistenti (intervento di **CD**), nel rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (**P3**) e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), prescritti agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed agli artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8, delle ulteriori disposizioni del RUE e di altri piani sovraordinati e delle norme dei regolamenti comunali vigenti in materia di commercio per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni.

Il fabbricato denominato BURGO è classificato come “immobile di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale di categoria 1.2, Art. 2.17”.

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici tutelati di cui agli articoli 2.14. e 2.15 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

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



2. **Categoria 1:**

comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; vi sono comprese anche le unità edilizie incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004 (beni tutelati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici), indipendentemente dalla classificazione operata dal presente RUE.

In relazione alle caratteristiche degli aspetti architettonici o storico-artistici significativi ed allo stato di diversa conservazione delle unità edilizie, la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie:

[...]

8. **Sottocategoria 1.2:**

comprende le unità edilizie di interesse storico significativo in buono stato di conservazione.

9. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti.

e) è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie interrate per la realizzazione di vani di servizio e tecnici ma non per autorimesse.

11. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **MO, MS, RS, RRC, CD, D** limitatamente alle superfetazioni;

L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;

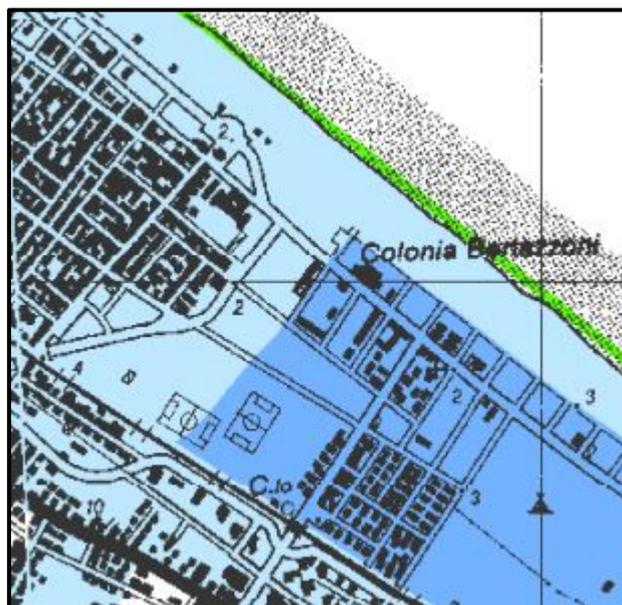
12. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno

dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

12bis. Sulle unità edilizie di cui alla presente Sottocategoria 1.2, qualora le stesse siano incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004, oltre agli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 11 e 12, fermo restando il rispetto delle ulteriori norme di zona di cui al presente RUE, sono ammessi tutti quegli interventi corrispondenti alle opere e lavori di qualunque genere, autorizzati ai sensi dell'art. 21 e seguenti del medesimo D.Lgs. n° 42/2004.

Si ritiene doveroso sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale che il vincolo di tutela può essere applicato solamente alla ex-colonia Burgo, quale immobile di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale. I restanti immobili che insistono sull'area non possiedono in alcun modo elementi di pregio tali da ricadere nel vincolo di tutela. Si richiede pertanto di valutare una revisione della cartografia di riferimento.

3 TAVOLE DEI VINCOLI



Legenda

-  Limite dell'Autorità di Bacino
-  Alluvioni frequenti
-  Alluvioni poco frequenti

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





Legenda

TUTELE DI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

-  Ambito di valorizzazione naturalistica ambientale (Aree Pan) (art. 33 del PTCP);
-  Zone di riqualificazione dell'immagine turistica (art. 25 del PTCP);
-  Invasi e alvei dei corsi d'acqua (art.21 del PTCP) disciplinati dall'art. 2.6 (reticolo principale delle "ACQUE PUBBLICHE" ai sensi dell'art.144 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, e del D.P.R. 18/02/1999, n. 238);
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 22 del PTCP), disciplinati dall'art. 2.7;
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 20 del PTCP), disciplinati dall'art. 2.8;
-  Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP);
-  Zone urbanizzate in ambito costiero (art. 25 del PTCP);

(Tav. 08 – Tutele dei beni ambientali e paesaggistici)



Legenda

-  Centro Storico
-  immobili di interesse storico architettonico - Immobili tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004
-  IMMOBILI (e Manufatti) di interesse storico architettonico e di pregio storico culturale e testimoniale soggetti alle categorie di tutela, secondo i casi: 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2 e 3.3, di cui all'art. 2.17 delle Norme del RUE

(Tav. 11 – Prescrizioni e vincoli)

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



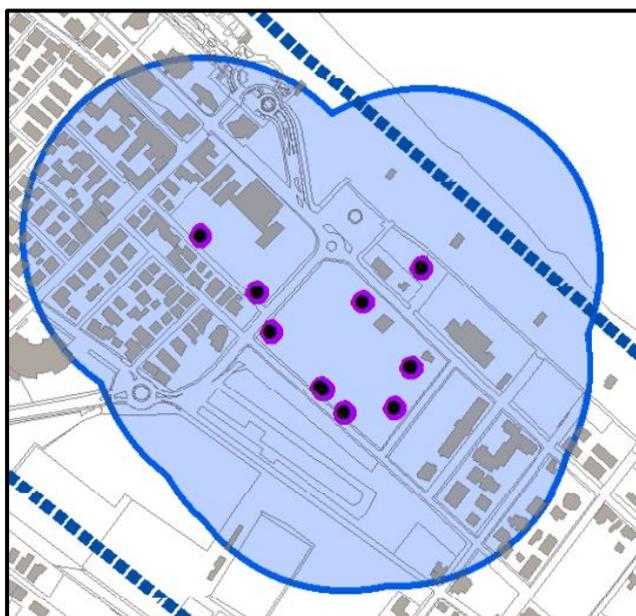


Legenda

Comma 1, lett. c) dell' art. 142 – Aree tutelate per legge - del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte terza - Titolo Primo, fermo restando l'eventuale applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 dello stesso art. 142 (casi di disapplicazione delle disposizioni)

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia
- territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia

(Tav. 12 – Aree di tutela D.Lgs 42/2004, art. 142 c. 1 lett. a) e c))



Legenda

- Localizzazione dei pozzi
- Limite della concessione
- Aree di tutela dei**
- 10 metri
- 200 metri

(Tav. 18 – Acque sotterranee minerali)