

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA : “PIAZZALE TOSI” – SCHEDA 8/15

COMUNE DI RIMINI - Foglio n° 84, particelle 234, 236, 605, 814, 822, 824, 825, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 970, 987, 988, 993, 996, 1087, 1088, 3436, 3437, 3438.

PREMESSA

L'intervento Urbanistico in oggetto propone la riorganizzazione di uno “Spazio Urbano” a completamento di un tessuto edilizio esistente a carattere residenziale.

L'area di piano particolareggiato risulta essere circoscritto da una viabilità esistente, rappresentata da Via Boninsegni lato sud, Via Novelli lato est, Via Filippo Re lato nord e Via Di Mezzo lato ovest.

La presenza di tali collegamenti rende la zona facilmente accessibile e collegata in maniera ottimale al tessuto urbano esistente.

CARATTERISTICHE DEL P.P.

Il comparto costituente la scheda 8/15 si compone principalmente di 4 zone aventi destinazioni urbanistiche differenti, in particolare:

- **AREA G.2.2** - super standard aree di interesse comune;
- **AREA D.2** - prevalentemente edificata per insediamenti commerciali e direzionali (area su cui è presente un edificio);
- **AREA G4** - super standard per parcheggi pubblici non attrezzati;
- **AREA B1** - area residenziale con soluzione tipologica a schiera.

Con il presente piano è stata ridefinita la viabilità esistente sulla base delle indicazioni di P.R.G., dotandola di marciapiedi e quant'altro necessario per rendere il tutto a norma di legge.

Nella ridefinizione degli spazi è stata modificata la loro distribuzione mantenendo inalterate le superfici dei super standard e degli standard, come si evince dalla tavola n°4, così come previsto dall'art. 10bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il presente piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "PIAZZALE TOSI" interessa un'area avente una superficie di 15.454,40 mq, individuata dal P.R.G. vigente come Zona Omogenea C2 soggetta alla scheda di piano 8/15.

Le caratteristiche delle zone omogenee sono:

- **Zona Omogenea G2.2** di complessivi mq. 4.566,70
AREE PER INTERESSE COMUNE
Uf = 0,8 mq/mq
H = 17 mt

- **Zona Omogenea D2** di complessivi mq. 1825,21
Zona prevalentemente edificata per insediamenti
commerciali-direzionali
Ut = 0,5 mq/mq
H = 17 mt
Sm = 10.000 mq

- **Zona Omogenea G.4.1** di complessivi mq. 3489,24
Zona per parcheggi non attrezzati

- **Zona Omogenea B1** di complessivi mq. 5.573,06
per la residenza tipologia abitativa a schiera
Su = 2.400,00 mq
Hmax = 7,50 mt

Lo studio del P.P. e la conseguente ubicazione dei corpi edilizi a schiera è stata fatta tenendo conto delle indicazioni di piano, al fine di ricucire un tessuto urbano esistente garantendo la prosecuzione e l'unitarietà dei percorsi carrabili e pedonali.

Il piano è stato dimensionato secondo le prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente e delle normative regionali e statali vigenti.

Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di:

➤ **INSEDIAMENTO RESIDENZIALE**

Dimensionato per 72 abitanti equivalenti, si compone di n°22 case a schiera aventi superfici variabili, ma comunque composte da n.2 piani fuori terra più mansarda con H compresa tra 60-2,40 mt, ed un unico interrato per l'intero insediamento il cui accesso è garantito da due rampe collocate una su via Boninsegni ed una su via Filippo Re.

Le tipologie edilizie adottate, di cui alle tavole di progetto individuano i diversi organismi abitativi. In sede di progettazione architettonica potranno essere definite, le caratteristiche di finitura, la conformazione quantitativa e qualitativa dei volumi e delle rispettive superfici.

Tali variazioni saranno conseguenti alle scelte dimensionali degli alloggi, dei balconi, delle logge che potranno modificare la sagoma degli edifici pur rimanendo all'interno dell'area privata.

➤ **URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

Come è possibile evincere dalla tav. 1 del rilievo, le strade lungo via Boninsegni e lungo via Filippo Re risultano essere esistenti e dotate in parte delle infrastrutture, quali caditoie, illuminazione pubblica, segnaletica, ecc.

Il piano particolareggiato ridefinisce la viabilità di cui sopra dotando le aree di spazi a verde, di parcheggi, di marciapiedi, di illuminazione pubblica e segnaletica, garantendo la continuità delle opere che in parte sono già realizzate (rif. Tav. n.4 comparti 2/5/7/9/10/11/6/8).

Per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, si rimanda agli elaborati grafici e ai preventivi redatti dagli enti preposti.

Le aree a super standard (Tav.4 comparto 1 e 3) verranno cedute gratuitamente al Comune, o urbanizzate facendo riferimento al comparto 3 a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

CALCOLO E VERIFICA STANDARD

SCHEDA N°8/15

DESTINAZIONE D'USO (Area B1) = Residenziale Privata tipologia a schiera

S.U. TOTALE = 2400 MQ. (in progetto)

NUMERO ABITANTI TEORICI = $(2400:25) \times 0,75 = 72$ abitanti equivalenti

UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = $2400 / 5.672,44 = 0,42$ mq./mq.

SUPERFICI UTILI COMPLESSIVE = 2400 mq.

Nei limiti delle S.U. di P.R.G., il numero delle unità abitative può variare in quanto le tipologie proposte sono indicative.

VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO

SUPERFICIE TERRITORIALE ZONA OMOGENEA B1 = **5573,06** mq.

NUMERO ABITANTI = **72**

La superficie della Zona Omogenea B1 viene determinata come differenza fra la superficie complessiva della scheda e le superfici a super standard e quella dell'Area D2:

- Superficie Scheda 8/15 come da rilievo topografico allegato = mq. 15454,40
- Superficie Super Standard Area G2.1 = mq. 4566,70
- Superficie Super Standard Area G4.1 = mq. 3489,24
- Superficie Area D2 = mq. 1825,21
- Superficie Area B1 = mq. 5573,06

STANDARD DI LEGGE RIFERITI ALLA ZONA OMOGENEA “B1” E “D2” CON RISPETTIVA VERIFICA.

Verde pubblico attrezzato “B1” (L.R.47/85) 16 mq./ab. = 1152 mq.

Verde pubblico attrezzato “D2” (L.R.47/85) 60 mq./100 mq.SU=0,6x1681,44= 1008,86 mq.

Parcheggi pubblici Area “B1” (L.R.47/85) 4 mq./ab. = 288 mq.

Parcheggi pubblici Area “D2” (L.R.47/85) 40 mq./100mq.SU=0,40x1681,44 = 672,57 mq

Urbanizzazioni Secondarie Area “B1” (L.R.47/85) 10 mq./ab. = 720 mq.

TOTALE STANDARD L.47/85 :

➤ VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	= 2.160,86 mq.
➤ PARCHEGGI PUBBLICI ATTREZZATI	= 960,57 mq.
<i>Urbanizzazioni Secondarie Area “B1”</i>	= 720,00 mq.

TOTALE STANDARD in progetto :

➤ VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Area “B1” e “D2”	= 2.220,75 mq.
➤ PARCHEGGI PUBBLICI ATTREZZATI Area “B1” e “D2”	= 961,61 mq.
<i>Urbanizzazioni Secondarie Area “B1”</i>	= 720,00 mq.

VERIFICA RIPARTIZIONE DELLE AREE <i>scheda 8/15</i> (RIFERIMENTO TAV. N°4)	L.R. 47/78 E SCHEDA 8/15	DI PROGETTO
<p><u>AREA A STANDARD AREA B1 e AREA D2:</u></p> <p>(*) URBANIZZ.SECONDARIE - L.R. 47/78 AREA B1</p> <p>VERDE ATTREZZATO- L.R. 47/78 AREA B1+AREA D2</p> <p>PARCHEGGI - L.R. 47/78 AREA B1+AREA D2</p> <p><u>AREA G2.2 SUPER STANDARD</u></p> <p><u>AREA G4.1 SUPER STANDARD</u></p> <p>(*) U₂ Richiesta la monetizzazione</p>	<p>720 mq.</p> <p>1152mq+1008,86mq=2160,86 mq.</p> <p>288mq+672,57mq = 960,57 mq.</p> <p>4566,7 mq.</p> <p>3489,24 mq.</p>	<p>720 mq.</p> <p>2220,75 mq. (Comparti 2/5/7/9/10/11)</p> <p>961,61 mq. (Comparti 6/8)</p> <p>4566,7 mq.</p> <p>3489,24</p>

