

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0078665/2024 del 01/03/2024
"Class." 010.009001
Firmatario: Ivano Tasini
Allegato N.12: DI_RELAZIONE_TECNICA_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 TECNICA

SCALA

DATA

22.05.2023

REVISIONE

20.02.2024

N. Tavola

D1

RELAZIONE TECNICA GENERALE

L'area oggetto del Piano Particolareggiato si trova a Rimini, nella zona sud della città, in località Marebello a monte della ferrovia, per la precisione è 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 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.

La variante, così come il piano approvato, prevede la possibilità di trasferire il 10% della superficie utile totale tra i vari lotti al momento della progettazione definitiva dei fabbricati.

Le destinazioni ammesse nei restanti lotti residenziali 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 SU per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq di superficie netta per unità fondiaria.

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.

La superficie totale 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.

L'accordo di Pianificazione prevedeva la possibilità di considerare gli standard minimi di legge nella misura di 10 mq/ab per il verde + 10 mq/ab per i parcheggi + 10 mq/ab per le

urbanizzazioni secondarie. La quantità di standard prevista dalla convenzione urbanistica era pari a 8664 mq.

Gli abitanti teorici vengono calcolati con la formula:

$$Ab_{\text{teor.}} = Su / 30 = 288 \text{ Abitanti teorici}$$

Pertanto gli standard saranno così suddivisi:

VERDE (10 mq/ab) pari a $288 * 10 = 2880$ mq

PARCHEGGI (10 mq/ab) pari a $288 * 10 = 2880$ mq

U2 (10 mq/ab) pari a $288 * 10 = 2880$ mq

Come previsto dall'accordo di pianificazione il soggetto attuatore del metromare (ex TRC) ha realizzato dei servizi funzionali (cabine di trasformazione e rampe di accesso) sulle superfici previste in cessione a standard per una superficie pari a 242 mq.

Il progetto di variante prevede che gli standard saranno pari a:

VERDE = 2880 mq

PARCHEGGI = 2902 mq

U2 = 2883 mq

per un totale di 8665 mq dove all'interno degli U2 sono ricompresi anche i 242 mq delle superfici utilizzate per il TRC.

La variante reperisce 1 mq in più di standards rispetto al piano particolareggiato approvato che ne prevedeva 8664.

Il progetto di variante prevede che tutte le aree ad U2 verranno cedute attrezzate a parcheggio, percorsi pedonali e verde. Rispetto alla variante le superfici permeabili non diminuiranno in quanto tutte le superfici a parcheggio verranno realizzate in cls drenante. Pertanto le superfici permeabili saranno aumentate rispetto alla soluzione vigente.

Gli standards di verde pubblico del PP sono tutti ricavati fuori dalla fascia di rispetto del vincolo ferroviario (30 m) e saranno utilizzati per creare una zona di schermatura tra la ferrovia e le zone residenziali.

I parcheggi sono stati dislocati lungo il confine con la ferrovia ed in parte vicino alla stazione del TRC per consentire un'ottima fruizione da parte di tutti i futuri residenti e soprattutto da parte degli utilizzatori del TRC. L'Agenzia Mobilità ha realizzato un ponte pedonale per collegare le zone lato Ravenna e lato Riccione del sottopasso.

Il parcheggio antistante la stazione del Metromare consentirà anche l'accesso per il carico e scarico alla superficie commerciale.

Verranno edificate delle barriere anti rumore sia a confine con il tracciato del Metromare che lungo via Portofino, tali barriere avranno altezze variabili come meglio specificato nella Tav. 13. Le caratteristiche di dettaglio delle barriere acustiche saranno presentate in occasione della richiesta del PdC delle opere di urbanizzazione.

I parcheggi privati, nella misura minima prevista dalla L.122/89 e s.m., saranno ricavati ai piani interrati e 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 VV.F..

Le opere di urbanizzazione primaria interessano i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico e percorsi pedonali pubblici;
- pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;
- reti fognarie;
- rete di irrigazione;
- rete di distribuzione telefonica;
- rete di distribuzione acqua potabile;
- rete di distribuzione gas metano;
- rete di distribuzione energia elettrica.

Le opere avranno carattere definitivo, per cui sono dimensionate sulla più probabile futura utenza, i servizi a rete sono derivati sino al margine delle proprietà private per escludere futuri interventi o manomissioni delle opere realizzate.

Le aree sulle quali si realizzeranno le opere di urbanizzazione sono tutte di proprietà dei soggetti attuatori.

Parcheeggi pubblici

L'area destinata a parcheggio pubblico è di circa 5000 mq, di questi quelli posti davanti alla stazione del Metromare e quelli con accesso da via Filangeri avranno gli spazi destinati allo stallo perpendicolarmente alla corsia di manovra ed avranno le seguenti caratteristiche:

- corsia di manovra di larghezza 6,00 m
- dimensioni parcheggio 2,50x5,00 m

Gli altri parcheggi saranno in linea, con percorsi a fondo cieco, con le caratteristiche di strada di quartiere:

- corsia di manovra di larghezza minima 6,50 m
- dimensioni parcheggio minima 2,50x5,00 m
- dimensioni parcheggio diversamente abili 2,50x6,50 m

Tutti i parcheggi verranno realizzati con la corsia di manovra e i posti auto in cls drenante.

Marciapiedi e percorsi pedonali

La larghezza minima dei marciapiedi sarà di 1,50 m mentre per quelli ciclopedonali la larghezza minima sarà di 2.50 m.

Tutti i marciapiedi saranno realizzati con finitura in asfalto ad eccezione degli attraversamenti pedonali dove la finitura sarà in porfido squadrato.

I marciapiedi saranno raccordati altimetricamente con pendenze conformi alle normative per il superamento delle barriere architettoniche (DM 236/89).

Verde pubblico

Tutte le aree a verde pubblico saranno seminate a prato tipo miscuglio per campi sportivi e saranno dotate di una rete di innaffiamento automatizzata con quadro di comando e protezione termica per controllo e gestione della centralina.

Per quanto concerne l'impianto di irrigazione sarà presentato l'elaborato definitivo con linee e reti in occasione della presentazione del PdC delle opere di urbanizzazione.

Pubblica illuminazione

La pubblica illuminazione sarà articolata con due tipi di campi illuminati in base alle diverse esigenze d'illuminazione del suolo:

- strade e parcheggi pubblici;
- percorsi pedonali e giardini.

La rete sarà totalmente interrata, derivata da armadietti destinati a contenere le apparecchiature di controllo, misura e protezione.

La linea di alimentazione sarà trifase con conduttori di sezione adeguata per contenere le cadute di tensione nei limiti previsti dalla normativa.

La cabina ENEL prevista nel Piano particolareggiato approvato è già stata realizzata con PC 2022-462-0657, come anticipo delle opere di urbanizzazione.

Fognatura Bianca

La laminazione delle acque bianche sarà realizzata:

1 – per il parcheggio frontistante la fermata del Metromare sarà prevista una laminazione sotto la superficie del parcheggio con recapito in via Cassiodoro;

2 – per il fabbricato commerciale 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.

Fognatura nera

Per il fabbricato commerciale, posto tra il viale Siracusa ed il sottopasso di via Portofino, si prevede il recapito nel collettore stradale acque miste di via Cassiodoro, mentre il resto del comparto recapperà nel collettore stradale acque miste di via Filangieri.

Acquedotto

La rete fornirà tutti i fabbricati e collegherà viale Siracusa con via Filangieri.

Per realizzare delle chiusure in anelli idraulici sono stati inseriti due collegamenti alla via G.B. Vico ed alla rete dell'adiacente comparto "Banco alimentare" posto a monte del comparto in esame 13.26b.

Tutti i sottoservizi dislocati sotto la rotonda sono già stati realizzati e collaudati ad eccezione della rete acquedotto che non risulta attualmente allacciata alla rete dell'acquedotto su viale Siracusa.

Rifiuti

Per gli edifici residenziali non è indicata l'area cassonetti, poiché è prevista la raccolta porta a porta.

Per l'edificio commerciale si prevede la realizzazione di un'area sulla proprietà privata, posta a confine con l'area pubblica, e da questa facilmente raggiungibile dagli automezzi della raccolta.

Tutte le condotte idriche e fognarie sono esterne alla fascia 6-10 m dalla più vicina rotaia, ma, in parte, sono comprese nella fascia 10-30 m e, pertanto, per queste ultime, si chiederà la preventiva autorizzazione a RFI.

Sia i pali dell'illuminazione pubblica (H=9,00 m) che gli alberi sono posti ad una distanza dal confine ferroviario maggiore della loro altezza aumentata di 2 m.

I gasdotti sono esterni alla fascia dei 30 m dalla più vicina rotaia.

Le autorizzazioni in deroga per tutte le opere che interferiscono con la linea ferroviaria saranno richieste a RFI in occasione della futura presentazione del PdC delle opere di urbanizzazione.

Rimini, lì 18/07/2023

Il Tecnico
Ing. Tasini Ivano
(firmato digitalmente)