

# 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

## Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione

Codifica Elaborato

# PA - 2.8.01-01

C.C. :21-0148

Data:

Febbraio 2022

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0018926/2022 del 10/03/2022

Firmatario: Silvia Pulcinelli, ALBERTO CASALBANI, Gianluca Corvina, ROBERTA PICCIONI

COMUNE DI RICCIONE  
C\_H274 - AOO Riccione Registro PG

## 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 di proprietà di Riccione Terme spa, complesso situato nella zona sud di Riccione, zona Abissinia, collocato lungo Viale Torino.

Le aree oggetto di intervento, che si estendono per un totale di circa 40.000 mq, si individuano in tre lotti di proprietà di Riccione Terme SPA e due aree demaniali, che attualmente sono già coinvolte nella gestione della società.

Il progetto consiste nel recupero edilizio della ex-colonia Burgo, nell'ampliamento della struttura esistente con potenziamento dell'attività termale e ricettiva, nella demolizione dei fabbricati esistenti delle Perle d'Acqua e la costruzione di un nuovo centro termale e del benessere e di una nuova struttura ricettiva.

2

### Art. 2 \_ Elaborati dell'Accordo Operativo

L'Accordo Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

PA-1.1.01-00	Stralcio dello strumento urbanistico vigente, delle norme e della tavola dei Vincoli
PA-1.2.01-00	Estratto catastale, superfici ed elenco catastale delle proprietà
PA-1.3.01-01	Stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona georeferenziato ed inquadrato rispetto al dbt regionale
PA-1.4.01-00	Rilievo ambientale
PA-1.5.01-01	Stato di fatto lotto Burgo
PA-1.5.02-01	Stato di fatto lotto Perle d'acqua
PA-1.6.01-00	Documentazione fotografica
PA-2.1.00-01	Planimetria Tecnica di Attuazione
PA-2.1.01-00	Planimetria generale livello 00
PA-2.1.02-00	Planimetria generale livello 01
PA-2.1.03-00	Planimetria generale livello 02
PA-2.1.04-00	Planimetria generale livello 03
PA-2.1.05-00	Planimetrie livelli RTA e parcheggi interrati
PA -2.1.06-00	Planimetria generale coperture
PA -2.2.01-00	Sezioni e prospetti
PA -2.3.01-01	Progetto del paesaggio - Inquadramento aree - abbattimenti e piantumazioni
PA -2.3.02-00	Verde Privato - Planimetria Generale - stralci planimetria e sezioni
PA -2.3.03-00	Verde Privato - Riferimenti progettuali , abaco dei materiali e delle specie vegetali
PA -2.4.01-00	Viste di inserimento
PA -2.5.01-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 00
PA -2.5.02-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 01
PA -2.5.03-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 02
PA -2.5.04-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 03
PA -2.5.05-00	Pianta sinottica impianti meccanici - da livello 04 a livello 12 e livello copertura
PA -2.5.06-00	Schema di principio impianti meccanici - Lotto Burgo
PA -2.5.07-00	Schema di principio impianti meccanici - Lotto Perle d'acqua

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



PA -2.5.08-00	Schema impianto energia - Lotto Burgo
PA -2.5.09-00	Schema impianto energia - Lotto Perle d'acqua
PA -2.5.10-00	Schema Cablaggio Strutturato - Lotto Burgo
PA -2.5.11-00	Schema Cablaggio Strutturato - Lotto Perle d'acqua
PA -2.6.01-01	Relazione tecnica e illustrativa OO.UU. Secondaria
PA -2.6.02-00	Verde pubblico – Planimetrie generali - Sezioni e Render
PA -2.6.03-00	Verde Pubblico - Riferimenti progettuali e Abaco materiali
PA -2.6.04-00	Verde Pubblico - Abaco delle specie vegetali
PA -2.6.05-00	Parcheggi e sezioni stradali tipo
PA -2.6.06-01	Planimetria reti di fognatura
PA -2.6.07-00	Planimetria rete di pubblica illuminazione
PA -2.6.08-00	Planimetria rete idrica e gas metano
PA -2.6.09-00	Planimetria rete elettrica e telefonica
PA -2.6.10-00	Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
PA -2.6.11-00	Calcolo sommario della spesa
PA -2.7.01-00	Relazione tecnico illustrativa
PA -2.8.01-01	Norme urbanistiche e edilizie di attuazione
PA -2.9.01-01	Tabella dimensionale dell'intervento
PA -3.1.01-01	Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 L.R. 24/2017
PA -3.2.01-00	Relazione geologica e analisi geotecnica
PA -3.3.01-00	Valutazione del rischio idraulico
PA -3.3.02-01	Permeabilità dei suoli
PA -3.4.01-00	Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici
PU-3.5.01-00	Valutazioni del consumo energetico
PA -3.6.01-01	Documentazione previsionale di clima acustico
PA -3.7.01-00	Studio del potenziale archeologico e misure di tutela
PA -4.1.01-01	Schema di convenzione urbanistica con indicazioni dei contenuti di interesse pubblico, cronoprogramma degli interventi e garanzie finanziarie
PA -5.1.01-00	Relazione economico-finanziaria ai sensi dell'art. 38 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 .

### Art. 4 \_ 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.

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



## Art. 5 \_ 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 un **Ambito unitario di Intervento**. Gli AUI costituiscono le unità urbanistiche per la determinazione e la verifica del dimensionamento, delle capacità edificatorie, degli usi del territorio e delle dotazioni territoriali a cui fare riferimento i titoli abilitativi che prevedono modifiche dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti per ogni AUI.

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 ampliamento di ST (superficie totale), demolizione e nuova costruzione, in attuazione con quanto stabilito dalle NTA. Le UMI sono indicate nell'elaborato "PU-2.1.00-00\_ *Planimetria Tecnica di Attuazione*".

La superficie totale massima ammessa su tutta l'area oggetto d'intervento sarà di 21.320 mq, a condizione che siano reperite le necessarie dotazioni territoriali o all'interno della superficie territoriale o in aree limitrofe o tramite monetizzazione.

E' ammissibile il trasferimento di superficie tra le UMI individuate.  
E' ammissibile realizzare uno o più stralci funzionali (UMI) contemporaneamente.  
Non viene stabilito un ordine cronologico per la realizzazione degli stralci funzionali (UMI).

Le UMI previste sono:

### **UMI lotto Burgo**

I parametri urbanistici ed edilizi sono:

**STER** (Superficie Territoriale): 14.872mq

#### **Usi del territorio:**

funzioni b1 (attività ricettive alberghiere) : massimo mq 4820

funzioni d11 (attività sanitarie ed assistenziali-attività termali e per il benessere...): massimo mq 4000

**ST** (superficie totale) massima ammessa: 8.820 mq (compresa quella esistente)

**H** (altezza) massima degli edifici esistenti: altezza esistente

**H** (altezza) massima degli edifici di progetto: 15 m; massimo 4 piani

**SP** (superficie permeabile) minima richiesta: 30% della SF

Interventi ammessi: MO,MS, RRC, RE, D, DR e NC

### **AUI lotto Perle d'Acqua- Struttura ricettiva**

**STER** (Superficie Territoriale): 23.178 mq

#### **Usi del territorio:**

funzioni b1 (attività ricettive alberghiere): massimo 7.500 mq

funzioni d11 (attività sanitarie ed assistenziali-attività termali e per il benessere): minimo 5.000 mq

funzioni e1,e2,e3,e9 fino ad un massimo di 1000 mq

**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



**ST** (superficie totale) massima ammessa: 12.500 mq (compresa quella esistente)

**H** (altezza) massima degli edifici : 52 m per funzione b1  
20 m per le altre funzioni

**SP** (superficie permeabile) minima richiesta: 30% della SF

Interventi ammessi: MO,MS, RRC, RE, D, DR e NC

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono integralmente assunte nelle presenti norme così come disciplinate dalle DTU n. 922/2017 s.m.i..

5

### Art. 6 \_ Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e opere complementari

Il progetto urbano prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di circa 12.700 mq di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione e di adeguamento infrastrutturale, in misura del 40% della superficie totale in ampliamento per la realizzazione di parcheggi pubblici e del 60% della superficie totale in ampliamento per la realizzazione di Verde pubblico.

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

### DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE (calcolate sulle superfici in ampliamento)

FUNZIONI	ST IN AMPLIAMENTO	PARCHEGGI 40%	VERDE 60%
1 BURGO: AMPLIAMENTO FUNZIONE b1a	mq 8.820-5.962= mq 2.858	mq 1.143	mq 1.715
2 PERLE D'ACQUA: AMPLIAMENTO DI FUNZIONE d11	mq 5.000-2.644= mq 2.356	mq 942	mq 1.414
2 PERLE D'ACQUA: NUOVA FUNZIONE b1b (RTA)	mq 7.500	mq 3.000	mq 4.500
3 PISCINE ESTERNE: AMPLIAMENTO	mq 2.209 - 1400	-	
<b>TOTALE</b>	<b>mq 12.714</b>	<b>mq 5.085</b>	<b>mq 7.629</b>



**Art. 7 \_ Dimensionamento del Progetto Urbano**
**STER ESISTENTI (superfici catastali)**

■ ■ ■ ■ ■ Aree di proprietà di "Riccione Terme Spa" **mq 26.367**

①	part. 282 Ex-Colonia Burgo	mq 11.431
②	part. 1357	mq 388
③	part. 78, part. 4, part. 1739	mq 14.548

■ ■ ■ ■ ■ Aree di proprietà comunale **mq 11.689**

H1	part. 2070	mq 3.066
H2	part. 2068	mq 8.623

**STER (superfici reali) mq 38.050**

<b>STER Lotto Burgo</b>	<b>mq 14.484</b>
<b>STER Lotto Perle d'Acqua</b>	<b>mq 23.178</b>
<b>paticella1357</b>	<b>mq 388</b>

**SUPERFICI UTILI LORDE LEGITTIME mq 8.606**

①	part. 282 Ex-Colonia Burgo - STABILIMENTO TERMALE (escluse le superfici del sottotetto accessibili per manutenzione)	mq 5.962
②	part. 1357	mq 0
③	part. 78, part. 4, part. 1739 - PERLE D'ACQUA Parco Termale	mq 2.644

**LOTTO BURGO**

STER lotto Burgo  $14.484+388 = 14.872$  mq

Sf AREA PRIVATA = 11.431 mq

Sf AREA PUBBLICA =  $(3.066-244)+388$  mq = 3.210 mq

SUPERFICIE PERMEABILE IN PROFONDITA' RICHIESTA AREA PRIVATA= 30% DELLA SF

Superficie permeabile in profondità richiesta =  $11.431 \times 30\% = 3.429$  mq

Superficie permeabile in profondità di progetto = 4.164 mq > 3.429 mq

**LOTTO PERLE D'ACQUA**

STER lotto Perle d'Acqua 23.178 mq

Sf AREA PRIVATA = 13.674 mq

Sf AREA PUBBLICA = 9.504 mq

SUPERFICIE PERMEABILE IN PROFONDITA' AMMISSIBILE AREA PRIVATA= 30% DELLA SF

Superficie permeabile in profondità ammissibile =  $13.674 \times 30\% = 4.102$  mq

Superficie permeabile in profondità di progetto = 4.554 mq > 4.102mq



**PIANO TERRA**

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





<b>VERDE PUBBLICO</b>		
<b>A .1</b>	BOULEVARD SU VIALE TORINO E VIALE DA VERAZZANO	mq 5.807
<b>A .2</b>	PARCO SU VIALE DA VERAZZANO LOTTO BURGO	mq 1.822
	TOTALE VERDE ATTREZZATO	<b>mq 7.629</b>
<b>A .3</b>	NUOVO PERCORSO CICLO-PEDONALE SU VIALE TORINO-LATO MARE	
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		
<b>A .4</b>	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 388
<b>A .5</b>	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 1.000
<b>A .6</b>	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 3.697
	TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI	<b>mq 5.085</b>

<b>LEGENDA :</b>	
	PERIMETRO TOTALE D'INTERVENTO
	AMBITO URBANO D'INTERVENTO _ LOTTO BURGO
<b>1</b>	UMI 1
<b>INTERVENTI EDILIZI</b>	
	Manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione (D), demolizione e ricostruzione (DR) ,nuova costruzione (NC), ampliamento (A).
	AMBITO URBANO D'INTERVENTO _ LOTTO PERLE D'ACQUA
<b>2</b>	UNITA' MINIME D'INTERVENTO _ UMI 2
<b>3</b>	UNITA' MINIME D'INTERVENTO _ UMI 3
<b>INTERVENTI EDILIZI</b>	
	Manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione (D), demolizione e ricostruzione (DR) ,nuova costruzione (NC), ampliamento (A).
	AREA DI MASSIMO INGOMBRO
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
	VERDE PUBBLICO DA CEDERE ALLA A.C.
	PARCHEGGI PUBBLICI DA CEDERE ALLA A.C.
	OPERE COMPLEMENTARI

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

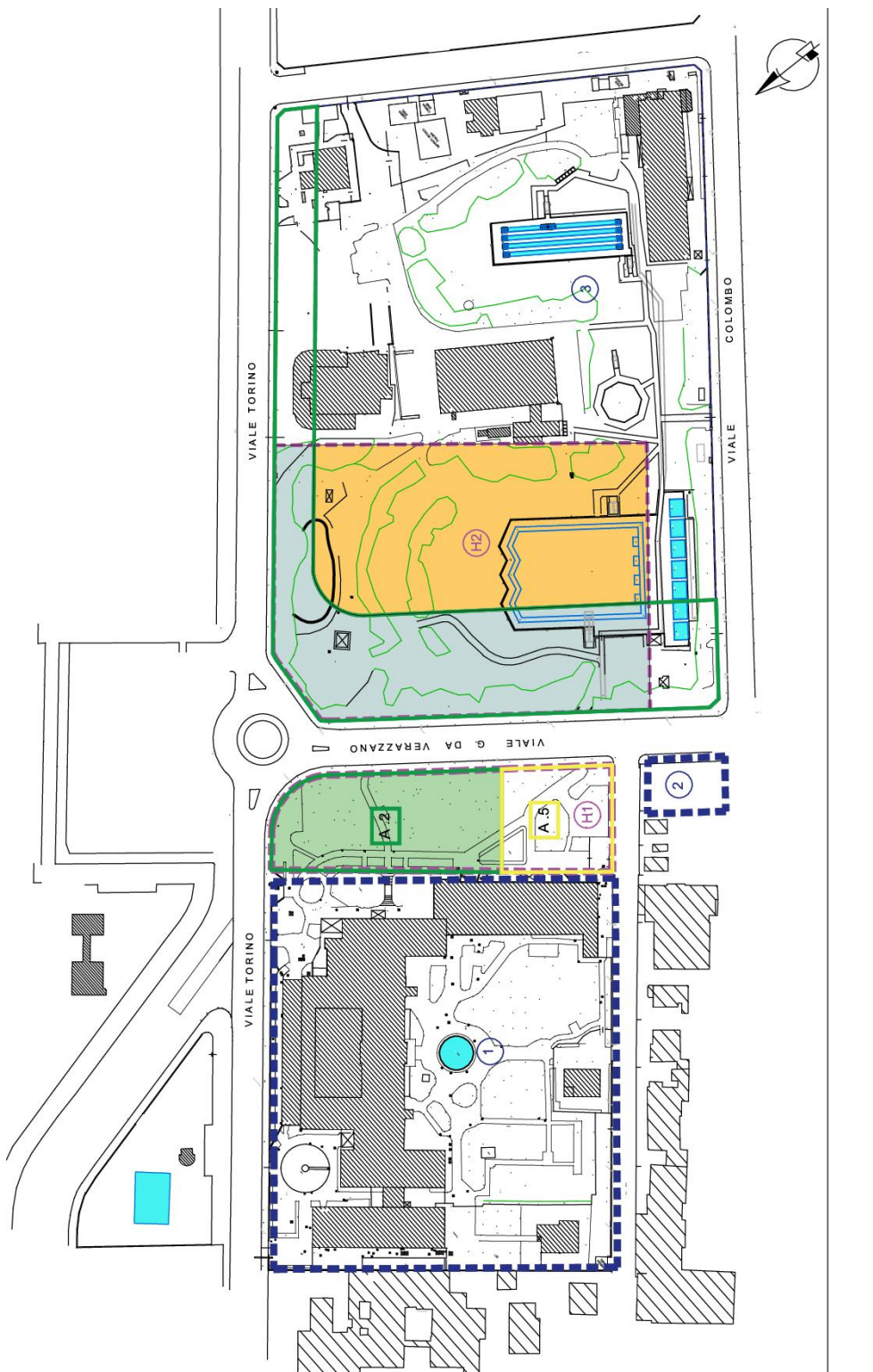
20124 Milano (MI)  
tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

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



<b>VERDE PUBBLICO</b>	
<b>A .1</b>	BOULEVARD SU VIALE TORINO E VIALE DA VERAZZANO mq 5.807
<b>A .2</b>	PARCO SU VIALE DA VERAZZANO LOTTO BURGO mq 1.822
<b>TOTALE VERDE ATTREZZATO</b> mq <b>7.629</b>	
<b>A .3</b>	NUOVO PERCORSO CICLO-PEDONALE SU VIALE TORINO-LATO MARE
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	
<b>A .4</b>	PARCHEGGIO PUBBLICO mq 388
<b>A .5</b>	PARCHEGGIO PUBBLICO mq 1.000
<b>A .6</b>	PARCHEGGIO PUBBLICO mq 3.697
<b>TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI</b> mq <b>5.085</b>	



**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



<b>H2</b>	<b>part. 2068</b>	<b>mq 8.623</b>
	<b>BOULEVARD SU VIALE TORINO E VIALE DA VERAZZANO</b> porzione della particella 2068 da cedere come verde pubblico	<b>mq 3.870</b>
	<b>BOULEVARD SU VIALE TORINO E VIALE DA VERAZZANO</b> porzione della particella 2068 proprietà privata	<b>mq 4.753</b>

12

<b>H1</b>	<b>part. 2070</b>	<b>mq 3.066</b>
	<b>A .2 PARCO SU VIALE DA VERAZZANO LOTTO BURGO</b>	<b>mq 1.822</b>
	<b>A .5 PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	<b>mq 1.000</b>
	<b>SEDE STRADALE</b>	<b>mq 244</b>