

# COMUNE di RICCIONE

Provincia di Rimini

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di Iniziativa Privata (PUA)

[Art. 4.10 del P.S.C.]

DENOMINAZIONE "TRAMONTANA 3" COMPOSTO DA N.2 COMPARTI N.02.1, N.02.2

SITUATI IN RICCIONE, VIALE PIEMONTE

L.R. 20/2000 - PSC del C.C. N.84 del 23/04/2007 - POC del C.C. N.5 del 16/02/2012 (Comparto N.02.1 e N.02.2)

Richiedenti:

Montebelli Wilma e Savini Giuseppe  
Fantini Wilma e Schiaratura Graziano  
Schiaratura Cristian e Riminiucco Cristina (Identità casava di Schiaratura Cristina)  
Conti Sabina e Fabrizio

TAVOLA - A

STRALCIO STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PSC e POC)

FIRME RICHIEDENTI: ARCH. LIVIO LEPRI, ARCH. MONICA LEPRI  
PROGETTO E DIREZIONE LAVORI: ARCH. LIVIO LEPRI

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE MAGGIO 2013

LEPRI ARCHITETTI ASSOCIATI

LIVIO LEPRI - MONICA LEPRI - Via Roma 2 - 47939 Riccione (RN) - Tel. +39 0541 446512 - Fax 0541 3194201 - www.lepriarchitetti.com - info@lepriarchitetti.com  
La Direzione Lavori non si ritiene responsabile di eventuali opere eseguite prima del ritiro della pratica. Autorizzazione con il presente comunicato di diffidare i lavori, siano esse pertinenti o meno con il presente elaborato. - Elaborato grafico realizzato con AutoCAD LT licenza n. 640-0495977 -

STRALCIO C.T.R. 1:5000

## Legenda PSC - Tavola 1

Area "via Piemonte"

T.1 - Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature

### AMBITO AEROPORTUALE

Area Aeroportuale

ZONE INTERESSATE DALLE DIREZIONI DI ATTERRAGGIO E DALLE ALTRE DIREZIONI SOGGETTE A LIMITAZIONI IN MATERIA DI OSTACOLI ALLA NAVIGAZIONE (ARTT. 714, 714 BIS, 715, 715 BIS E 715 TER, C.d.N. come modificati, sostituiti o introdotti dalla L. 58/1963):

ZONE DETERMINATE AI SENSI DELL'ART. 715 TER DEL C.D.N. E INDICATE NELLE MAPPE APPROVATE CON I.D.M. N. 64 DEL 27/02/1970 E D.M. DEL 28/01/1976, AI SENSI DELL'ART. 715 QUATER DEL C.D.N. STESSO.

Zona "A"- Velatura azzurra (aree sulla direttrice di atterraggio comprese tra 300 metri e 3 Km dal perimetro dell'Aeroporto - artt. 715 e 715bis del C.d.N.);

Zona "B"- Velatura gialla (aree sulla direttrice di atterraggio fino a 300 metri da perimetro dell'Aeroporto - artt. 715 e 715bis del C.d.N.);

Zona "C"- Velatura rossa (aree nelle altre direzioni di atterraggio fino a 300 metri dal perimetro dell'Aeroporto - artt. 715 e 715bis del C.d.N.);

ULTERIORI AREE INDIVIDUATE AI SENSI DEL C.D.N., MA NON INDICATE NE' NELLE MAPPE DELLE LIMITAZIONI, NE' NEGLI SPECIFICI DECRETI SU INDICATI, DI APPROVAZIONE DELLE MEDESIME:

Limite delle aree nella direttrice di atterraggio comprese tra 3 Km e 15 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 bis del C.d.N.;

Limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quello di atterraggio comprese tra 300 metri e 3 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 del C.d.N.;

Limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quello di atterraggio comprese tra 3 Km e 5 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 del C.d.N.;

Limite delle aree intorno all'aeroporto militare comprese tra 3 Km e 7.5 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 bis del C.d.N.;

N.B. In materia di limitazione e rimozione degli ostacoli esterni al sedime aeroportuale si applicano altresì le disposizioni previste nel capitolo 4 dell'annesso ICAD n. 14, Volume I, "Aerodromi" terza edizione del luglio 1999 e successivi emendamenti, recepito con Decreto 23 maggio 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (G.U. n. 137/02) ed il Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, edizione 2 del 21 ottobre 2003, deliberato dall'ENAC Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (Cfr. Comunicato in G.U. n. 257/03)

## Estratto PSC - Tavola 1

Area "via Piemonte"

T.1 - Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature

Scala 1:5000

Individuazione Comparti



## Legenda PSC - Tavola 3

Area "via Piemonte"

T.3 - Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali

### 3.2. TERRITORIO URBANIZZABILE

Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica:

Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP, per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art. 24, comma 3°, lett. a) e b) bis) delle N.A. del PTCP

Ambiti per nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali:

Aree individuate in zona dell'art. 20 del PTCP

Ambiti per nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali previsti dal PRG vigente e riconfermati

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive previsti dal PRG vigente e riconfermati

Nuovo ambito specializzato per attività produttive (nuova struttura ricettiva all'aria aperta)

Nuovo polo funzionale (nuova grande struttura di vendita)

DOTAZIONI TERRITORIALI, ECOLOGICHE ED AMBIENTALI COMPRESSE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZABILE:

Porzioni destinati esclusivamente a nuove dotazioni territoriali

Porzioni interessate da vincoli infrastrutturali da destinare a dotazioni ecologiche ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi delle relative infrastrutture

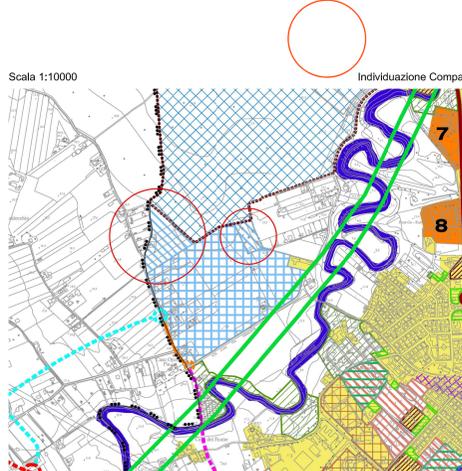
## Estratto PSC - Tavola 3

Area "via Piemonte"

T.3 - Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali

Scala 1:10000

Individuazione Comparti



## Estratto POC 2010 v. 01 (Relazione)

Area "via Piemonte"

L'insediamento produttivo di Viale Piemonte

Comune di Riccione Provincia di Rimini Piano Operativo Comunale 2010 Dicembre 2010

L'insediamento produttivo di Viale Piemonte

L'ambito di intervento "Tramontana III Viale Piemonte. Ambito specializzato per attività produttive secondarie", si configura quale completamento della limitrofa area adibita all'insediamento di industrie insalubri e deposito di materiali edili, attualmente in fase di realizzazione ed è articolato in due comparti che sottolineano la continuità con l'insediamento limitrofo.



Tra gli obiettivi prioritari dell'intervento inserito nel POC\_2010 si rileva in particolare il contenimento dell'uso di territorio per insediamenti produttivi, e l'ottimizzazione delle infrastrutture territoriali a supporto nonché la mitigazione degli effetti che tali insediamenti producono nell'ambiente.

A partire da quegli obiettivi generali i principali contenuti dell'intervento disciplinato dal presente POC riguardano il completamento dell'insediamento per attività produttive secondarie previsto dal vigente PSC; l'acquisizione al patrimonio pubblico, con le modalità della perequazione urbanistica, di un'area della superficie di mq.1.104,20; il completamento delle dotazioni territoriali, ecologiche ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi delle relative infrastrutture

terrioriali di area funzionale; la realizzazione di un Centro Servizi della superficie utile di mq. 400, che soddisfi le esigenze dell'intero insediamento produttivo.

In particolare l'intervento si coordinerà con l'insediamento in fase di realizzazione per quanto concerne le caratteristiche edilizie e insediative e il sistema della viabilità e delle dotazioni.

Le previsioni insediative, che interessano un'area della superficie territoriale di circa 28.176 mq, comporteranno la realizzazione di circa 6.938 mq, di superficie utile con un indice fondiario di 0,246 mq/mq.

A fronte di quella ineditabilità si realizzeranno e cederanno alla proprietà pubblica, 2.681,53 mq. di area adibite a parcheggi e circa 3.922 mq. di aree adibite a verde pubblico, ad ampio soddisfacimento degli standards previsti dalla normativa vigente, oltre alla realizzazione e cessione prevista delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, alla cessione dell'area assoggettata a perequazione, e alla realizzazione successiva del Centro Servizi.

Comune di Riccione Provincia di Rimini Piano Operativo Comunale 2010 Dicembre 2010

L'insediamento non presenta particolari problematicità, e beneficia della precedente previsione di potenziamento della via Piemonte.



Ciò nonostante l'assetto viabilistico manifesta oggi ancor più che in passato l'esigenza di coordinare gli interventi infrastrutturali a scala provinciale: infatti le ultime soluzioni progettuali della Variante SS16 hanno modificato le previsioni che furono alla base del PSC, eliminando una delle uscite allora previste funzionali all'insediamento di Viale Piemonte.

Questi ultimi sviluppi, comportano inevitabilmente la revisione del sistema viabilistico a scala comunale nell'ambito della redazione del Piano Generale del Traffico Urbano e del Piano Urbano del Traffico, nonché a scala provinciale e in rapporto con gli attori della Variante SS16, per la messa a sistema e la programmazione di una rete viabilistica a supporto degli insediamenti produttivi a monte della attuale SS16 nel territorio dei Comuni di Rimini e Riccione.

## Estratto POC 2010 v. 01 (Norme Tecniche di Attuazione)

Area "via Piemonte"

L'insediamento produttivo di Viale Piemonte

Comune di Riccione Provincia di Rimini Piano Operativo Comunale 2010 Febbraio 2012

L'insediamento produttivo di Viale Piemonte

Art. II.2 Ambito di intervento N.02: "Tramontana III Viale Piemonte. Ambito specializzato per attività produttive secondarie".<sup>14</sup>

Contenuti e obiettivi.

L'ambito di intervento "Tramontana III Viale Piemonte. Ambito specializzato per attività produttive secondarie", come delimitato nello Schema di assetto generale, si configura quale completamento della limitrofa area adibita all'insediamento di industrie insalubri e deposito di materiali edili, attualmente in fase di realizzazione.

L'ambito di intervento si articola in due comparti disgiunti che sottolineano la continuità con l'insediamento limitrofo.

Obiettivi prioritari dell'intervento inserito nel POC\_2010 sono: il contenimento dell'uso di territorio per insediamenti produttivi, l'ottimizzazione delle infrastrutture territoriali a supporto, la mitigazione degli effetti che tali insediamenti producono nell'ambiente.

I principali contenuti dell'intervento disciplinato dal presente POC sono:

il completamento dell'insediamento per attività produttive secondarie previsto dal vigente PSC;

l'acquisizione al patrimonio pubblico, con le modalità della perequazione urbanistica, di un'area della superficie di mq.1.104,20;

il completamento delle dotazioni territoriali di area funzionale;

la realizzazione di un Centro Servizi della superficie utile di mq. 400, che soddisfi le esigenze dell'intero insediamento produttivo.

In particolare per quanto concerne il Centro Servizi, fermo restando a carico dei soggetti attuatori dell'intervento l'onere della sua edificazione, l'Amministrazione Comunale si riserva l'individuazione dell'area di suo insediamento in sede di PUA.

Prescrizioni generali.

L'attuazione dell'intervento denominato "Tramontana III Viale Piemonte" dovrà prevedere l'integrale soddisfacimento degli standards di dotazioni territoriali previsti dalla disciplina vigente all'interno del proprio ambito.

Inoltre si prescrive a carico dei soggetti attuatori privati la realizzazione di un Centro Servizi della superficie utile di mq. 400, da realizzarsi in aree indicate dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la disciplina edilizia e urbanistica, fermo restando quanto esplicitamente disposto dal presente POC, il PUA dovrà adottare norme attuative coerenti con la disciplina vigente del territorio insediamento produttivo, provvedendo al coordinamento e all'unificazione normativa dell'intera area produttiva.

In merito all'adeguamento infrastrutturale e al contenimento degli effetti negativi che l'intervento produce sull'ambiente e il territorio, si prescrive l'osservanza e l'attuazione di quanto previsto nella allegata Valsat/VAS.

Nella progettazione dei singoli fabbricati si dovrà tenere in debito considerazione la presenza della falda a quote prossime il piano di campagna (sottospazio idrostatico, impermeabilizzazioni, ecc.).<sup>15</sup>

L'opera di presidio idraulico attualmente in previsione in tale ambito di intervento dovrà essere incrementata di 1225 mc con scarico al corpo idrico ricettore non superiore a 10 l/sec per ogni Ha di superficie drenata interessata dall'intervento e, preliminarmente al rilascio del permesso a costruire, dovrà essere ottenuto il Nulla Osta idraulico da parte dell'autorità idraulica competente.<sup>16</sup>

La realizzazione delle opere funzionali è prescritta ai fini di garantire la sostenibilità degli insediamenti dovrà coordinarsi temporalmente ed economicamente con la realizzazione di medesime opere previste nell'ambito del Piano Particolareggiato per le aree adiacenti denominato "Deposito materiali edili e industrie insalubri Viale Piemonte" in corso di attuazione.<sup>17</sup>

Direttive al PUT e al PGTU.

In considerazione dell'incremento di carico funzionale sulla rete stradale esistente, i redigenti PUT e PGTU dovranno approfondire le indagini di sostenibilità ambientale e territoriale, facendosi diligenti nei confronti degli enti sovraordinati e delle amministrazioni speciali nella definizione della rete viabilistica e del sistema della mobilità a scala provinciale, al fine di trovare soluzioni comuni e condivise alle problematiche di connessione sostenibile ed efficace delle aree prossime alla variante SS16 in corso di attuazione.

Comune di Riccione Provincia di Rimini Piano Operativo Comunale 2010 Febbraio 2012

L'insediamento produttivo di Viale Piemonte

Previsioni di intervento.

Ambito N.02 Tramontana III-Viale Piemonte. Sintesi delle previsioni riferite all'intero ambito di intervento.<sup>18</sup>

Scheda Normativa N.02<sup>19</sup>

Ambito "Tramontana III" Viale Piemonte. Ambito specializzato per attività produttive secondarie.

Strumenti di attuazione Piano Urbanistico Attuativo

Stato di fatto

Superficie Territoriale (St) 30.824,34 mq.

Potenziale edificatorio

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive secondarie

Superficie Territoriale (St) 19.369,34 mq.

DE (Diritti edificatori) 0,15 mq/mq

Fattore di moltiplicazione 1,70

Indice di Utilizzazione Territoriale complessivo 0,255 mq/mq

Fascio di rispetto stradale

Superficie Territoriale (St) 1.485,00 mq.

DE (Diritti edificatori) 0,05 mq/mq

Fattore di moltiplicazione 1,70

Indice di Utilizzazione Territoriale complessivo 0,085 mq/mq

Ineditabilità totale di Comparto

Superficie Territoriale (St) 20.824,34 mq.

Superficie (Sue) massima complessiva 5.062,86 mq.

Indice di Utilizzazione Territoriale complessivo 0,243 mq/mq

Dotazioni territoriali minime

Parcheggi pubblici 5,00n St

Verde pubblico 10,00n St

Parametri di intervento

Superficie (Sue) massima complessiva

Prodotto 5.045,00 mq.

Residenziale 2,42 mq/mq

Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) 12.488,31 mq.

Superficie fondiaria ineditabile totale (St) 0,246 mq/mq

Indice medio di Utilizzazione fondiaria (Uf) 5,00n St

Superficie (Sue) massima di nuovo insediamento 5.045,00 mq.

Dotazioni territoriali di Comparto previste

Parcheggi pubblici 7,88n St

Verde pubblico 1.434,12 mq.

Verde pubblico 14,99n St

Verde pubblico 3.120,88 mq.

Infrastrutture

Verde pubblico 2.278,83 mq.

Comune di Riccione Provincia di Rimini Piano Operativo Comunale 2010 Febbraio 2012

L'insediamento produttivo di Viale Piemonte

Ambito N.02. Tramontana III-Viale Piemonte. Comparto N.02.1<sup>20</sup>

Scheda Normativa N.02<sup>21</sup>

Ambito "Tramontana III" Viale Piemonte. Ambito specializzato per attività produttive secondarie.

Comparto Comparto 1

Strumenti di attuazione Piano Urbanistico Attuativo

Stato di fatto

Superficie Territoriale (St) 30.824,34 mq.

Potenziale edificatorio

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive secondarie

Superficie Territoriale (St) 19.369,34 mq.

DE (Diritti edificatori) 0,15 mq/mq

Fattore di moltiplicazione 1,70

Indice di Utilizzazione Territoriale complessivo 0,255 mq/mq

Fascio di rispetto stradale

Superficie Territoriale (St) 1.485,00 mq.

DE (Diritti edificatori) 0,05 mq/mq

Fattore di moltiplicazione 1,70

Indice di Utilizzazione Territoriale complessivo 0,085 mq/mq

Ineditabilità totale di Comparto

Superficie Territoriale (St) 20.824,34 mq.

Superficie (Sue) massima complessiva 5.062,86 mq.

Indice di Utilizzazione Territoriale complessivo 0,243 mq/mq

Dotazioni territoriali minime

Parcheggi pubblici 5,00n St

Verde pubblico 10,00n St

Parametri di intervento

Superficie (Sue) massima complessiva

Prodotto 5.045,00 mq.

Residenziale 2,42 mq/mq

Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) 12.488,31 mq.

Superficie fondiaria ineditabile totale (St) 0,246 mq/mq

Indice medio di Utilizzazione fondiaria (Uf) 5,00n St

Superficie (Sue) massima di nuovo insediamento 5.045,00 mq.

Dotazioni territoriali di Comparto previste

Parcheggi pubblici 7,88n St

Verde pubblico 1.434,12 mq.

Verde pubblico 14,99n St

Verde pubblico 3.120,88 mq.

Infrastrutture

Verde pubblico 2.278,83 mq.