

Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa alla zona C2 (scheda 5.7) in variante al P.R.G. Vigente ai sensi art. 3 L.R. 46/88
Attuazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 18 L. 20/2000
(Rep. n. 81930 Notaio F. Ecuba del 11/03/2016 Reg. a Rimini in data 08/04/2016 n.3529 , trascritto il 12/04/2016 art. 3002)

Proprietà':

Località': Rivabella di Rimini – Via Coletti

- Relazione Generale Urbanistico/Architettonica
- Cronoprogramma

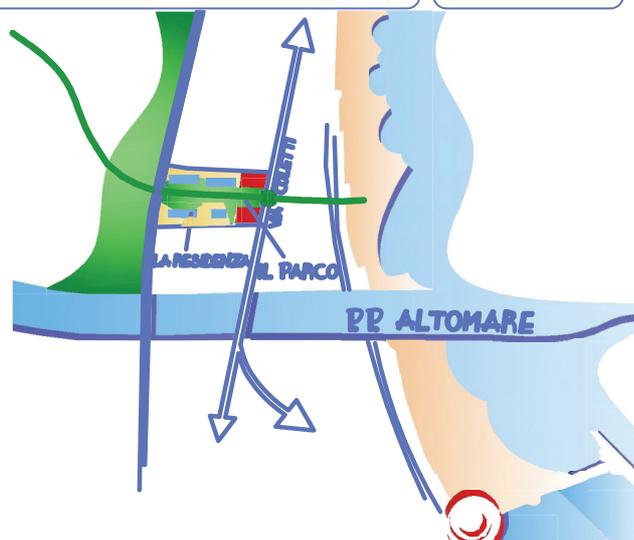
Data: **AGGIORNAMENTO GIUGNO 2023**

Progettista

Dott. Ing. Elio Giuliano Amati

Elaborato

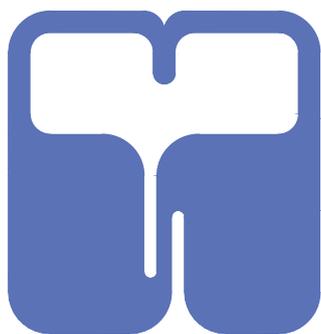
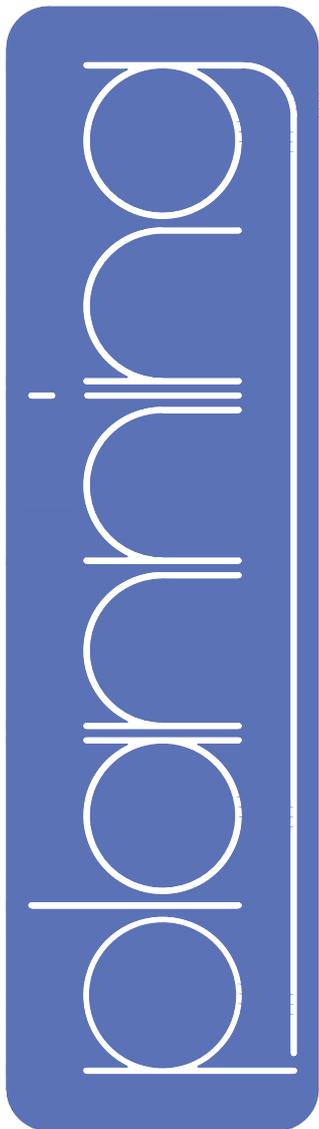
1a



Studio tecnico "PLANNING" Ingg. Ass. di Elio Ing. Amati, Marco Ing. Ricci, Vilmer Ing. Zavatta -

AUTOCAD licenza n° 053-70009393

Sul presente elaborato grava il DIRITTO DI PROPRIETÀ', per cui ne è vietata la riproduzione anche parziale, cessione a terzi, la diffusione, se non dietro nostra espressa autorizzazione scritta. Ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle vigenti leggi civili e penali.



RELAZIONE GENERALE URBANISTICO-EDILIZIA

L'Art 1.7 comma 3 bis delle NTA del PSC stabilisce che sono sottoposti alla disciplina urbanistica previgente (PRG) gli atti negoziali vigenti approvati e sottoscritti prima della data di approvazione della vigente strumentazione urbanistica (15/03/2016). Si tratta proprio del caso di specie: sull'area, oggetto del presente Piano particolareggiato, era stato sottoscritto già un accordo, ai sensi dell'Art 18 della LR 20/00, il 19/10/2010 poi rettificato in data 11/03/2016. **Il presente piano particolareggiato pertanto, in variante al PRG, avvia l'attuazione dell'accordo sottoscritto il 11/03/2016** davanti il Notaio Francesco Ecuba tra le proprietà interessate e l'Amministrazione (atto registrato l'08/04/2016 al n.3529 e trascritto il 12/04/2016 art. 3002). L'area è inserita nel P.R.G.V. in **"Zona C2: residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata"**, sub-zona C2, perimetrata ed identificata nella tavola di piano 3.5 (Tavole di utilizzo del Suolo) con Scheda di Progetto 5.7. L'attuazione dell'accordo, come le rettifiche richieste più di recente dall'Amministrazione per orientare la pianificazione alle mutate esigenze, richiede di apportare **variante al PRG, ai sensi dell'Art 3 della LR 46/88**, contestualmente al procedimento di approvazione del piano particolareggiato. Tale variazione è meglio descritta all'elaborato 7 del presente Piano (Elab. 7 – Variante al PRG – art. 3 LR 46/88). In conseguenza delle variazioni alla pianificazione generale apportate, si illustrano di seguito i contenuti del Piano attuativo.

La **capacità edificatoria** prevista è pari ad una **Su di 7.000 mq.** La Superficie Territoriale (**St**) è di **31.510 mq.** (reali).

Il perimetro catastale del comparto della Scheda comprende le part.ile n° 62 di mq. 4.417,00, n°421 di mq. 1.915,00, n° 368 di mq. 386,00, n° 385 di mq. 1.610,00, n° 384 di mq. 21.070,00, n°424 di 2.417,00 mq. e n° 625 di mq. 643,00, tutte distinte al Foglio

58 del N.C.T., per una consistenza catastale totale pari a mq. 32.458 come evidenziato nella Tav. 1/A di Piano particolareggiato.

L'identificazione catastale del comparto, sovrapposta sullo stato di fatto (reale), come descritto nella Tav. 1/B di P.P, evidenzia discordanze di lieve entità originate da sfridi rilevati in loco soprattutto in prossimità dei confini con lo Scolo Spule, con la Via Coletti e con la ferrovia. Resta comunque evidente nella stessa Tav. 1/B come il perimetro identificato nella "Scheda", così come confermato nell'Accordo, rimanga tutto all'interno del perimetro catastale delle proprietà e non supera il perimetro dei confini "reali" rilevabili. La **zonizzazione degli standards** è stata rappresentata nella Tav. 4/A e verificata nella tabella ivi contenuta e di seguito riproposta.

La capacità insediativa determina un numero di **abitanti teorici pari a 210**, secondo il seguente calcolo parametrico ($7.000/25 = 280$ stanze x 0,75ab./stanza).

Gli **standards di legge** corrispondenti, pari a **30 mq./ab**, risultano essere quantificati in **6.300 mq.** di cui 4.200 mq. come standards di urbanizzazione primaria **U1 (16 mq./ab. Verde = 3.360 mq. e 4 mq./ab. Parcheggi = 840 mq.)** ed i rimanenti **2.100 mq.** come **urbanizzazione secondaria U2 (10 mq./ab).**

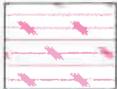
Oltre agli standards di legge, la Scheda 5.7 prevede **la cessione gratuita di una quota di superstandards** nella misura, come da lettura della stessa scheda, pari a mq. 5.945 circa, da arrotondare a mq. 6.000. Tale quota G1*, suddivisa in due aree distinte utilizzabile dall'Amministrazione per ospitare due nuovi plessi scolastici (G1.2 "scuola elementare" e G1.1 "asili nido e scuola materna", secondo l'accordo sottoscritto), vengono destinate, per espressa richiesta dell'Amministrazione a parcheggi di attestazione U2 al servizio delle attività limitrofe esistenti.

L'esigenza a suo tempo oggetto di accordo pare infatti ad oggi non più rispondente agli interessi della comunità come risulta dalle richieste di integrazioni prodotte in sede di istruttoria dalla stessa Amministrazione (vedi nota Prot. N.55929 del 17/02/2022 – Prot. 58566 del 18/02/2022).

La Proposta Progettuale, nella Tav. 4/A, quantifica le dotazioni territoriali di progetto ovvero le superfici che verranno destinate a parcheggio, a verde, a superstandards e a viabilità di quartiere, per una superficie complessiva di mq. 23.734,00 circa.

Inoltre sempre nella stessa Tav. 4/A del Piano vengono riportate la distribuzione e l'organizzazione funzionale (zonizzazione) della viabilità, dei parcheggi, del verde e delle aree edificabili, con la quantificazione delle superfici fondiari, delle superfici Utili e coperte massime e le superfici che identificano i massimi ingombri dei fabbricati (fuori terra) all'interno delle superfici fondiari. Di seguito vengono sintetizzati i dati appena descritti.

Parametri urbanistici ed edilizi

QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI IN PROGETTO	
Sup. fondiaria (A)	7.776 mq. 
Superfici a parcheggio (B)	6.322,00 mq. 860 mq.(P1)  2.177 mq. (U2)  3.285 mq. (superstandard parcheggi pubblici) 
Superfici a verde (C)	9.681,00 mq. 3.361 mq. (V1)  6.320 mq. (superstandard verde pubblico) 
Superstandard Opere Pubbliche (D)	6.003,00 mq. Ex quota superstandard 
Viabilità di quartiere (E)	1.728,00 mq. 
Ex nuova strada e rotatoria (F)	area ridistribuita nelle voci sopraddette
Quantificazione delle Dotazioni Territoriali	
TOT. (B)+(C)+(D)+(E)	= 23.734,00 mq.
St. tot. 31.510 mq. (A)+(B)+(C)+(D)+(E)	

Organizzazione distributiva e funzionale

Come evidenziato nella Tav.5 e come meglio rappresentato nelle Tav. 6 e 7 del Piano, il progetto urbano viene inserito nel tessuto preesistente seguendone da un lato la matrice che caratterizza l'edificato preesistente, sul lato Rimini e sul lato Cesenatico, e dall'altro conservando, per quanto possibile, la percezione del sito ovvero quello di "vuoto" che consente dalla stessa Via Coletti di traguardare visivamente le aree poste a monte della ferrovia. Quattro blocchi edilizi in direzione mare-monte, si attestano in prossimità dei margini urbani preesistenti, lasciando un ampio spazio al centro dell'area da destinare verde pubblico. La consistenza edilizia privata, concentrata solo in 4 aree, è esigua rispetto all'estensione dell'area e il suo impatto viene ulteriormente mitigato da alcune strategie progettuali/distributive che perseguono la permeabilità visiva anche delle volumetrie edilizie. Viene prevista la delocalizzazione del collettore fognario posto a Sud del lotto C) al fine di far sì che insista per l'estensione che qui ci interessa tutto su area pubblica.

Distribuzione funzionale delle dotazioni territoriali

- **Le aree destinate a superstandard per le scuole e/o aree di sosta (superficie di 6.003,00 mq)**, vengono localizzate in prossimità di Via Coletti. Tale collocazione implica un rapporto privilegiato e di respiro con il verde pubblico in quanto loro stesse potrebbero concorrere a diventare parte integrante del verde.
- **Le quattro aree edificabili (superficie fondiaria di circa 7.776 mq.)** vengono situate a due a due perpendicolarmente alla Via Coletti e alla Ferrovia, a ridosso dei margini lato Rimini e Cesenatico. Tale collocazione permette di lasciare completamente libera la spina verde centrale che si pone in stretta relazione con gli edifici di nuova costruzione sia pubblici che privati. La restanti superficie fondiarie adiacenti alle aree destinate a superstandards (Area

denominata D1 nella Tav. 4/A di 689 mq destinata esclusivamente a parcheggio privato e quella destinata ad ospitare la cabina ENEL di 56 mq non producono nuova Superficie Utile

- **Le quote destinate a parcheggio (P1, U2 e superstandards) pari a 6.322 mq.** superano gli standard previsti per legge per rispondere alla domanda di parcheggi pubblici proveniente sia dal fabbisogno residenziale e sia di sosta proveniente dalla vicina zona turistica. Le aree a parcheggio sono collocate a confine lato Rimini e lato Cesenatico a contatto diretto con i 4 blocchi residenziali e a confine con la ferrovia entro la fascia di rispetto della stessa (ml. 30), (Tav.le 4/A - 5).

Caratterizzazione degli spazi pubblici e socialità

- **Il verde pubblico**, composto dallo standard U1 di urbanizzazione primaria (16 mq./ab.), di mq. 3.361 e da superstandard per mq. 6.320, per un totale di mq. 9.681 si configura come cannocchiale visivo di collegamento fra la Via Coletti e la campagna oltre la ferrovia (Tav.le 4/A 5). Tale distribuzione compatta origina un **"luogo centrale"** in grado di favorire occasioni di incontro ed aggregazione per gli abitanti del quartiere, per gli studenti delle scuole ma anche per cittadini e turisti di passaggio, divenendo un'area verde che da respiro alla cortina edilizia compatta su Via Coletti: una quinta scenografica che "spezza" il carattere sistematico dell'edificato preesistente. L'ampiezza della spina verde e l'impalcato arboreo e arbustivo di progetto mitigano sia visivamente che acusticamente l'impatto della strada e della ferrovia sugli edifici.
All'interno di tale area sono state previste due zone "ribassate" con profondità massima di circa 45 cm., dette "bacini inondabili", della cubatura derivata dal calcolo dell'invarianza idraulica. Tali aree rimarranno comunque fruibili e saranno piantumate con essenze piu' adatte a un ambiente umido.

Il clima acustico per un insediamento tranquillo

- Il sistema di circolazione interno al comparto avviene prevalentemente attraverso **"accessi parcheggio"** ovvero non esiste una vera e propria viabilità di quartiere ma le strade-parcheggio sono funzionali ai blocchi edilizi e al parcheggio superstandard sotto la ferrovia. Tale sistema di circolazione **"a stanze"** permette di accedere al comparto attraverso **"entrate calme"** ovvero tracciati in grado di favorire un movimento moderato dei veicoli all'interno del comparto. Le due aree previste per l'insediamento delle opere pubbliche (previsione di parcheggi Lotto A-B) avranno un accesso esclusivo ognuna dalla Via Coletti.
- Le due aree saranno ognuna dotate in caso di necessità di via di fuga, verso via Flambro per il Lotto A e verso via Moriago per il Lotto B.
- Anche l'organizzazione del **verde**, oltre a rispettare i parametri prescritti dal "Settore Verde pubblico" del Comune per quanto concerne l'accessibilità e fruibilità, si pone l'obiettivo di **fungere da connessione fra le nuove unità edilizie e di mitigare l'impatto della Via Coletti e della Ferrovia sui nuovi fabbricati** ponendosi come **barriera visiva, acustica ed ecologica**. (si veda Tav. 8/B e relativa Relazione Tecnica sul "Sistema del Verde" allegate al Piano).

Accessibilità e fruibilità del comparto

- L'accesso al comparto avviene per il lato sud dalle Vie Plezzo, Duino e Monte San Michele, attraversando l'area demaniale in corrispondenza dello Scolo consorziale "Spule" prevedendo sin da ora il rinforzo strutturale dei tratti interessati qualora necessario. Per il lato nord l'accesso al comparto avverrà

dalle Vie Pederobba, Ponte della Priula e Monte San Michele mentre da via Moriago sarà consentito l'accesso alla sola proprietà privata D1 attraverso viabilità di quartiere come da nota Prot. n. 55929/2022 del 17/02/2022 e Prot. n. 58566/2022 del 18/02/2022 dell'Ufficio Settore Internal Audit e Patrimonio.

Il sistema di circolazione e la direzione dei flussi di traffico vengono evidenziati nella Tav. 8/A del Piano. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà volta a garantire, per quanto possibile, un riequilibrio delle matrici ambientali: al di là della corretta progettazione del verde, per i parcheggi e i marciapiedi si ipotizza di utilizzare materiali che catturino almeno in parte le emissioni di CO2.

Organizzazione planivolumetrica:

la sicurezza sismica per un insediamento protetto

L'area oggetto si configura come **"vuoto urbano"**, un *unicum* nel contesto edilizio circostante fortemente urbanizzato. L'individuazione delle aree edificabili (Lotti A, B, C, D2), la loro consistenza e la relativa tipologia edilizia sono stati frutto di una lunga consultazione con l'Amministrazione Comunale e gli uffici tecnici al fine di trovare il giusto compromesso fra nuova edificazione e valorizzazione ambientale dell'area.

La **tipologia edilizia** proposta nei quattro fabbricati (si vedano Tav.le 6- 7 allegate al Piano) è di **tipo in linea, pluripiano** con unità abitative (circa 90) di diverse dimensioni.

La caratterizzazione funzionale del sistema di ingresso agli edifici si articola al piano terra con due accessi pedonali e un accesso veicolare ai garage interrati a doppio senso di marcia. L'organizzazione planivolumetrica dei quattro complessi edilizi è caratterizzata da **blocchi autonomi di varie unità abitative per piano, serviti da un collegamento verticale** (scala ed ascensore) ed assemblati fra loro in linea, tali però da originare **un profilo altimetrico articolato**.

Il carattere morfologico che ne scaturisce sarà rappresentativo per l'intera unità edilizia e sarà caratterizzato da un'alternanza di pieni/vuoti e logge/portici che conformeranno l'involucro edilizio; i materiali di costruzione e di finitura verranno scelti allo scopo di migliorare le caratteristiche prestazionali soprattutto da un punto di vista energetico e acustico (Tav.le 6-7 di Piano).L'impianto tipologico semplice, origina attraverso il tipo di composizione, percorsi lineari di facile accesso e immediato orientamento.

Il progettista

Ing. Elio Giuliano Amati

Gruppo di lavoro

Ing. Emanuele Barogi - Progettazione opere fognarie

Per. Ind. Filippo Migani - Per. Ind. Marco Conti – Progettazione opere elettriche

Ing. Iunior Nunzio Guerriero – Acustica

Geol. Vannoni Fabio – Relazione Geologica

Ing. Marco Ricci – Progettazione opere strutturali

AMBITO VIA COLETTI RIVABELLA SCHEDA 5.7

Cronoprogramma:

MESE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	30	31	32	33	34	35	36	
Approvazione piano particolareggiato	X																											
Firma convenzione	X	X	X	X																								
Iter autorizzativo e rilascio autorizz. (pareri, enti, P.d.C.)		X	X	X	X	X	X																					
Rilascio autorizzazioni sismiche					X	X	X	X																				
Progetto esecutivo						X	X	X																				
Inizio lavori									X																			
Realizzazione edifici privati									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Realizzazione Opere di Urbanizzazione									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Fine lavori																												

COME DA CONVENZIONE