

COMUNE DI RIMINI

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO SERVIZIO DI GESTIONE URBANISTICA

PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

SCHEDA 13/25b BELLARIVA DI RIMINI



SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

COMUNE DI RIMINI

NUMERO PROT.: 206630

DATA: 21 NOV. 2008 ENTRATA

14 LUG. 2009

MATR.: ..... MOT.: .....

CLASSIFICA: .....

PRATICA N.: .....

PIANI PARTICOLAREGGIATI

ALLEGATO A ALLA DELIB. DI

(Dott

14 LUG. 2009

LA PROPRIETA'

CLEMENTI MARIA :

CLEMENTI ERNESTA :

CLEMENTI LOREDANA :

CLEMENTI ADELMO :

CLEMENTI ELIO :

CLEMENTI SERGIO :

NICOLETTI ORAZIO :

NICOLETTI ODO :

NICOLETTI ALBA :

TICCHI IVO :

UGOLINI GIULIANA LUCIANA

SALVATORI LILIANA :

SALVATORI NOVELLA :

SALVATORI ORNELLA :

CANNINI SERGIO :

CANNINI EMILIA

OGGETTO TAVOLA:  
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

I PROGETTISTI

Arch. D'ALESSANDRO Teresa  
(STUDIO DATA Via Milazzo n°50 -Rimini-)

Arch. DE GREGORI Diego  
(Via Vega n°43 -Rimini-)

Arch. RATTINI Andrea  
(STUDIO DIMENSIONI Via Pescheria N°29 -Rimini-)

Geom. FRANCHINI Tiziano  
(STUDIO DIMENSIONI Via Pescheria N°29 -Rimini-)



N. PROT. UFFICIO TECNICO

TAVOLA N. 27

DATA: OTTOBRE 2008

FILE:  
tav27-relazione tecnica illustrativa.dwg

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

Piano Particolareggiato, scheda 13/25b

Rimini -località Bellariva-

## **Inquadramento territoriale-urbanistico**

L'Area su cui si propone l'intervento si colloca nella zona sud della città, in località Bellariva per la precisione a monte della ferrovia, a nord della Via Siracusa asse portante, fino ad oggi, della zona perché di collegamento tra la zona mare e la zona monte dell'area per la presenza del sottopasso ferroviario.

L'Area oggetto dell'intervento, completamente inedificata, confina per la precisione a sud con la Via Vico, ad Ovest con la Via G.B. Carli, ed a est e a nord rispettivamente con il comparto 13/25 e 13/25a ancora ambedue inattuati.

Il comparto oggetto d'intervento denominato -Scheda 13/25b- è frutto di un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale N°20/2000 in Variante al P.R.G. e approvata dal C.C. in data 16/12/2004 Delibera N°161/04

Tale precisazione sottolinea la chiara volontà dell'A.C. di dare uno sviluppo organico ad un'area inedificata inserita all'interno di un ambito territoriale fortemente urbanizzato.

A conferma di quanto detto si ricorda che l'area ad est è interessata, dalla realizzazione del sottopasso della Via Portofino che interesserà parte del comparto 13/25. Tale collegamento sarà strategico per la città in quanto diventerà uno degli attraversamenti mare-monte della città con i requisiti strutturali e tecnici per essere totalmente carrabile. La realizzazione di questa infrastruttura, che andrà a sostituirsi a quella della Via Siracusa, rivoluzionerà la viabilità dell'intera zona, a tal proposito in accordo con gli attuatori della scheda 13/25 si è previsto all'interno del comparto una fascia di viabilità in raccordo con lo snodo derivante dalla realizzazione del sopra citato sottopasso, già in fase di realizzazione.

Tale descrizione sull'attuale e futuro stato dei luoghi dal punto di vista viabilistico ed edilizio, chiariscono come di fatto la zona non sia isolata.

A realizzazione compiuta del P.P. questo sarà possibile raggiungerlo su tutti quattro i lati; infatti l'adeguamento delle Via Vico e Via G.B. Carli, la

realizzazione della viabilità di confine con le schede 13/25 e 13/25a permetteranno un facile raggiungimento dell'ambito edificatorio.

Diversamente all'interno del Comparto sarà possibile accedervi solo pedonalmente o con mezzi ciclo pedonali al fine di garantire un'area a verde pubblico a tutti gli effetti incontaminata dalla viabilità, protetta e di forte impatto naturalistico.

### **Descrizione del progetto**

L'ambito di intervento, come prima descritto, si sviluppa in una zona di Bellariva completamente urbanizzata ove non esistono preesistenze edilizie d'importanza storica ed artistica. L'area di progetto, definita scheda 13/25b, si presenta ad oggi come un enorme campo incolto, dove sono presenti solo piante da frutto selvagge e orti dalle dimensioni modeste, inserita viceversa in un ambito fortemente edificato.

L'intervento, come è possibile evincere dagli elaborati progettuali, prevede una distribuzione a corte, scelta progettuale effettuata tenendo conto della forma decisamente regolare del comparto, tale da suggerire un'impostazione delle linee guida progettuali molto regolari.

L'idea che emerge è quella di una grande corte berlinese, con un'impostazione distributiva dei manufatti edilizi molto ordinata, per togliere l'immagine di un intervento urbanistico casuale teso solo al massimo sfruttamento del territorio.

A tal proposito, al fine di permettere un uso più pubblico della suddetta corte, è stata localizzata al suo interno un'ampia zona a verde attrezzato con al centro una zona più pavimentata pensata per diventare uno spazio aggregativo comune.

A questa zona verde sarà possibile accedervi utilizzando cinque ampi percorsi pedonali, inseriti fra gli edifici residenziali che oltre a garantire una fruizione più pubblica del verde evidenziano la scelta di un'edificazione volumetricamente meno concentrata.

Sul lato mare del comparto è stata localizzata la zona a servizi dove è possibile leggere, negli elaborati progettuali, l'ampia piastra di parcheggi posta ad angolo della Via Vico separata dall'edificato di P.P. da una strada interna che collegherà la Via Vico con la nuova viabilità di progetto che si inserisce nel comparto 13/25,

costituita sia da una parte di parcheggi a standards, che da 80 parcheggi aggiuntivi detti “super standards” richiesti nell’ Accordo di Pianificazione ai sensi dell’art. 18 Legge Regionale N°20/2000 in Variante al P.R.G. e approvata dal C.C. in data 16/12/2004 Delibera N°161/04.

Si ricorda che al fine di soddisfare l’esigenza e la consistente richiesta di parcheggi, all’interno dell’Accordo si è previsto di ripartire gli standard di legge nel seguente modo:

- 10 mq di verde pubblico;
- 10 mq di parcheggi;
- 10 mq di Urbanizzazioni secondarie.

Per permetterne un uso agevole, gli stessi sono stati distribuiti perimetralmente all’ambito d’intervento creando o ampie isole di parcheggi o posizionandoli in linea lungo le strade di progetto. Tutti i parcheggi compresi i cosiddetti, superstandards, saranno da realizzare e cedere all’A.C.

In base all’art. 36 del Regolamento Comunale del Verde Urbano Privato e Pubblico, è stato previsto in essi un ombreggiamento pari al 30% delle aree a parcheggio.

Nelle piazzole a parcheggio superiori a 250 mq sono state previste colonne tecniche per l’erogazione pubblica di acqua, elettricità e antincendio come richiesto dalla protezione civile per sistemazioni di emergenza temporanea.

Si precisa che in funzione della distribuzione dei parcheggi, all’interno dell’intero piano, sono stati individuati quattro punti di erogazione delle suddette utenze capaci di coprire il fabbisogno generale.

In adiacenza al grande parcheggio a piastra prospiciente la via Vico, a confine della strada principale di ingresso al comparto, si è collocato il **Centro di Quartiere**, struttura richiesta sempre nell’ Accordo di Pianificazione, che completa la zona a servizi, la cui destinazione precisa verrà definita in sede di stipula della Convenzione di piano. La struttura è stata studiata su due piani fuori terra per una Superficie Utile massima di 500 mq ed, tale spazio verrà realizzato e ceduto da parte della ditta lottizzante all’Amministrazione Comunale (A.C.).

I parametri edificatori inseriti all'interno dell'Accordo di Pianificazione effettuato ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale N°20/2000, prevedono 9750 mq di superficie utile residenziale privata, ripartita in n°13 palazzine plurifamiliari.

Al fine di ridurre la realizzazione di rampe scivolo e contenere l'impatto ambientale delle stesse, verranno accorpati i piani interrati prevedendo n°5 rampe che serviranno rispettivamente tre blocchi da tre edifici e due blocchi da due edifici.

Per rendere più leggibile l'intervento abbiamo diviso gli edifici residenziali in 5 blocchi in funzione delle rampe di scivolo a questi abbinati.

Il blocco N°1 prospiciente la Via G.B. Carli è costituito da N°3 edifici denominati **Tipologia A**. Tale tipologia con un sedime in pianta di ml 17.70x13.46, di 4 piani fuori terra con un sottotetto parzialmente abitabile,( H totale di 13.30 mt ), prevede all'interno 10 appartamenti per una S.Utile complessiva di 742.18 mq e 72.64 mq di logge e portici.

I blocchi N°2-5, speculari rispetto l'asse minore del progetto, sono costituiti da N°2 edifici ciascuno denominati **Tipologia B**. Tale tipologia, con una dimensione in pianta di ml 18.90x12.50, anch'essa di 4 piani fuori terra con un sottotetto parzialmente abitabile,( H. totale di 13.30 mt ), prevede all'interno 10 appartamenti per una S.Utile complessiva di 731.34 mq e 69.17 mq di logge e portici.

I blocchi N°3-4, prospicienti l'ampia zona a parcheggio e servizi, anch'essi speculari rispetto l'asse minore del progetto, sono costituiti da N°3 edifici ciascuno e contenenti rispettivamente N°2 edifici di **Tipologia C** e N°1 edificio di Tipologia B. Anche la tipologia C, in pianta di ml 12x18.20 è costituita da 4 piani fuori terra con un sottotetto parzialmente abitabile,( H totale di 13.30 mt ), e si prevedono all'interno 11 appartamenti per una S.Utile complessiva di 758.25 mq e 42.86 mq di logge e portici.

Si precisa che in fase di domanda di Permesso di Costruire delle singole Unità edilizie private i progetti definitivi potranno subire variazioni, garantendo un totale della S.U. non superiore a 9750 mq così come previsto nelle norme di piano.

Sempre all'interno nell' Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale N°20/2000 in Variante al P.R.G. e approvata dal C.C. in data 16/12/2004 Delibera N°161/04, sono previsti altri 500 mq di S.U. di edificazione privata con destinazione d'uso **B6**, in progetto previsti come deposito o magazzino, con attività specifiche all'interno che saranno compatibili con le previsioni del B6.

Tale edificio progettato prettamente come una struttura a magazzino si sviluppa su un unico piano fuori terra, con altezza 7.80 ml, ed un piano interrato, sempre con destinazione a magazzino, con altezza 3.50 ml. Per evitare che quest'ultimo piano faccia superficie utile si chiede limitatamente a questo edificio la possibilità di poter andare in variante all'art. 14 lett. g delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. Vigente.

### **Caratteristiche degli standards e norme di Scheda**

Il comparto edificatorio definito scheda 13/25b avente una **Superficie Territoriale reale di 28587.64 ( S.t. catastale 28731mq )** prevede nelle norme di Scheda i seguenti parametri edificatori:

- **S.U.= 9750 mq per funzioni abitative di cui al punto A1 della N.T.A del P.R.G.;**
- **S.U. privata= 500 mq per attrezzature di servizio private (B6) da realizzare su una superficie fondaria di 2000 mq;**
- **S.U.= 500 mq per un centro di quartiere da realizzare su aree di urbanizzazione secondaria da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale (A.C.);**
- **N° 80 posti auto localizzati sulla Via Vico lato mare da realizzare e cedere all'A.C.;**

- **Onere aggiuntivo di 60,00 €/mq di S.U. privata residenziale (9750 mq), da versare al Comune da parte della proprietà;**
- **Realizzazione e cessione gratuita delle porzioni di viabilità pubblica di completamento della Via G. Vico e della Via Carli, interne al piano;**
- **Reperimento delle dotazioni territoriali (standard) nella misura prevista per Legge con un minimo di 10mq/ab di parcheggio e minimo 10mq/ab di verde pubblico il rimanente in Urbanizzazioni secondarie;**
- **Previsione e realizzazione degli allacciamenti agli impianti e alle reti tecnologiche.**

A seguito della progettazione del Piano Particolareggiato gli standards sono stati sviluppati nel seguente modo:

<b>Norme di Scheda</b>	<b>Dati di Progetto</b>
verde pubblico 10 mq/ab= 3250 mq	verde pubblico = 3688.39 mq
parcheggi pubblici 10 mq/ab= 3250 mq	parcheggi pubblici = 3576.39 mq
Urb. secondarie 10 mq/ab= 3250 mq	Urb. secondarie= 3250 mq
N°80 posti auto come superstandards	Parch. a superstandards= 996.23 mq
	Viabilità e marciapiedi= 5390.54 mq


Si precisa che nello schema di Convenzione Tav. N°1 è stata richiesta la possibilità di convertire quota parte delle Urbanizzazioni Secondarie, per la precisione 2240.22 mq, in verde pubblico attrezzato.

Tale richiesta è stata effettuata secondo i criteri espressi della relazione tecnica integrativa e in ogni modo permetterà un ampliamento dell'area a verde ad uso pubblico localizzata, come prima descritto, in uno spazio protetto e di buon impatto ambientale.

Questa parte di verde ricavata dalla conversione delle Urbanizzazioni secondarie verrà in tal modo realizzata direttamente dalla proprietà.

Rimini 30/10/2008

**I Progettisti**

Arch.  lro

Arch. Diego De Gregori

Arch. Andrea Rattini

Geom. Tiziano  ghini





## RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Piano Particolareggiato, scheda 13/25b

Rimini -località Bellariva-

A seguito della vostra comunicazione Prot. n. 85292 del 19/05/2006, relativa all'istanza di Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "scheda 13/25b Bellariva di Rimini", si integrano le seguenti indicazioni:

1- al punto N° 2 relativo alla tav.N°4 – Stato di fatto planimetrico ed altimetrico-profilo - ai sensi della L.R. 47/78 all'art.49 lett. E si precisa che nello stato di fatto attuale del comparto non esistono manufatti e costruzioni di qualsiasi genere, che non esistono vincoli o servitù gravanti sull'area tipo elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti, demaniali, o aeroporti, basi militari, cimiteri, sorgenti, pozzi, zone esondabili.

Inoltre non esistono all'interno strade di percorrenza in quanto l'area risulta completamente inurbanizzata e a verde incolto.

L'indicazione delle essenze legnose presenti nell'area sono già state specificate nell'elaborato cartografico Tav. N°4;

2- relativamente al punto N°7, si comunica, come già evidenziato nelle tavole di Piano, che è stata richiesta la possibilità di convertire 2240.22 mq di superficie a Urbanizzazioni Secondarie in Verde Pubblico.

Questa scelta emerge dall'esigenza di aumentare la dotazione di Verde Pubblico interno del Comparto e come menzionato nella relazione di Progetto (Tav. N°27) è stata localizzata all'interno di una corte formata dai fabbricati a destinazione residenziale presenti al centro del progetto.

Tale richiesta nasce, per dovere di precisione, avendo effettuato un'attenta analisi sulla dotazione di Urbanizzazioni Secondarie presenti nella zona.

Tale analisi ha portato a constatare la vicinanza al comparto, di vari nuclei scolastici e strutture a destinazione religiosa. Inoltre, è importante sottolineare, la presenza in progetto di un edificio con destinazione a Centro di Quartiere, onere richiesto dall'Amministrazione Comunale, ai proprietari dell'area, come standard

aggiuntivo che ben assolve in termini di destinazione alle funzione presenti nell'elenco delle Urbanizzazioni Secondarie.

Anche l'esigenza di parcheggi all'interno del comparto è ben corrisposta, infatti oltre alla presenza degli standards di legge previsti nella misura di 10 mq per abitante teorico è stato individuato, sempre come standard aggiuntivo, un parcheggio di N°80 posti auto completo di spazi di manovra e verde d'ombreggio.

In considerazione delle valutazioni sovraesposte, è stata richiesta la possibilità di realizzare e cedere la quota di mq 2240.22 di Urbanizzazione Secondarie con lo scopo di integrare gli spazi a standards secondo un criterio di continuità progettuale e soprattutto cercando di realizzare tutte le suddette aree a standard temporalmente nello stessa fase ed al fine di evitare la compresenza di spazi incolti e spazi urbanizzati.

**Rimini 28/06/2006**

**I Progettisti**

<b>COMUNE DI RIMINI</b>		
NUMERO PROT. <u>115933</u>		
DATA	<u>07 LUG 2006</u> ENTRATA	
U.O.: .....	MATR.: .....	MOT.: .....
CLASSIFICA: .....		
PRATICA N.: .....		

**Arch. Teresa D'Alessandro**

**Arch. Diego De Gregori**

**Arch. Andrea Rattini**

**Geom. Tiziano Franchini**