immagine/logo dell’accordo

ACCORDO OPERATIVO

Articolo 4 della Legge Regionale n. 24/2017

“……………………”

Norme tecniche di attuazione

***Proprietà/Proponente***

ERNESTA S.R.L. VIA MEUCCI, 37 – 41019 LIMIDI DI SOLIERA (MO)

***Progetto urbanistico ed architettonico***

STEFANO BOERI ARCHITETTI SRL VIA G. DONIZETTI, 4 20122 MILANO (MI)

***Consulenze specialistiche***

PROGETTO PAESAGGISTICO: *STUDIO LAURA GATTI – MILANO*

VAS, VALSAT E STUDI AMBIENTALI SPECIALISTICI: *NOMISMA SPA– AIRIS SRL – BOLOGNA*

PROGETTO STRUTTURE E IMPIANTI: *POLITECNICA – MODENA*

Consulente legale: avv. Simona Della Casa, studio legale Della Casa e Castellazzi Modena

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 16 ottobre 2019 | N. elaborato/tavola: | 2.8 |

Sommario

[Articolo 1) Ambito di applicazione e validità dell’Accordo Operativo. 3](#_Toc17123288)

[Articolo 2) Elaborati dell’Accordo Operativo. 3](#_Toc17123289)

[Articolo 3) Contenuti convenzionali dell’Accordo Operativo. 4](#_Toc17123290)

[Articolo 4) Modifiche ai contenuti dell’Accordo Operativo. 5](#_Toc17123291)

[Articolo 5) Efficacia dell’Accordo Operativo. 6](#_Toc17123292)

[Articolo 6) Modalità di attuazione dell’Accordo Operativo. 6](#_Toc17123293)

[Articolo 7) Unità di intervento (UI). 6](#_Toc17123294)

[Articolo 8) Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e di adeguamento infrastrutturale. 6](#_Toc17123295)

[8.1) Dimensionamento e caratteristiche tecniche. 6](#_Toc17123296)

[8.2) Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali. 7](#_Toc17123297)

[Articolo 9) Dotazioni ecologico-ambientali e interventi di mitigazione. 7](#_Toc17123298)

[9.1) Dimensionamento e caratteristiche tecniche. 7](#_Toc17123299)

[9.2) Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali. 8](#_Toc17123300)

[Articolo 10) Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell’insediamento. 8](#_Toc17123301)

[10.1) Dimensionamento e funzioni insediabili ed ammesse. 8](#_Toc17123302)

[10.2) Usi previsti. **Errore. Il segnalibro non è definito.**](#_Toc17123303)

[10.3) Parametri edilizi e previsioni insediative. **Errore. Il segnalibro non è definito.**](#_Toc17123304)

[10.4) Superfici permeabili. **Errore. Il segnalibro non è definito.**](#_Toc17123305)

[10.1) Dotazioni territoriali pertinenziali. **Errore. Il segnalibro non è definito.**](#_Toc17123306)

[Articolo 11) Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali dell’insediamento privato. **Errore. Il segnalibro non è definito.**](#_Toc17123307)

[11.1) Edifici e manufatti accessori. **Errore. Il segnalibro non è definito.**](#_Toc17123308)

[11.2) Aree di pertinenza dell’insediamento privato. 8](#_Toc17123309)

[11.3) Verde privato. 9](#_Toc17123310)

[11.4) Recinzioni e arredi. 9](#_Toc17123311)

1. Ambito di applicazione e validità dell’Accordo Operativo.

Ai sensi dell’articolo 38, comma 2, della LR n.24/2017 l’Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo e disciplina l’attuazione dell’intervento di trasformazione urbana ed edilizia del compendio immobiliare ubicato in Riccione, Lungomare della Repubblica n. 9, e composto da:

* Area censita al Catasto terreni foglio 11 mappale 3665 pianto T, area urbana mq 1863 (area ex Delfinario)
* area, con sovrastante fabbricato, catastalmente distinta al foglio 11, part. 303 (c.d. Villa Ernesta), con superficie rilevata di mq 176.

Nonché delle aree pubbliche oggetto di interventi di riqualificazione a carico del Soggetto Attuatore, così come rappresentate negli elaborati grafici tecnici

In ragione di quanto disposto agli articoli 3 e 4 della LR n.24/2017 in merito all’attuazione in tempi brevi e certi degli strumenti urbanistici attuativi, approvati in virtù della disciplina prevista dalla stessa norma per il periodo transitorio, il presente Accordo Operativo e la Convenzione urbanistica di cui alla parte II dell’accordo operativo stesso, hanno validità di anni cinque (5) a decorrere dalla loro stipula, e la loro attuazione è articolata in coerenza con i tempi e le fasi del crono-programma in seguito descritto.

E’ facoltà dell’amministrazione comunale, a fronte di istanza da parte del Soggetto Attuatore, di valutare e concedere la proroga fino a due anni (2) del suddetto termine di validità.

I contenuti del presente atto prevalgono nei confronti di eventuali contenuti e rappresentazioni grafiche degli elaborati e documenti dell’Accordo Operativo in contrasto con essi.

A tutela dell’interesse pubblico puntuale e diffuso, quanto disciplinato con il presente atto in merito al sistema delle dotazioni pubbliche di nuova realizzazione e cessione, nonché degli interventi di riqualificazione di aree private da asservire all’uso pubblico e di aree pubbliche , prevale su eventuali previsioni incoerenti o contrastanti.

1. Elaborati dell’Accordo Operativo.

Gli elaborati che costituiscono l’accordo operativo sono i seguenti:

1) Relazione Tecnico Descrittiva

2) Relazione Tecnico Descrittiva - Progetto del paesaggio

3) Cronoprogramma

4) Accordo pubblico/privato

5) Schema di convenzione urbanistica Schema di Convenzione, Cronoprogramma degli interventi, e 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)

6) Relazione economico finanziaria e stima dei costi delle opere di urbanizzazione

7) Valsat - rapporto preliminare

8) Valutazione ambientale ed economica dell’intervento urbano sull’ex Delfinario

9) Relazione geologica e sismica

10) Valutazione del rischio idraulico

11) Documentazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici

12) Valutazioni sul consumo energetico

13) Documento previsionale di clima acustico

14) Studio del potenziale archeologico

15) Stato di fatto - Rilievo altimetrico e planimetrico dell'area

16) Stato di fatto - Rilievo sottoservizi esistenti

17) Stato di fatto - Rilievo Villa Ernesta

18) Stato di fatto - Rilievo ambientale

19) Stato di fatto - Rilievo ambientale - Rilievo della vegetazione dell'ambito

20) Stato di fatto - Rilievo ambientale - Area di rispetto radicale e vincoli

21) Stato di fatto - Rilievo ambientale - Giudizio di sintesi e interventi

22) Stato di fatto - Rilievo fotografico

23) Stato di fatto - Rilievo fotografico - Villa Ernesta

24) Stralci del RUE - PSC - Estratto Catastale

25) Verifiche urbanistiche

26) Stato di progetto - Planivolumetrico - lotti 1/2

27) Stato di progetto - Planimetria livelli interrato e terra - lotti 1/2

28) Stato di progetto - Piante - Struttura ric.-res.

29) Stato di fatto-progetto-misto - Piante - Villa Ernesta

30) Stato di fatto-progetto-progetto - Prospetti e sezioni - Villa Ernesta

31) Stato di progetto - Sezioni contestualizzate - lotti 1/2

32) Stato di progetto - Prospetti e Sezioni - Struttura ric.-res.

33) Stato di progetto - Viste tridimensionali

34) Stato di progetto - Planimetria di verifica e interferenze

35) Stato di progetto - Layout funzionale e botanico dei giardini

b) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

c1 Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle opere di urbanizzazione

c) DOCUMENTO DI VALSAT

1. Contenuti convenzionali dell’Accordo Operativo.

l’articolo 38 della legge 24/2017, nel disciplinare gli accordi operativi, attribuisce agli stessi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi, indicandone i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, e di questi la convenzione urbanistica, con la quale sono definiti gli obblighi assunti dal privato al fine di garantire il soddisfacimento dell’interesse pubblico, il crono programma degli interventi, e le garanzie finanziarie per assicurare il rispetto degli obblighi assunti dal privato;

si è pertanto convenuto di includere nell’accordo operativo una parte II con valore ed effetti di convenzione

1. Modifiche ai contenuti dell’Accordo Operativo.

i limiti entro i quali le variazioni alle previsioni insediative rappresentate dagli elaborati tecnici che compongono l’Accordo Operativo, in fase di progettazione esecutiva e realizzazione delle opere, non comportano variante all’Accordo Operativo, fatte salve le modifiche conseguenti l’applicazione di normative speciali in materia di sicurezza e igiene, e quanto disciplinato in materia di tolleranze edilizie dalla normativa vigente sono definiti al presente articolo.

Quanto alla modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, e delle opere di riqualificazione delle aree private da asservire all’uso pubblico e delle aree pubbliche, le modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche tecniche delle stesse, richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale oppure per adeguare le stesse a nuove esigenze tecnologiche ne frattempo palesatesi, che comportino un onere aggiuntivo non superioreal 10% del costo di realizzazione delle opere stesse, così come stimato in sede di Accordo Operativo, saranno realizzate dal Soggetto Attuatore senza altro esigere.

Qualora le suddette modifiche comportino un onere aggiuntivo superiore al 10% di quanto previsto con l’Accordo Operativo, la loro realizzazione da parte del Soggetto Attuatore comporterà a favore dello stesso un corrispettivo da determinare, nelle forme e nei contenuti, in sede negoziale integrativa del presente atto.

Le opere di urbanizzazione, di riqualificazione delle aree da asservire all’uso pubblico e delle aree pubbliche limitrofe, dovranno essere realizzate contestualmente all’intervento privato, nel rispetto dei tempi previsti dal crono-programma di cui alla Parte I del presente Accordo. Eventuali proroghe sono ammesse, su specifica richiesta delle parti e previo parere favorevole dell’Amministrazione Comunale.

Quanto alle varianti necessarie per la realizzazione dei contenuti dell’accordo, si applicheranno le disposizioni vigenti della LR 15/2013 in relazione alle varianti ai titoli edilizi, qualora compatibili con i contenuti sostanziali dell’accordo.

Di seguito si elencano gli elementi di variante non sostanziale del progetto ammessi a seguito della presentazione del necessario titolo edilizio:

- modesti adattamenti del progetto conseguenti ad elementi di interferenza presenti nel sottosuolo

- traslazione del nuovo edificio all’interno di un’area di galleggiamento calcolata incrementando la superficie coperta del 15% e dovuta a specifiche esigenze tecniche o a una migliore definizione planivolumetrica del progetto

- incremento della superficie coperta fino ad un max del 15%

- modifica non sostanziale della sagoma fino ad un max del 15% dello sviluppo lineare del perimetro

- modifica non sostanziale dell’altezza fino ad un max di 37m fuori terra per motivate necessità tecniche o impiantistiche

- modifica della superficie permeabile entro i limiti massimi stabiliti dal RUE art. 3.2.3

Qualora sia necessario modificare i contenuti sostanziali, le parti provvederanno ad attivare la procedura ex art. 38 della LR 24/2017.

1. Efficacia dell’Accordo Operativo.

Il presente Accordo Operativo, ai sensi dell’articolo 38 della L.R. n.24/2017, nonché la convezione urbanistica regolata nella II parte dell’accordo, divengono pienamente efficaci all’atto della stipula dell’accordo 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.

1. Modalità di attuazione dell’Accordo Operativo.

Il presente accordo operativo verrà attuato tramite la presentazione dei titoli edilizi necessari alla realizzazione degli interventi, nonché per stralci funzionali, come precisato nel successivo articolo.

1. Unità di intervento (UI).

1. L’intervento sull’area di Villa Ernesta – ex Delfinarium dev’essere considerato un’unica unità in considerazione della connessione tra i diversi edifici.

2. l’interventore in ogni caso potrà attuare il progetto mediante l’individuazione di più stralci funzionali o meno, rinviando tale ipotesi alla presentazione dei titoli edilizi.

1. Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e di adeguamento infrastrutturale.

DOTAZIONI TERRITORIALI.

1. Lo sviluppo dell’area deve prevedere le seguenti dotazioni territoriali come prescritte dalle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente.

2. Dotazioni territoriali (U):

a) U destinazione residenziale 80% della SUL

b) U destinazione ricettiva 60% della SUL

Le dotazioni territoriali sopra indicate potranno essere reperite, asservite o monetizzate secondo i valori vigenti nel presente accordo.

3. Parcheggi pubblici (P1):

a) P1 destinazione residenziale: 20% della SUL

b) P1 destinazione ricettiva: 40% della SUL

I parcheggi pubblici P1 potranno essere realizzati direttamente o reperiti in prossimità dell’area di intervento, entro un raggio di 500 m; ove ciò non fosse possibile, è ammesso il reperimento dei suddetti parcheggi in aree poste oltre i 500 m a condizione che sia garantito un collegamento alla struttura ricettiva mediante linee di mezzi pubblici o navette dedicate.

4. Per il corretto inserimento nel contesto urbano dell’intervento, è ammessa la costituzione di servitù pubbliche per l’ampliamento dei percorsi pedonali esistenti, nonché per la loro riqualificazione con caratteristiche da definire in sede di redazione del progetto urbanistico-architettonico.

opere di urbanizzazione a scomputo.

Il progetto dovrà prevedere le seguenti opere di urbanizzazione a scomputo:

- Allargamento e riqualificazione del marciapiede su via Cesare Battisti al fine di renderlo accessibile ai disabili

- Riqualificazione del marciapiede su viale Milano

- Realizzazione di una nuova pensilina di attesa del filobus pubblico

Le caratteristiche tecniche e i costi saranno definiti sulla base dei computi metrici allegati ai progetti esecutivi delle opere

* 1. Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali.

1. L’assetto planivolumetrico generale dell’intervento dovrà prevede la riqualificazione e la rifunzionalizzazione di Villa Ernesta, nonchè la realizzazione di un nuovo edificio nell’area dell’Ex Delfinarium, entrambe a destinazione ricettivo-residenziale. Villa Ernesta potrà essere adibita a SPA - centro benessere.

2. La posizione del nuovo edificio dovrà rispettare le distanze tra gli edifici esistenti e i ribaltamenti, nonché le distanze dai confini, che dovranno essere almeno di 5m, fatta eccezione per il fronte mare dove il nuovo volume, potrà dislocarsi ad una distanza dal confine inferiore pur garantendo sempre la distanza dei 3m stabiliti dal codice civile.

3. Il progetto planivolumetrico, nel rispetto del principio del massimo contenimento del consumo di suolo, dovrà prevedere, oltre alle aree verdi esistenti, almeno alcune aree verdi piantumate necessarie per l’inserimento nel contesto urbano, garantendo in questo modo un buon equilibrio degli impatti generati.

4. Il perimetro del lotto dovrà essere in larga parte piantumato al fine di generare un filtro continuo di alberi che mitigheranno i camminamenti pubblici e privati sia all’interno che all’esterno dell’area. Il lato mare sarà interessato dalla piantumazione di arbusti perimetrali che ombreggeranno, senza coprirle, le aree da destinare a solarium e relax.

5. Il disegno dell’attacco a terra dei due edifici dovrà esaltare e privilegiare le aree a giardino, che per la maggior parte dovranno essere filtranti, utilizzare le esposizioni migliori per realizzare aree di svago e riposo, in prossimità delle quali saranno collocate due piscine di piccola e media dimensione.

6. Al fine di abbattere i livelli acustici in corrispondenza delle aperture, l’intervento dovrà prevedere, quando possibile, l’impiego di ampie logge con parapetti pieni coordinate con il disegno architettonico complessivo dell’edificio.

1. Dotazioni ecologico-ambientali e interventi di mitigazione.

per quanto attiene alle prescrizioni e/o agli indirizzi e orientamenti relativi alle componenti ambientali da adottare in fase attuativa ed esecutiva degli interventi si rimanda al documento di VALSAT allegato all’AO~~.~~

* 1. ~~Dimensionamento e caratteristiche tecniche.~~
  2. ~~Requisiti e caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali.~~

1. Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell’insediamento privato.

1. l’insediamento sarà sviluppato con i parametri urbanistico–edilizi di seguito indicati e per quanto non disciplinato nel presente articolo dalle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente.

2. L’intervento deve prevedere il recupero del volume di Villa Ernesta nei limiti definiti dalle norme del RUE Art. 2.17, commi 17 e 18; è ammessa la realizzazione di un piano interrato e la modifica delle bucature sui prospetti al fine di garantire i corretti rapporti areo-illuminanti degli spazi interni.

Particolare attenzione è inoltre rivolta alla presenza del giardino che il progetto preserverà salvaguardando le specie presenti, con l’obiettivo di preservarle il più possibile.

3. E’ inoltre consentita l’eliminazione degli elementi di superfettazione e le modifiche dello sporto di gronda che non alterino l’immagine complessiva del manufatto.

4. Il recupero del giardino storico di Villa Ernesta è soggetto alle prescrizioni del RUE e del Regolamento del Verde comunale, sono tuttavia ammessi gli interventi di sostegno della villa mediante realizzazione di micropali, sottomurazioni, impermeabilizzazioni e tutte le azioni necessarie a garantire la stabilità della struttura.

5. L’intervento di nuova costruzione sull’area dell’ex Delfinarium dovrà seguire i seguenti parametri:

- Indice territoriale: 5mc/mq

- Altezza massima fuori terra: 35,70 m

Oltre a tali parametri saranno ammessi ulteriori incrementi volumetrici provenienti da incentivi dovuti al maggior efficientamento energetico degli edifici.

* 1. Funzioni insediabili ammesse.

1. Nell’area di intervento sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali conformemente a quanto stabilito nel RUE vigente:

- Destinazione residenziale: 40%

- Destinazione ricettiva: 60%

Nella destinazione ricettiva sono ammesse le residenze turistiche come definite nel RUE ad esclusione della funzione di prima casa. Tale destinazione funzionale potrà essere ammessa dall’Amministrazione Comunale solo per motivate esigenze di sostenibilità economica dell’intervento.

* 1. Aree di pertinenza dell’insediamento privato.

1. Lo sviluppo della struttura residenziale – ricettiva dovrà prevedere la massimizzazione delle superfici a verde privato all’interno del quale è ammessa la realizzazione di piscine e vasche natatorie a servizio delle funzioni da insediare. Tali vasche saranno integrate con il disegno complessivo delle aree esterne minimizzando il consumo idrico.

* 1. Verde privato.

Si richiama quanto previsto dal Regolamento comunale del Verde Urbano in relazione al principio di salvaguardia delle alberature preesistenti di rilievo vegetazionale e paesaggistico; gli interventi strutturali ed impiantistici relativi all’adeguamento funzionale della ex Villa Ernesta e quelli di riqualificazione delle aree pubbliche limitrofe al lotto di intervento dovranno pertanto essere indirizzati verso soluzioni che non determinino danneggiamenti agli apparati radicali ed alla area di insediamento delle alberature di pregio.

In considerazione del valore pubblico delle alberature poste in area privata, sono derogabili le norme di C.C. con riferimento alla distanza dai confini, fatto salvo il mantenimento della sicurezza della circolazione.

* 1. Verde integrato all’edificio

Il verde integrato a strutture edificate, sia di proprietà condominiale che privata in via esclusiva fornisce decoro, benefici ambientali ed elementi di interesse paesaggistico di rilevanza pubblica. Allo scopo di garantire la sua conservazione nel tempo, a fine lavori verrà trasmesso, a cura del proponente, certificato di regolare esecuzione delle opere a verde a firma di tecnico abilitato con riconosciuta competenza in materia nonché piano e programma di manutenzione quinquennale, inclusivo del programma dei controlli. Il sistema verrà considerato in efficienza allorché le morie, di qualsiasi origine siano, si mantengano al di sotto del 10% della superficie. Trattandosi di sistemi viventi, sono fatti salvi eventi eccezionali,sopravvenuti ed imprevedibili, ad esempio condizioni meteorologiche eccezionali o attacchi parassitari da parte di agenti di nuova introduzione.

* 1. Recinzioni e arredi.

I materiali di recinzione e le tipologie di arredo di pertinenza delle aree verdi saranno a forte impronta di sostenibilità ambientale, attestata anche attraverso certificazione di prodotto, privilegiando materiali locali o storicamente utilizzati nell’area di intervento. Allo scopo di non danneggiare la dotazione di verde privato esistente, gli interventi sulle recinzioni saranno laddove necessario minimizzati.