

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 P.A.I.

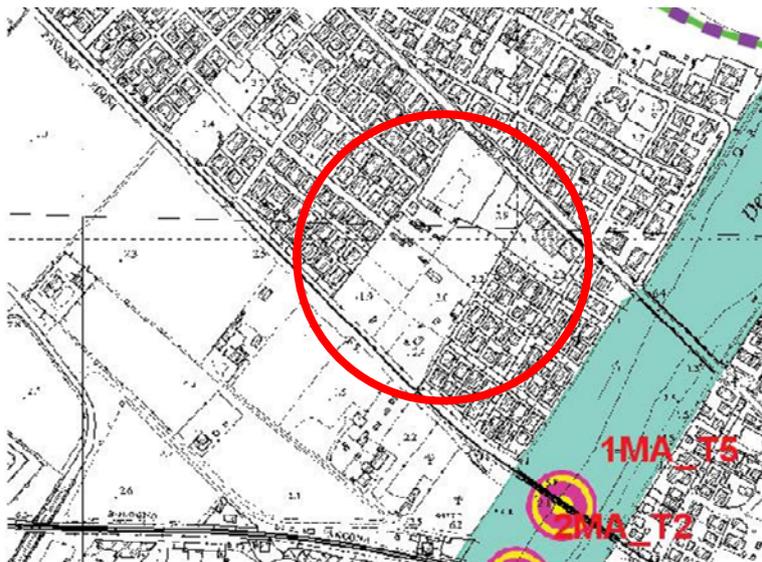
Data: INTEGRAZIONE LUGLIO 2023

Progettista	Il tecnico competente in opere idriche	Elaborato
Dott. Ing. Elio Giuliano Amati	Dott. Ing. Emanuele Barogi	1i



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





Estratto PAI – TAVOLA 1



1 Particel

Estratto di MAPPA – PERIMETRO DEL COMPARTO  
FOGLIO 58 PART. 424-625-421-62-368-384-385

## Descrizione dell'intervento

L'area di cui si tratta ha una **estensione territoriale di 31.510 mq. circa** e costituisce un cosiddetto "vuoto urbano" nell'ambito della estesa conurbazione costiera compresa fra il mare e la ferrovia.

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. La capacità edificatoria prevista è pari ad una Su di 7.000 mq.

Quattro blocchi edilizi (Lotti A, B, C, D2), 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.

La **tipologia edilizia** proposta nei quattro fabbricati 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.

## Distribuzione funzionale

- Le **aree destinate a superstandard (Lotto A e Lotto B)** vengono localizzate in prossimità di Via Coletti.
- Le **quattro aree edificabili** 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



## **Soluzioni di protezione del piano interrato destinato ad autorimesse da possibili**

### **allagamenti**

L'intervento urbanistico ricade in un ambito interessato da alluvioni frequenti, classificato P3 dal PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico), per cui vigono le disposizioni dell'Art 21 comma 2 delle NTA (Coordinamento del Piano Stralcio con le misure del PGRA), con la conseguenza che dovranno essere adottate le cautele del caso in sede esecutiva, per ridurre la vulnerabilità dei vani interrati destinati comunque a servizi accessori all'abitazione (box auto, cantine e vani tecnici).

Le misure di mitigazione che verranno adottate consistono in:

- realizzazione di impianti elettrici che assicurino la continuità di funzionamento anche in presenza di acqua dovuta anche ad allagamenti;
  - realizzazione di impianti di sollevamento delle acque meteoriche ubicati in condizioni di sicurezza e tali da assicurare la loro continuità di funzionamento anche in presenza di allagamenti
- installazione di "paratie" mobili in corrispondenza degli accessi ai vani interrati che assicurino un'altezza minima dal piano carrabile almeno pari al doppio della quota a cui è fissato il tirante idrico;
- realizzazione delle pareti perimetrali dei vani interrati impermeabili così come i piani di calpestio e gli intradossi dei solai di tali vani
  - realizzazione di infissi a tenuta stagna nei vani interrati

Si specifica che, le eventuali modifiche che verranno apportate in fase di presentazione del Permesso di Costruire dei fabbricati, potranno variare anche in maniera significativa le soluzioni di cui sopra che pertanto è solo da ritenersi indicative ed illustrative unicamente in termini di soluzioni adottate per la riduzione del rischio idraulico. Verranno in ogni caso adottate tutte le soluzioni di mitigazione del rischio idraulico e verrà fornita, in fase di Permesso di Costruire, la documentazione necessaria per la verifica di quanto sopra indicato.

Il Tecnico

Ing. Emanuele Barogi