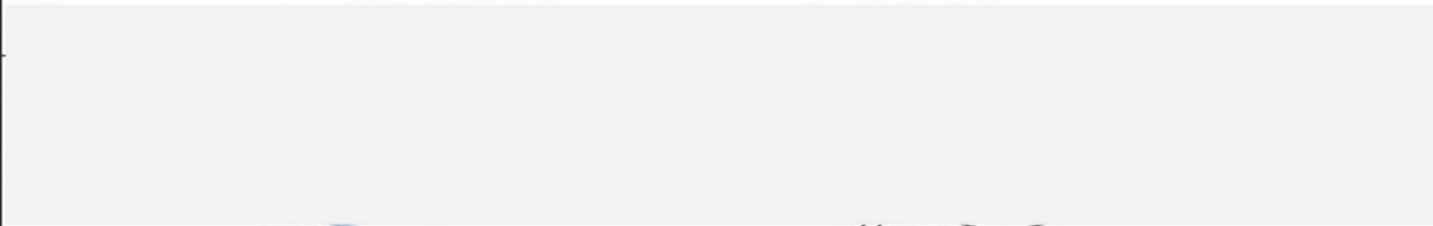


ALLEGATO ALLA DELIB. DI N° DEL

S.P.U.A. 035   COMUNE DI RIMINI	
NUMERO PROT.:	- 98208
DATA	29 MAG. 2014 ENTRATA
U.O.:	MATR.: MOT.:
CLASSIFICA:	
PRATICA N.:	



## Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale  
U.O. Piani Attuativi

### PIANO URBANISTICO PREVENTIVO SCHEMA DI PROGETTO 13.19

UBICAZIONE		RIMINI-via Tommaseo-via Pindemonte-via Buonarroti		TIMBRO E FIRMA PROGETTISTA 
PROGETTISTA GENERALE		<b>Ing. Ivano Tasini</b> Viale Siracusa, 54 - 47924 Rimini Tel. - Fax. 0541 370097 Email info@tasini.it PEC ivano.tasini@ingpec.eu		
PROGETTISTA SPECIALISTICO				
OGGETTO		<b>RELAZIONE TECNICA</b>		
SCALA	DATA	REVISIONE	N. Tavola	
	16.11.2010	08.03.2013	<b>D1</b>	

## RELAZIONE TECNICA

### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto del Piano Particolareggiato si trova nella zona sud della città, in località Bellariva a monte della ferrovia. L'area, completamente ineditata, si trova confinata, per la precisione, a est dal parco Pertini, a ovest da via Tommaseo, a sud da via Buonarroti.

Il comparto oggetto di intervento denominato SCHEDA 13.19 è frutto di un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale N° 20/2000 in Variante al P.R.G. approvato dal C.C. in data 21.10.2010 Delibera N° 97.

Complessivamente il comparto ha un'estensione catastale di 18250 mq, mentre ha un'estensione reale (calcolata sulle effettive divisioni basate su muretti e recinzioni, ove presenti) di 18267 mq.

Le destinazioni ammesse nella zona C2 sono quelle previste dalle N.T.A. del P.R.G. art. 23.2.2 .

- Funzione abitativa residenziale A1 (ad esclusione della destinazione ricettiva alberghiera (punto E);
- le funzioni B1 (direzionale), B2 (commerciale) e B5 (artigianali di servizio compatibili con la residenza), in ragione massima del 30% della S.U. per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq di superficie netta per unità fondiaria;

L'accordo di Pianificazione sopraccitato prevede che la Su massima realizzabile sia di 4800 mq, l'altezza massima degli edifici è di 17.

Saranno soddisfatti tutti gli Standards Urbanistici di cui alla L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (minimo 30 mq per abitante teorico), tali aree del P.P. saranno destinate alla viabilità, alla manovra e parcheggio di autovetture, al verde attrezzato e relativi percorsi.

Gli abitanti teorici vengono calcolati con la formula:

$$Ab_{\text{teor.}} = Su / 25 \times 0.75 = 4800 / 25 \times 0.75 = 144 \text{ Abitanti teorici.}$$

La scheda prevede la cessione di un'area per la realizzazione di un nuovo polo scolastico pari 11200 mq circa, tale superficie viene ricavata in parte dal superstandard presente all'interno del comparto di 9760 mq e in parte dalla quota parte degli standard urbanistici pari a 10 mq/ab (1440mq). Tuttavia, su richiesta del dirigente del Ufficio Piani Attuativi, tale superficie verrà proposta attrezzata a parcheggio pubblico.

Inoltre l'accordo prevedeva la realizzazione di una strada di collegamento tra il nuovo polo scolastico e la viabilità esistente (via G.Pletone), ma in fase di approvazione definitiva dell' accordo è stato deciso di trovare soluzioni alternative, senza utilizzare spazi all'interno del Parco Pertini.

La progettazione prevede l'accesso al futuro polo scolastico , direttamente dal parcheggio che si affaccia direttamente su via Tommaseo.

### Descrizione planivolumetrica del progetto

L'area urbana oggetto del PP è di completamento del tessuto urbano esistente. E' stata progettata una soluzione urbanistica che si adegui al contesto

edilizio esistente e che incrementi le dotazioni di parcheggi, a scapito di quelle di verde attrezzato, in un'area che vede già la presenza del parco Pertini quale spazio verde per la comunità. E' stato invece scelto di aumentare il numero dei parcheggi per coprire le esigenze dei futuri residenti, ma anche per soddisfare la richiesta di parcheggi per la popolazione già residente.

Pertanto è stato pensato un parcheggio collegato direttamente alla via Tommaseo ed uno in via Pindemonte.

Gli edifici verranno realizzati in continuità con il tessuto urbano edificato esistente.

L'accesso carrabile agli edifici avverrà direttamente dai parcheggi pubblici ad eccezione dell'edificio in via Buonarroti e di via Pindemonte che lo avrà direttamente dalle vie prospicienti i fabbricati.

L'altezza massima prevista è di 17 mt.

I parcheggi privati saranno realizzati negli interrati dei corrispondenti edifici.

### **Dimensioni, metrature e caratteristiche delle tipologie di progetto**

Per quanto riguarda le dimensioni, metrature e caratteristiche delle tipologie progettate si rimanda ai futuri permessi di costruire, in questa sede si definisce un massimo ingombro sia per i fabbricati in elevazione che per gli interrati: il massimo ingombro non comprende gli aggetti di dimensione minore di 1,50 m.

### **Parcheggi privati**

I parcheggi privati, nella misura minima prevista dalla L.122/89 e s.m., saranno ricavati ai piani interrati saranno organizzati in un unico compartimento, con rampa di accesso di pendenza inferiore al 20% accessibile dall'area parcheggio interna di progetto. Gli interrati rispetteranno la normativa vigente antincendio dei VVF.

### **Standards pubblici**

Le superfici complessive destinata a standards pubblici sono le seguenti:

- verde pubblico 274 mq ;
- parcheggio pubblico 2618 mq;
- urbanizzazioni secondarie 1440 mq.

Gli standards di verde pubblico che si realizzeranno nel PP sono in proporzioni minori a quelli richiesti per legge, questa soluzione progettuale è stata scelta per dare risposta alla carenza di parcheggi che affligge la zona.

Il parcheggio pubblico su via Tommaseo ha le caratteristiche tipologiche di strade di quartiere e può essere conteggiato come standard urbanistico e dare accesso ai passi carrai per lotti interclusi, senza ciò determinare alcuna servitù.

### **Accessi e viabilità**

Come precedentemente descritto la viabilità ed accessibilità del PP prevede:

- 1- creazione di un parcheggio pubblico in via Pindemonte;

2- creazione di un parcheggio pubblico che si collega direttamente a via Tommaseo e darà l'accesso a tutti i fabbricati.

### **Fognatura**

L'accordo prevedeva all'art. 5 (Fognatura bianca in località Bellariva – partecipazione alla spesa) che i proprietari si dichiaravano disponibili a versare un contributo per la realizzazione di un intervento volto a risolvere il problema delle acque bianche della zona di Bellariva. Si era previsto di versare una quota pari a 15,31 €/mq di superficie territoriale che copriva il costo di un collettore (maxitubo) che avrebbe sostituito le laminazioni dei singoli comparti. Tuttavia tale soluzione è stata accantonata e si è tornati alla soluzione delle laminazioni in ogni comparto. Pertanto i proprietari ritengono che non sussista più l'obbligo di versare tale contributo a fronte della realizzazione della laminazione attraverso maxitubi come da progetto presentato.

### **Urbanizzazioni**

I soggetti attuatori chiedono di poter scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così come previsto nella bozza di convenzione.