

COMUNE DI RIMINI

(PROVINCIA DI RIMINI)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'UTILIZZO DELLE AREE
POSTE ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO PREVISTO DAL PRG VIGENTE (Scheda 8.17)
IN VIA MARECCHIESE ED A CONFINE CON IL DEVIATORE AUSA

Proprietà:



Progetto:

S.P.U.A. 03:	COMUNE DI RIMINI	
NUMERO PROT.:	127083	
DATA	- 4 LUG. 2013	ENTRATA
U.O.:	MATR.:	MOT.:
CLASSIFICA:		
PRATICA N.:		

GIUGNO 2013

ELABORATO

1

Oggetto: RELAZIONE GENERALE

Relazione generale

1. STATO DI FATTO

L'area interessata dal Piano Particolareggiato si presenta allo stato attuale come una fascia di terreno rettangolare confinante a sud con la via Marecchiese (un lato corto), a nord con la via Iride, a est con il Deviatore del Torrente Ausa e ad ovest con una fascia edificata costituita principalmente da villette plurifamiliari e piccoli condomini.

La superficie delle aree incluse nel comparto assomma a **mq: 17.866** (reale).

Il terreno è pianeggiante senza particolari emergenze o dislivelli. L'unico manufatto preesistente è costituito dai resti di una casa colonica diroccata ubicata verso la via Marecchiese la cui origine risale all'anteguerra.

Inesistenti sono le essenze arboree e comunque di nessun pregio particolare dato l'utilizzo agricolo che hanno avuto i terreni e lo stato di abbandono in cui versano da diversi anni.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rimini individua l'area in oggetto con destinazione: **(Art. 23.2.2.)- ZONA C2 - zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata- (SCHEDA 8.17) .**

2. PROPOSTA DI PROGETTO

Il Piano Regolatore identifica quale ubicazione degli interventi edilizi due aree addossate all'edificato esistente e poste alle due estremità nord e sud del comparto.

In ciascuna delle due aree è stato ricavato un lotto edificabile. Il lotto A con una superficie fondiaria di mq: 1.882 è accessibile dalla Via Bianca, mentre il lotto B di mq: 952 si attesta sulla Via Iride. I parcheggi pubblici sono antistanti i lotti dal lato della viabilità pubblica in modo da

favorirne l'accessibilità.

La tipologia edilizia scelta per gli edifici, previsti nel numero complessivo di tre, è costituita da un edificio a torre di forma quadrata articolato su quattro piani fuori terra con un piano di servizio completamente interrato. La distribuzione verticale avverrà mediante un unico vano scala ed ascensore.

Il piano tipo degli edifici residenziali (vedi tav. 8) potrà contenere (grazie ad una adeguata flessibilità della pianta) da un minimo di quattro appartamenti ad un massimo di 6 nella sua configurazione più articolata. La scelta definitiva verrà attuata in sede di richiesta del titolo abilitativo in base all'andamento del mercato immobiliare.

Il piano interrato, accessibile mediante una rampa carrabile, contiene box auto chiusi e servizi comuni.

3.STANDARDS DI PROGETTO

Nell' ambito del Piano Particolareggiato l'edificazione è consentita nei limiti dei seguenti parametri:

- Superficie Utile = **mq: 4.000**
- Altezza massima = **ml: 13.50**

- Abitanti teorici = **n: 120**

- Superficie per verde pubblico = 16 mq/ab. teorico = **mq: 1.920**

- Superficie per opere di U2 = 10 mq/ab. teorico = **mq: 1.200**

- Superficie per parcheggi pubblici = 4 mq/ab. teorico = **mq: 480**

La rimanente area (in base all'art. 10bis delle N.T.A.) per una superficie minima pari a **mq: 12.335** sarà ceduta al Comune come standards aggiuntivi a quelli di legge.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione comprendono la realizzazione delle seguenti opere:

- La bretella viaria di accesso al lotto A dalla via Bianca;
- i parcheggi pubblici comprensivi corsia di distribuzione interna, piazzole di sosta con pavimentazione inerbata, marciapiedi ecc..
- la continuazione della pista ciclabile parallelamente al Deviatore Ausa fino al confine nord del comparto;
- la sistemazione a verde pubblico (da realizzare secondo le prescrizioni del Regolamento Comunale) delle aree comprese nella quantità degli standards minimi e per la quantità di standards aggiuntivi previsti nel P.R.G.. E' altresì compresa la realizzazione di vialetti, pista ciclabile, allestimento di area per il gioco dei bambini e la posa di panchine lungo i percorsi;
- l'illuminazione delle strade, dei parcheggi e del verde pubblico;
- le fognature per lo smaltimento delle acque piovane sia private che pubbliche e delle acque nere private fino al raggiungimento delle reti esistenti;
- e quanto necessario per l'allacciamento alle forniture di: energia elettrica (compresa costruzione di Cabina di trasformazione), acqua, gas e telefono.

Le aree riferite agli standard aggiuntivi (nella quantità minima prevista di mq:12.335) sono reperite all'interno del comparto così come le aree di standards dei parcheggi pubblici e del verde pubblico (mq:2.400), mentre la porzione di aree da cedere per U2 (mq:1200) è reperita all'esterno del comparto utilizzando terreni di proprietà dei proponenti (vedi Tav. 9) ed ubicati a breve distanza dal comparto stesso.

5. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano Particolareggiato si attua mediante interventi edilizi diretti privati previa sottoscrizione della apposita convenzione che regola i rapporti tra pubblico e privato nei modi di legge.

Costituiscono superficie minima di intervento edilizio ciascuno dei due lotti individuati nelle planimetrie di progetto (Tav.5, Tav.6).

Gli edifici previsti potranno essere realizzati in tempi diversi e con titoli abilitativi separati come da superficie minima di intervento.