

# COMUNE DI RICCIONE

(Provincia di Rimini)

## ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017

### PER PROGETTAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO PRIVATO E VERDE PUBBLICO

TAVOLA N° 6C:

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I RICHIEDENTI: \*

Si rimanda alla lista sotto indicata

I PROGETTISTI:

Arch. SAMANTHA SPANO  
Arch. ELISA TIRAFERRI

\* Documento firmato digitalmente per il Richiedente da Arch. Spano S. e Arch. Tiraferri E. (vedi delega allegata)

IL SINDACO:

L'ASSESSORE

IL DIRIGENTE:

IL SEGRETARIO:

Data:

Aggiornamento:

In sostituzione di:

06/11/2019

Emissione

**I RICHIEDENTI: \***

<b>"HOTEL POKER di Baldelli Iliana &amp; C. Sas"</b>	<b>Canarecci Barbara</b>
<b>Pari Mirco</b>	<b>Galli Luciano</b>
<b>Pari Mauro</b>	<b>Arcangeli Luigi</b>
<b>"HOTEL PARI di Pari Mirco e Mauro - S.n.c.",</b>	<b>Barogi Riccardo</b>
<b>"BALDELLI NOVELLA &amp; C. S.A.S."</b>	<b>Balducci Anna Lucia</b>
<b>"HOTEL AQUILA D'ORO di Galli Clavio &amp; C. S.n.c."</b>	<b>Galli Bruno</b>
<b>"LA FAVORITA di Salami Daniela e Cristina SNC"</b>	<b>Bacchini Nadia</b>
<b>"HOTEL Amedeo di Deluca Liviana &amp; C. Sas"</b>	<b>Bacchini Roberta</b>
<b>"HOTEL TIVOLI DI CALESINI MASSIMILIANO &amp; C. S.A.S."</b>	<b>Maioli Gianluca</b>
<b>Casadei Roberto</b>	<b>Maioli Laura</b>
<b>Tonti Enrico</b>	<b>Gambutì Andrea</b>
<b>Cupioli Federica</b>	



## ACCORDO OPERATIVO

Articolo 4 della Legge Regionale n. 24/2017

"PROGETTO DI AREA A PARCHEGGIO PRIVATO E VERDE PUBBLICO"

### Norme tecniche di attuazione

---

#### *Proprietà/Proponente*

- "HOTEL POKER di Baldelli Iliana & C. Sas", comproprietaria per 30,92/1000;
- Pari Mirco, e Pari Mauro, comproprietari pro-indiviso per 61,45/1000;
- "HOTEL PARI di Pari Mirco e Mauro - S.n.c.", comproprietaria per 54,80/1000;
- "BALDELLI NOVELLA & C. S.A.S.", , comproprietaria per 43,44/1000;
- "HOTEL AQUILA D'ORO di Galli Clavio & C. S.n.c.", comproprietaria per 116,22/1000;
- "LA FAVORITA di Salami Daniela e Cristina SNC", comproprietaria per 65,41/100;
- "HOTEL Amedeo di Deluca Liviana & C. Sas", comproprietaria per 70,50/1000;
- "HOTEL TIVOLI DI CALESINI MASSIMILIANO & C. S.A.S.", comproprietaria per 51,39/1000;
- Casadei Roberto, comproprietario per 137,84/1000;
- Tonti Enrico e Cupioli Federica, comproprietari pro-indiviso per 10,225/1000;
- Tonti Eleonora, comproprietaria per 10,225/1000;
- Canarecci Barbara, comproprietaria per 59,44/1000;
- Galli Luciano, comproprietario per 38,06/1000;
- Arcangeli Luigi, comproprietario per 62,52/1000;
- Barogi Riccardo, e Balducci Anna Lucia, comproprietari pro-indiviso per 38,41/1000;
- Galli Bruno, comproprietario per 26,26/1000;
- Bacchini Nadia, e Bacchini Roberta, comproprietarie pro-indiviso per 38,54/1000;
- Maioli Gianluca e Maioli Laura, comproprietari pro-indiviso 59,44/1000;
- Gambuti Andrea, comproprietario per 24,91/1000;

#### *Progetto urbanistico ed architettonico*

### PROGETTAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO PRIVATO E VERDE PUBBLICO



## INDICE

Articolo 1	Ambito di applicazione e validità dell'Accordo Operativo. ....	3
Articolo 2	Elaborati dell'Accordo Operativo.....	3
Articolo 3	Contenuti convenzionali dell'Accordo Operativo. ....	4
Articolo 4	Modifiche ai contenuti dell'Accordo Operativo.....	4
Articolo 5	Efficacia dell'Accordo Operativo. ....	5
Articolo 6	Modalità di attuazione dell'Accordo Operativo.....	5
Articolo 7	Unità di intervento (UI). ....	5
Articolo 8	Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e di adeguamento infrastrutturale. ....	5
	8.1 Dimensionamento e caratteristiche tecniche.....	5
	8.2 Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali. ....	5
Articolo 9	Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali dell'insediamento privato. ....	6
	9.1 Recinzioni e arredi. ....	7



## **ARTICOLO 1    AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ DELL'ACCORDO OPERATIVO.**

L'area oggetto della presente Proposta di Accordo Operativo è situata al confine tra il Comune di Riccione e il Comune di Misano Adriatico, a mare della ferrovia. E' caratterizzata dalla presenza, al suo interno, di due aree non contigue, separate da un tratto di rio a cielo aperto e da un tratto di rio tombinato, entrambi in capo al Consorzio di Bonifica. L'accesso carrabile a tale area può avvenire solo dal Comune di Misano Adriatico, in particolare dalla viabilità sita in località Misano Brasile, (vedi elaborato grafico allegato); è presente un accesso pedonale dal Comune di Riccione tramite un attraversamento esistente del rio situato a confine con la Ferrovia

L'area è distinta al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Riccione al foglio 14, mappali 10, 110, 1365, 305, 1367, per una superficie catastale complessiva di mq. 14.789,00

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

TAV N° 0	- ELENCO TAVOLE <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 1	- STRALCIO DI PSC-RUE – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – TAV. VINCOLI <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 2 A	- STATO DI FATTO: RILIEVO PLANOALTIMETRICO <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 2 B	- STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 3 A	- PROGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' <i>Emiss. del 20/06/2019</i>
TAV N° 3 B	- PROGETTO: SCHEMA DI ZONIZZAZIONE <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 3 C	- PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 3 D	- PROGETTO: INTERVENTI IN AREA PRIVATA <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 3 E	- PROGETTO: VERDE PUBBLICO <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 3 F	- PROGETTO: OCCUPAZIONE AREE DEMANIALE <i>Emiss. del 06/11/2019</i>
TAV N° 3 G	- PROGETTO: VISTE PROSPETTICHE <i>Emiss. del 06/11/2019</i>



- TAV N° 4 A - PROGETTO: DISTRIBUZIONE IMPIANTO FOGNARIO  
*Emiss. del 06/11/2019*
- TAV N° 4 B - PROGETTO: RELAZIONE DESCRITTIVA IMPIANTO FOGNARIO  
*Emiss. del 06/11/2019*
- TAV N° 5 A - PROGETTO: IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE  
*Emiss. del 20/06/2019*
- TAV N° 5 B - PROGETTO: DOCUMENTAZIONE TECNICA DI PROGETTO ILLUMINOTECNICO  
*Emiss. del 06/11/2019*
- TAV N° 6 A - PREVENTIVO DI SPESA  
*Emiss. del 06/11/2019*
- TAV N° 6 B - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE  
*Emiss. del 06/11/2019*
- TAV N° 6 C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
*Emiss. del 06/11/2019*
- TAV N° 7 - ACCORDO OPERATIVO - CONVENZIONE  
*Emiss. del 06/11/2019*
- TAV N° 8 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO E IMPATTO ACUSTICO  
*Emiss. del 20/06/2019*
- TAV N° 9 - RELAZIONE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.  
*Emiss. del 20/06/2019*

### **ARTICOLO 3 CONTENUTI CONVENZIONALI DELL'ACCORDO OPERATIVO.**

I contenuti dell'Accordo Operativo sono rappresentati da:

- a) l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato;
- b) il progetto delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- c) le eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, le dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;
- d) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, con le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);
- e) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39.

### **ARTICOLO 4 MODIFICHE AI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO.**



Le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo dei posti auto, il loro numero, la distribuzione del verde nell'area a parcheggio privato e la viabilità interna, fermo restando le quantità di verde e di alberature stabilite nel progetto urbanistico, non costituiscono comunque variante all'Accordo Operativo e potranno essere attuate in sede di Permesso di Costruire.

## ARTICOLO 5 EFFICACIA DELL'ACCORDO OPERATIVO.

Il presente Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della L.R. n.24/2017, diviene pienamente efficace all'atto della sua stipula che dovrà avvenire entro dieci giorni dalla deliberazione del consiglio comunale di autorizzazione, 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.

L'Accordo Operativo sarà attuato mediante titoli edilizi diretti a norma della legge regionale

## ARTICOLO 7 UNITÀ DI INTERVENTO (UI).

Il progetto si articola in un'unica Unità di intervento destinata a parcheggio privato.

## ARTICOLO 8 DOTAZIONI TERRITORIALI, OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURALE.

### 8.1 DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE TECNICHE.

Per la realizzazione dell'area a parcheggio i privati dovranno realizzare e cedere alla Pubblica Amministrazione un'area di circa mq 3.401,47, pari a circa il 23% di tutta l'area, con destinazione a Verde Pubblico, in coerenza e continuità con il corridoio ecologico della proposta limitrofa. (come indicato nella Delibera di indirizzo per la rigenerazione urbana – Relazione, (dicembre 2018), al punto PS\_04 Parcheggio Rio Alberello.

#### AMBITO DI INTERVENTO / UNITA' DI INTERVENTO "AA11"

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI INTERVENTO	SUP.TERRITORIALE MQ.	14.789,00
--------------------------------------	----------------------	-----------

#### DOTAZIONI TERRITORIALI DI PROGETTO

	SUP.FONDIARIA MQ.	
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO		
VERDE PUBBLICO DI ARREDO		
GIARDINI E PARCHI	3.401,47	
PIAZZE E SPAZI URBANI		
SERVIZI E ATTREZZATURE CIVILI E CULTURALI		
PARCHEGGI PUBBLICI		
TOTALI	3.401,47	

### 8.2 REQUISITI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI.

Il progetto del Verde Pubblico prevede tre diverse situazioni progettuali:

1. un'area compatta nella porzione a nord, quella più direttamente collegata con la proposta limitrofa;
2. una fascia in fregio al rio Alberello;
3. un' area compatta a ridosso della linea ferroviaria.



#### SITUAZIONE 1:

la scelta progettuale ricade nella realizzazione di un bosco di **n. 13 Pinus Pinaster**, piantumati a circa m 12.00 di distanza l'uno dall'alto, considerando il massimo sviluppo di estensione della chioma di un albero di 1° grandezza.

Il manto erboso a terra è previsto con erba della varietà Festuca, che richiede minima manutenzione.

Si è previsto di collocare n. 3 panchine per consentire la sosta al fresco delle alberature nella stagione calda.

#### SITUAZIONE 2:

lungo la fascia in fregio al rio Alberello, sono previste, oltre alla fascia di rispetto del Rio profonda m 5.00 in cui è solo possibile seminare il manto erboso, delle zone che si compenetrano con le aree private, considerate come zone di sosta e ombreggiamento, in cui piantumare alberature di II° grandezza di cui **n. 4** della specie **Salix Fragilis** e **n. 1** della specie **Morus Nigra**. Il manto erboso a terra è previsto con erba della varietà **Festuca**, che richiede minima manutenzione.

Si è previsto di collocare n. 3 panchine per consentire la sosta al fresco delle alberature nella stagione calda.

#### SITUAZIONE 3:

questa zona ricade in area di vincolo ferroviario per cui è possibile solo piantumare alberature in conformità all'art. 52 del DPR 753/80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto". Il progetto prevede quindi un "giardino di graminacee", in cui sono inseriti, nel rispetto del vincolo, alberature di II° grandezza di cui **n. 3** della specie **Salix Fragilis** e **n. 6** della specie **Morus Nigra**.

Nella porzione di verde a ridosso del rilevato della linea ferroviaria si è prevista la realizzazione di aiuole realizzate con Graminacee ornamentali.

In particolare, in tutta l'area a verde pubblico, sono stati previsti **n. 13 alberi di 1° grandezza** e **n. 14 alberi di 2° grandezza**. Poiché la copertura di un albero di 1° grandezza sviluppa una chioma di mq 113,04, e uno di 2° grandezza sviluppa una chioma di mq 63,58 ne consegue che il progetto prevede una copertura arborea pari a mq 2.359,64

Riassumendo:

n. 13 (Pinus Pinaster):	mq (13 x 113,04) =	mq	1.469,52
n. 7 (Salix Fragilis):	mq ( 7 x 63,58) =	mq	445,06
n. 7 (Morus Nigra):	mq ( 7 x 63,58) =	mq	445,06
<b>TOTALE COPERTURA ARBOREA</b>		<b>mq</b>	<b>2.359,64</b>

### **ARTICOLO 9 REQUISITI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DELL'INSEDIAMENTO PRIVATO.**

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio privato a raso, con n. 377 posti auto di cui n. 6 per diversamente abili.

L'area è sottoposta a Tutele di beni ambientali e paesaggistici, in particolare ricade per intero in "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP)" e in parte in "aree comprese negli ambiti di cui all'art. 142, comma 1, lettere a) (300 metri dalla linea di battigia)", pertanto la sistemazione di tutta l'area è prevista con la realizzazione di opere che risultino quasi a impatto zero rispetto all'impermeabilizzazione del suolo.

Il progetto prevede gli accessi carrabili all'area a parcheggio da tutte le vie del Comune di Misano Adriatico in loc. Brasile, tramite l'attraversamento del vecchio tracciato del rio Alberello, ormai completamente tombinato. Andrà fatta dunque regolare richiesta al Consorzio di Bonifica che ha in capo





il rio in questione. I dati relativi alle Aree demaniali in capo al Consorzio di Bonifica di cui si chiede l'attraversamento o l'occupazione sono meglio individuate nella TAV 3F – PROGETTO: OCCUPAZIONE AREE DEMANIALI.

Si prevede infatti di realizzare sia i posti auto che tutte le strade con stabilizzato e ghiaia. I posti auto saranno rinverditi tramite la semina di essenze erbacee tappezzanti e resistenti. Le file dei posti auto saranno intervallate da aiuole alberate, della profondità di m 1,00 opportunamente delimitate, come previsto dalle norme del RUE all'art. 3.1.4.

In tutto il parcheggio si è scelto di piantumare essenze arboree autoctone, del tipo Quercus Cerris (Cerro), e siepi di Alloro e Rosmarinus Officinalis, come da Regolamento del Verde del Comune di Riccione.

Le alberature saranno piantumate con un intervallo minimo di una pianta ogni tre posti auto, (a seconda della loro grandezza), per celare la vista degli automezzi parcheggiati e mitigare al massimo l'effetto dell'irraggiamento del calore prodotto dall'esposizione dei veicoli alla luce del sole, per un totale di n. 30 alberi.

In particolare sono stati previsti n. 9 alberi di 1° grandezza e n. 21 alberi di 2° grandezza. Poiché la copertura di un albero di 1° grandezza sviluppa una chioma di mq 113,04, e uno di 2° grandezza sviluppa una chioma di mq 63,58 ne consegue che il progetto prevede una copertura arborea pari a mq 2.352,54

Riassumendo:

n. 9 (Quercus Cerris)	mq ( 9 x 113,04) =	mq	1.017,36
n. 21 (Acer campestris)	mq (21 x 63,58) =	mq	1.335,18
<b>TOTALE COPERTURA ARBOREA</b>		<b>mq</b>	<b>2.352,54</b>

Oltre alle alberature saranno messe a dimora circa n. 350 siepi di Alloro e Rosmarino e n. 150 siepi di Gelsomino.

Nella fascia di rispetto ferroviario, della profondità di m 30, saranno piantumate circa n. 150 siepi di Gelsomino rampicanti, sostenute da pergole leggere in legno a copertura dei posti auto, di altezza tale da non essere in contrasto con l'area di vincolo.

Gli accessi carrabili all'area a parcheggio privato avverranno da tutte le vie del Comune di Misano Adriatico in loc. Brasile, tramite l'attraversamento del vecchio tracciato del rio Alberello, ormai completamente tombinato. Andrà fatta dunque regolare richiesta al Consorzio di Bonifica che ha in capo il rio in questione. I dati relativi alle Aree demaniali in capo al Consorzio di Bonifica di cui si chiede l'attraversamento o l'occupazione sono meglio individuate nella TAV 3F – PROGETTO: OCCUPAZIONE AREE DEMANIALI.

## 9.1 RECINZIONI E ARREDI.

Tutta l'area di intervento privato sarà delimitata da una recinzione costituita da pali e rete, dell'altezza complessiva di m 1.80.