

# COMUNE DI RICCIONE

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

## PROGETTO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL VIALE TORINO, DEL SISTEMA AMBIENTALE E ARBOREO E DELL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA DEI VILLAGGI ROMAGNA E RICCIONE.



**E**  
COMUNE DI RICCIONE  
C. H274 - AOO Riccione Registro PG  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0033798/2021 del 03/05/2021  
Firmatario: vittoria roncarati, DANIELE VALLI

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI  
ATTUAZIONE

ELABORATO  
**2.8**

PROPRIETA':

**ROMAGNA CAMPING DUE SRL** Unipersonale  
**ROMAGNA CAMPING SRL**\_Unipersonale

Sede legale\_ Via Biondini 27, Forlì (FC)  
tel: +39 0543 371100  
pec: romagnacampingduesrl@legalmail.it  
romagnacampingsrl@legalmail.it

PROGETTISTA:

Arch. **Vittoria Roncarati**

via Degli Ulivi, 39 - 17011 Albisola Superiore (SV) tel: +39 339.3098189  
e-mail: roncarativittoria@libero.it | PEC: vittoria.roncarati@archiworldpec.it



DATA: 22 Aprile 2021



## ACCORDO OPERATIVO

Articolo 4 della Legge Regionale n. 24/2017

### **“International Riccione Camping Village” “Romagna Camping Village”**

#### Norme tecniche di attuazione

---

*Proprietà/Proponente*

ROMAGNA CAMPING DUE SRL Unipersonale

ROMAGNA CAMPING SRL\_Unipersonale

*Progettista*

Arch. Vittoria Roncarati

---

20 aprile 2021

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.....	7
Articolo 4)	Modifiche ai contenuti dell'Accordo Operativo.....	7
Articolo 5)	Efficacia dell'Accordo Operativo.....	7
Articolo 6)	Caratteristiche dimensionali dell'intervento e modalità di attuazione.....	7
Articolo 7)	Usi previsti.....	9
Articolo 8)	Dotazioni territoriali: opere di urbanizzazione e opere di riqualificazione delle dotazioni e infrastrutture preesistenti.....	10
	8.1) Piste ciclabili.....	10
	8.2) Parcheggi pubblici o di uso pubblico.....	10
	8.3) Interventi minimi per la mitigazione del clima e per l'innalzamento della qualità dell'aria e la riduzione dei rischi.....	11
	8.4) Riqualificazione di dotazioni e infrastrutture pubbliche.....	11
Articolo 9)	Requisiti e caratteristiche funzionali e prestazionali degli interventi privati.....	12
	9.1) Aree scoperte di pertinenza dell'attrezzatura turistica ricettiva all'aria aperta.....	12
	9.2) Edifici e manufatti accessori.....	14
Articolo 10)	Mobilità interna.....	16

**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 dà compiuta attuazione alle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale in coerenza con la disciplina regolamentare del R.U.E., esaurandone 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 è il compendio immobiliare composto dalle aree ubicate in Riccione Via Torino e Via Sangallo distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio come segue:

- Catasto Terreni di proprietà Romagna Camping s.r.l., Foglio 14 mappali n.162, 164, 344, 345, 346, 1064, 1172, 1174, 1241, 1333, 1334, 1335, 1336;
- Catasto Terreni di proprietà Romagna Camping Due s.r.l., Foglio 14 mappali n.6, 1042, 1419;
- Catasto Fabbricati di proprietà Romagna Camping s.r.l., Foglio 14 mappali n. 5, 527, 1098, 1133, 1175;
- Catasto Fabbricati di proprietà Romagna Camping Due s.r.l., Foglio 14 mappali n. 142, 1040, 1170, 1418;

per le quali le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano principalmente i contenuti, le caratteristiche urbanistiche ed edilizie e le modalità attuative degli interventi di trasformazione urbana per le stesse previsti.

Fermo restando il prevalere dei contenuti dell'atto di "Accordo Operativo e Convenzione urbanistica" sull'insieme dei 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.

L'Accordo Operativo prevede inoltre la riqualificazione delle aree pubbliche oggetto di interventi a carico del Soggetto Attuatore, così come rappresentate negli elaborati tecnici, le cui caratteristiche e norme non sono oggetto della presente disciplina, e per le quali si rinvia al progetto redatto ai sensi del D.Lgs n.50/2016.



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:

- il dimensionamento delle dotazioni territoriali rappresentate dalle opere di urbanizzazione e dalle opere di riqualificazione da realizzarsi su aree pubbliche, da intendersi quali superfici minime da attuarsi;
- il dimensionamento e le caratteristiche di paesaggio delle aree private scoperte con permeabilità profonda quali superfici minime da garantire a compimento delle opere;
- il dimensionamento della superficie ombreggiata delle essenze arboree a compiuta maturazione prevista in ognuna delle strutture ricettive all'aria aperta;
- il dimensionamento delle superfici fondiari private previste, da intendersi quali superfici massime ammesse. In sede di attuazione degli interventi e di frazionamento e cessione delle aree per urbanizzazioni la superficie fondiaria di proprietà privata non potrà essere maggiore di quella prevista ai successivi articoli delle presenti Norme e dall'Accordo-Convenzione urbanistica.
- Il dimensionamento delle superfici edificate per funzioni private, da intendersi quali superfici massime ammesse;
- l'altezza massima degli immobili;
- la sagoma di massimo ingombro degli edifici previsti in fronte al Viale Torino;
- l'ingombro volumetrico degli edifici, le funzioni e le soluzioni paesaggistiche previste nell'area privata prossima a Viale Torino.

L'Accordo Operativo ha durata di anni dieci (10) prorogabili di anni uno (1), e gli interventi edilizi attuativi dello stesso dovranno essere realizzati in conformità alle presenti norme entro anni dieci (10) dalla data di efficacia dell'accordo, richiamata al successivo articolo 5, secondo il cronoprogramma di cui all'articolo I.3 dell'Accordo Operativo - Convenzione urbanistica".

## **ARTICOLO 2) ELABORATI DELL'ACCORDO OPERATIVO.**

L'Accordo Operativo denominato "International Riccione Camping Village e Romagna Camping Village" si compone dei seguenti documenti ed elaborati grafici:

### 1 Stato di fatto e della pianificazione:

1.1-Stralcio dello strumento urbanistico vigente, delle norme e della tavola dei vincoli (*1\_1\_Stralcio dello strumento urbanistico.pdf.p7m*)

1.2-Estratto catastale, elenco proprietà - Planimetria generale (*1\_2\_Estratto Catastale.pdf.p7m.p7m*)



- 1.3-Rilievo altimetrico e planimetrico - Planimetria generale (*1\_3\_Rilievo altimetrico e planimetrico\_planimetria generale.pdf.p7m.p7m*)
- 1.4.1-Rilievo ambientale\_Stato delle essenze e delle alberature Camping Fontanelle (*1\_4\_1 Rilievo Ambientale\_Fontanelle.pdf.p7m.p7m*)
- 1.4.2-Rilievo ambientale\_Stato delle essenze e delle alberature Alberello (*1\_4\_2 Rilievo Ambientale\_Alberello.pdf.p7m.p7m*)
- 1.4.3-Rilievo ambientale\_Stato delle essenze e delle alberature Mater Dei (*1\_4\_3 Rilievo Ambientale\_Aree Limitrofe Materdei.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.1-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Romagna (*1\_5\_1\_SDF\_Schema rete fognatura BN Romagna.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.2-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Riccione (*1\_5\_2\_SDF\_Schema rete fognatura BN Riccione.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.3-Schema rete dei sottoservizi idrici e del gas in area pubblica (*1\_5\_3\_Stato di fatto reti acqua e gas\_area pubblica.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.4-Schema rete dei sottoservizi idrici e del gas in area privata (*1\_5\_4\_Stato di fatto reti acqua e gas\_area privata.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.5-Relazione illustrativa della rete dei sottoservizi idrici e del gas (*1\_5\_5\_Stato di fatto\_Rel Illustrativa.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.6-Pubblica illuminazione - Schema impianto di pubblica illuminazione (*1\_5\_6\_SDFIlluminazione pubblica.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.7-Rete elettrica media tensione - Planimetria schematica rete elettrica M.T. (*1\_5\_7\_SDF Rete MT.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.8-Rete elettrificazione primaria in area privata (*1\_5\_8\_SDF Illuminazione Privata.pdf.p7m.p7m*)
- 1.6-Documentazione fotografica (*1\_6\_Documentazione Fotografica.pdf.p7m*).

## 2 Progetto urbano

- 2.1.1-Progetto Urbano - Planimetria Generale (*2\_1\_1\_SP\_Planimetria Generale.pdf.p7m*)
- 2.1.2-Progetto Urbano - Planimetria Generale Aree da cedere all'A.C. (*2\_1\_2\_SP\_Planimetria Aree da Cedere.pdf.p7m*)
- 2.1.3-Progetto Urbano - Planimetria tecnica d'attuazione (*2\_1\_3\_Planimetria Tecnica di Attuazione.pdf.p7m*)
- 2.1.4-Progetto Urbano - Verifica della capacità ricettiva e criteri per la distribuzione delle piazzole (*2\_1\_4\_Verifica Capacità Ricettiva.pdf.p7m*)
- 2.2.1-Progetto Urbano - Sezioni e profili territoriali (*2\_2\_1\_Sezioni e profili territoriali.pdf.p7m*)
- In.01-Documentazione integrativa - Determinazione superficie utile totale (ST) (*In\_01\_Determinazione superficie utile totale.pdf.p7m*)



- In.02.1-Documentazione integrativa - Verifica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali P3  
(*In\_02\_1\_SP\_Verifica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali P3.pdf.p7m*)
- In.02.2-Documentazione integrativa - Verifica P3\_piazza Fontanelle e piazza Terrazza sul mare  
(*In\_02\_2\_Verifica P3\_ P Fontanelle e P Terrazza sul mare.pdf.p7m*)
- In.02.3-Documentazione integrativa - Verifica P3\_piazza Giardino (*In\_02\_3\_Verifica P3\_ P giardino.pdf.p7m*)
- In.02.4-Documentazione integrativa - Verifica P3\_piazza Nuova Riccione (*In\_02\_4\_Verifica P3\_ P nuova riccione.pdf.p7m*)
- In.03.1-Documentazione integrativa - Verifica dei confini e della superficie territoriale (*In\_03\_1\_Verifica dei confini e della superficie territoriale.pdf.p7m*)
- In.03.2-Documentazione integrativa - Verifica sovrapposizione catastale - rilievo (*In\_03\_2\_Verifica sovrapposizione catastale-rilievo.pdf.p7m*)
- In.03.3-Documentazione integrativa - Relazione metodi di determinazione confini e superfici  
(*In\_03\_3\_Relazione metodi di determinazione confini e superfici.pdf.p7m*)
- In.04-Documentazione integrativa - Planimetria e studi ingombri veicoli\_nuova rotonda Viale San Gallo (*In\_04\_Nuova rotatoria Viale San gallo.pdf.p7m.p7m*)
- 2.3.1-Progetto preliminare del paesaggio. Strategie di intervento (*2\_3\_1\_Strategie di progetto paesaggistico.pdf.p7m*)
- 2.3.2-Progetto preliminare del paesaggio. Relazione descrittiva (*2\_3\_2\_Progetto paesaggio\_relazione descrittiva.pdf.p7m.p7m*)
- 2.4-Viste tridimensionali (*2\_4\_Rappresentazione tridimensionale.pdf.p7m*)
- 2.4.1-Superfici intervento (*2\_4\_1\_Superfici Intervento.pdf.p7m*)
- 2.5.1-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Romagna (*2\_5\_1\_SDP\_Schema rete fognatura BN Romagna.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.2-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Riccione (*2\_5\_2\_SDP\_Schema rete fognatura BN Riccione.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.3-Schema dei sottoservizi idrici e del gas in area pubblica (*2\_5\_3\_SDP\_Rete acqua e gas area pubblica.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.4-Schema rete dei sottoservizi idrici e del gas in area privata (*2\_5\_4\_SDP\_Rete acqua e gas area privata.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.5-Relazione illustrativa della rete dei sottoservizi idrici e del gas con previsione di spesa  
(*2\_5\_5\_SDP\_Rel illustrativa reti.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.6-Pubblica illuminazione - Schema impianto di pubblica illuminazione (*2\_5\_6\_SDP\_Illuminazione pubblica.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.7-Relazione illustrativa della pubblica illuminazione con previsione di spesa  
(*2\_5\_7\_SDP\_Relazione Illustrativa e preventivo di spesa Pubblica.pdf.p7m.p7m*)



- 2.5.8-Rete di elettrificazione primaria e distribuzione in area privata (*2\_5\_8\_SDP\_Progetto Campeggio Privato-TAV1.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.9-Illuminazione esterna aree private - Schema impianto aree esterne (*2\_5\_9\_SDP\_Progetto Campeggio Privato-TAV2.pdf.p7m.p7m*)
- 2.5.10-Relazione illustrativa impianti elettrici e impianti speciali in aree private con previsione di spesa (*2\_5\_10\_SDP\_Relazione impianti privati.pdf.p7m.p7m*)
- 2.6.1-Opere di urbanizzazione - Planimetria Opere di Urbanizzazione (*2\_6\_1\_Planimetria opere urbanizzazione.pdf.p7m*)
- 2.6.2-Opere di urbanizzazione - Planimetria Generale viale Torino (*2\_6\_2\_Planimetria Generale Viale Torino.pdf.p7m*)
- 2.6.3-Opere di urbanizzazione - Planimetria attraversamento pedonale piazza Fontanelle (*2\_6\_3\_Planimetria Attraversamento Pedonale.pdf.p7m*)
- 2.6.4-Opere di urbanizzazione - Sezione tipologica su viale Torino (*2\_6\_4\_Sezione tipologica su viale torino.pdf.p7m*)
- 2.6.5-Opere di urbanizzazione - Planimetria piazza Fontanelle e Terrazza sul Mare (*2\_6\_5\_Planimetria Piazza Fontanelle e Terrazza sul mare.pdf.p7m*)
- 2.6.6-Opere di urbanizzazione - Sezione A-A' piazza Fontanelle (*2\_6\_6\_Sezione Piazza Fontanelle e Terrazza sul mare.pdf.p7m*)
- 2.6.7-Opere di urbanizzazione - Planimetria piazza Giardino (*2\_6\_7\_Planimetria Piazza Giardino.pdf.p7m*)
- 2.6.8-Opere di urbanizzazione - Sezione B-B' piazza Giardino (*2\_6\_8\_Sezione Piazza Giardino.pdf.p7m*)
- 2.6.9-Opere di urbanizzazione - Sezione C-C' aree verdi (*2\_6\_9\_Sezione aree verdi.pdf.p7m*)
- 2.6.10-Opere di urbanizzazione - Planimetria piazza Nuova Riccione (*2\_6\_10\_Planimetria Piazza Nuova Riccione.pdf.p7m*)
- 2.6.11-Opere di urbanizzazione - Sezione D-D' piazza Nuova Riccione (*2\_6\_11\_Sezione Piazza Nuova Riccione.pdf.p7m*)
- 2.6.12-Opere di urbanizzazione - Abaco materiali aree pubbliche (*2\_6\_12\_Abaco Materiali Aree Pubbliche.pdf.p7m*)
- 2.6.13-Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione Area Corridoio Ecologico (*2\_6\_13\_Planimetria e sezione corridoio ecologico.pdf.p7m*)
- 2.6.14-Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione area parcheggio pubblico Park&Ride (*2\_6\_14\_Planimetria e sezione parcheggio pubblico.pdf.p7m*)
- 2.6.15-Opere di urbanizzazione - Relazione Tecnico-Illustrativa (*2\_6\_15\_stima dei costi opere pubbliche.pdf.p7m*)
- 2.7-Progetto Urbano - Relazione Tecnico-Illustrativa (*2\_7\_Relazione Tecnico-Illustrativa.pdf.p7m*)





- 2.8-Progetto Urbano - Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione (*2\_8\_Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione.pdf.p7m*)
- 2.9-Progetto Urbano - Tabella dimensionale dell'intervento (*2\_9\_Tabella dimensionale intervento.pdf.p7m*)
- 3 Valutazioni e analisi tecniche
- 3.1-Relazione ambientale di Valsat (*3\_1\_Valsat.pdf.p7m*)
- 3.2-Relazione geologica e micro zonizzazione sismica di III livello (*3\_2\_Relazione geologica e microzonizzazione sismica.pdf.p7m.p7m*)
- 3.3-Relazione di compatibilità idraulica - Valutazione del rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche con indicazione delle misure di mitigazione e gestione delle acque, valutazione della permeabilità dei suoli e proposte progettuali (*3\_3\_Relazione compatibilità idraulica.pdf.p7m.p7m*)
- 3.4-Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici (*3\_4\_Relazione Campi Elettrici e magnetici.pdf.p7m.p7m*)
- 3.5-Valutazione sul consumo energetico (*3\_5\_Valutazioni sul consumo energetico.pdf.p7m.p7m*)
- 3.6-Valutazione previsionale di clima – impatto acustico Villaggi Romagna e Riccione (*3\_6\_Clima impatto acustico Romagna e Riccione.pdf.p7m.p7m*)
- 3.7-Studio del potenziale archeologico e misure di tutela conseguenti (*3\_7\_Studio del potenziale archeologico e misura di tutela conseguenti.pdf.p7m*)
- 4 Accordo operativo e convenzione urbanistica (*4\_Accordo operativo e convenzione urbanistica.pdf.p7m*)
- 5 Relazione economico-finanziaria (*5\_relazione economico-finanziaria.pdf.p7m*).

### **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 1.1 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 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.

#### **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) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.**

Gli elaborati tecnici che compongono l'accordo descrivono in dettaglio i contenuti dimensionali dell'intervento oggetto delle presenti norme, rappresentati nella tabella che segue.

CONTENUTI DIMENSIONALI DELL'INSEDIAMENTO			
SUPERFICIE TERRITORIALE OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO	ST MQ.	274.400	
SUPERFICIE TERRITORIALE DI INTERVENTO "INTERNATIONAL RICCIONE"	ST MQ. 164.752	270.746	
SUPERFICIE TERRITORIALE "ROMAGNA"	ST MQ. 103.683		
SUPERFICIE TERRITORIALE ARENILE "ROMAGNA"	ST MQ. 2.311		
SUPERFICIE FONDIARIA "INTERNATIONAL RICCIONE"	SF MQ. 143.539	231.780	
SUPERFICIE FONDIARIA "ROMAGNA"	SF MQ. 88.241		
SUPERFICIE UTILE TOTALE "INTERNATIONAL RICCIONE"	ST MQ. 8.700	13.100	
SUPERFICIE UTILE TOTALE "ROMAGNA"	ST MQ. 4.400		
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	UF MQ/MQ	0,06	
SUPERFICIE PERMEABILE RICHIESTA (PTCP 30% SF)	SP MQ. 69.534	30%	
SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO	SP MQ. 163.582	70%	
INDICE DI PERMEABILITA' FONDIARIA	IPF	0,60	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI FRONTISTANTI VIALE TORINO	H MT. 7,80		
SUPERFICIE AREE PER PIAZZOLE "INTERNATIONAL RICCIONE"	SF MQ. 70.978	125.354	
SUPERFICIE AREE PER PIAZZOLE "ROMAGNA"	SF MQ. 54.376		
CAPACITA' RICETTIVA MASSIMA "INTERNATIONAL RICCIONE"	PIAZZOLE N°	797	
	PIAZZOLE CARAVAN N°	90	
	UNITA' RICETTIVE FISSE N°	14	930
	BUNGALOW N°	29	
CAPACITA' RICETTIVA MASSIMA "ROMAGNA"	MQ/PIAZZOLA	80,02	1.527
	PIAZZOLE N°	514	
	PIAZZOLE CARAVAN N°	70	597
	UNITA' RICETTIVE FISSE N°	13	
	MQ/PIAZZOLA	92,95	

**FUNZIONI INSEDIABILI**

DESTINAZIONI D'USO			SUPERFICIE UTILE TOTALE (ST)		
			MQ.		
"INTERNATIONAL RICCIONE"	FUNZIONE RICETTIVA	BUNGALOWS	2.760	3.500	8.700
		UNITA' RICETTIVE FISSE	740		
	SERVIZI INTERNI ALLA STRUTTURA RICETTIVA		4.370		
	FUNZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI (RUE art.1.6.1)		830		
"ROMAGNA"	FUNZIONE RICETTIVA	UNITA' RICETTIVE FISSE	800		4.400
	SERVIZI INTERNI ALLA STRUTTURA RICETTIVA		2.800		
	FUNZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI (RUE art.1.6.1)		800		
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>					<b>13.100</b>

**DOTAZIONI TERRITORIALI PRIVATE DI NUOVA PREVISIONE**

		SUPERFICIE FONDIARIA PARCHEGGI P3 (1 p.a.=25 mq) (1 p. caravan = 65 mq.) MQ..	POSTI AUTO N.	% N. piazzole
"INTERNATIONAL RICCIONE"	FUNZIONE RICETTIVA ALL'ARIA APERTA: PARCHEGGI P3 (LR N.16/2004=80% n. piazzole 797)	15.940	638	80%
	Parcheeggi P3 per Piazzole destinate ad ospitare Caravan (n.90)	5.850	90	100%
	Parcheeggi P3 per Unità Ricettive Fisse (n.43)	1.075	43	100%
	FUNZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI (RUE art.1.6.1)	450	18	2%
<b>TOTALE "RICCIONE"</b>		<b>23.315</b>	<b>789</b>	
"ROMAGNA"	FUNZIONE RICETTIVA ALL'ARIA APERTA: PARCHEGGI P3 (LR N.16/2004=80% n. piazzole 514)	10.305	412	80%
	Parcheeggi P3 per Piazzole destinate ad ospitare Caravan (n.70)	5.816	70	100%
	Parcheeggi P3 per Unità Ricettive Fisse (n.13)	375	15	100%
	FUNZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI (RUE art.1.6.1)	425	17	2%
<b>TOTALE "ROMAGNA"</b>		<b>16.921</b>	<b>514</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>40.236</b>	<b>1.303</b>	

La realizzazione degli interventi di interesse privato oggetto dell'Accordo Operativo si articolerà in Ambiti Unitari di Intervento (AUI), Stralci funzionali di attuazione contestuale di opere di interesse pubblico e di interesse privato, e Unità di Intervento (UI), rappresentate graficamente nell'elaborato "2.1.3 – Planimetria tecnica di attuazione" secondo quanto previsto all'articolo 1.3 del documento "Accordo Operativo e Convenzione urbanistica".

Gli "Ambiti Unitari di Intervento" rappresentati dai camping-village "International Riccione" e "Romagna", le cui caratteristiche urbanistiche sono descritte nelle precedenti tabelle, costituiscono le unità urbanistiche per la determinazione e verifica del dimensionamento, delle capacità edificatorie, delle dotazioni territoriali e della capacità ricettiva delle strutture turistiche a cui devono fare riferimento i titoli abilitativi fermo restando il dimensionamento complessivo determinato dall'Accordo Operativo.



Le Unità di Intervento (UI) sono le unità minime di progettazione edilizia di riferimento per i titoli edilizi necessari alla realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo per ogni Stralcio funzionale e Ambito Unitario di Intervento.

#### **ARTICOLO 7) USI PREVISTI.**

Per l'ambito di intervento oggetto delle presenti norme, si prevede l'insediamento dei seguenti usi disciplinati all'articolo 1.6.1 del vigente RUE:

- Attività ricettive all'aria aperta "**b2**";
- Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico "**d1**";
- Attività culturali; attività formative e sociali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano "**d.2**";
- Attività di svago, riposo, esercizio sportivo "**d.3**";
- Artigianato dei servizi agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli ed attività di noleggio automezzi "**d.12**";
- Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano "**d.14**";
- Esercizi commerciali di vicinato "**e.1**";
- Pubblici esercizi; esercizi di pubblico vicinato "**e.2**".

Al primo piano degli edifici su Viale Torino, sono ammesse e previste unità abitative fisse della struttura ricettiva di tipo **b2**, funzionalmente riconducibili ai bungalow seppur diverse dal punto di vista edilizio.

#### **ARTICOLO 8) DOTAZIONI TERRITORIALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbana con incremento della relativa capacità ricettiva dell'attività turistiche all'aria aperta esistenti e l'insediamento di nuove funzioni commerciali, direzionali e di unità abitative fisse dei villaggi turistici, necessita della realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto l'area di intervento è attualmente sprovvista di idonee aree a parcheggio pubblico, di aree verdi e di adeguati spazi per la mobilità pedonale in particolare sul lato di viale Torino oggetto delle principali opere di trasformazione urbana. Ne consegue la necessità di realizzare opere di urbanizzazione che siano funzionali alla trasformazione urbana oggetto dell'Accordo Operativo e della relativa Convenzione e che, in attuazione della disciplina vigente in materia di dotazioni territoriali e servizi e infrastrutture a supporto degli insediamenti, siano pari al 15% della Superficie Territoriale complessiva delle aree interessate dall'intervento di rigenerazione urbana, quale superficie da rilievo certificata da tecnico abilitato.

L'entità delle suddette aree, distinta per verde pubblico attrezzato, spazi pubblici e parcheggi pubblici, nel loro dimensionamento minimo è rappresentata nella tabella che segue.



DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE DI NUOVA PREVISIONE			
OPERE E AREE DI URBANIZZAZIONE RICHIESTE E PREVISTE			SUPERFICIE FONDIARIA MQ.
% STERR	15%		40.793
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPAZI PUBBLICI</b>			
	VERDE AMBIENTALE		16.633
	CORRIDOI ECOLOGICI	LUNGHEZZA ML. 1.100	7.928
	PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI	LUNGHEZZA ML. 850	1.266
	PIAZZE E SPAZI URBANI		5.426
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		POSTI AUTO N.290	7.713
<b>TOTALE OPERE E AREE DA ATTREZZARE E CEDERE</b>			<b>38.966</b>
Quota di aree adibite ad infrastrutture da cedere senza opere (Viale Cellini) riconosciute ai fini del soddisfacimento delle dotazioni pubbliche richieste nella misura del 50% della superficie.			1.827

Le opere di urbanizzazione sono realizzate nelle modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica.

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 2.6. "Opere di urbanizzazione secondaria".

E' comunque prescritto quanto ai seguenti paragrafi.

### 8.1) Piste ciclabili.

Tutte le aree pubbliche devono prevedere un'adeguata accessibilità ciclabile o spazi ad uso pedonale e ciclabile. In sede di progettazione esecutiva è fatto obbligo di prevedere aree e attrezzature idonee al parcheggio delle bici. La dimensione minima delle piste ciclabili è di m 3. Sono ammesse misure minori solo per specifiche esigenze funzionali.

### 8.2) Parcheggi pubblici o di uso pubblico.

La realizzazione è in terra battuta/ calcestruzzo stabilizzato. E' fatto obbligo di prevedere una adeguata ombreggiatura con la piantumazione di almeno un albero per 4 posti auto evitando preferibilmente disposizioni delle essenze arboree regolari determinate dalla disposizione dei posti auto se in contrasto con il sistema paesaggistico complessivo. I parcheggi di maggior dimensione devono prevedere un'area per il parcheggio delle bici. E' fatto obbligo di lasciare una parte delle superficie a verde con funzioni di raccolta delle acque piovane (giardini dell'acqua).

### 8.3) Interventi minimi per la mitigazione del clima e per l'innalzamento della qualità dell'aria e la riduzione dei rischi.



Gli spazi pubblici devono essere opportunamente alberati in modo da creare idonee zone d'ombra. Devono prevedere ampie aree verdi disposte in modo da ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e la formazione di superfici pavimentate che determinano il peggioramento del microclima. Tali superfici devono pertanto essere contenute nelle quantità necessarie alla corretta fruibilità pubblica e collettiva.

La raccolta dell'acqua piovana derivante dalla realizzazione delle nuove superfici pavimentate, di regola, non deve essere scaricata direttamente nella rete fognaria pubblica ma confluire in apposite aree, trattate come giardini dell'acqua con arbusti e alberi. In sede di progettazione esecutiva è fatto obbligo di definirne e verificarne le dimensioni necessarie in relazione agli specifici contesti d'intervento.

#### **8.4) Riqualificazione di dotazioni e infrastrutture pubbliche.**

Al complessivo sistema delle dotazioni territoriali partecipano alcuni interventi di riqualificazione di aree pubbliche ed entrambe le suddette tipologie dovranno rispettare le caratteristiche di massima rappresentate negli elaborati tecnici che compongono l'Accordo Operativo ed avere la consistenza minima descritta nella tabella che segue.

RIQUALIFICAZIONE DI AREE E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE PREESISTENTI - PIAZZA TORINO	
	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	5.901
VERDE DI ARREDO	328
SEDI STRADALI	6.173
PARCHEGGI PUBBLICI	1.685
<b>TOTALE AREE INFRASTRUTTURALI PUBBLICHE OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>14.087</b>

Le suddette quantità e tipologie di dotazioni territoriali e opere di riqualificazione di infrastrutture pubbliche rappresentano il minimo inderogabile ai fini della conformità all'accordo operativo dei titoli edilizi attuativi dello stesso, in ragione di quanto disposto al precedente articolo 1, e potranno, in fase esecutiva, subire scostamenti conseguenti al maggior livello di dettaglio della progettazione, senza che ciò comporti variante all'Accordo Operativo, fermo restando il dimensionamento complessivo delle stesse.

Le dotazioni territoriali dimensionate nel presente art.8 rappresentano il totale delle opere di urbanizzazione previste dalla normativa vigente e possono essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione richiesti in sede attuativa.

#### **ARTICOLO 9) REQUISITI E CARATTERISTICHE FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI INTERVENTI PRIVATI.**

Le caratteristiche funzionali e prestazionali degli interventi e opere oggetto dell'Accordo Operativo devono soddisfare i minimi previsti dalla normative nazionali e regionali vigenti per le strutture ricettive all'aria aperta, e devono essere conformi al vigente RUE e alla normativa regionale e nazionale vigente per quanto in esso non disciplinato.



## **9.1) Aree scoperte di pertinenza dell'attrezzatura turistica ricettiva all'aria aperta**

### **9.1.1) Aree scoperte private prospicienti o in continuità dello spazio pubblico**

Le aree scoperte private prospicienti o in continuità fisica o visiva dello spazio pubblico devono essere realizzate con le finiture previste nello spazio pubblico.

Sono ammesse soluzioni diverse solo per interventi che innalzino la qualità e la fruibilità dello spazio ad uso pubblico.

### **9.1.2) Aree destinate alla ricettività all'aria aperta**

Le piazzole non possono essere delimitate da recinzioni. Non è ammesso utilizzare pavimentazioni, neppure appoggiate, per indicarne l'area.

L'identificazione delle stesse avviene solo tramite la collocazione di elementi segnaletici puntiformi.

Per almeno il 30 % dell'area sulla quale insistono le piazzole, una parte della superficie di pertinenza deve essere destinata alla realizzazione di spazi verdi liberi da attrezzature di pernottamento, ad uso di "vicinato" e per la raccolta dell'acqua piovana così come esemplificato negli elaborati tecnici che compongono l'Accordo e in particolare nell'elaborato "2.1.1-Progetto Urbano - Planimetria Generale".

I percorsi interni carrabili sono realizzati in calcestruzzo stabilizzato e hanno la larghezza massima di ml 3,5. Sono ammessi limitati slarghi solo ai fini della qualificazione paesaggistica dei percorsi e specifiche esigenze funzionali.

I percorsi indicati nella planimetria del progetto urbano sono indicativi dei criteri con cui organizzare l'intervento ma non definiscono la loro ubicazione.

I percorsi interni pedonali di accesso alle piazzole, non sono identificati nella planimetria di progetto, in quanto non è previsto l'obbligo del loro tracciamento. Gli stessi dovranno avere una larghezza massima di m 1,50, finitura in terra battuta, ghiaia o calcestruzzo.

### **9.1.3) Parco dell'acqua e dell'incontro.**

Il Progetto Urbano individua due Unità d'Intervento destinate a "Parco dell'acqua e dell'incontro".

La conformazione planimetrica, così come il disegno interno della distribuzione delle vasche e la collocazione delle varie attrezzature e servizi, sono indicativi.

Al fine di garantire una elevata qualità dell'offerta turistica è comunque obbligatorio destinare a questa attività superfici di almeno mq 5.000 per ogni Ambito Unitario d'Intervento.

E' fatto obbligo di lasciare almeno il 40% delle aree di pertinenza delle vasche d'acqua a superfici erbose e per le eventuali pavimentazioni restanti, è prescritto l'uso del deck di legno per almeno l'80% della loro





estensione. All'interno dei parchi dell'acqua è fatto obbligo di prevedere anche l'inserimento di un idoneo apparato vegetazionale con alberi e arbusti.

Per ogni parco dell'acqua si devono prevedere adeguate zone d'ombra aperte della superficie complessiva non inferiore a mq 500 anche distribuite in varie strutture.

La profondità media complessiva delle vasche deve essere inferiore a m 0,90 e il 65 % delle vasche d'acqua devono avere profondità non superiore ai 60 cm. La profondità massima ammessa è di m 1,40 salvo che per particolari e limitate esigenze funzionali.

Per le vasche d'acqua i colori ammessi vanno dalle tonalità dal bianco al grigio sabbia, al verde acqua chiaro. Sono ammessi anche altre colorazioni purchè scure come blu notte, verde e nero.

All'interno dei parchi sono ammessi edifici per la ristorazione, magazzini, servizi igienici, spogliatoi, locali per palestre e fitness, la sorveglianza e attrezzature per lo spettacolo e l'intrattenimento.

#### **9.1.4) Parcheggi pertinenziali e privati.**

Per i parcheggi privati valgono le stesse norme che regolano la realizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 8.2. Non è previsto l'obbligo di organizzare la sosta delle bici se è già prevista in altra area del villaggio turistico.

#### **9.1.5) Verde e sistemazione paesaggistica**

La piantumazione delle alberature almeno in misura dell'80% del totale, deve essere posta prima dell'inizio dell'attività.

E' ammessa la sostituzione graduale e progressiva delle essenze arboree esistenti con specie autoctone di maggior qualità.

Per le Unità di Intervento relative agli ampliamenti delle strutture ricettive preesistenti, si prevede la riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica attraverso la piantumazione di nuove essenze arboree con densità minima di 60/80 alberature per ettaro.

Per l'intero ambito di insediamento e ampliamento delle strutture ricettive, al fine di assolvere a quanto previsto al paragrafo 3.3.3 punto e) della Valsat in merito alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore), si prescrive un ombreggiamento da copertura arborea dell'80% della superficie fondiaria di intervento.

### **9.2) Edifici e manufatti accessori**

#### **9.2.1) Fronte urbano e qualità dello spazio pubblico**



Gli elaborati che compongono il Progetto Urbano definiscono la collocazione del fronte degli edifici privati in relazione allo spazio pubblico.

Per i fronti urbani è prescritto che almeno il 50% dello sviluppo lineare del fronte urbano sia vetrato.

L'altezza dei locali a piano terra prospicienti lo spazio pubblico deve essere di almeno m 3,50.

Sono ammesse le altezze inferiori laddove previste dal RUE solo per gli spazi a destinazione amministrativa e di servizio, oppure se derivanti da prescrizioni di carattere paesaggistico o particolari soluzioni architettoniche, o esigenze funzionali.

Non sono ammesse traslazioni di corpi edilizi chiusi oltre il limite del fronte urbano verso lo spazio pubblico. Oltre tale limite sono ammessi solo porticati, loggiati tettoie ecc.

Sono inoltre ammesse modifiche alla lunghezza del fronte con un aumento massimo di un metro per lato. Sono ammesse modifiche della collocazione dei corpi edilizi chiusi rispetto all'indicazione del fronte urbano solo se determinano arretramenti degli stessi e l'allargamento dello spazio pubblico o di uso collettivo.

Nei fronti urbani e nelle aree visivamente accessibili dagli stessi, non è ammessa l'installazione di elementi tecnici/tecnologici impiantistici e la realizzazione di volumi tecnici.

L'installazione di elementi e volumi tecnici impiantistici è ammessa sulle coperture degli edifici a condizione che gli stessi siano mitigati con allestimenti leggeri e siano compresi nell'altezza massima ammessa dalle presenti norme per gli stessi edifici.

### **9.2.2) Tipologie edilizie**

Gli edifici previsti sono a uno o due piani fuori terra secondo quanto indicato nell'elaborato "2.4.1-Superfici di intervento", dell'Accordo Operativo.

Il secondo piano, dove ne è prevista la realizzazione, è arretrato di almeno mt.3 dai fronti urbani.

### **9.2.3) Altezza massima e minima**

Gli elaborati che compongono il progetto urbano indicano per le diverse Unità di Intervento o per specifici edifici, le altezze massime da rispettare per garantire un corretto rapporto morfologico con lo spazio di relazione circostante.

Per gli edifici composti di due piani, come individuati nei citati elaborati, è generalmente prescritta l'altezza massima di m.7,80, mentre per i fabbricati monopiano è ammessa un'altezza massima di m.5,00.

### **9.2.4) Bungalow e capacità ricettiva**



La realizzazione di bungalow o di altre tipologie di unità turistiche ricettive fisse, laddove prevista dagli elaborati dell'accordo, non può determinare un incremento della capacità ricettiva massima prevista per ogni Ambito Unitario di Intervento determinata ai precedenti articoli.

#### **9.2.5) Edifici esistenti**

Per gli edifici legittimamente preesistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente, ad esclusione degli edifici legittimi preesistenti sul lato mare dell'ex "Campeggio Fontanelle" oggi "Villaggio Romagna", per i quali è prevista la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia (RE) da attuarsi tramite demolizione e ricostruzione degli edifici senza incremento della Superficie (utile) Totale e del volume preesistenti, e senza aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli. L'intervento dovrà altresì prevedere che la visuale libera del fronte mare sia superiore alla somma delle visuali libere preesistenti.

#### **9.2.6) Portici, logge e aree coperte aperte**

I portici, le logge e le aree coperte aperte di uso collettivo, le tettoie, le pensiline a sbalzo, sono considerati elementi utili all'innalzamento della qualità dello spazio aperto di relazione e dell'offerta turistica, e concorrono alla determinazione della Superficie (utile) Totale, e della superficie coperta ammessa secondo quanto previsto dal vigente RUE, anche se di pertinenza alle attività di ristorazione, servizi alla persona, attrezzature per lo svago o lo sport.

Per la loro realizzazione è ammesso esclusivamente l'uso di legno o acciaio. Non sono ammesse strutture in muratura o c.a.

#### **9.2.7) Volumi tecnici**

I volumi tecnici necessari al funzionamento degli impianti di distribuzione idrica, funzionamento delle piscine, cabine elettriche e di derivazione, volumi per boiler di raccolta delle acque ecc., sono disciplinati dal vigente RUE e dalla normativa tecnica vigente.

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.

Per la realizzazione di volumi tecnici trova applicazione quanto previsto al precedente punto 9.2.1 relativamente alla qualità dei fronti urbani.

#### **9.2.8) Recinzioni e arredi**

Le recinzioni sono realizzate con siepi e reti a maglia sciolta di altezza massima 2,00 m, con cordoli di max 15 cm per il sostegno della recinzione. E' ammessa la realizzazione di dune inerbite o con arbusti al



fine di variare e armonizzare la delimitazione delle aree destinate alla ricettività turistica con il contesto urbano e paesaggistico.

Non sono ammessi muri di recinzione né altri elementi di chiusura se non costituiscono elementi di continuità e di integrazione con gli edifici o le attrezzature contermini.

#### **ARTICOLO 10) MOBILITÀ INTERNA**

E' fatto obbligo di dotare la struttura ricettiva di un regolamento per l'uso dei mezzi a motore all'interno della struttura che deve prevedere limitazioni per fasce orarie e, di regola, essere consentito solo per attività di carico e scarico di attrezzature e bagagli al momento dell'arrivo e della partenza.

E' fatto obbligo per le attività di servizio del campeggio l'uso esclusivo di mezzi elettrici.

---