

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

Comunicazione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi art. 20 e 22 Dl 82/2005"

Protocollo N.0078665/2024 del 01/03/2024

"class. " 010.009001

Firmatario: Ivano Tasini

Allegato N.7: D13\_RELAZIONE\_CONFORMITA\_PAI\_2024\_02\_20.PDF

PROTOCOLLO

PROPRIETA'

# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale  
U.O. Piani Attuativi

## VARIANTE A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO SCHEDA DI PROGETTO 13.26B

UBICAZIONE

**RIMINI - viale Siracusa - via Vico - via Portofino**

TIMBRO E FIRMA PROGETTISTA

PROGETTISTA GENERALE

**Ing. Ivano Tasini**

PROGETTISTA SPECIALISTICO

OGGETTO

**RELAZIONE CONFORMITA' PAI**

SCALA

DATA

**22.05.2023**

REVISIONE

**20.02.2024**

N. Tavola

**D13**

## Relazione di conformità al PAI

### 1-PREMESSA

L'area oggetto del Piano Particolareggiato si trova a Rimini, nella zona sud della città, in località Marebello a monte della ferrovia. E' delimitata a est dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona, a sud dal viale Siracusa e confina a ovest con il Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda di Progetto n. 13.25b approvato dal C.C. con delibera del 14/07/2009 n. 101.

Il comparto oggetto d'intervento, denominato Scheda di Progetto n. 13.26b, è frutto di un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale n. 20/2000 in Variante al P.R.G. adottato dal C.C. in data 14/07/2009 Delibera n. 100, approvato in C.C. in data 21/10/2010 Delibera n. 97 (in seguito denominato semplicemente accordo).

La convenzione è stata stipulata in data 29 Dicembre 2022 dal Notaio Pietro Bernardi Fabbrani con repertorio n. 45352 Raccolta n. 23226.

Le opere aggiuntive, previste dalla convenzione all'art. 5Bis sono già state realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale, nello specifico la finitura del sottopasso e la realizzazione della rotatoria di collegamento tra il sottopasso e il viale Siracusa.

Il Piano Particolareggiato convenzionato prevedeva che la SU massima realizzabile fosse di 9555 mq e l'altezza massima degli edifici di 17 m per tutte le costruzioni ad eccezione delle nuove costruzioni ubicate tra il nuovo sottopasso di via Portofino e viale Siracusa che avevano come possibile altezza massima 19 m.

La superficie totale territoriale del comparto non viene modificata: superficie reale (calcolata sulle effettive divisioni basate su muretti e recinzioni, ove presenti) di 27524 mq circa, corrispondente a quella catastale.

La variante prevede la realizzazione di 8640 mq di Superficie Utile così suddivisa:

- 1- 1600 mq di superficie utile per l'insediamento di un esercizio commerciale di vicinato con superficie di vendita inferiore a 800 mq, nel lotto compreso tra il sottopasso e il viale Siracusa.
- 2- 6530 mq di superficie utile residenziale di nuova edificazione;
- 3- 181,83 mq di superficie utile residenziale su lotto già esistente con possibilità di cambio d'uso rispetto alla destinazione attuale;
- 4- 328,17 mq di superficie utile residenziale su lotto già esistente in zona B0.

Si precisa che per rispettare le prescrizioni della Società HERA S.p.A. di Rimini, che gestisce per conto del Comune di Rimini le reti di raccolta acque meteoriche e di scarico, per il comparto in esame la gestione delle acque bianche avviene tramite laminazioni organizzate nel seguente modo:

- 1 – per il parcheggio frontistante la fermata del Metromare (tra viale Siracusa e sottopasso Portofino) sarà prevista una laminazione sotto la superficie del parcheggio con recapito in via Cassiodoro;
- 2 – per il fabbricato commerciale (tra viale Siracusa e sottopasso Portofino) sarà prevista una vasca di laminazione interna alla proprietà con recapito in via Cassiodoro;
- 3 – per le restanti aree del comparto, compresa la rotatoria, si prevede una vasca di laminazione sotto il parcheggio vicino a via Filangieri. La vasca di laminazione provvisoria presente nell'isola rotatoria sarà quindi dismessa. Il recapito della nuova vasca di laminazione sarà in via Filangieri.

Per quanto riguarda le dimensioni, metrature e caratteristiche delle tipologie edilizie indicate negli allegati elaborati si rimanda ai futuri permessi di costruire. Tuttavia, in questa fase di presentazione di una semplice variante urbanistica generale, e non di progetti di dettaglio dei vari nuovi edifici, si descrivono per gli interrati dei futuri edifici alcune soluzioni tecniche che possono evitare il loro allagamento per eventi meteorologici.

## 2-INQUADRAMENTO

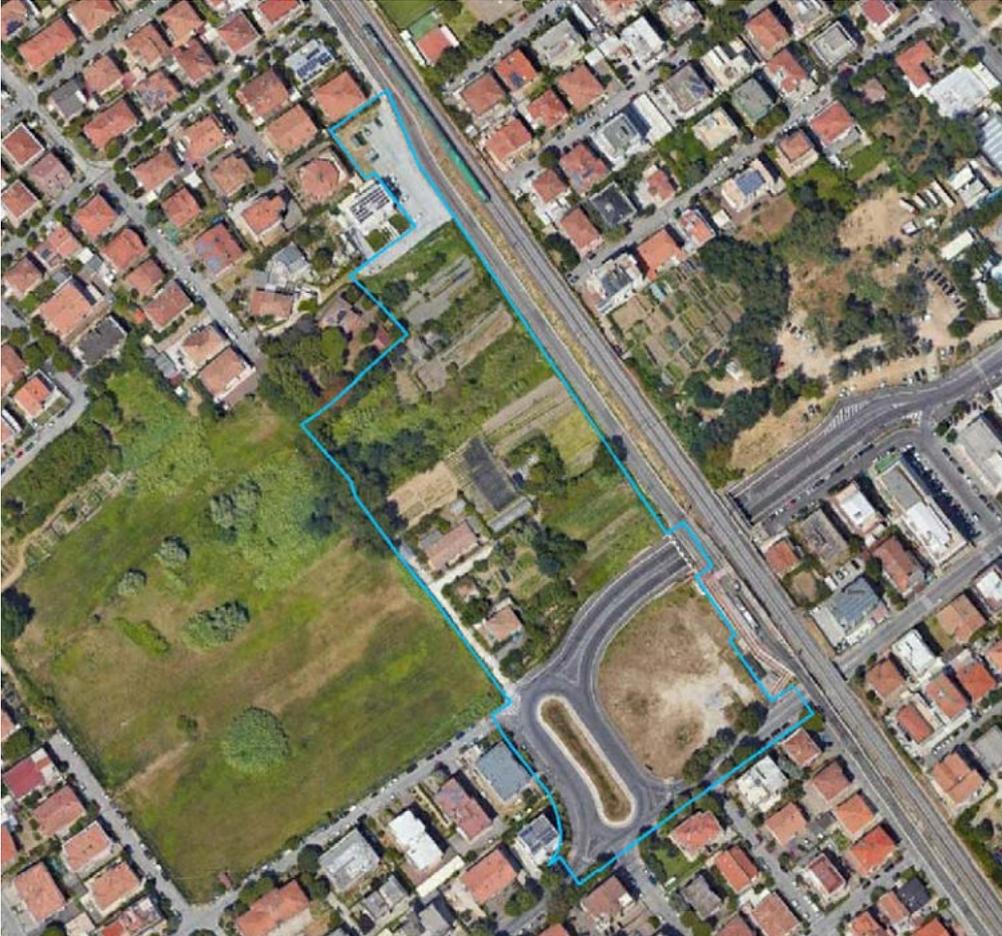


Figura 1: Perimetro Comparto 13.26b



**Figura 2:** Estratto di mappa catastale, Foglio 100, Mappali: 300, 443, 451, 644, 1151, 1242/p, 1246, 1347/p, 1375, 1568, 1874, 1945, 3209, 3269, 3270, 3411, 3847, 3850, 3851, 3852, 3854, 3878, 3880, 3881, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3896, 3897, 3903, 3906, 3909, 3911, 3913, 3915, 4572, 4581, 4582, 4583, 4584, 4586, 4587, 4588, 4589, 4619, 4620, 4656, 4657, 4659/p, 4660, 4661, 4662, 4663, 4761, 4762, 4800, 4801.

### 3-VINCOLI URBANISTICI

#### PAI –PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO



Figura 3: Estratto "mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura" (Tavola 5.1)

## PTCP –PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE



Figura 4: Estratto "Rischi ambientali"  
(Tavola D.1/3)

#### 4-SISTEMI DI SICUREZZA ANTI ALLAGAMENTO PIANI INTERRATI

L'intero comparto ricade nella zona definita come "Alluvioni frequenti (P3)", per cui, nel rispetto delle N.T.A., approvate con deliberazione n. 5 del 17 dicembre 2015 del "Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) ed al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità interregionale di Bacino Marecchia-Conca, Variante 2016 (PAI Delta), nello specifico all'Art. 21, comma 2 "Coordinamento del Piano Stralcio con le Misure del PGRA", dovranno essere rispettate le misure atte a garantire la protezione dei piani interrati destinati ad autorimesse dalle possibili inondazioni.

In particolare, per gli eventuali piani interrati di tutti gli edifici in progetto ricadenti nel comparto in esame, si adotteranno almeno i seguenti sistemi di sicurezza:

- 1) Realizzazione, per ogni piano interrato, di almeno un vano scala che collega il piano che potrebbe allagarsi con i piani soprastanti fuori terra (via di uscita sicura);
- 2) Realizzazione di pareti perimetrali controterra e solai di piano terra a tenuta stagna;
- 3) Realizzazione di impianti elettrici dotati di accorgimenti che ne assicurino la continuità di funzionamento anche in caso di allagamento del piano interrato;
- 4) Prevedere aperture che assicurino la tenuta stagna;
- 5) Installazione di una paratia (rimovibile in maniera manuale od automatizzata a scorrimento verticale) in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato, del vano scale e delle eventuali bocche di lupo, che in caso di allagamento assicurino un'altezza minima dal piano strada che verrà stabilita in base a studi idraulici che saranno effettuati in occasione della presentazione dei singoli permessi di costruire dei fabbricati in progetto;
- 6) Realizzazione di sistemi di sollevamento delle acque meteoriche che dovranno essere ubicati in condizioni di sicurezza idraulica e che assicurino la continuità di funzionamento anche in caso di allagamento;
- 7) Destinazioni funzionali situate nell'interrato unicamente ad usi accessori, come autorimesse per auto, cantine, vani tecnici, ecc..

Di seguito si riporta lo schema indicativo delle soluzioni adottate all'interno di un piano interrato tipo.

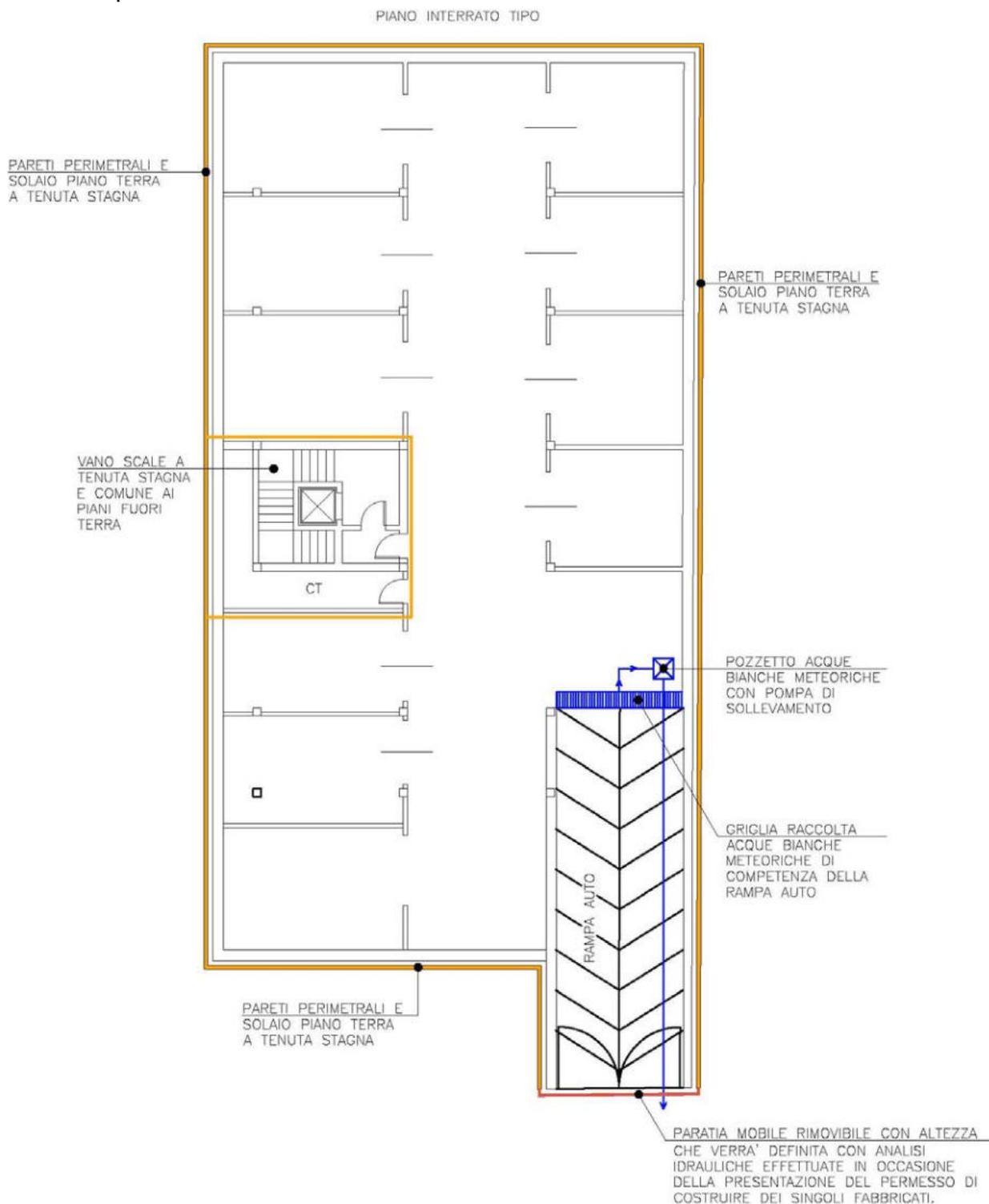


Figura 5: Schema indicativo tipo dei sistemi di sicurezza contro allagamento piani interrati

Si precisa che, trattandosi di variante al PUA ed essendo quindi in fase di pianificazione urbanistica, le eventuali modifiche che verranno apportate in fase di presentazione del Permesso di Costruire degli edifici potranno variare anche in maniera significativa lo schema di cui sopra che pertanto è da considerarsi indicativo ed illustrativo 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 precedentemente elencate e verrà fornita, in fase di Permesso di Costruire, la documentazione necessaria per la verifica di quanto sopra indicato.

Rimini, lì 24/07/2023

Il Tecnico  
Ing. Tasini Ivano  
(firmato digitalmente)