



Comune di Riccione
Provincia di Rimini

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE
DI UN'AREA POSTA IN COMUNE DI RICCIONE - ZONA MARANO
IN VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI RICCIONE
E AL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI RIMINI
**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
COMPARTO Scheda 13**

IL SINDACO DANIELE IMOLA

L'ASSESSORE LORETTA VILLA

IL DIRIGENTE GUGLIELMO ZAFFAGNINI

OGGETTO : RELAZIONE URBANISTICA

Tavola:

Allegato A

Scala:

Data:

LUGLIO 2007

PROGETTISTA:

PROGETTAZIONE E
COORDINAMENTO GENERALE
Ing. GUGLIELMO ZAFFAGNINI
Settore Urbanistica/Edilizia Privata

COLLABORATORE:

Dott. GIANNETTI MARIA GRAZIA

COLLABORAZIONI:

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. MARCO GAUDENZI
Arch. FRANCESCO MALAGOLI

PROGETTAZIONE E TOPOGRAFIA
Geom. STEFANO MONTANARI

IMPIANTI MECCANICI
Ing. MAURO MONTANARI
Ing. MARCO SANCHINI

IMPIANTI ELETTRICI
Ing. ENRICO ORTALLI



COMUNE DI RICCIONE
Zona Turistica Speciale T6
Area Marano

RELAZIONE URBANISTICA
Comparti scheda 13 – scheda 14 – scheda 15

INQUADRAMENTO GENERALE

I tre Piani Particolareggiati in oggetto sono relativi tre distinti comparti attraverso i quali sarà realizzatala pianificazione unitaria, già oggetto di Accordo di Programma in variante al PRG del comune di Riccione ed al PTCP della provincia di Rimini, dell'area denominata "area Marano", comprendente superfici situate a nord della foce del torrente Marano, a monte e a valle del lungomare, attualmente in parte edificate ed in parte a verde e strade, in maggioranza di proprietà privata.

La pianificazione unitaria è mirata a definire un utilizzo efficace delle aree a contorno del Marano unitamente ad una razionalizzazione del sistema delle infrastrutture e delle strutture del luogo.

Allo stato attuale le aree si presentano in una condizione di abbandono che caratterizza non solo le aree private, ma si estende inevitabilmente a tutto il contorno. Le aree pubbliche a strade e piazzali risultano malamente utilizzate e ottenute come spazi di risulta di un costruito non particolarmente ordinato.

Il progetto unitario è orientato ad effettuare una riorganizzazione semplice e funzionale della viabilità, ad unificare nella forma e nell'uso gli spazi pubblici a disposizione tenendo presenti sia le esigenze di parcheggio che saranno necessarie al buon funzionamento dell'intervento, sia quelle della sosta e della circolazione pedonale e ciclabile che con il rifacimento del lungomare attualmente in corso troveranno una sistemazione funzionale e coordinata.

LA RIORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

A seguito dell'approvazione definitiva dell'accordo di pianificazione che ha interessato tutto l'ambito, il progetto di coordinamento dei tre comparti attuativi è stato sviluppato ulteriormente verso una sistemazione generale dell'area ancor più orientata ad una riqualificazione generale.

I tre piani sono il frutto di una progettazione coordinata dall'ufficio tecnico del Comune in accordo con i tecnici rappresentanti le proprietà dei comparti interessati.

In questa fase esecutiva, è stata posta maggiore attenzione alla sistemazione viaria generale, ai parcheggi, alle percorrenze pedonali relative non solo agli interventi interni ai comparti ma a quelle di tutto il quartiere.

L'obbiettivo raggiunto è duplice:

- 1) Sul lungomare il punto di incontro delle percorrenze principali è sottolineato e risolto dalla realizzazione di una piazza con sottopasso integrato per i veicoli privati che percorrono la litoranea.

La piazza sarà l'ingresso alla città da nord.

- 2) All'interno del quartiere, al centro dell'ambito unitario, un piccolo centro urbano con servizi commerciali è organizzato intorno ad una seconda piazza di quartiere.

Si è quindi creato un primo luogo significativo per chi percorre il lungomare ed entra ed esce da Riccione ed un secondo per chi vive e lavora nel quartiere.

La relazione tra questi luoghi è organizzata da grandi spazi verdi pubblici e privati ed il costruito ne costituisce un "contorno" ordinato.

In una "sezione" ideale del territorio realizzata da mare all'entroterra il mare stesso, la spiaggia, le dune, la piazza con le macchine in sottopasso, le aree verdi, la piazza di quartiere ed il

costruito rappresentano una lettura della morfologia dell'ambiente che ne ripercorre la sua evoluzione geografica e storica.

LA VIABILITA' E LE INFRASTRUTTURE

1) Rifacimento di un tratto di Viale D'Annunzio e creazione di isola ambientale

In questo tratto, il lungomare sarà caratterizzato da un sistema di percorrenze, di illuminazione e di arredi particolare, tale che sia identificabile come "la porta Nord della città".

Il progetto prevede la realizzazione di una vera e propria piazza sul lungomare:

- In corrispondenza dell'originario ingresso della colonia Reggiana è sempre esistito un allargamento del marciapiede del lungomare oggi delimitato da una recinzione.

Questo allargamento diviene nel progetto l'elemento generatore della piazza su cui si affaccerà l'ingresso del nuovo grande albergo.

La piazza si forma con l'interramento della percorrenza veicolare principale del lungomare:

al piano piazza circoleranno solo gli autobus, gli autocarri e gli utenti dei parcheggi e del quartiere che veniva servito da via Rucellai; tutti questi si muoveranno nell'ambito di una zona definita come "isola ambientale", una sorta di zona a traffico limitato definita da un regolamento recepito recentemente dal nuovo codice della strada, in cui l'utilizzo degli spazi di percorrenza è prevalentemente pedonale e ciclabile.

Nelle "isole ambientali" si applica un modello di circolazione fondato non più sulla separazione netta dei flussi, ma sulla integrazione piena del traffico automobilistico con tutte le altre attività di quartiere (sosta, passeggio, gioco bimbi, ecc.).

All'interno delle "isole ambientali" viene perseguito l'obiettivo di integrare le differenti tipologie di flusso (veicolare, pedonale e ciclistico); si preferisce mantenere la promiscuità dei flussi (auto e biciclette, ma anche biciclette e pedoni), garantendo comunque a ciascuno di essi una continuità di percorso in sicurezza.

2) Eliminazione di Viale Rucellai

Viale Rucellai viene eliminato (mantenendo inalterati i sottoservizi presenti sotto l'attuale piano strada) e sostituito da spazi verdi e da spazi pavimentati a piazza.

Il percorso veicolare viene sostituito con una nuova viabilità munita di parcheggi che attraversa il comparto scheda 15.

3) Deviazione di Via Gozzano

All'interno dell'area in oggetto, Via Gozzano viene deviata al fine di ottimizzare l'uso delle aree per l'edificazione e per i parcheggi del comparto 13 e del 14

4) Realizzazione piazza

Nel comparto "scheda 14", così come richiesto dalla relativa scheda normativa di PRG, viene realizzata una piazza pavimentata, da utilizzarsi parzialmente anche a parcheggio.

5) Parcheggio pubblico nel comparto "scheda 13"

Nell'area compresa tra Via Gozzano, Via Sciascia, Via Panzini e la grande piazza nel comparto scheda 14, viene realizzato un ampio parcheggio pubblico in grado di soddisfare quanto normativamente richiesto per il comparto scheda 13 e in parte, per il comparto scheda 14.

6) Area verde

L'area verde sulla sinistra idraulica del torrente Marano, sarà recuperata come parco urbano alberato e con altri ampi spazi a verde pubblico attrezzato convenzionato.

Al fine di razionalizzare il sistema della sosta dei numerosissimi utilizzatori della spiaggia, anche nelle ore notturne, è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici su una fascia centrale all'area e su parte dei fronti lungo Viale D'Annunzio e Via Gozzano.

Al fine di un migliore inserimento nell'area verde, le aree a parcheggio, con esclusione delle corsie di manovra, saranno pavimentate con elementi proteggiato.

Nell'ambito della progettazione unitaria sopra citata, nel comparto "scheda 13" la equivalente superficie viene utilizzata per realizzare le potenzialità edificatorie dei comparti

“scheda 14” e “scheda 15” ed i parcheggi pubblici P1 a servizio dei comparti “scheda 13” e “scheda 14”.

LE STRUTTURE EDILIZIE

Le strutture previste dal progetto all'interno delle aree dei tre piani particolareggiati sono:

- a) il Resort: nuovo albergo e residenza turistico alberghiera, da realizzarsi nel comparto “scheda 13”
- b) nel comparto 13 edificio a torre derivante dalla perequazione applicata al comparto 15, con superficie utile maggiorata di un coeff. 2,8 per gli usi ricettivi.
- c) Immobili a destinazione commerciale e residenza turistico alberghiera da realizzarsi in parte nel comparto “scheda 14” ed in parte nel comparto “scheda13”
- d) immobile a destinazione residenziale da realizzarsi nel comparto “scheda 14”

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Come già accennato la progettazione dell'intero ambito territoriale è stata effettuata complessivamente ed unitariamente attraverso la redazione dell'accordo di pianificazione e, in questa sede attraverso la redazione di iniziativa pubblica dei tre presenti Piani Particolareggiati.

Gli atti convenzionali dei tre comparti, pur essendo autonomi, conterranno le clausole relative ai tempi ed alle modalità per l'attuazione delle opere di urbanizzazione in maniera coordinata.

Di seguito vengono descritti gli interventi relativi ad ogni singolo comparto

COMPARTO SCHEDA 13

Inquadramento generale

Il Piano Particolareggiato in oggetto interessa un comparto contraddistinto nel PRG come “Comparto scheda 13 – Area Resort: nuovo complesso turistico ricettivo di alta qualità”.

Il comparto è delimitato a Nord Est da Viale D’Annunzio;
a Sud Est da Viale Rucellai e da un edificio, con relativa area di pertinenza, localizzato ai margini del Comparto Scheda 14;
a Sud Ovest da Via Panzini;
a Nord Ovest da Via Sciascia e da un’area già urbanizzata ed edificata.

In un contesto più ampio il comparto è inserito all’interno della zona turistica speciale T6 “Area Marano”, così come definita e delimitata dall’Accordo di Programma in variante al P.R.G. del Comune di Rimini ed al P.T.C.P. della Provincia di Rimini.

La relativa scheda normativa definisce la capacità edificatoria pari a mq. 16.500 di Su.

Sono previsti gli usi U3, U4, U5 e U23.

E’ ammesso anche l’inserimento di attività di cui agli usi U8, U9, U11, U12, U14, U16 per una Su massima pari al 5% della Su complessiva.

Gli standards urbanistici di verde pubblico e parcheggi pubblici P1 e P2 rispettano le norme di PRG/V-S e le disposizioni degli artt. A-22/A-26 della L.R. 20/2000 relative alle dotazioni territoriali ed alla loro realizzazione.

E’ previsto uno standard di verde attrezzato S2 non inferiore a mq. 4.800 di superficie.

La compatibilità ambientale dell’intervento, già analizzata con la VALSAT allegata alla documentazione dell’ Accordo di Programma, viene verificata anche attraverso la valutazione del clima acustico e la valutazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95 art. 8 per gli edifici a destinazione residenziale – alberghiera facenti parte del “Resort”.

Descrizione dell’intervento

Il P.P. propone una organizzazione funzionale delle aree così strutturata:

Nell’area compresa nel presente PP, l’organizzazione della viabilità su Viale D’Annunzio viene modificata in quanto i veicoli ordinari (veicoli alti e filobus esclusi) saranno indirizzati in un sottopasso in modo da creare una continuità di transito prioritariamente pedonale attraverso l’ “isola ambientale” localizzata prevalentemente nel comparto scheda 15, ma in parte anche nel comparto 13, sino alle aree limitrofe alla colonia Reggiana.

All’interno dell’area in oggetto, il percorso di Via Gozzano viene modificato al fine di razionalizzare le superfici destinate all’edificazione, ai parcheggi ed alla nuova piazza di quartiere.

Il percorso di viale Rucellai viene spostato al centro del comparto 15 ed attrezzato con parcheggi.

I percorsi e la viabilità lungo Via Sciascia e Via Panzini rimangono sostanzialmente inalterati.

Nell’area compresa tra Via Gozzano, Via Sciascia, Via Panzini e la piazza nel comparto scheda 14, viene realizzato un ampio parcheggio pubblico in grado di soddisfare quanto normativamente richiesto per i singoli usi.

La parte dell’area di cui sopra, non occupata dal parcheggio, viene utilizzata come superficie fondiaria privata, per realizzare le potenzialità edificatorie del comparto scheda 15 e, parzialmente, del comparto scheda 14.

Le caratteristiche funzionali ed architettoniche del “Resort”

Per quanto riguarda le strutture il progetto prevede la realizzazione del Resort attraverso interventi di ristrutturazione di immobili esistenti (colonia Adriatica e Reggiana), non compresi nel perimetro dei piani particolareggiati, ed attraverso la demolizione e la costruzione di nuovi immobili con altra configurazione e volume (colonia Savioli).

Le strutture all’interno del Comparto scheda 13 sono:

- a) Struttura a monte, nuovo albergo, stanze e suites cat .4 stelle (circa 230 camere a 2-3 letti) ricettività c.a. 500-600 persone; alla sua base sono collocati i servizi di lavanderia e guardaroba

di tutto il complesso, i garages, i locali tecnici e gli spazi fitness e spogliatoi al servizio della piscina.

- b) Residenza turistico alberghiera aggregati e gestiti all'interno del villaggio, ricettività 120-140 persone, servizi diretti di sola pulizia.
- c) Servizi centralizzati
 - 1) Servizi di accoglienza, amministrazione e gestione, hall su tre livelli:
livello spiaggia con strada interna di collegamento e sottopassaggio al mare, livello strada aree amministrative con uffici direzione ed economato, call center, centro prenotazioni, lobby con reception, deposito bagagli, cabine telefoniche e business office, ingresso con accesso ai piani, camere, spazi commerciali con drugstore, gelateria e spazi comuni al coperto. Livello 1° bar al chiuso e su terrazza, sala televisione con affaccio sulla hall.
 - 2) Servizi di ristorazione e riunione; Sono realizzate due sale da pranzo per complessive 700 persone. La cucina centrale, rispetto a tali spazi, ha una potenzialità di 1.200 pasti con settori di produzione separati, ed è attrezzata con mensa e spogliatoi per il personale.
In un locale separato, viene inoltre realizzata una sala per riunioni/convegni per 400 persone
- d) Locali guardaroba, lavanderie pulizie centralizzati sotto la nuova struttura ricettiva con accesso all'esterno attraverso rampa.
- e) Locali palestra, fitness ecc.

Attrezzature sportive

- 1) Complesso delle piscine articolato in differenti vasche , bambini adulti attività sportive e ginniche con la possibilità per la vasca grande di ospitare un certo numero di corsie olimpioniche e munita di tribune a lato.
- 2) Attrezzature e servizi per le attività nautiche e balneari al piano spiaggia della colonia Reggiana, al piano terra dell'adriatica e sulle spiagge in concessione.

Modalità di attuazione dell'intervento

Gli interventi previsti dal presente Piano saranno attuati mediante il rilascio di più permessi di costruzione, uno per le urbanizzazioni, uno o più per i fabbricati

Stato di fatto delle aree interessate dall'intervento

Le aree interessate dall'intervento nel suo complesso sono le seguenti:

- 1) Area di proprietà Kiron srl, compresa tra Viale D'Annunzio, Viale Rucellai, e Via Gozzano, occupata da fabbricati
- 2) Area di proprietà Kiron srl compresa tra via Gozzano, Via Sciascia e Via Panzini, libera da fabbricati.
- 3) Area di proprietà Comune di Riccione Servizio acquedotto comunale, destinata a viabilità e parcheggi.
- 4) Area di proprietà del Comune di Riccione, destinata a viabilità,

Opere di urbanizzazione

Per la quantificazione delle aree S2 da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici si rimanda alle tavole di PP.

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- 1) Realizzazione di parte del sottopasso veicolare a Viale D'Annunzio
- 2) Realizzazione di porzioni di spazi pavimentati pubblici in corrispondenza del lungomare su Viale D'Annunzio e lungo il lato a confine con il Comparto scheda 15 e scheda 14
- 3) Modifica alla viabilità pubblica di Viale Gozzano realizzando il sopra citato spostamento.
- 4) Lievi modifiche alla viabilità di Via Sciascia e Via Panzini con l'inserimento di marciapiedi pedonali.
- 5) Realizzazione del parcheggio pubblico compreso tra Via Sciascia, Via Gozzano e Via Panzini
- 6) Parcheggi privati a fianco del "Resort"
- 7) Sistemazione delle aree di risulta dell'edificazione
- 8) Realizzazione di tutti gli impianti a rete

COMPARTO SCHEDA 14

Inquadramento generale

Il Piano Particolareggiato in oggetto interessa un comparto contraddistinto nel PRG come “Comparto scheda 14 – Area di ristrutturazione urbanistica dell’esistente”.

Il comparto è delimitato a Nord Est da Via Gozzano;
a Sud Est da un’area già urbanizzata e parzialmente edificata.
a Sud Ovest da Via Panzini;
a Nord Ovest da un’area non edificata compresa nel comparto “scheda 13”

In un contesto più ampio il comparto è inserito all’interno della zona turistica speciale T6 “Area Marano”, così come definita e delimitata dall’Accordo di Programma in variante al P.R.G. del Comune di Rimini ed al P.T.C.P. della Provincia di Rimini.

La scheda normativa definisce una capacità edificatoria collegata alla Su preesistente e alla dimensione di Piazzale Deledda.

Sono previsti gli usi U1, U2, U3, U4, U5, U7, U8, U9, U11, U12, U18, U19, U23

Su max per usi U1 e U2, mq. 500

Su max per usi U8, U9, U11, U12, mq 800

U23, pari a 1mq/mq esclusivamente in soluzione interrata.

Gli standards urbanistici di verde pubblico e parcheggi pubblici P1 e P2 devono rispettare le norme di PRG/V-S e le disposizioni degli artt. A-22/A-26 della L.R. 20/2000 relative alle dotazioni territoriali ed alla loro realizzazione.

Gli spazi a terra devono essere integrati da una piazza non inferiore a 2.500 mq.

Descrizione dell’intervento

Il P.P. propone una organizzazione funzionale delle aree così strutturata:

L’edificato di progetto è localizzato ai margini del comparto sul lato verso Via Panzini e sul lato a Sud Est.

Il lato Nord Est è delimitato dal nuovo percorso di Via Gozzano che, in questo tratto, viene ad essere inglobato nella piazza, quindi a scorrimento veicolare lento, assumendo il carattere di “isola ambientale”.

In tale “isola ambientale” il governo del territorio è fondato non più sulla separazione netta dei flussi, ma sulla integrazione piena del traffico automobilistico con tutte le altre attività di quartiere quali la sosta, il passaggio, il gioco ecc.

Al centro del comparto viene realizzata la piazza richiesta dalla scheda normativa, integrata anche con una parte inserita nel comparto “scheda 13”

All’interno del comparto il tracciato di Via Panzini resta inalterato con la sola aggiunta di alcuni parcheggi P1 sul lato verso mare.

Gli edifici pur caratterizzati da differenti destinazioni d’uso, alberghiero, residenziale e commerciale, si presentano con una morfologia planimetrica unitaria in grado di definire un rapporto con il contorno attento sia all’esistente che al nuovo spazio pubblico che si realizza.

La palazzina destinata a residenza è collocata sul margine destro della piazza in affaccio sul parco pubblico.

Si sviluppa su una altezza di tre piani più un piano attico in arretramento rispetto al contorno dell’edificio.

L’area di contorno è sistemata a giardino privato.

La superficie con destinazione alberghiera è suddivisa tra due costruzioni destinate a residence-hotel posizionate sui due lati inferiori della piazza e collegate tra loro da una struttura allungata e porticata destinata alle attività commerciali che disegna il fronte principale della piazza.

Le altezze dei fabbricati albergo sono di 4-5 piani fuori terra, quelle del fabbricato commerciale di un singolo piano coperto a terrazza che costituirà lo spazio all’aperto comune ai due residence hotel.

E’ prevista anche una soluzione tipologica alternativa che prevede la concentrazione di tutta l’edificazione in un unico blocco.

Modalità di attuazione dell'intervento

Gli interventi previsti dal presente Piano saranno attuati mediante il rilascio di più permessi di costruzione, uno per le urbanizzazioni, uno o più per i fabbricati.

Stato di fatto delle aree interessate dall'intervento

Le aree interessate dall'intervento nel suo complesso sono le seguenti:

- 1) Area di proprietà Melucci Marco, Melucci Massimo, Fascioli Abner, Fascioli Licia, compresa tra Via Gozzano e Via Panzini, occupata da due fabbricati contornanti Piazzale Deledda.
- 2) Area di proprietà del Comune di Riccione, destinata a viabilità.

Opere di urbanizzazione

Per la quantificazione delle aree S2 da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici si rimanda alle tavole di PP.

Le opere di urbanizzazione saranno le seguenti:

- 1) Realizzazione della piazza pubblica e modifica alla viabilità pubblica di Via Gozzano.
- 2) Realizzazione dei parcheggi pubblici su Via Panzini.
- 3) Sistemazione delle aree di risulta dell'edificazione
- 4) Realizzazione di tutti gli impianti a rete

COMPARTO SCHEDA 15

Inquadramento generale

Il Piano Particolareggiato in oggetto interessa un comparto contraddistinto nel PRG come “Comparto scheda 15 – Area di dotazione ecologico-ambientale”.

Il comparto è delimitato a Nord Est da Viale D’Annunzio;
a Sud Est dall’argine del torrente Marano.
a Sud Ovest da Via Gozzano;
a Nord Ovest da Viale Rucellai

In un contesto più ampio il comparto è inserito all’interno della zona turistica speciale T6 “Area Marano”, così come definita e delimitata dall’Accordo di Programma in variante al P.R.G. del Comune di Rimini ed al P.T.C.P. della Provincia di Rimini.

La scheda normativa definisce per gli usi ricettivi una capacità edificatoria con un incremento parametrico di 2,8.

Detta capacità insediativa non potrà essere realizzata nell’area del presente comparto;

La stessa sarà trasferita nell’area, inserita nell’ambito unitario T6, denominata scheda comparto 13 .

In questa scheda il piano prevede la destinazione di un’area a tale scopo per la realizzazione di un edificio a torre una in grado di contenere la superficie consentita.

Ferma restando la destinazione pubblica di tutte le aree del comparto, le modalità di utilizzo , di gestione delle stesse sarà regolata da apposita convenzione.

Sono previsti gli usi U25 nelle aree a verde pubblico convenzionato.

Descrizione dell’intervento

Il P.P. propone una organizzazione funzionale delle aree così strutturata:

L’area limitrofa al comparto “scheda 13” viene attrezzata come piazza , in parte interessata da tratti a scorrimento veicolare lento, assumendo il carattere di “isola ambientale”.

In tale “isola ambientale” come già detto, il governo del territorio è fondato non più sulla separazione netta dei flussi, ma sulla integrazione piena del traffico automobilistico con tutte le altre attività di quartiere quali la sosta, il passaggio, il gioco ecc.

La restante parte dell’area è suddivisa in due macroaree entrambe inedificate e così differentemente organizzate al fine di consentirne la sistemazione complessiva e di regolarne l’utilizzo ordinato:

- la prima adiacente al complesso alberghiero è destinata ad ospitare attrezzature sportive che potranno essere gestite con accordi stabiliti in convenzione dal Resort stesso.
- La seconda, dalla fascia centrale dei parcheggi fino al torrente Marano, è organizzata con verde alberato, parcheggi ed aperta al pubblico come parco naturale.

Modalità di attuazione dell’intervento

Gli interventi previsti dal presente Piano saranno attuati mediante il rilascio di permessi di costruzione.

Stato di fatto delle aree interessate dall’intervento

Le aree interessate dall’intervento nel suo complesso sono le seguenti:

Area di proprietà Kiron s.r.l., completamente libera da fabbricati

Area di proprietà del Comune di Riccione, prevalentemente destinata a viabilità.

Opere di urbanizzazione

Per la quantificazione delle aree S2 da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici si rimanda alle tavole di PP.

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- Realizzazione di parte del sottopasso veicolare a Viale D’Annunzio
- Realizzazione di porzioni di spazi pavimentati pubblici in corrispondenza del lungomare su Viale D’Annunzio e lungo il lato a confine con il Comparto scheda 13e scheda 14

- Realizzazione dei percorsi pedonali , viabilistici e dei parcheggi pubblici
- Sistemazione delle aree a verde attrezzato
- Sistemazione delle aree a parco
- Realizzazione di tutti gli impianti a rete