

# COMUNE RICCIONE

Provincia di Rimini

## P.U.A.

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata

(Art. 4.10 del P.S.C.)

COMPARTO N. 15 sito in VIA CARBONIA n. 6

L.R. 20/2000 - P.S.C. del C.C. N. 84 del 23/04/2007 - P.O.C. del C.C. N. 20 del 07/04/2014

TAVOLA N° 1 A:

STRALCIO NORME DI POC

ACCORDO AI SENSI DELL'EX ART. 18 DELLA L.R. 20/2000

IL RICHIEDENTE: \*

NERI IMMOBILIARE  
di Rosa Cesare & C. S.n.c.

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:

21/07/2015

Emissione

N.° REP.: 2011-01

Arch. Samantha Spano  
Arch. Elisa Tiraferri

samantha.spano@archiworldpec.it  
elisa.tiraferri@archiworldpec.it

Tel/Fax 0541.644560  
Via Emilia N. 97 - RICCIONE 47838 (RN)

esetiarchistudio@libero.it  
P.IVA 03464310402

ESSETI  
studio di  
architettura

ARCHITETTURA  
DESIGN  
PERIZIE  
CONSULENZE  
RISTRUTTURAZIONI  
INTERNI  
CATASTO



Comune di Riccione

Provincia di Rimini

# Piano Operativo Comunale

## Variante 1.0

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### Adozione

Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 25/07/2013

Determina Dirigenziale n. 713 del 29/08/2013

#### Approvazione

Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2014

#### Sindaco

Massimo Pironi

#### Assessore Pianificazione Territoriale

Maurizio Pruccoli

#### Segretario Comunale

dott.ssa Lia Piraccini

#### Dirigente Pianificazione Territoriale

Arch. Gilberto Facondini

#### Coordinamento e progettazione

arch. Odetta Tomasetti

**Gruppo di lavoro:**

arch. Odetta Tomasetti

(Responsabile del Procedimento, Coordinamento, Progettazione)

ing. Giorgio Ovani

(gestione banche dati, quadro conoscitivo, istruttoria, supporto alla progettazione, assistenza amministrativa)

p.i. Marco Vescovelli

(VALSAT, coordinamento indagini ambientali)

**Contributi esterni:**

arch. Rudi Fallaci (consulenza normativa)

dott. geol. Carlo Copioli (relazione geologica)

dott.ssa Alice Barbieri (analisi del traffico e acustica)

**Collaboratori interni:**

dott.ssa Grazia Giannetti (consulenza giuridica)

dott.ssa Cinzia Ricci (supporto amministrativo-giuridico)

geom. Sara Innocenti (attuazione PSC, istruttoria)

**Contributi interni:**

ing. Ivo Castellani (Settore Infrastrutture pubbliche - Qualità Urbana)

dott. Baldino Gaddi (Settore Urbanistica-SIT-Progetti Speciali; Settore Infrastrutture e Servizi tecnici)

dott. Cristian Amatori (Unità Organizzativa Autonoma Servizi di staff e di supporto agli organi di governo)

dott. Maurizio Catenacci (Ufficio Stampa)

istr.dir.an. Barbara Buldrini (Comunicazione e multicanalità)

arch. Giovanni Morri (infrastrutture pubbliche)

arch. Paolo Mele (infrastrutture pubbliche)

geom. Stefano Renzi (infrastrutture pubbliche)

## SOMMARIO

<b>Titolo I.</b>	<b>Disposizioni generali</b> .....	4
	Art. 1. Natura e oggetto della 1^ variante al Piano Operativo Comunale. ....	4
	Art. 2. Contenuti della 1^ Variante al Piano Operativo Comunale. ....	5
	Art. 3. Validità ed efficacia. ....	7
	Art. 4. Disciplina generale per tutti gli ambiti territoriali disciplinati dalla 1^ Variante al P.O.C. ....	9
	Art. 5. Misure di salvaguardia. ....	10
	Art. 6. Strumenti cartografici. ....	11
<b>Titolo II.</b>	<b>Ambiti di intervento di iniziativa pubblica e privata. Schede normative.</b> .....	12
	Art. 7. Disciplina generale dei Comparti di attuazione. ....	12
	COMPARTO N.1 .....	14
	COMPARTO N.2 .....	19
	COMPARTO N.3 .....	26
	COMPARTO N.4 .....	35
	COMPARTO N.12 .....	43
	COMPARTO N.13 .....	49
	COMPARTO N.14 .....	53
	COMPARTO N.15 .....	58
	COMPARTO N.16 .....	61
	COMPARTO N.19 .....	65
<b>Titolo III.</b>	<b>Aree di intervento per la realizzazione di infrastrutture pubbliche.</b> .....	68
	Art. 8. Contenuti e disciplina generale .....	68
	<i>"Boulevard dei Paesaggi". Linee di indirizzo.</i> .....	69
	<i>"Rotatoria SS16, bretella Viale Venezia, allargamento di Viale Venezia fino a Viale Empoli e percorso ciclabile".</i> .....	70
	<i>"Lavori di prolungamento e risagomatura di viale XIX Ottobre da viale Derna a viale G. da Verazzano attraversando l'area delle ferrovie".</i> .....	71

## Titolo I. Disposizioni generali

### Art. 1. Natura e oggetto della 1<sup>a</sup> variante al Piano Operativo Comunale.

1. Il Piano Operativo Comunale, ai sensi e per le competenze ad esso attribuite dall'art.30 della Legge Regionale n.20/2000, è strumento di programmazione e pianificazione degli interventi sul territorio, in attuazione dei contenuti del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) così come definiti all'art.28 della L.R. n.20/2000 modificato dalla L.R. n.6/2009.
2. In quanto strumento di programmazione, la 1<sup>a</sup> Variante al P.O.C. individua gli ambiti territoriali la cui trasformazione è attuabile nell'arco temporale dei cinque anni di sua validità.
3. Gli ambiti territoriali disciplinati dalla 1<sup>a</sup> Variante al P.O.C. si suddividono in:
  - a. Ambiti di intervento di iniziativa privata;
  - b. Ambiti di intervento di iniziativa pubblica;
  - c. Aree di intervento per la realizzazione di infrastrutture pubbliche.
4. Gli ambiti di intervento di iniziativa privata comprendono le aree di proprietà privata per le quali i proprietari, anche in risposta all'invito dell'Amministrazione Comunale pubblicato in data 14/04/2009, hanno presentato proposte di intervento precisate e condivise con l'Amministrazione Comunale attraverso la concertazione e sottoscrizione di Accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000; ovvero quegli ambiti di intervento per i quali l'Amministrazione Comunale ha assunto nei confronti dei proprietari delle aree, mediante approvazione e sottoscrizione di specifici accordi ex art.18 della L.R. 20/2000, impegni a proporre al Consiglio Comunale la loro attuazione. I suddetti ambiti, suddivisi in comparti di attuazione disciplinati al successivo Titolo II, comprendono:
  - a. Il Comparto n.1 attuativo degli ambiti di intervento di cui alle proposte n.25, n.44.4, n.81 e n.87, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 18/01/2011;
  - b. Il Comparto n.2 attuativo degli ambiti di intervento di cui alle proposte n.19, n.35 e n.61, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 08/04/2013;
  - c. Il Comparto n.3 attuativo degli ambiti di intervento di cui alle proposte n.55, n.71.3, n.72, n.120 e n.126, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 05/06/2013;
  - d. Il Comparto n.4 attuativo degli ambiti di intervento di cui alla proposta n.39, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 09/04/2013;
  - e. Il Comparto n.13 attuativo dell'ambito di intervento della proposta n.3, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 16/05/2013;
  - f. Il Comparto n.14 attuativo dell'ambito di intervento di cui alla proposta n.43, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 27/02/2012;
  - g. Il Comparto n.15 attuativo dell'ambito di intervento di cui alla proposta n.86, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 08/04/2013;
  - h. Il Comparto n.16 attuativo dell'ambito di intervento di cui alla proposta n.92, nonché dell'Accordo ex art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 09/04/2013.
5. Gli ambiti di intervento di iniziativa pubblica comprendono aree di proprietà pubblica e privata di rilevante interesse pubblico e strategico, per le quali la presente variante al P.O.C. prevede l'attuazione mediante pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica. Dei suddetti ambiti fanno parte il Comparto n.12, comprendente l'area portuale e le sue pertinenze funzionali, e il Comparto n.19, comprendente le aree fluviali e peri-fluviali del Rio Melo, così come delimitati negli elaborati progettuali della presente variante.
6. Le aree di intervento destinate alla realizzazione di infrastrutture pubbliche fanno riferimento a previsioni inerenti opere pubbliche oggetto di "Programmi Triennali dei Lavori Pubblici", delle quali, ai sensi dell'art.30 comma 7 della L.R. 20/2000, la 1<sup>a</sup> Variante al P.O.C. recepisce e coordina la progettazione preliminare per gli interventi denominati "Rotatoria SS16, bretella Viale Venezia, allargamento di Viale Venezia fino a Viale Empoli e percorso ciclabile" di cui al Programma Triennale

dei Lavori Pubblici 2012-2014 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.56 del 29/11/2012, "Lavori di prolungamento e risagomatura di viale XIX Ottobre da viale Derna a viale G. da Verazzano attraversando l'area delle ferrovie" di cui al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2013-2015 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.22 del 11/04/2013; e recepisce e coordina le linee di indirizzo per la successiva progettazione e programmazione economica del progetto denominato "Boulevard dei Paesaggi" di cui in parte al "Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2011-2013" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 17/02/2011, affidando a successivi atti l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate dai suddetti interventi.

## **Art. 2.      Contenuti della 1^ Variante al Piano Operativo Comunale.**

1. Con riferimento agli ambiti di intervento di cui ai precedenti Art. 1 c.4 e Art. 1 c.5, la 1^ Variante al P.O.C., nel rispetto dei contenuti e del dimensionamento generale del P.S.C. e della vigente normativa in materia di tutela del territorio, disciplina al successivo Titolo II il potenziale edificatorio delle aree ricomprese nei comparti e la disciplina d'uso delle stesse, con riferimento alle modalità di attuazione dei principi della perequazione urbanistica.
2. Per i medesimi ambiti di cui ai precedenti punti, la presente variante disciplina inoltre le capacità insediative e gli usi insediabili; le modalità ed i tempi di attuazione; le caratteristiche insediative con particolare riferimento all'organizzazione degli insediamenti, alle dotazioni territoriali e alle previsioni in materia di Edilizia Residenziale Sociale e convenzionata in attuazione di quanto disposto dal vigente P.S.C. e in ottemperanza di quanto disciplinato dagli artt. A-6-bis e A-6-ter della L.R. 20/2000, coordinandoli con gli obiettivi ed i contenuti della pianificazione urbanistica generale e settoriale e dei programmi di adeguamento infrastrutturale del territorio.
3. Negli ambiti urbani consolidati, laddove sia dimostrata l'impossibilità al reperimento di aree per nuove dotazioni, e l'Amministrazione Comunale ravvisi l'esigenza di riqualificazione del sistema delle dotazioni e infrastrutture d'ambito preesistenti, la 1^ Variante al P.O.C. può prevedere la partecipazione di risorse private nell'adeguamento delle dotazioni e delle infrastrutture preesistenti.
4. Negli ambiti per nuovi insediamenti, a seguito di condivisione dei contenuti degli accordi ex art.18 della L.R. 20/2000 fra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree, la 1^ Variante al P.O.C. può prevedere, oltre a quanto disposto dalla disciplina vigente in materia di dotazioni territoriali e urbanizzazione degli insediamenti, la partecipazione di risorse private nell'adeguamento e ristrutturazione delle dotazioni e delle infrastrutture preesistenti di ambito territoriale esteso.
5. Per tutti gli ambiti territoriali di cui al precedente Art. 1 c.3, la presente variante detta eventuali prescrizioni derivanti da valutazioni di fattibilità e sostenibilità ambientale e territoriale.
6. La 1^ Variante al P.O.C. è redatta in formato digitale con l'ausilio delle banche dati geografiche del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Riccione in cooperazione e condivisione con la Regione Emilia Romagna.
7. Elaborati costitutivi della 1^ Variante al Piano Operativo Comunale sono:
  - a. Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU);
  - b. La Relazione Generale (REL\_G);
  - c. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
  - d. La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT);
  - e. Gli elaborati di analisi e valutazione geologica composti da:
    - Relazione Geologica (RGeo);
    - Ubicazione prove in sito e di laboratorio (TRG\_01.1, TRG\_01.2)
    - Tutela e vincoli ambientali (TRG\_02.1, TRG\_02.2)
    - Edificabilità comparti P.O.C. (TRG\_03.1, TRG\_03.2)

- Valutazioni di microzonazione sismica – livelli di approfondimento (TRG\_04.1, TRG\_04.2)
  - Schede descrittive comparti P.O.C. (SRG\_01);
  - f. Gli elaborati progettuali generali:
    - Tavola di inquadramento generale (TP\_IG);
    - Tavola di individuazione dei Comparti di attuazione (TP\_CP);
    - Piano dei servizi (TP\_DT);
    - Piano delle infrastrutture per la mobilità (TP\_IM).
  - g. Gli elaborati progettuali relativi ai Comparti di attuazione:
    - Disciplina del Comparto n.1 (TP\_CP01);
    - Disciplina del Comparto n.2 (TP\_CP02);
    - Disciplina del Comparto n.3 (TP\_CP03.1, TP\_CP03.2);
    - Disciplina del Comparto n.4 (TP\_CP04);
    - Disciplina del Comparto n.12 (TP\_CP12);
    - Disciplina del Comparto n.13 (TP\_CP13);
    - Disciplina del Comparto n.14 (TP\_CP14);
    - Disciplina del Comparto n.15 (TP\_CP15);
    - Disciplina del Comparto n.16 (TP\_CP16);
    - Disciplina del Comparto n.19 (TP\_CP19).
  - h. Gli elaborati relativi alle infrastrutture pubbliche programmate:
    - “Rotatoria SS16, bretella Viale Venezia, allargamento di Viale Venezia fino a Viale Empoli e percorso ciclabile. Progetto Preliminare”:
      - Relazione illustrativa, relazione tecnica studio di prefattibilità ambientale;
      - Localizzazione dell'intervento su P.T.C.P.;
      - Localizzazione dell'intervento su R.U.E. e P.S.C.;
      - Corografia generale di inquadramento;
      - Planimetria di progetto con fasi e sezioni trasversali tipo;
      - Planimetria di progetto con piste ciclabili e sezioni tipo;
      - Planimetria interferenze;
      - Computo metrico estimativo.
    - “Lavori di prolungamento e risagomatura di viale XIX Ottobre da Viale Derna a Viale G. da Verazzano attraverso l'area delle ferrovie. Progetto Preliminare”:
      - Relazione illustrativa;
      - Relazione tecnica;
      - Rilievo dello stato di fatto;
      - Progetto sullo stato di fatto planimetria;
      - Sezione stradale tipo;
      - Progetto sullo stato di fatto sezioni trasversali significative;
      - Calcolo sommario della spesa.
    - Linee di indirizzo per la realizzazione del "Boulevard dei paesaggi":
      - “Analisi del tracciato del boulevard dei paesaggi”, Marzo 2013.
  - i. Repertorio degli Accordi ex art.18 della L.R. 20/2000 (REP\_A18).
8. Elaborati conoscitivi (Quadro Conoscitivo) della 1^ Variante al P.O.C. sono:
1. Stato di attuazione degli strumenti urbanistici generali comunali:
    - Stato di attuazione del Piano Strutturale Comunale (QC\_1.1);
  2. Sistema ambientale:
    - Rischi ambientali e tutele geologiche e idrogeologiche (QC\_2.1);
    - Tutele dell'ambiente, del paesaggio e dei beni storico-culturali (QC\_2.2);
    - Aste fluviali Torrente Marano, Rio Melo e Rio Grande. Individuazione delle proprietà pubbliche. (QC\_2.2.1);

- Aste fluviali Torrente Marano, Rio Melo e Rio Grande. Classificazione catastale delle aree (descrizione e qualità). (QC\_2.2.2);
  - Zonizzazione acustica (QC\_2.3);
  - Aree di rispetto degli elettrodotti (QC\_2.4);
  - Piano di Rischio Aeroportuale (QC\_2.5);
3. Sistema insediativo:
- Evoluzione dell'edificato (2004-2012) (QC\_3.1);
  - Densità edilizia (QC\_3.2);
  - Rapporto di Copertura (QC\_3.3);
  - Analisi del patrimonio edilizio residenziale (QC\_3.4);
  - Insediamenti turistici: distribuzione, qualità e dimensionamento dell'offerta turistica (QC\_3.5);
4. Sistema delle infrastrutture per la mobilità:
- Evoluzione del sistema viabilistico e dell'offerta di sosta (2004-2012) (QC\_4.1);
  - Analisi dei flussi di traffico (1998-2011) (QC\_4.2.1);
  - Analisi dei flussi di traffico (approfondimenti 2011) (QC\_4.2.2);
5. Sistema della popolazione:
- Crescita demografica e distribuzione della popolazione sul territorio (QC\_5.1);
  - Analisi della popolazione residente (QC\_5.2);
6. Sistema delle dotazioni territoriali:
- Dotazioni territoriali esistenti: analisi generale (QC\_6.1.1);
  - Dotazioni territoriali esistenti: fruibilità e ambiti funzionali. (QC\_6.1.2);
  - Attrezzature scolastiche comunali: nidi dell'infanzia. Analisi di fruizione (QC\_6.2.1);
  - Attrezzature scolastiche comunali: scuole dell'infanzia. Analisi di fruizione (QC\_6.2.2);
7. Programmazione infrastrutturale:
- Tavola sinottica delle previsioni infrastrutturali. (2010-2015) (QC\_7.1);
8. Analisi geognostica:
- Raccolta dati geognostici e prove di laboratorio esistenti (QC\_Geo.1);
  - Campagna geognostica e prove di laboratorio (QC\_Geo.2).
9. Valutazione di Clima Acustico (V\_C\_A)

### **Art. 3. Validità ed efficacia.**

1. Ai sensi dell'art.30, comma 1, della L.R. 20/2000, il Piano Operativo Comunale ha validità quinquennale.
2. Decorso il termine di cinque anni dall'approvazione della presente variante, qualora non si siano realizzate le condizioni attuative definite al comma 1 dell'art.30 della L.R. 20/2000 e precisate al successivo Titolo II delle presenti norme con riferimento agli "Ambiti di intervento di iniziativa privata" e agli "Ambiti di intervento di iniziativa pubblica" di cui al precedente Art. 1, cessano di avere efficacia le previsioni della 1<sup>a</sup> variante al P.O.C.; in particolare, fermo restando quanto disposto dal vigente P.S.C., cesseranno di avere efficacia le previsioni che conferiscono diritti edificatori.
3. Per quanto concerne le opere pubbliche di cui al precedente Art. 1 c.3 lettera c, programmate dalla presente variante, cesseranno di avere efficacia le previsioni per le quali entro i cinque anni di validità del P.O.C. non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporti l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.
4. Per tutti gli ambiti di intervento di cui al precedente Art. 1 c.3 oggetto della presente variante al P.O.C., hanno valore prescrittivo le determinazioni contenute nell'elaborato di VALSAT nonché quanto disposto dagli enti competenti in materia di tutela ambientale e territoriale.

5. Con riferimento agli ambiti di insediamento privato di cui al precedente Art. 1 c.4, fermo restando quanto espressamente previsto al successivo Titolo II e disposto al precedente punto 4, hanno valore prescrittivo le previsioni della 1<sup>a</sup> Variante al P.O.C. riguardanti:
  - a. L'individuazione e la disciplina d'uso delle aree ricomprese in ogni comparto di intervento di cui al successivo Titolo II, con particolare riferimento alla disciplina delle aree di trasferimento;
  - b. Le previsioni derivanti da quanto espressamente contenuto negli Accordi ex art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritti dai proprietari delle aree e approvati dall'Amministrazione Comunale;
  - c. L'organizzazione urbanistica e funzionale degli insediamenti così come descritta negli elaborati progettuali di cui al precedente Art.2 c.7 lettera g, relativi ad ogni comparto di intervento;
  - d. Il dimensionamento e la destinazione funzionale delle dotazioni territoriali e delle aree per le quali è comunque prevista la cessione al patrimonio pubblico, quale entità minima prescritta nelle "Schede normative" di cui al successivo Titolo II e negli elaborati progettuali di cui al precedente Art.2 c.7 lettera g, relativi ad ogni comparto di intervento;
  - e. Il dimensionamento delle infrastrutture di urbanizzazione, con particolare riferimento a quelle destinate alla mobilità, e la loro organizzazione funzionale così come descritto nelle "Schede normative" di cui al successivo Titolo II e rappresentato negli elaborati progettuali di cui al precedente Art.2 c.7 lettera g, relativi ad ogni comparto di intervento;
  - f. Il dimensionamento del potenziale edificatorio (PE) e della Superficie Utile insediabile quale entità massima prevista, così come descritto nelle "Schede normative" di cui al Titolo II;
  - g. Il dimensionamento delle superfici fondiari (Sf), quale entità massima prevista, relative alle aree insediabili a destinazione pubblica e privata, così come descritte nelle "Schede normative" di cui al Titolo II e rappresentate negli elaborati progettuali di cui al precedente Art.2 c.7 lettera g, relativi ad ogni comparto di intervento;
  - h. Il dimensionamento della Superficie Utile insediabile per edilizia residenziale convenzionata quale entità minima prescritta nelle "Schede normative" di cui al successivo Titolo II, relative ad ogni comparto di intervento;
  - i. Il dimensionamento delle superfici fondiari (Sf) e territoriali (St) relative alle aree da cedere all'Amministrazione Comunale per il futuro insediamento di Edilizia Residenziale Sociale, così come descritte nelle "Schede normative" di cui al Titolo II e rappresentato negli elaborati progettuali di cui al precedente Art.2 c.7 lettera g, relativi ad ogni comparto di intervento;
  - j. La definizione degli usi insediabili ed il loro dimensionamento;
  - k. Le previsioni di specifiche azioni di mitigazione e integrazione ambientale;
  - l. Le modalità ed i tempi di attuazione di cui al successivo Titolo II relativi ad ogni comparto di intervento.
6. Il mancato rispetto dei contenuti prescrittivi di cui ai precedenti punto 4 e punto 5, e al successivo Titolo II, comporta variante al presente strumento urbanistico soggetta alle disposizioni di natura sostanziale e procedimentale di cui agli articoli n.30 e n.34 della L.R. 20/2000.
7. Fermo restando quanto espressamente previsto per i singoli comparti di attuazione al successivo Titolo II, hanno valore di indirizzo i contenuti della presente variante al P.O.C. riguardanti:
  - a. l'organizzazione interna delle aree destinate ad insediamenti privati la cui modifica non incida sugli aspetti morfologici, funzionali e dimensionali dell'assetto urbanistico complessivo, e non modifichi l'organizzazione, la fruibilità e il dimensionamento degli spazi pubblici e di uso pubblico comunque intesi;
  - b. le previsioni di assetto e tracciato relative alle infrastrutture per la mobilità oggetto di attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte di soggetti privati in accordo con essa, nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 9.
8. La presente variante al P.O.C., in coerenza con il dimensionamento ed i contenuti del P.S.C., è dimensionata su base aerofotogrammetrica vettoriale aggiornata.
9. Per tutti gli ambiti di intervento di cui ai precedenti Art. 1 c.3 lettera a, e Art. 1 c.3 lettera b, fatto salvo quanto previsto ai precedenti punto 4 e punto 5, in ragione del maggior livello di dettaglio e a

seguito di adeguato rilievo topografico, il Piano Urbanistico Attuativo può precisare il limite territoriale dei comparti di attuazione e le previsioni di assetto e tracciato delle infrastrutture per la mobilità, con una tolleranza non superiore a ml.5,00; nonché le quantità di superficie territoriale (St) e l'entità della superficie utile di edifici preesistenti, senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico, a condizione che le suddette precisazioni non comportino incremento delle quantità massime di potenziale edificatorio, ovvero diminuzione delle quantità minime di aree per dotazioni territoriali così come dimensionati per i singoli comparti di attuazione al successivo Titolo II.

**Art. 4. Disciplina generale per tutti gli ambiti territoriali disciplinati dalla 1<sup>a</sup> Variante al P.O.C..**

1. Per tutti gli ambiti territoriali oggetto della presente variante al P.O.C., fatto salvo quanto esplicitamente disciplinato al successivo Titolo II e al presente articolo, per gli aspetti di carattere generale, regolamentare e di definizione della terminologia, si rinvia a quanto disposto dalla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, dal vigente Piano Strutturale Comunale, dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, dal vigente Piano di Rischio Aeroportuale del Comune di Riccione integrato dalle norme aggiornate in materia di riduzione del rischio aeroportuale di cui all'art.707 del "Codice della Navigazione" e al Capitolo 6 del vigente "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti".
2. In considerazione della natura del P.O.C. e delle competenze ad esso attribuito dalla vigente L.R. 20/2000, fermo restando quanto esplicitamente disciplinato al successivo Titolo II, in merito ai contenuti urbanistici ed edilizi delle previsioni inerenti le aree adibite a dotazioni territoriali disciplinate dal presente strumento urbanistico, si dispone quanto segue:
  - Le aree adibite ad attrezzature sportive, sono comprensive degli edifici esclusivamente funzionali all'attrezzatura, dei manufatti di servizio, dei parcheggi pertinenziali;
  - Le aree adibite ad attrezzature scolastiche, sono dimensionate ai sensi del D.M. 18 dicembre 1975 del Ministro dei Lavori Pubblici inerente "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica", pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 2 febbraio 1976, e pertanto nelle stesse aree sono insediabili attrezzature aventi le caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali dal suddetto decreto ammesse in rapporto alla superficie fondiaria dell'area definita dalla presente variante al P.O.C..
  - Le aree adibite ad attrezzature religiose sono comprensive degli edifici adibiti al culto, dei servizi a quelli connessi, degli edifici a supporto delle attività parrocchiali, delle aree verdi di pertinenza, delle aree adibite a parcheggi pertinenziali.
  - Le aree adibite a parcheggi pubblici, così come dimensionate e rappresentate dalla presente variante al P.O.C., sono comprensive degli spazi di manovra, delle aree di circolazione, delle aree verdi di arredo, delle eventuali aree di mitigazione ambientale. In sede di progettazione attuativa di maggior dettaglio del P.U.A., l'organizzazione degli spazi di sosta e delle aree di circolazione dovrà garantire l'accessibilità carrabile agli insediamenti in tutto o in parte prospicienti le aree adibite a parcheggi pubblici.
  - Le aree adibite a verde pubblico, comunque inteso, disciplinate dalla 1<sup>a</sup> variante al P.O.C., sono comprensive dei percorsi ciclabili e pedonali, e delle aree necessarie alla realizzazione di manufatti di servizio funzionali alla gestione e fruizione delle medesime aree; nelle medesime aree non è ammessa la realizzazione di parcheggi.
  - Nelle sole aree adibite a verde pubblico attrezzato, così come dimensionate e rappresentate dal presente strumento urbanistico, in fase attuativa si potranno prevedere al loro interno le opere di cui all'art.1.2.3 (Impianti) del R.U.E.; purché compatibili con l'assetto complessivo dell'area e al servizio della stessa, a condizione che sia garantita una superficie permeabile minima (SP) pari al 60%.

3. Per tutti gli ambiti territoriali oggetto della 1<sup>a</sup> Variante al P.O.C., i Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere corredati da Valsat/VAS di adeguata definizione e approfondimento dei contenuti della Valsat costitutiva del presente piano urbanistico; in particolare la Valsat/VAS dei P.U.A. dovrà precisare:
  - a. la valutazione a scala territoriale adeguata degli aspetti insediativi, infrastrutturali e ambientali, in coerenza con il P.S.C., il P.O.C. e con i piani di settore;
  - b. la verifica puntuale della compatibilità ambientale degli interventi;
  - c. la verifica delle eventuali ricadute ambientali, in particolare acustiche e atmosferiche, attraverso la redazione di specifiche relazioni sulle matrici "rumore" e "aria".
4. In materia di rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche, in sede di P.U.A. e sulla base delle risultanze dell'apposito studio idraulico condotto ai sensi del comma 1 dell'art. 2.5 delle NTA del PTCP 2007, si dovranno approfondire le valutazioni sulle criticità individuate e la definizione delle soluzioni, quale condizione di attuabilità delle previsioni della presente variante al P.O.C.. Pertanto i Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere corredati da specifici elaborati (relazione tecnico-specialistica ed elaborati grafici redatti da tecnico abilitato in materie di infrastrutture fognarie) inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare soluzione alle criticità evidenziate dal richiamato studio idraulico generale.
5. In materia di riduzione del rischio sismico, così come previsto nell'art. 2, comma 4 dell'allegato alla L.R. 20/2000, la Regione Emilia-Romagna, con Delibera di Assemblea Legislativa (D.A.L.) n.112 del 02/05/07, ha approvato l'"Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 – Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", in merito agli "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", seguito successivamente da una nota esplicativa redatta dai Servizi della Regione Emilia-Romagna (prot.n. 2007.0166430 del 22/06/07). In conseguenza di ciò, per le "aree insediabili" di cui al successivo Titolo II e comprese nei Comparti di attuazione, i P.U.A. dovranno approfondire le valutazioni e le verifiche per la riduzione del rischio sismico, contenute nella Relazione Geologica costitutiva della presente variante al P.O.C., dettando le eventuali prescrizioni per l'attuazione degli interventi. Si precisa inoltre che laddove sia prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico quali "[...] edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile" ed "[...] edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso", di cui alla Delibera di G.R. 1661/2009 e norme vigenti, è prescrittiva in sede di P.U.A., la predisposizione di uno studio di microzonazione sismica di III° livello di approfondimento, con Analisi della Risposta Sismica Locale – R.S.L., in ottemperanza a quanto previsto all'art. 4.2, punto d) della D.A.L. n. 112 del 02/05/2007. Per tale tipologia di opere in fase di progettazione esecutiva, la definizione dell'azione sismica di progetto non potrà avvenire mediante utilizzo dell'approccio semplificato con individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento, di cui alle tabelle 3.2.II e 3.2.III del cap. 3.2.2 del D.M 14 gennaio 2008 e successiva Circolare esplicativa del 2 febbraio 2009, n. 617 e norme vigenti, bensì attraverso apposito studio che valuti l'effetto della risposta sismica locale mediante specifiche analisi ed indagini in sito ed in laboratorio come indicate nel Cap. 7.11.3 della medesima norma. Pertanto lo studio di R.S.L. dovrà possedere le caratteristiche e le conoscenze tecniche tali da ottemperare sia alla D.A.L. n. 112 del 02/05/2007 che al D.M 14 gennaio 2008 e successiva Circolare esplicativa del 2 febbraio 2009, n. 617. La scelta dell'esatta ubicazione dell'opera di rilevante interesse pubblico sarà definita in sede di P.U.A. anche sulla base delle risultanze degli studi di microzonazione sismica di II° livello, privilegiando contesti per i quali sono stati determinati valori minori del Fattore di Amplificazione sismica.

#### **Art. 5. Misure di salvaguardia.**

1. A decorrere dalla data di adozione della presente variante al P.O.C. e fino alla sua entrata in vigore, ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, per gli ambiti territoriali dalla stessa disciplinati è sospesa ogni

determinazione in merito a titoli edilizi e piani attuativi e di settore che siano in contrasto con le previsioni nella stessa contenute, o siano tali da comprometterne l'attuazione.

2. Negli ambiti disciplinati dalla presente variante al P.O.C., fatte salve le "Norme transitorie" di cui al punto 8 della Scheda Normativa "COMPARTO N.12" contenuta al Titolo II delle presenti norme, in vigore della stessa e fino all'entrata in vigore dei P.U.A., sono ammessi esclusivamente:
  - a. interventi di demolizione degli edifici e manufatti preesistenti, qualora non sussistano vincoli di natura architettonica, storica o testimoniale;
  - b. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di pertinenza degli edifici, qualora le stesse non siano soggette a vincoli di tutela;
  - c. interventi di manutenzione ordinaria delle aree inedificate non agricole;
  - d. nelle aree agricole, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la normale conduzione agricola dei suoli.

#### **Art. 6. Strumenti cartografici.**

1. La 1^ variante al P.O.C. è redatta con l'ausilio delle banche dati geografiche del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Riccione in cooperazione e condivisione con la Regione Emilia Romagna.
2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di conoscenza del territorio e monitoraggio delle sue trasformazioni, nonché in ottemperanza a quanto previsto dal "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i.), la documentazione costitutiva dei P.U.A., attuativi della presente variante al P.O.C., deve essere presentata in formato digitale "portable document format" (pdf) ed i rispettivi files devono essere firmati digitalmente secondo le regole attuative del suddetto D.Lgs n.82/2005 s.m.i..
3. Per quanto concerne gli elaborati tecnici progettuali e di inquadramento territoriale, gli stessi devono inoltre essere presentati in formato vettoriale "gis"(Geographic Information System), ovvero in formato "cad"(Computer-Aided Design) corredati di adeguata metainformazione, mediante files firmati digitalmente secondo le regole attuative del suddetto D.Lgs n.82/2005 s.m.i..
4. Gli elaborati di cui al comma precedente devono essere redatti su base cartografica georeferenziata condivisa con il servizio S.I.T. del Comune di Riccione.

## COMPARTO N.15

### 1. Descrizione

L'ambito territoriale del Comparto 15 interessa un'area insediata dismessa appartenente agli ambiti urbani consolidati classificata fra le "unità edilizie ospitanti prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie" di cui all'art.4.2 c.2 (b1) del P.S.C., e agli articoli 4.2.1 c.3 (b1) e 4.2.2 c.4 del R.U.E., per la quale la 1<sup>a</sup> Variante al P.O.C. prevede la conversione d'uso senza incremento della superficie utile lorda preesistente.

L'intervento programmato dal presente strumento per il Comparto 15 ha l'obiettivo di riqualificare una porzione di territorio urbanizzato contribuendo con ciò alla salvaguardia del decoro urbano e al miglioramento delle aree pubbliche al diretto servizio di quella parte di città peraltro confinante con gli ambiti agricoli periurbani di prima collina definiti dal vigente P.T.C.P. e quindi paesaggisticamente sensibile.

L'intervento di riqualificazione prevede, in ragione dell'art.4.2 c.2 (b1) del P.S.C., e degli articoli 4.2.1 c.3 (b1) e 4.2.2 c.4 del R.U.E., la realizzazione di un insediamento residenziale, derivante dalla trasformazione della superficie utile lorda preesistente, coerente con le caratteristiche insediative dell'ambiente urbano circostante, nonché interventi di riqualificazione della Via Carbonia, e la realizzazione di un'"isola salvagente" in prossimità dell'incrocio fra la Via Adriatica e Viale Asmara al fine di mettere in sicurezza l'attraversamento pedonale funzionale alla fruizione delle attrezzature scolastiche esistenti in zona.

I suddetti contenuti di intervento del Comparto 15 descritti dai successivi punti e dagli elaborati progettuali, danno attuazione all'Accordo ex Art.18 della L.R.20/2000 sottoscritto in data 08/04/2013.

### 2. Contenuti dell'intervento.

Contenuti delle previsioni attuative del Comparto 15, disciplinati per gli aspetti dimensionali, funzionali e gestionali dai successivi punti e dagli elaborati progettuali, sono:

1. La riqualificazione dell'area ricompresa nel Comparto 15 prevedendo un'insediabilità massima complessiva uguale alla superficie utile lorda preesistente;
2. Il reperimento di dotazioni territoriali di comparto nella misura di 1 mq./1 mq. di superficie utile lorda insediabile, ovvero la loro parziale compensazione mediante la realizzazione di interventi di riqualificazione di aree pubbliche da attuarsi a cura e spese dei soggetti attuatori del Comparto 15.

In considerazione delle caratteristiche dimensionali e funzionali dell'intervento previsto e del tessuto urbano che lo ospita; dell'impossibilità a reperire "in loco" la totalità delle aree da adibirsi a dotazioni territoriali richieste dalla vigente normativa; l'ininfluenza di eventuali dotazioni reperite al di fuori dell'ambito; nonché l'esigenza di riqualificare le aree pubbliche preesistenti, si prevede, per la quota di dotazioni territoriali non soddisfatta all'interno del comparto di attuazione, la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori del comparto, dei seguenti interventi extra-comparto:

1. riqualificazione della Via Carbonia nell'intera sua estensione, prevedendo in particolare:
  - la realizzazione del marciapiede pedonale su di un lato della sede stradale;
  - la sostituzione del manto stradale;
  - la riqualificazione della pubblica illuminazione esistente, prevedendo la sostituzione dei corpi illuminanti e gli eventuali adeguamenti del supporto;
2. realizzazione di un'"isola salvagente" in prossimità dell'incrocio fra la Via Adriatica e Viale Asmara idonea alla messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale funzionale alla fruizione delle attrezzature scolastiche esistenti in zona.

**3. Disciplina dell'uso delle aree comprese nel Comparto n.15.**

Aree insediate di trasformazione delle preesistenze mediante la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, comprensive delle aree destinate all'insediamento residenziale, alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni territoriali, aventi le caratteristiche dimensionali e d'uso di seguito descritte.	SF MQ.	611
Aree di pertinenza dell'insediamento residenziale privato	SF MQ.	531
Dotazioni territoriali: parcheggi pubblici	SF MQ.	80

**4. Potenziale edificatorio (Art. 4.2 comma 3, lettere b) / b1) delle N.T.A. del vigente P.S.C.)**

Aree insediate di trasformazione	Preesistenze		
	SUL esistente mq.	% riutilizzo	PE mq.
	282	100%	282

**5. Parametri urbanistici di intervento.**

Destinazioni d'uso previste.	Funzione residenziale	a1.	Residenza
------------------------------	-----------------------	-----	-----------

**5.1 Dimensionamento complessivo degli interventi.**

Caratteristiche dimensionali dell'insediamento privato	Superficie Fondiaria	SF MQ.	531
	Superficie Utile Lorda Massima insediabile per funzioni residenziali	SUL MQ.	282
	Indice medio di Utilizzazione Fondiaria (UF)	MQ/MQ	0,5
Dotazioni territoriali	Dotazioni territoriali richieste	SF MQ.	282
		% SUL	100%
	Dotazioni territoriali da realizzare e cedere al patrimonio pubblico: Parcheggi pubblici	SF MQ.	80
		% SUL	28%
	Aree per Dotazioni territoriali non reperibili da compensare con interventi su aree pubbliche extra-comparto	SF MQ.	202
		% SUL	72%
Opere extra-comparto a compensazione delle dotazioni territoriali non reperibili	Riqualificazione di Via Carbonia	SF MQ.	867
	Realizzazione attraversamento pedonale protetto (isola salvagente) in Via Adriatica/Via Asmara	SF MQ.	305

**6. Previsioni e prescrizioni generali e urbanistiche.**

L'attuazione e progettazione delle previsioni del Comparto 15, nessuna esclusa, sono a totale cura e spese dei soggetti attuatori nel rispetto dei contenuti della 1ª Variante al P.O.C., dei contenuti dell'Accordo ex art.18 della L.R. 20/2000, che dovrà essere recepito nei contenuti principali dalla Convenzione Urbanistica del P.U.A., e di quanto disposto della legislazione vigente in materia.

In particolare, i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche "extra comparto" sono a carico dei soggetti attuatori. In sede di Piano Urbanistico Attuativo

(PUA), sarà oggetto di Convenzione urbanistica la disciplina di quanto previsto dall'art.A-26 comma 4-bis della L.R. n.20/2000 s.m.i. in merito allo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi della normativa vigente.

I soggetti attuatori, in attuazione dell'Accordo ex art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritto, dovranno assumere a proprio carico l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree adibite a dotazioni territoriali per un periodo di anni due a decorrere dalla data di collaudo delle opere, secondo standard prestazionali da definirsi in sede di convenzione urbanistica del P.U.A..

Le opere extra-comparto previste a compensazione delle dotazioni territoriali non reperibili all'interno del comparto dovranno essere precisate e quantificate nella loro consistenza, nonché disciplinate per quanto attiene alle modalità attuative e gestionali, dal Piano Urbanistico Attuativo mediante la Convenzione Urbanistica ed uno specifico Piano Economico comparativo.

In merito alle caratteristiche degli interventi previsti dalle presenti norme si dispone che:

- l'attuazione dell'insediamento dovrà garantire una fascia alberata quale mitigazione e integrazione dell'edificato rispetto agli ambiti agricoli confinanti;
- l'eventuale previsione di impianti di produzione di energie alternative dovranno avere caratteristiche dimensionali, di materiali e di ubicazione, compatibili con il valore paesaggistico dell'ambiente circostante, privilegiando soluzioni a basso impatto visivo ovvero soluzioni di mitigazione degli impatti paesaggistici degli impianti.

## **7. Modalità e tempi di attuazione**

L'attuazione delle previsioni della 1^ Variante al P.O.C. relative al Comparto n.15 è subordinata all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata relativo a tutte le aree interessate dall'attuazione del medesimo comparto.

L'attuazione del Comparto 15 dovrà rispettare la seguente tempistica:

- presentazione all'Amministrazione Comunale del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) entro 12 mesi dall'approvazione della 1^ Variante al P.O.C.; tale termine potrà essere modificato e quindi prorogato con specifico nulla-osta da parte dell'Amministrazione Comunale. In caso di mancato rispetto del suddetto termine per la presentazione della proposta di Piano Urbanistico Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare una successiva variante al P.O.C. che escluda dal P.O.C. stesso l'attuazione del Comparto n.15.
- a sottoscrivere la Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo entro 4 (quattro) mesi dall'approvazione del P.U.A. stesso;
- a presentare il titolo edilizio per la realizzazione dell'intero intervento, entro 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione del P.U.A..
- a ultimare i lavori e conseguire il Certificato di conformità edilizia degli immobili entro il termine di validità del P.U.A.;
- a cedere le aree attrezzate e le opere adibite a dotazioni entro 3 mesi dal collaudo delle stesse e comunque non oltre il termine di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità per gli immobili ad uso privato;
- a realizzare e cedere le opere esterne al comparto nel termine di 16 (sedici) mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;
- ad attuare quanto altro previsto ai precedenti articoli entro il termine di validità del Piano Urbanistico Attuativo.



Comune di Riccione

Provincia di Rimini

# Piano Operativo Comunale

## Variante 1.0

### REPERTORIO DEGLI ACCORDI EX ART.18 DELLA L.R. 20/2000

#### Adozione

Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 25/07/2013

Determina Dirigenziale n. 713 del 29/08/2013

#### Approvazione

Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2014

#### Sindaco

Massimo Pironi

#### Assessore Pianificazione Territoriale

Maurizio Pruccoli

#### Segretario Comunale

dott.ssa Lia Piraccini

#### Dirigente Pianificazione Territoriale

Arch. Gilberto Facondini

#### Coordinamento e progettazione

arch. Odetta Tomasetti

# COMPARTO 15

**Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000 s.m.i.**

**Ambito di intervento "Comparto n.15"**

**(Proposta di intervento n. 86)**

L'anno duemilatredici il giorno otto del mese di aprile in Riccione, presso la Residenza Comunale in Viale Vittorio Emanuele II n. 2

TRA

Il Sig. Massimo Pironi nato a Rimini il 05/06/1959 nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del **Comune di Riccione**, (d'ora in poi, per brevità: *Amministrazione Comunale*), domiciliato per la carica presso la residenza municipale V.le Vittorio Emanuele II, n. 2, 47838 Riccione (RN) (C.F. 00324360403);

E

- Il Sig. **Rosa Cesare** nato a Riccione (RN) il 30/10/1943, domiciliato per la sua carica presso la sede sociale, in qualità di legale rappresentante della **Società "Neri Immobiliare di Rosa Cesare & C. SNC"** con sede in Riccione in Via Emilia n. 89, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Rimini 03 392 290 403 (d'ora in poi: "*Proponenti*");

**Premesso che:**

1) i Proponenti sono proprietari di un'area sita nel territorio comunale (vedasi elaborato planimetrico catastale - All. A) meglio identificate come segue:

- la **Società "Neri Immobiliare di Rosa Cesare & C. SNC"** con sede in Riccione in Via Emilia n. 89, è proprietaria del terreno sito a Riccione catastalmente individuato al foglio n. 17 mappale n. 989 della superficie catastale di mq. 611, e dei sovrastanti immobili di categoria catastale "C02" e consistenza catastale pari a mq.282.

2) per l'area oggetto del presente Accordo sono state presentate all'Amministrazione Comunale le seguenti proposte di inserimento nella programmazione del POC:

- in data 26/03/2010 PG n.11966 che ha assunto il numero "86", integrata in data 09/06/2011 PG n.21456;



**Considerato che:**

per l'ambito oggetto del presente accordo, obiettivi prioritari per l'Amministrazione Comunale sono:

A. la riqualificazione degli insediamenti preesistenti attraverso l'adeguamento infrastrutturale e dotazionale derivante dall'attuazione delle previsioni di P.S.C.;

B. la sostituzione e riqualificazione di porzioni obsolete del tessuto urbano in coerenza con il principio assunto di contenimento del consumo di "territori aperti" e nel rispetto delle previsioni del P.S.C..

**Considerato altresì che:**

tra l'Amministrazione Comunale e i proponenti sono intercorsi i necessari incontri finalizzati a individuare gli indirizzi urbanistici e i contenuti di interesse pubblico per rendere la proposta maggiormente aderente alle reciproche aspettative nel perseguimento della massima ottimizzazione dei contenuti dell'accordo;

- l'Art 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. prevede che l'Amministrazione Comunale possa concludere il presente accordo con i proponenti per l'inserimento della proposta di intervento di cui si tratta nel POC, in ragione dei rilevanti interessi per la comunità locale in essa contenuti.



**Vista**

la delibera di G.C. n. 91 del 21/03/2013 con la quale si è approvato il presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 s.m.i.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

si conviene quanto segue:

**Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo**

1. Le premesse, le considerazioni e i rilievi sopra espressi nonché gli allegati si intendono integralmente richiamati e fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del Piano Operativo Comunale delle aree in oggetto per la cui trasformazione stabilisce i reciproci impegni delle parti così come specificati negli Articoli che seguono.

3. L'ambito territoriale di riferimento, così come rappresentato nell'allegata planimetria (All.B), è costituito dal Comparto n.15 corrispondente alla proposta n.86.

4. Il presente accordo, con riferimento agli obiettivi suddetti, individua per l'ambito di cui trattasi i seguenti contenuti strategici:

A.1 riqualificare le aree e infrastrutture pubbliche preesistenti e contribuire alle dotazioni urbane di ambito territoriale (obiettivo "A");

A.2 acquisire al patrimonio pubblico, all'interno del Comparto, le aree attrezzate adibite a dotazioni territoriali, previste dalla normativa e dagli strumenti urbanistici vigenti, nella misura minima, riferita all'incremento di carico urbanistico così come definito dai vigenti P.S.C. e R.U.E., che sarà valutato in sede di Piano Urbanistico Attuativo, di 1 mq/1 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) (obiettivo "A");

B.1 realizzare nel Comparto oggetto del presente Accordo un insediamento prevalentemente residenziale, compatibile con la qualità dei luoghi e dell'abitare, in sostituzione dell'insediamento preesistente classificato all'art.4.2 comma 3 lettere b / b1 delle N.T.A. del P.S.C quali "unità edilizie ospitanti, al momento dell'adozione del PSC, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie", mediante la trasformazione fisica e funzionale della Superficie Utile preesistente, ferme restando le risultanze in sede di POC delle valutazioni di sostenibilità e ammissibilità degli interventi (obiettivo "B").



## **Art. 2 – Impegni dei Proponenti**

1. In attuazione del presente accordo, qualora la proposta di intervento sia ricompresa nella programmazione del POC, i proponenti si impegnano, per sé e i loro aventi causa, ad attuare a propria cura e spese il comparto oggetto del presente accordo nel rispetto degli obiettivi e contenuti fin qui descritti.

2. Contenuti minimi dell'intervento ai quali i proponenti si impegnano a dare attuazione sono:

- a) la cessione al patrimonio pubblico, all'interno del Comparto, delle aree attrezzate adibite a dotazioni territoriali, previste dalla normativa e dagli strumenti vigenti, nella misura minima, riferita all'incremento di carico urbanistico così come definito dai vigenti P.S.C. e R.U.E., di 1 mq/1 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) (obiettivo "A.2");
- b) la realizzazione nel Comparto oggetto del presente Accordo di un insediamento prevalentemente residenziale, compatibile con la qualità dei luoghi e dell'abitare, in sostituzione dell'esistente, mediante la trasformazione fisica e funzionale della Superficie Utile Lorda preesistente, ferme restando le risultanze in sede di POC delle valutazioni di sostenibilità e ammissibilità degli interventi ((obiettivo "B.1")

3. I proponenti si impegnano inoltre, per sé e i loro aventi causa, ad attuare quanto previsto al punto "A.1" del precedente art.1, realizzando a propria cura e spese i seguenti interventi:

- a) riqualificazione di Via Carbonia nell'intera sua estensione, prevedendo in particolare:
  - la realizzazione di marciapiede pedonale su di un lato della sede stradale;
  - la sostituzione del manto stradale;
  - la riqualificazione della pubblica illuminazione esistente, prevedendo la sostituzione dei corpi illuminanti e gli eventuali adeguamenti del supporto.
- b) realizzazione di un'"isola salvagente" all'incrocio fra Via Adriatica e Viale Asmara, idonea alla messa in protezione dell'attraversamento pedonale funzionale alle attrezzature scolastiche esistenti.



4. In considerazione della specificità dei luoghi e della natura dell'intervento oggetto del presente accordo, le opere di cui al precedente punto 3 potranno partecipare al soddisfacimento delle dotazioni territoriali previste al precedente punto 2 lettera a), quale compensazione delle stesse, qualora non reperibili in loco, in misura e con modalità da precisare e quantificare in sede di P.U.A. mediante specifico Piano Economico comparativo.

5. I proponenti si impegnano inoltre, per sé e i loro aventi causa,:

- a realizzare a propria cura e spese, nelle forme prescritte dal D.Lgs 163/2006 e s.m.i., se ed in quanto applicabile, le opere pubbliche correlate agli interventi di urbanizzazione interni ed esterni al comparto di intervento;

- ad effettuare i frazionamenti delle aree e/o immobili da cedere dando atto che ogni spesa conseguente al trasferimento di beni all'Amministrazione Comunale, è a loro carico con inclusione di tutti gli oneri fiscali, nessuno escluso, che saranno dovuti nel rispetto dei termini prescritti dalla Legge al momento del trasferimento della titolarità che dovrà avvenire nella tempistica stabilita dal presente accordo precisata dal POC e recepita dal PUA;
- ad assumere a proprio carico l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree adibite a dotazioni territoriali per un periodo di anni 2 (due) a decorrere dalla data di collaudo delle opere, secondo standard prestazionali da definirsi in sede di convenzione urbanistica del Piano Attuativo.

6. I proponenti, al fine di dare attuazione agli interventi previsti, si impegnano, per sé e i loro aventi causa, a presentare all'Amministrazione Comunale, un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) per le aree identificate in premessa nei tempi di cui al successivo Art.5.

### **Art. 3 - Impegni dell'Amministrazione Comunale**



1. A fronte degli impegni assunti dai Proponenti, l'Amministrazione Comunale si impegna a proporre ai sensi e per gli effetti e con i limiti di cui all'art. 18 L.R. 20/2000 s.m.i. l'inserimento dell'intervento oggetto del presente accordo tra i comparti di attuazione programmati dalla prima variante al POC secondo le previsioni di intervento e gli obiettivi indicati ai precedenti artt. 1 e 2.

2. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, ultimo periodo della L.R. 20/2000 s.m.i. l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

### **Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali e delle opere extra comparto.**

1. Le spese relative al progetto delle opere da realizzare di cui al presente articolo, sono a carico dei proponenti o dei loro aventi causa.

2. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche "extra comparto" previste dal presente accordo sono a carico dei

proponenti. In sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sarà oggetto di Convenzione urbanistica la disciplina di quanto previsto dall'art.A-26 comma 4-bis della L.R. n.20/2000 s.m.i. in merito allo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002.

3. Le suddette opere dovranno essere realizzate nel rispetto dei procedimenti previsti dal D.Lgs n.163/2006 e successivo d.p.r. n. 207/2010 e successive modifiche, se ed in quanto applicabili, nonché in conformità alle normative vigenti al momento della loro realizzazione con riguardo in particolare alle discipline vigenti in materia di igiene, di ambiente e di sicurezza.

#### **Art. 5 - Tempistica dell'accordo**

1. I Proponenti si impegnano, per sé e i loro aventi causa:

- a) ad elaborare e presentare all'Amministrazione Comunale la proposta di piano attuativo (PUA) del comparto di attuazione programmato dal POC entro 12 mesi all'approvazione del Piano Operativo stesso.

Le parti convengono che tale termine potrà peraltro essere concordemente modificato e quindi prorogato con specifico nulla-osta dell'Amministrazione Comunale.

- b) a sottoscrivere la Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo entro 4 (quattro) mesi dall'approvazione del PUA stesso;
- c) a presentare il titolo edilizio per la realizzazione dell'intero intervento, entro 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione del PUA.

2. I proponenti si impegnano inoltre, per sé e i loro aventi causa:

- a cedere le aree attrezzate e le opere adibite a dotazioni entro 3 mesi dal collaudo delle stesse e comunque non oltre il termine di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità;
- a realizzare e cedere le opere esterne al comparto nel termine di 16 (sedici) mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;
- a ultimare i lavori e conseguire il Certificato di conformità edilizia degli immobili entro il termine di validità del P.U.A;



- ad attuare quanto altro previsto ai precedenti articoli entro il termine di validità del Piano Urbanistico Attuativo.

#### **Art. 6 – Inadempimenti.**

1. In caso di mancato rispetto di quanto previsto al precedente Art.5 comma 1 lettera a) relativamente ai termini di presentazione della proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di adottare una successiva variante al POC che escluda dal POC stesso l'intervento di cui al presente accordo.

#### **Art. 7 – Norme finali**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'Art 11 della Legge 241/90 s.m.i., nonché per quanto compatibili, quelle del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

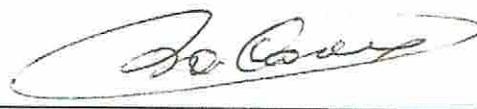
2. Tutte le spese relative alla redazione, formazione e stipula ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa sono a carico dei proponenti e loro aventi causa.

Per l'Amministrazione Comunale, Il Sindaco pro-tempore Sig. Massimo Pironi



---

Per la società "Neri Immobiliare di Rosa Cesare e C. s.n.c.", il legale rappresentante Sig. Rosa Cesare



---

Allegati:

A – Planimetria catastale delle aree interessate e individuazione delle proprietà

B – Planimetria di individuazione dei sub-comparti



Allegato "A": Planimetria catastale delle aree interessate e individuazione delle proprietà.

Piano Operativo Comunale  
POC\_2013

Comparto n. 15

Legenda

Individuazione Catasto Terreni ( Foglio-Particella )

Comparto 15, Proposta 86

Altre Particelle

Simbologia di vestizione

Linee di vestizione

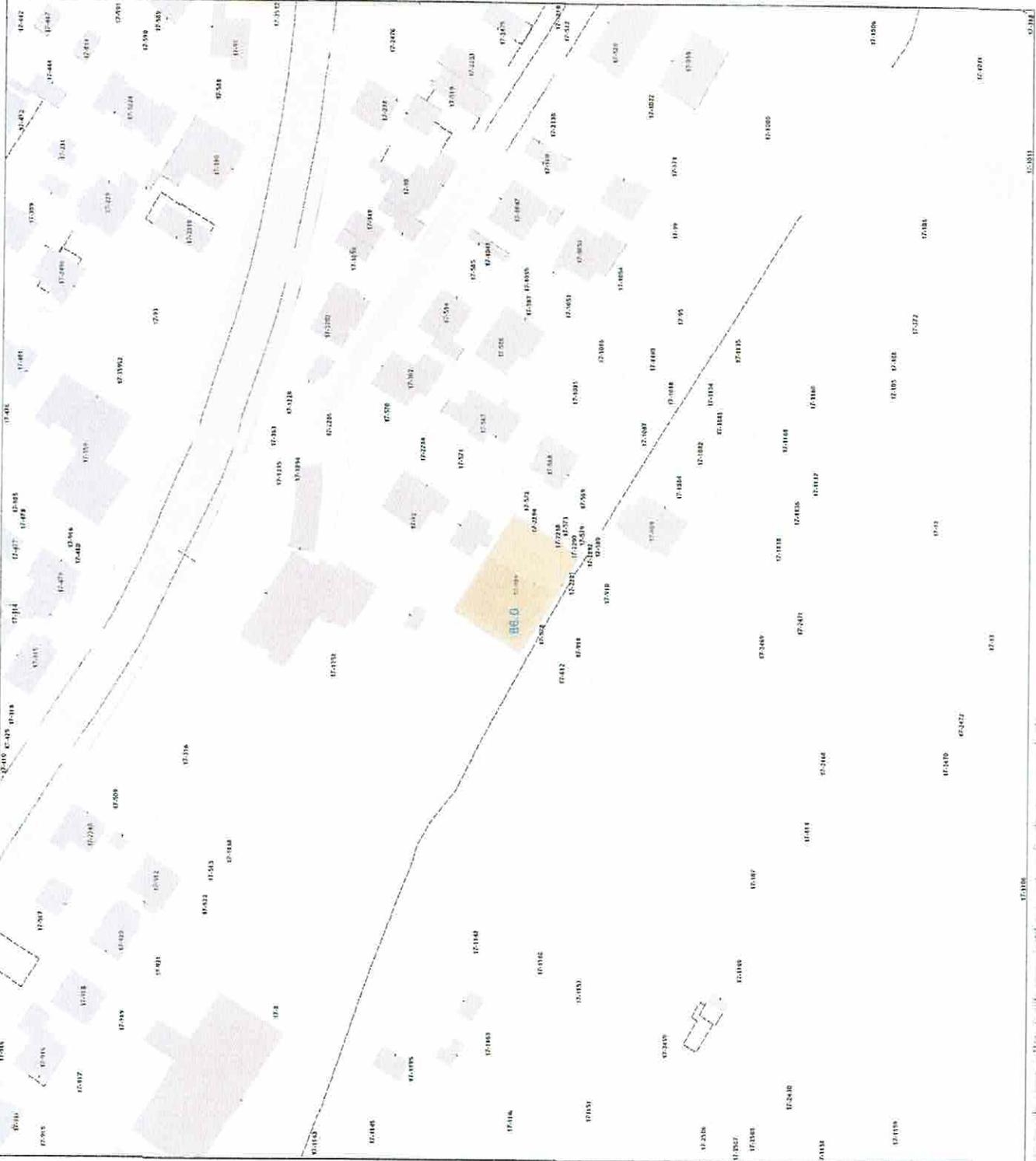
Fogli catastali

Strade catastali

Acque catastali

Fabbricati

Sub-Comparti  
num. Sub-Comparto



Legenda

B6

