

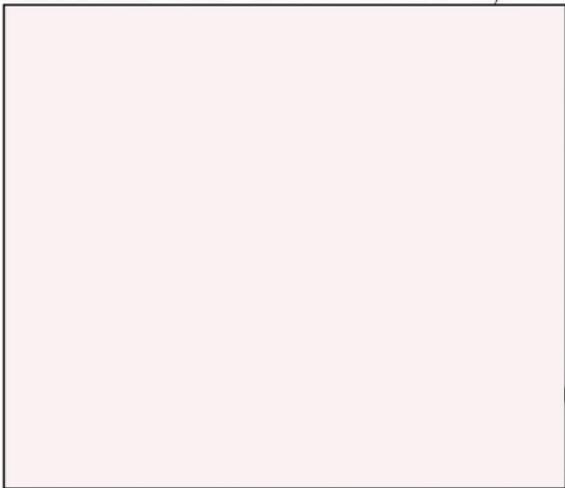
COMUNE DI RIMINI

(PROVINCIA DI RIMINI)

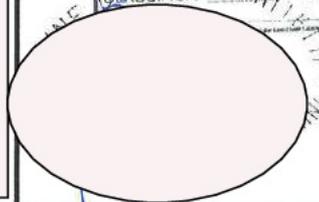
ALLEGATO
ALLA DELIB. DI G.C.
N..... DEL.....

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. 031	COMUNE DI RIMINI
NUMERO PROT.: 13593	
DATA 18 LUG. 2013	ENTRATA
U.O.:	MATR.:
CLASSIFICA:	MOT.:

GIUGNO 2013

ELABORATO

10

Oggetto: RELAZIONE PAESAGGISTICA



**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**

COMUNE DI RIMINI

**PROCEDURA DI AUTORIZZAZIONE
PAESAGGISTICA**

ai sensi dell'art. 146 del D. lgs. 42/2004

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(ai sensi del DPCM 12/12/2005)

Data: 18/06/2012

N° Rep. 11-03

Elaborato: 10

NOME FILE: 11-03LRT1-paesistica



S.P.U.A. 030	COMUNE DI RIMINI	
NUMERO PROT:	127083	
DATA	- 4 LUG. 2013	ENTRATA
U.O.:	MATR.:	NOT.:
CLASSIFICA:		
PRATICA N.:		

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Scheda 8.17 del PRG

Comune di Rimini



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Sommario

1.	LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	7
2.	LE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	11
2.1	COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE	13
3.	STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO..	25
3.1	CARATTERI GEOMORFOLOGICI E NATURALISTICI – USO DEL SUOLO	27
3.2	SISTEMI INSEDIATIVI E TESSITURE TERRITORIALI STORICHE	35
4.	ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	40



PREMESSA

Nelle seguenti note si espone la relazione paesaggistica relativa al progetto di Piano Piano particolareggiato per la scheda 8.17 del PRG di Rimini, i cui terreni sono ubicati tra il deviatore del Torrente Ausa e la nuova Circonvallazione o SS16 all'altezza della via Marecchiese.

L'area coinvolta presenta una superficie territoriale (St) di circa mq 19.066 ed è composta da appezzamenti di terreno che risultano ineditati suddivisi in due comparti:

1. uno più grande, della superficie reale di 17.866 mq delimitata a sud dalla via Marecchiese, ad ovest e a nord da una zona residenziale edificata a partire dagli anni '70 e commerciale degli anni '60-'70, ad est dal deviatore del Torrente Ausa;
2. un secondo della superficie catastale di 1.200 mq posto in fondo a via Rossa e confinante a nord con la pista ciclabile sull'argine del fiume Marecchia.

Il primo è totalmente compreso nella fascia a tutela paesaggistica ampia 150 m del deviatore del torrente Ausa, il secondo è compreso in detta fascia solo parzialmente (fig. 0).

Ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c¹ del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) è necessario sottoporre il progetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto.

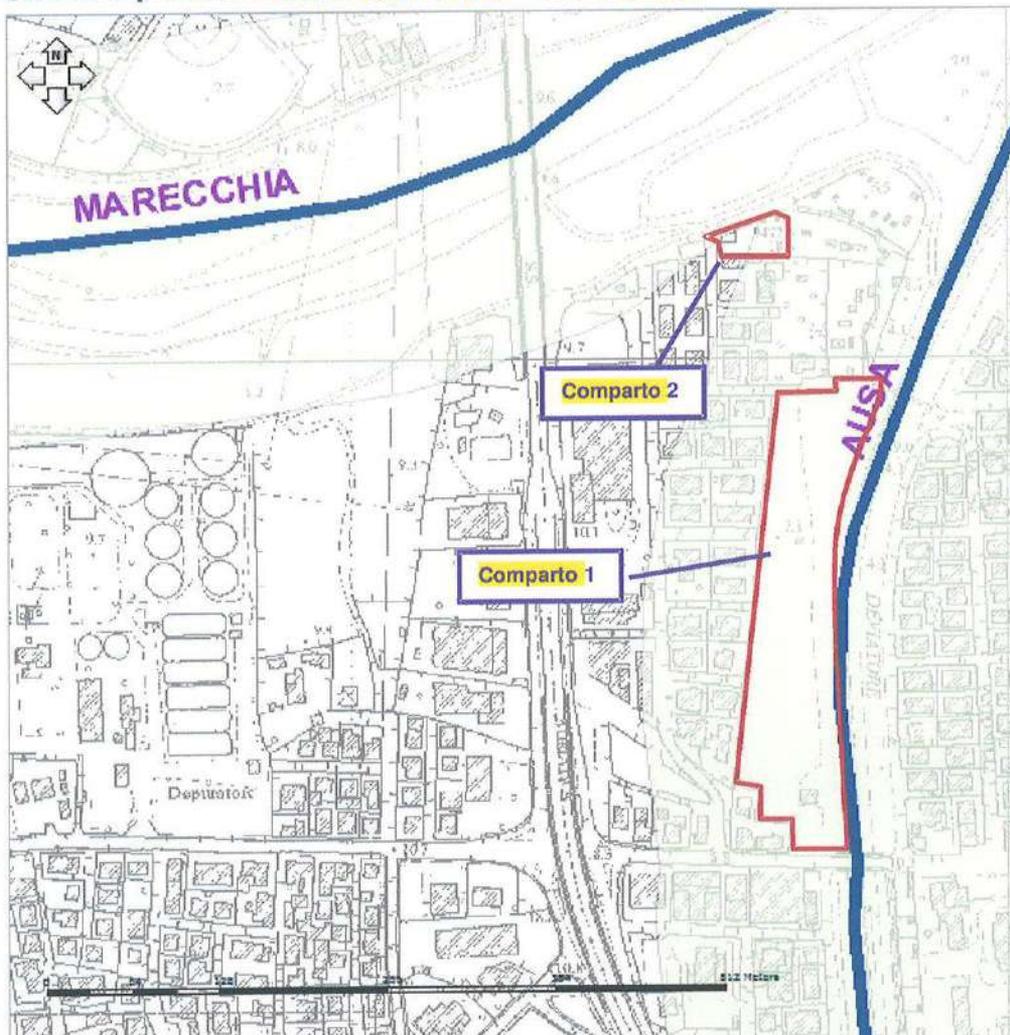
Considerando che i nuovi interventi non ricadono nell'elenco degli interventi di lieve entità elencati nell'allegato 1 del D.P.R. n. 139 del 9/7/2010, l'autorizzazione non è attuata con procedimento semplificato.

Ai fini della predetta autorizzazione, la presente relazione paesaggistica viene redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005.

¹ c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna



Sistema di proiezione: **Monte Mario Italy 2** - Scala: **1:5.000**



*Fig. 0 - In verde le fasce di tutela paesaggistica per il torrente AUSA e fiume Marecchia (150 m)
(da SITUA della provincia di Rimini)
In rosso le aree dei due comparti oggetto di Piano Particolareggiato*

1. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento è situata su di un territorio pianeggiante nell'area urbana dell'abitato di Rimini, in prossimità della via Marecchiese a quote intorno agli 8 m s.l.m. (fig. 1.a).

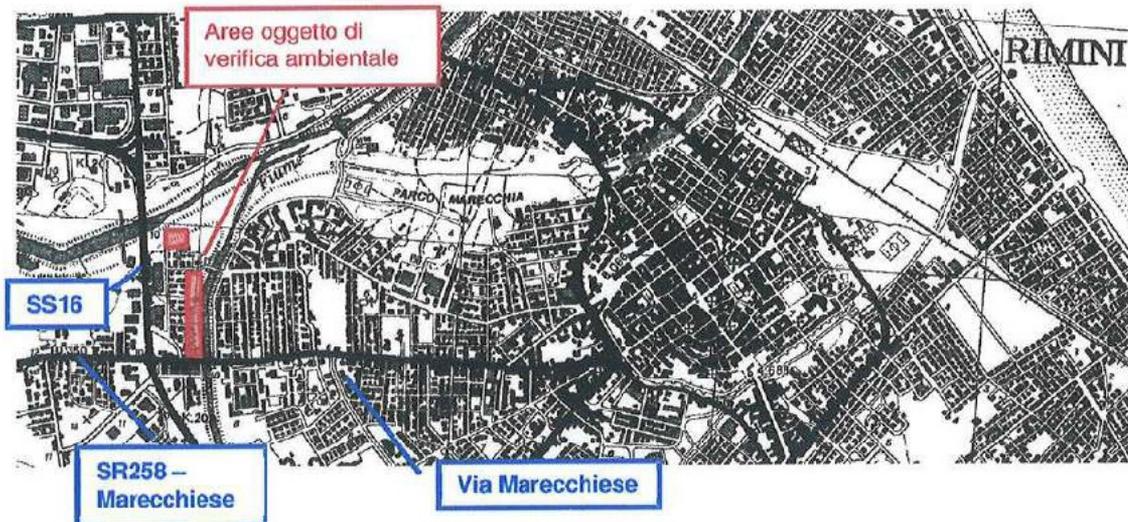


Fig. 1.a – stralcio della carta tecnica regionale in scala 1:25.000 tav. 256SE con indicazione del Piano Particolareggiato oggetto di intervento (riquadri rossi)

Come già anticipato in premessa, si compone di due aree:

1. una più grande, della superficie reale di 17.866 mq delimitata a sud dalla via Marecchiese, ad ovest e a nord da una zona residenziale edificata a partire dagli anni '70 e commerciale degli anni '60-'70, ad est dal deviatore del Torrente Ausa;
2. un'area della superficie catastale di 1.200 mq posta in fondo a via Rossa e confinante a nord con la pista ciclabile sull'argine del fiume Marecchia.

Allo stato attuale (figg. 1.b-1.c):

1. il lotto di maggiori dimensioni è destinato ad uso agricolo, seminativo semplice. Su di esso insiste un piccolo fabbricato rurale ora in stato di rudere.
2. l'area in vicinanza del fiume è adibita ad orto.

La superficie territoriale complessiva è di 19.066 mq.

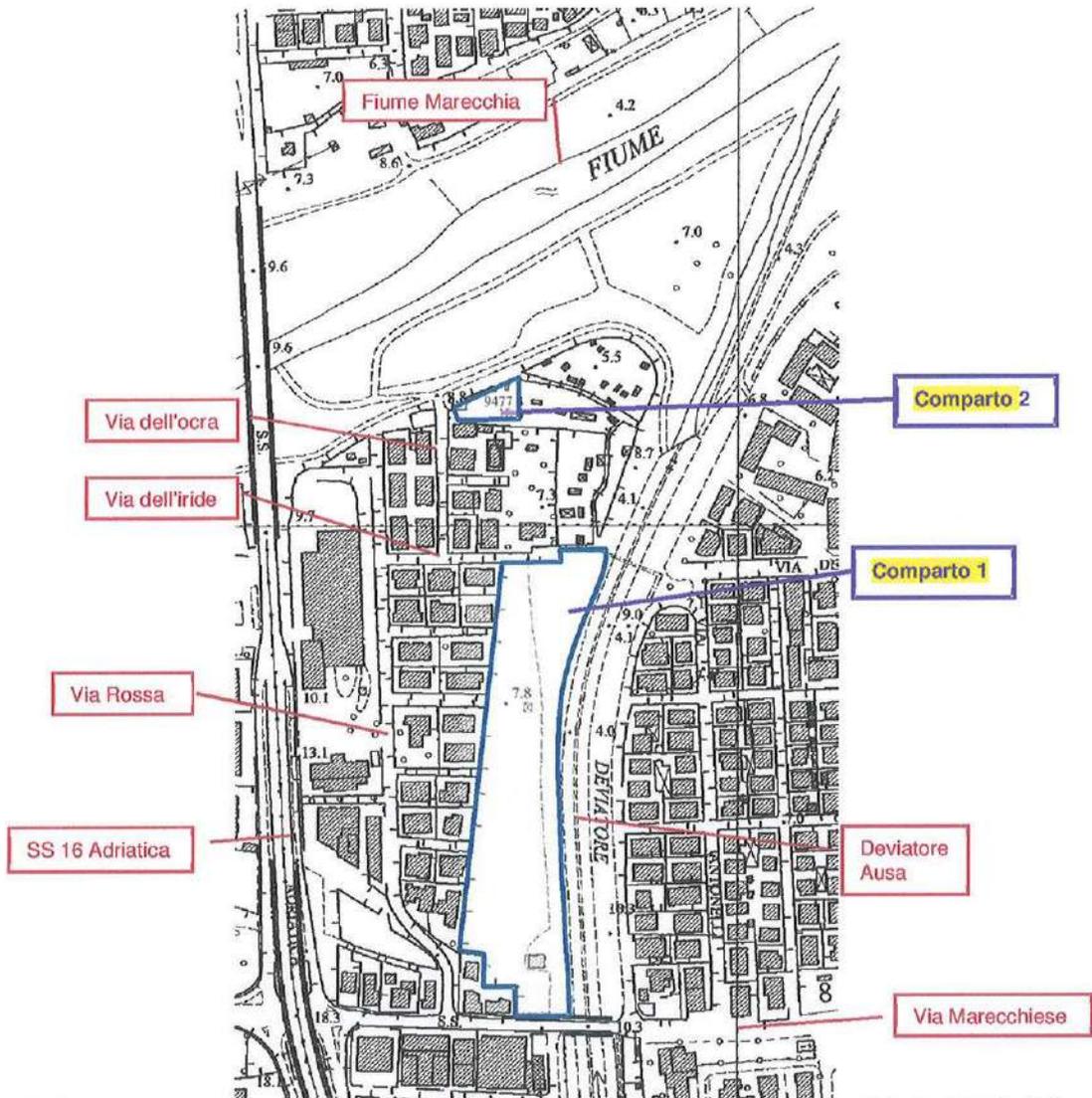


Fig. 1.b – estratto dalla carta CTR sez. 256112 con indicazione delle aree oggetto di intervento (in blu)

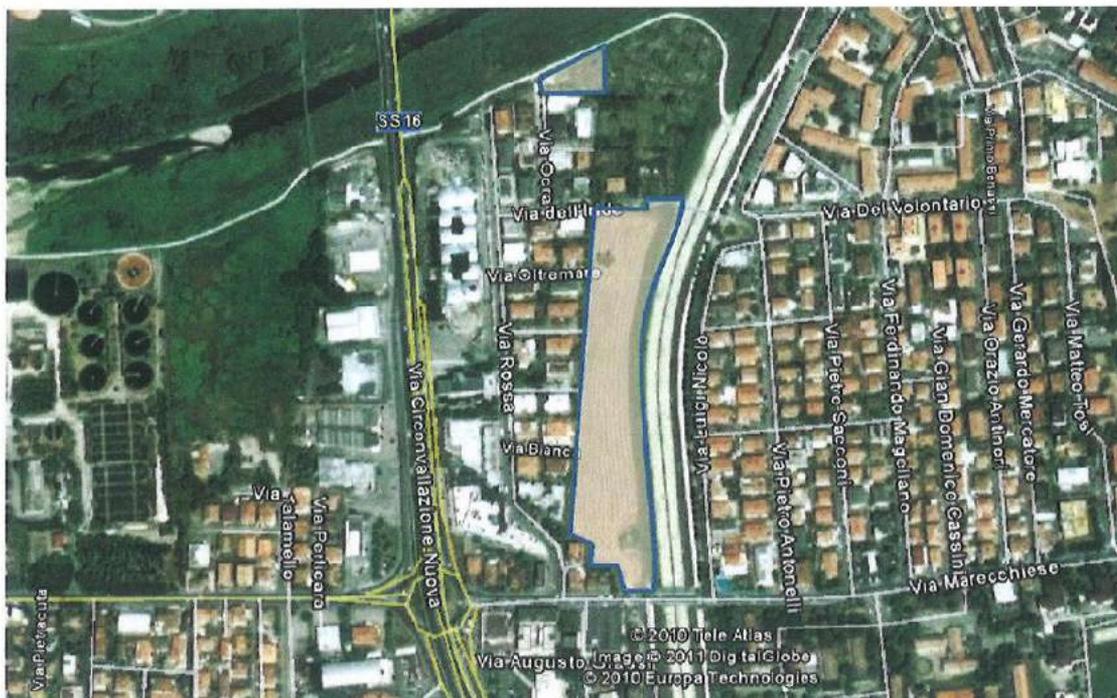


Fig. 1.c – foto aerea - nel riquadro rosso le aree oggetto di Piano Particolareggiato

L'immediato intorno è caratterizzato da un uso del suolo urbano: si tratta di un'edificazione avvenuta a partire dagli anni '70: il confine ovest del lotto è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di 3-5 piani fuoriterra. Tra via Rossa e la SS16 sono presenti edifici ad uso commerciale come la concessionaria auto Peugeot, officine e ditte varie (fra cui elettrauto, ecc.), un supermercato alimentare Penny e di bricolage Obi. Attualmente un fabbricato degli anni '70 adibito ad uso commerciale e ricettivo è stato abbattuto ed è presente un cantiere edile.

A sud, lungo la via Marecchiese, vi sono edifici che presentano al piano terra attività commerciali varie (negozi abbigliamento, alimentari, enoteca, bar, giocattoli, ecc.), mentre ai piani superiori i locali sono adibiti ad uffici e residenze.

Ad est il lotto oggetto di intervento è, come detto, ad uso agricolo e delimitato dal canale del deviatore del torrente Ausa. Più ad est è presente una vasta area urbana.

A nord, sono presenti orti che costeggiano la sponda destra del fiume Marecchia.

Catastalmente i terreni sono censiti al comune di Rimini al foglio n. 72 particelle n. 223 – 83 – 58 – 364 e al foglio n. 73 particelle n. 412 – 1202 – 1480.

Nella fig. 1.d è riportato l'estratto della tavola catastale (da SITUA Provincia di Rimini).





Fig. 1.d - estratto del Fogli n. 72 e 73 del catasto terreni del Comune di Rimini
(coi cerchi sono individuate le particelle di interesse)

2. LE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'area oggetto di intervento si pone come completamento di insediamenti esistenti realizzati con interventi diretti negli anni passati.

Come meglio definito al capitolo successivo, il P.R.G. attribuisce la denominazione di scheda 8.17 a destinazione C2 - ZONA RESIDENZIALE O MISTA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA. Essa comprende le aree residenziali per le quali il PRG indica la localizzazione e la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e, in genere, a servizi. Per la scheda in oggetto la capacità edificatoria massima è pari a mq 4.000 di S.U..

L'obiettivo è quello di:

- dare completamento urbanistico ad un'area di frangia urbana;
- incrementare posti auto pubblici accessori e necessari sia per le residenze esistenti e future che per le aree commerciali limitrofe;
- realizzare una nuova pista ciclabile quale completamento di quella esistente e che al momento non mette in comunicazione le aree edificate poste in sinistra del deviatore Ausa con quelle di destra.

La proposta prevede di destinare all'interno del comparto 1 i seguenti (fig. 2.a-2.b):

- **Lotto A** della superficie di 1.882 mq destinato alla realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale dell'altezza max di 13.50 mq pari a 4 piani fuoriterra con interrato;
- **Lotto B** della superficie di 952 mq destinato alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale dell'altezza max di 13.50 mq pari a 4 piani fuoriterra con interrato;
- un **parcheggio pubblico** pari a n.14 posti auto in adiacenza al lotto 1;
- un **parcheggio pubblico** di n.17 posti auto in vicinanza del lotto 2;
- un'area a **verde pubblico** della superficie totale di 1.089 mq;
- una nuova **cabina ENEL** all'interno del parcheggio posto in prossimità del lotto 1;
- un **nuovo tratto di pista ciclabile** che si innesterà sulla esistente, posta sul ponte del deviatore di via Marechiese, e proseguirà parallelamente al deviatore del torrente Ausa per collegarsi, in direzione del fiume Marecchia, al ponte pedonale sul deviatore in direzione nord;
- **aree destinate a standard aggiuntivi** da cedere al Comune per 12.347 mq all'interno delle quali sono comprese le superfici per la realizzazione della pista ciclabile e dei parcheggi pubblici eccedenti la quota minima prevista da norma per la realizzazione dell'insediamento residenziale.

L'area del comparto 2 da 1.200 mq, disgiunta da quella descritta e posta in prossimità del fiume Marecchia, sarà ceduta al Comune come standard per U2.





PROGETTO

Superficie reale del comparto: mq. 17.866,00
(valore della 0,02% di quote private in scheda 8.16) 18.290,00
 Standards aggiuntivi ridotti della 0,02%: mq. 12.336,00
 Superficie utile: mq. 4.000,00
 Altezza edifici H: ml. 13,50
 Abitanti teorici: $(4.000 / 25 \times 0,75) = n. 120$

Standards minimi:
 Verde pubblico: $(120 \times 16) =$ mq. 1.920,00
 Aree per U2: $(120 \times 10) =$ mq. 1.200,00
 Parcheggi pubblici: $(120 \times 4) =$ mq. 480,00

PREVISIONE DA SCHEDA 8.17

Superficie catastale del comparto: mq. 18.080,00
 Standards aggiuntivi da scheda: mq. 12.585,00
 Superficie utile: mq. 4.000,00
 Altezza edifici H: ml. 13,50
 Abitanti teorici: $(4.000 / 25 \times 0,75) = n. 120$

Standards minimi:
 Verde pubblico: mq. 16 x ab.
 Aree per U2: mq. 10 x ab.
 Parcheggi pubblici: mq. 4 x ab.

Totale Standards = mq. 3.600,00

Superficie utile mq. 4.000 (n° 3 EDIFICI)



Individuazione delle aree:

	Lotto A: mq. 1.662	1		
	Lotto B: mq. 452	2		
	Verde Pubblico (Standards): mq. 1.069+230= 1.319	3a + 3b	mq. 2.824,00	1 + 2
	Parcheggi Pubblici (Standards): mq. 532+542= 1.074	3c + 3d	mq. 2.413,00	3a+3b+3c+3d
	Segnali di accesso al Lotto A ed al parcheggio	4	mq. 222,00	
	Cable Trench	5	mq. 50,00	
	Aree per Standards aggiuntivi	7	mq. 12.347,00	
	Totale		mq. 17.866,00	
	Area fuori Comparto per U2 (Standards)	6	mq. 1.200,00	



Comparto da P.R.G.

Aree destinate all'edificazione da P.R.G.

N.B. Poiché non è possibile reperire all'interno del Comparto la totalità delle aree da ordinare si propone il riparto delle aree mancanti per U2 (**6**) in aree limitate (di proprietà dei Richiedenti) per un totale di mq. 1.200,00.

Fig. 2.a – zonizzazione generale del Piano Particolareggiato

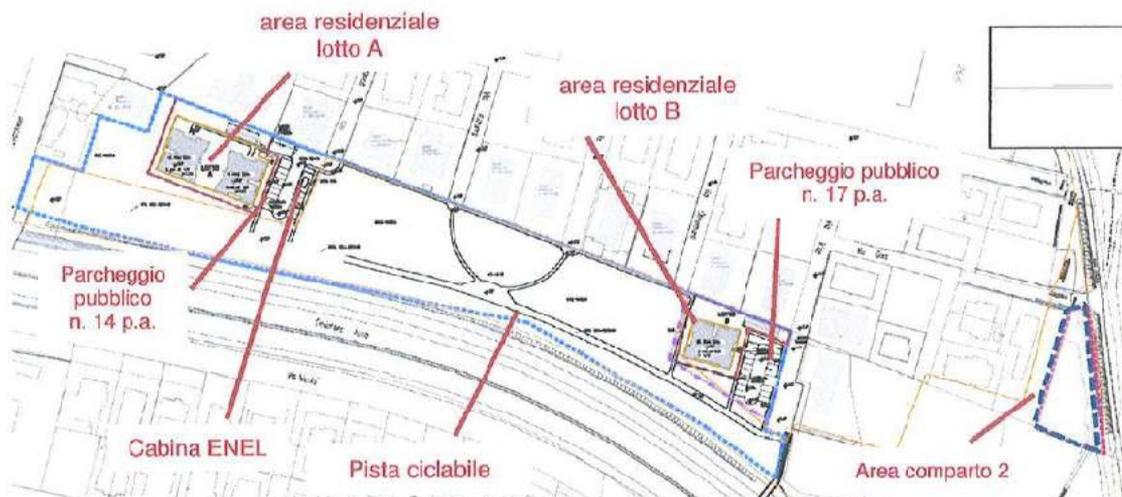


Fig. 2.b - planimetria generale del Piano Particolareggiato

Gli abitanti teorici previsti sono 120.

$$N^{\circ} \text{ ab. teorici} = S.U. \times 0,75/25 = 4.000 \times 0,75/25 = 120 \text{ ab.}$$

Di conseguenza saranno calcolati gli standard di legge suddivisi in parcheggi pubblici, verde pubblico ed urbanizzazione secondaria, per un totale di mq 30/ab.

$$\text{Sup. tot standard} = 120 \times 30 = 3.600 \text{ mq}$$

2.1 COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE

Il PRG vigente del comune di Rimini, approvato con delibera di G.P. n.351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99 e successive varianti parziali ed il cui ultimo aggiornamento cartografico e delle NTA risale alla del. C.C. 10 del 27/01/2011, identifica l'area con la scheda 8-17 a "Zona C2 - Zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a Piano urbanistico preventivo di iniziativa privata" di cui all'art. 23.2.2 delle NTA (fig. 2.1.a).

La sub-zona C2 comprende le aree residenziali per le quali il PRG indica la localizzazione e la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e, in genere, a servizi. Dette aree sono individuate e definite nelle loro dimensioni e nella loro capacità edificatoria.

Parametri edificatori:

- Su = quella indicata nelle schede di progetto ovvero 4.000 mq
- H = quella indicata nelle schede di progetto o, in mancanza = 13,50 m.

Le aree per standard aggiuntivi e quelle definite U2 da cedere sono assoggettata a G3.1 - AREE A VERDE PUBBLICO, A PARCO DI QUARTIERE E PER IL GIOCO di cui all'art. 26.1.3. delle NTA.

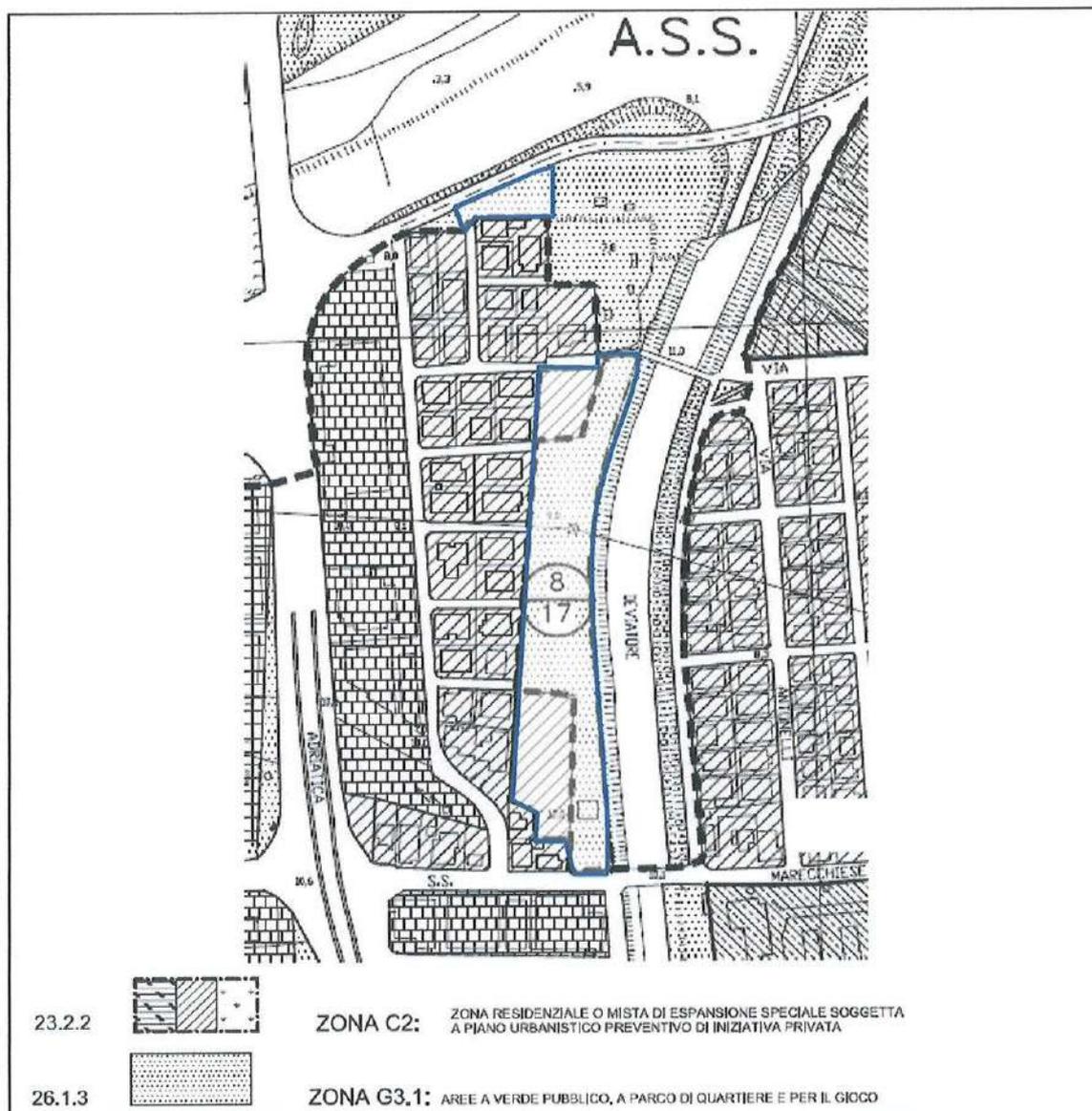
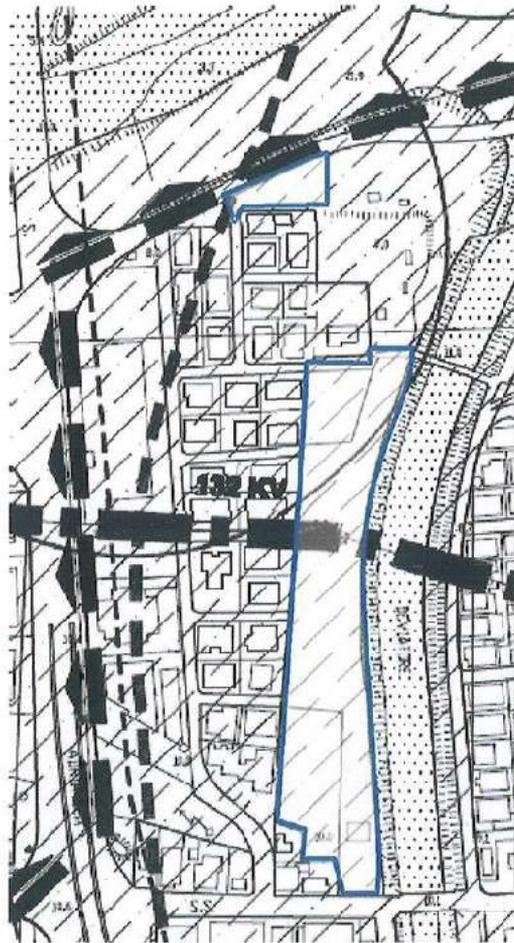


Fig. 2.1.a – estratto della planimetria del PRG vigente n. 3.8 – Utilizzo del suolo del Comune di Rimini con indicata la scheda 8.17 oggetto di trasformazione urbanistica.

Vincoli del PRG

Con riferimento ai Vincoli del PRG, l'area ricade completamente all'interno della "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui all'art. 17 del PTPR. Le disposizioni del PTPR sono state a loro volta integrate ed aggiornate nel PTCP; pertanto per la compatibilità urbanistica dell'art. 17 del PTPR si fa riferimento all'art. 5.4 del PTCP descritto al par. 2.1 della presente relazione.



	Zone di tutela dei caratteri ambientali, di laghi, bacini e corsi d'acqua	(art. 17 P.T.P.R.)
	Fascia di rispetto stradale	(D.L. n. 285 del 30/04/92)
	Zone di tutela fluviale	(Del. G.F. n° 151/99 p.1,3)
	Zona di rispetto dei pozzi	(art. 6 D.P.R. n. 236/88)
	Elettrodotto	

Fig. 2.1.b – estratto della planimetria del PRG vigente n. 2.8 – Vincoli del Comune di Rimini con indicata le aree oggetto di intervento di trasformazione urbanistica (riquadri blu).

Nella fig. 2.1.b si evidenzia come:

- l'area in esame sia interessata da un elettrodotto a 132 KV: questo elettrodotto è stato dismesso da ENEL in data successiva all'approvazione del PRG. Sull'area non sono più presenti né le linee aeree né i piloni e le fondamenta di questi;
- l'area interessata dai lotti A e B ricade entro la fascia di tutela fluviale del torrente Ausa (ampia 150 m) di cui alla del. G.P. 151/2009 punto 1.3;



- il lotto B ricade interamente nella zona di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico n. 19 e n. 20 di proprietà della Società delle Fonti S.p.A. (Romagna acque S.p.A.) di cui all'art. 6 del DPR n. 236/88. Con riferimento alla normativa vigente l'area in oggetto ricade entro la **zona di rispetto** di cui all'art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano", comma 4 del D. Lgs. 152/2006. Le aree ricadenti entro un raggio di 10 m dalle opere di captazione o derivazione delle acque ad uso potabile costituiscono **zona di tutela assoluta**, adibita esclusivamente a opere di captazione o presa ed infrastrutture di servizio. **Le aree circostanti la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso finalizzati alla tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica captata costituiscono zona di rispetto, che, in assenza di individuazione precisa da parte della Regione, ha un'estensione di 200 m di raggio dal punto di captazione o di derivazione.** Allo stato attuale la Regione Emilia Romagna non ha ancora definito, per i pozzi in oggetto, l'area di rispetto per cui permane l'estensione di 200 m quale raggio dal punto di captazione. Ai sensi di legge entro tale raggio sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) **dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;**
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

In relazione a quanto specificato, per l'area in oggetto è necessario che le acque provenienti da piazzali e strade entro il lotto B non siano disperse nel sottosuolo.

La tavola dei vincoli 2A.07 (fig. 2.1.c) inserisce l'area di intervento al di fuori della zona esondabile del fiume Marecchia. L'area da cedere del comparto 2 è interessata dalla scarpata fluviale.



Fig. 2.1.c – estratto della planimetria del PRG vigente n. 2A.07 –Vincoli del Comune di Rimini.

Il **PSC del comune di Rimini** adottato con del. C.C. n. 65 del 29 marzo 2011 include l'area in territorio urbanizzato.

Con riferimento alla **tav. 1.1.a del PSC** entrambi i comparti ricadono all'interno dell'**art. 2.3 - "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua"** di cui all'art. 17 del PTPR, ripreso dall'art. 5.4 del PTCP (si veda più avanti) e dai vincoli del PRG precedentemente espressi. Le aree relative ai lotti 1 e 2 sono esclusi dal rispetto di detto articolo. Le disposizioni sono le medesime riportate più avanti nella disamina della tavola B del PTCP "tutela del patrimonio paesaggistico".

Per il **punto di interesse panoramico** identificato sul ponte del Deviatore Ausa sulla via Marecchiese, l'**art. 2.10** al comma 2 prescrive:

- a) vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi per una fascia di m.40 sul lato a favore di veduta nel caso dei punti visuali, o tutto attorno nel caso dei punti panoramici;
- b) in sede di POC vanno promossi interventi di valorizzazione dei punti panoramici con particolare riguardo alla realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi ed aree per la sosta.
- c) vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.

L'edificazione prevista al lotto 1 non interferisce con la panoramicità e le prescrizioni di norma.

In merito alle **"Zone ed elementi di interesse storico e archeologico e zone a diversa potenzialità archeologica"** di cui all'**art. 2.12** delle NTA, il comma 8 precisa che **"gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti al vincolo del controllo archeologico"**

preventivo". L'area dei due comparti in esame ricade nel grado archeologico basso così definito: sono le aree caratterizzate da una frequentazione antropica diffusa o rarefatta e da una scarsa stratificazione delle presenze archeologiche, poste a quote diversificate rispetto alla morfologia antica del territorio.

Il comma 9 dice che, ferme restando le norme di tutela di cui al Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004 s.m.i. e le norme di cui agli articoli 2, 3 e seguenti della Legge 109 del 25.06.2005 in merito alle opere di archeologia preventiva per quanto riguarda i lavori di interesse pubblico, tutti gli interventi di scavo riguardanti il territorio comunale di Rimini sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

*10. Area a **potenzialità archeologica bassa**. Nelle zone, edifici o complessi segnalati in area di potenzialità archeologica bassa, prima della realizzazione di infrastrutture o interventi che modifichino sostanzialmente l'assetto del territorio, ovvero prima dell'approvazione di piani particolareggiati, i soggetti interessati dovranno inviare alla Soprintendenza una comunicazione con allegato il progetto, riportante la localizzazione dell'intervento e i dettagli di sezione relativi alle opere di scavo; La Soprintendenza, entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, potrà comunicare eventuale necessità di attivare attività di controllo archeologico preventivo. Qualora dopo trenta giorni non vi siano indicazioni da parte della Soprintendenza si intende applicata la normativa del silenzio-assenso.*

Infine qualora si accerti la potenzialità archeologia i commi 13 e 14 dispongono:

"13. Espletata la richiesta di Nulla Osta e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici, si dispone che la data d'inizio lavori, per tutti gli interventi da realizzare nelle aree indicate come siti di interesse archeologico, deve essere comunicata preventivamente dal proprietario e con almeno una settimana di anticipo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Ogni inadempienza alle prescrizioni indicate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna che arrechi danni al patrimonio archeologico è soggetta alle sanzioni previste dalla legge.

14. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto al dispositivo di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004."

Sarà espletata la richiesta di nulla osta.

La via Marecchiese, strada che confina con il lato sud del comparto 1, è considerata viabilità storica e normata **dall'art. 2.16** delle NTA. Le disposizioni del presente articolo perseguono la tutela dell'assetto originario come riportato al comma 3 lett. c): *"Per la viabilità d'impianto storico tuttora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità primaria, o secondaria o di scorrimento o di quartiere, in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, deve essere tutelata nei limiti del possibile la riconoscibilità dell'assetto storico originario attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza. Sono comunque ammissibili gli interventi di ampliamento e adeguamento della sede per ragioni di sicurezza e di efficienza della circolazione."*

E' da precisare che nessuna modifica di progetto è prevista per la via Marecchiese.

Infine l'art. **2.17** delle NTA evidenzia che l'area è sottoposta a **vincolo paesaggistico**, come cartografato nella tav. 1.1.a e pertanto è necessario sottoporre il progetto ad autorizzazione paesaggistica di cui al D. Lgs. 42/2004.



Fig. 2.1.d – estratto della tav. 1.1.a del PSC adottato "Tutele e Vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale"

TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.3)
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua non soggette all'art. 2.3 del PSC (art. 2.3)
-  Fascia periferiale delle "acque pubbliche" con vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142) (art. 2.17)
-  Parchi e giardini di pregio (art. 2.6)

PUNTI PANORAMICI E VISUALI DI INTERESSE

-  Punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura in corrispondenza di significativi cambi percettivi (art. 2.10)

TUTELA DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI E ARCHEOLOGICHE

-  Strade storiche extraurbane (art. 2.16)

La **carta delle potenzialità archeologiche basata sul Catasto Calindri (tav. 1.4.a del PSC-fig. 2.1.e)** evidenzia una potenzialità media per una fascia della via Marechiese che interessa solo marginalmente il lotto 1.



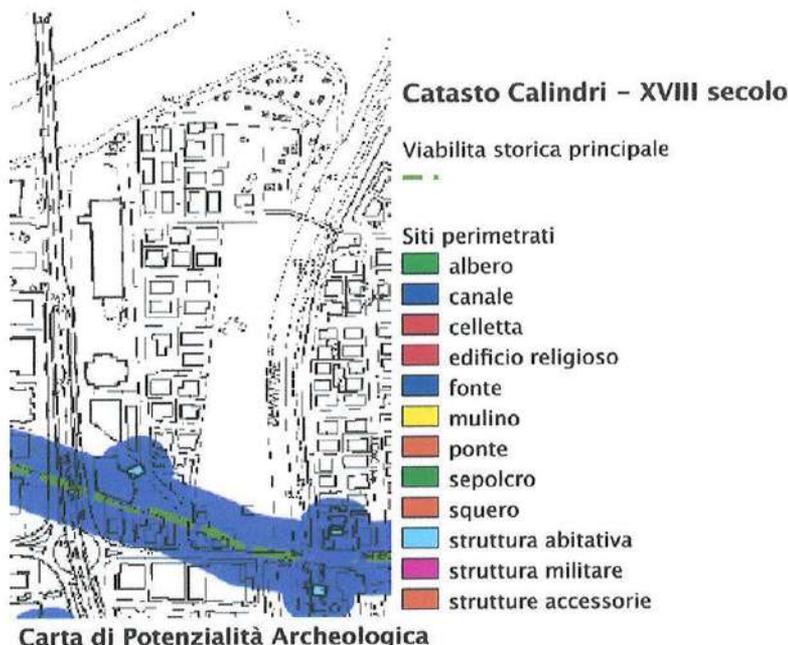


Fig. 2.1.e – estratto della tav. 1.4a del PSC adottato "Carta delle potenzialità archeologiche su Catasto Calindri"

La Tav. 1.5.a "**Carta delle potenzialità archeologiche – fasce di Potenzialità Archeologica**" assegna all'area in esame un grado di potenzialità archeologica basso (giallo).

Dal punto di vista strettamente urbanistico, l'area inerente alla scheda 8.17 ricade nella **tav. 2 "Strategie di qualificazione del territorio"** in ANS_B "**ambiti potenziali per nuovi insediamenti: porzioni utilizzabili prevalentemente per nuove dotazioni territoriali**" di cui all'art. 5.7 delle NTA.

Gli ambiti **ANS_B** sono utilizzabili prevalentemente per realizzare nuove dotazioni territoriali e di attrezzature e spazi collettivi, e solo in misura nettamente secondaria per nuove edificazioni per residenza, attività di servizio e terziarie. Gli ambiti ANS_B sono vocati prioritariamente ad essere sistemati come aree a verde e per attrezzature e spazi collettivi: nella porzione centrale e meridionale della città di Rimini per recuperare le carenze pregresse di dotazioni, e nelle porzione settentrionale per realizzare ampie aree a verde boscato.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 5.7, gli insediamenti realizzabili negli ambiti ANS sono destinabili prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale.

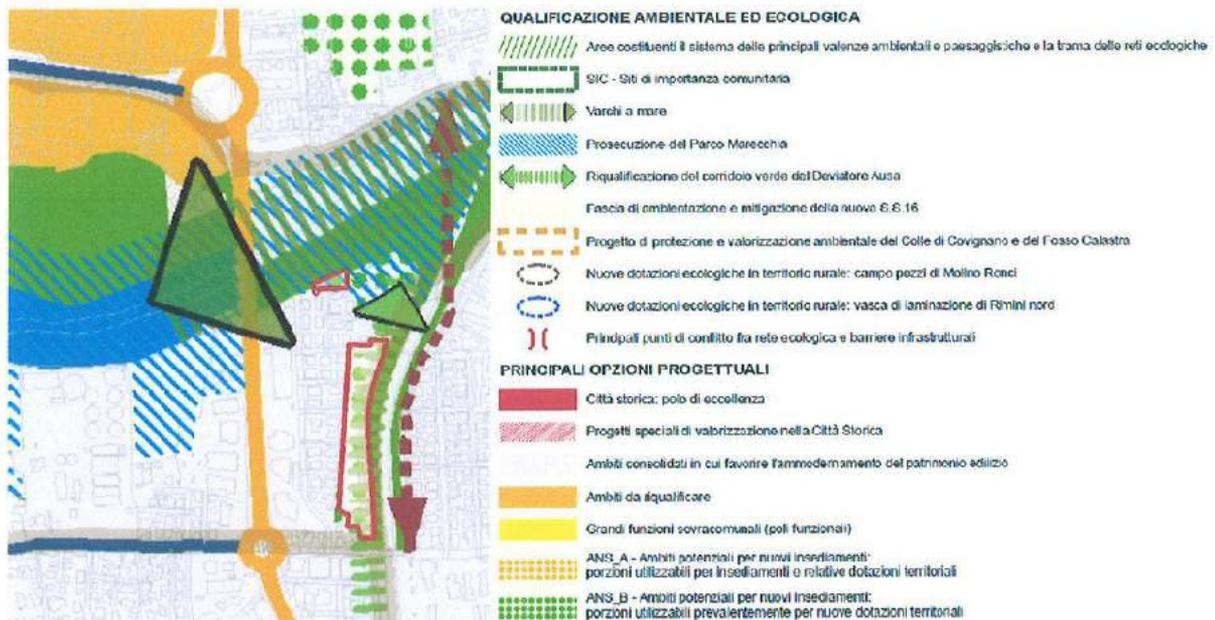


Fig. 2.1.f – estratto della Tav. 2 del PSC. Il PUA ricade nell'opzione progettuale ANS_B

La Tav. 4.a “**Classificazione delle aree trasformabili ai fini della perequazione urbanistica**” (fig. 2.1.g) individua l'area indicata dalla scheda di PRG 8.17 come DE_1.4 ovvero aree interstiziali non urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in comparti edificatori per destinazioni d'uso anche residenziali. Il diritto edificatorio è compreso tra 0.15 e 0.20 mq/mq.

L'area denominata comparto 2 da cedere per U2 è classificata come DE_1.3 ovvero aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano destinate in tutto o prevalentemente a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità con diritto edificatorio da 0.10 a 0.12 mq/mq.

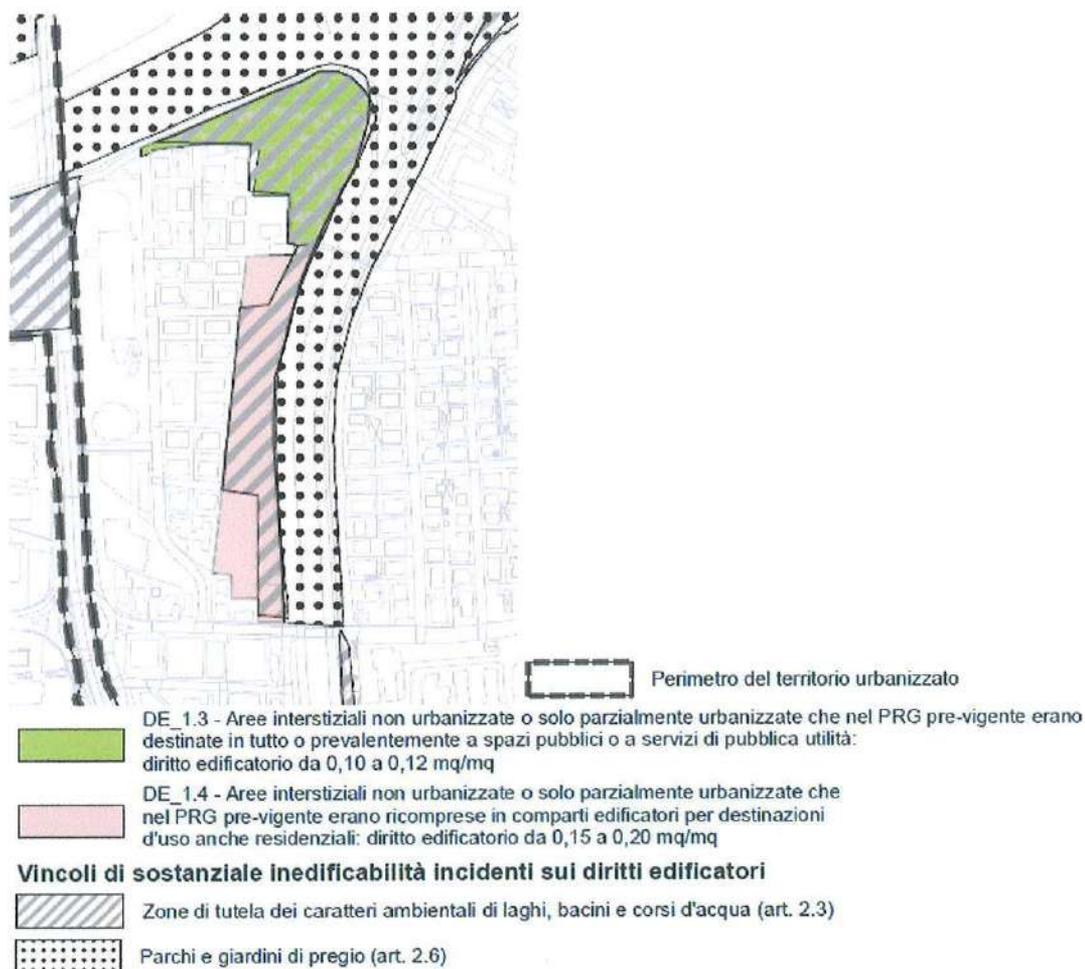


Fig. 2.1.g - estratto dalla Tav. 4.a del PSC "Classificazione delle aree trasformabili ai fini della perequazione urbanistica" con evidenziata in rosa l'area corrispondente alla scheda di PRG 8.17

Nell'ambito della nuova pianificazione urbanistica locale il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) rappresenta lo strumento di pianificazione urbanistica che disciplina le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il RUE del comune di Rimini è stato adottato con del. di C.C. n. 66 del 29/03/2011.

L'area dei due comparti interessati dal P.P. ricade negli ambiti ANS – Ambiti per nuovi insediamenti urbani e relative dotazioni di cui all'art. 4.5.1..

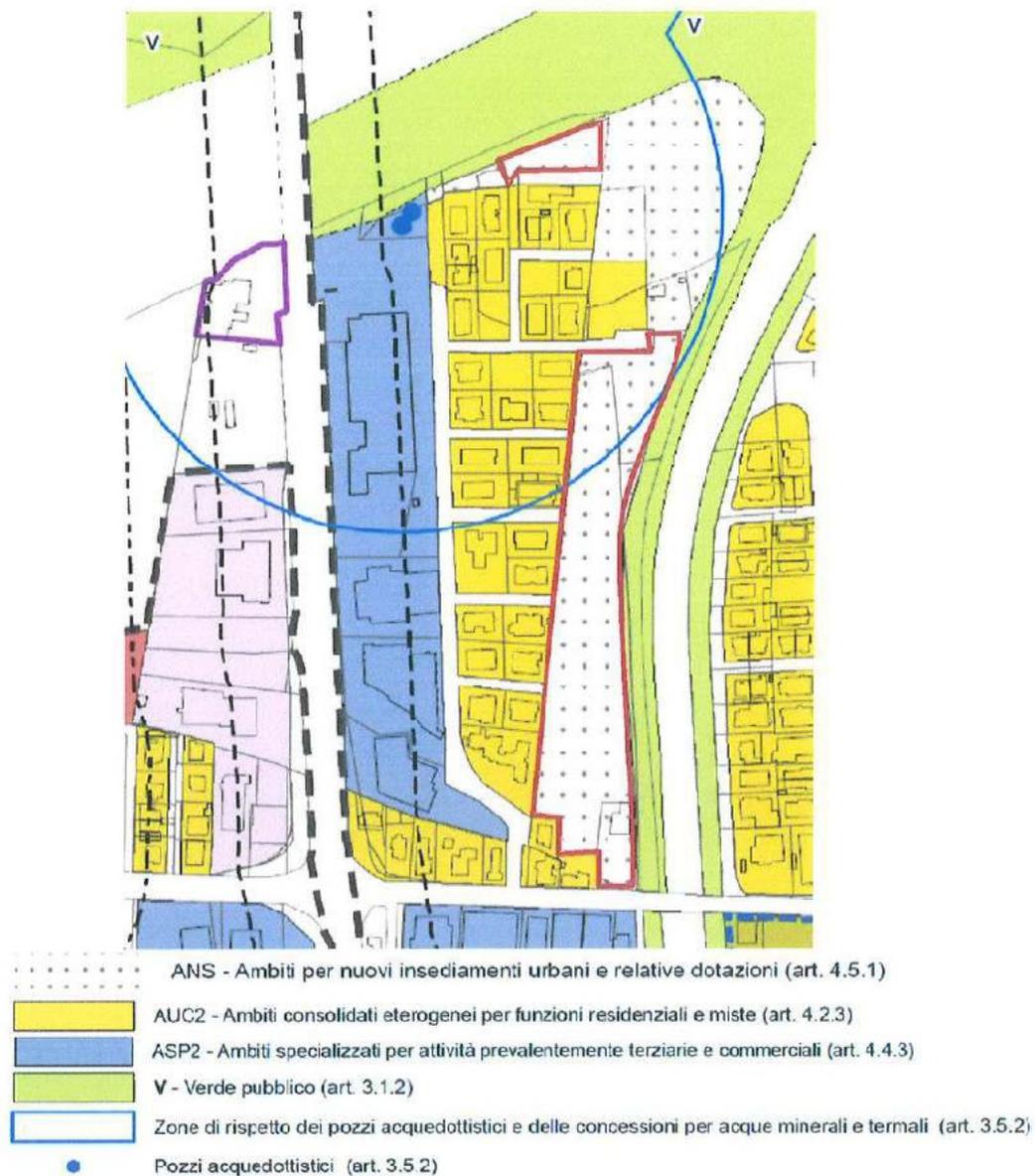


Fig. 2.1.h - estratto della tav. 1.7 del RUE "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale" con il riquadro rosso le aree oggetto di PP

Dal momento che la pianificazione era già prevista dal piano urbanistico precedente, la previsione di progetto è conforme al RUE. Per completezza si riporta nel seguito l'articolo 4.5.1 delle NTA:



Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Qualora siano ricompresi in un Accordo di Programma approvato, gli interventi previsti in tale accordo possono essere attuati, con le modalità ivi previste, anche nelle more dell'approvazione del primo POC.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC:
 - a) qualora si tratti di aree interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.2 comma 4;
 - b) qualora si tratti di aree esterne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi gli interventi consentiti nel territorio rurale, ai sensi dei successivi Capi 4.6 e 4.7, con riferimento al sub-ambito agricolo periurbano.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

COMPATIBILITA' DEL P.P. CON LA PIANIFICAZIONE LOCALE

Il Piano Particolareggiato si attiene alla scheda 8.17 del PRG vigente prevedendo le destinazioni d'uso previste dall'art. 23.2.2 delle NTA non modificandone le quantità e le superfici.

I vincoli di carattere paesaggistico previsti dal PSC sull'area di interesse, che completano il quadro della vincolistica già prevista dal PRG, non risultano ostativi alla realizzazione dell'intervento.

Il Piano Particolareggiato è previsto come Ambito per nuovi insediamenti urbani e relative dotazioni sia nel PSC che nel RUE recentemente adottato, secondo quanto disposto all'art. 4.5.1 delle NTA.

3. STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO²

Le aree del Piano particolareggiato di interesse si collocano sulla pianura alluvionale del fiume Marecchia.

Il PTCP distingue i due comparti in due distinte unità di paesaggio: quella relativa al comparto 1 nell'unità di paesaggio della pianura alluvionale intermedia costiera e dei colli (2.g.sub); quella del comparto 2 da cedere, posta sull'argine del fiume Marecchia, ricade nell'unità di paesaggio del fiume Marecchia (2.a.sub.). I terreni inerenti il comparto 1 costituiscono una zona ancora ineditata dell'ambito urbano della città, mentre quelli del comparto 2 costituiscono un'area residuale ad uso orticolo, ai margini dei corsi d'acqua.

La struttura naturale è comunque fortemente antropizzata: a partire dal secondo dopoguerra l'ambito urbano si è fortemente ampliato al di fuori delle mura storiche della città inurbando dapprima le aree lungo le principali strade di collegamento tra la città ed il forese, come via Marecchiese, poi via via gli spazi interclusi fra queste e le nuove infrastrutture viarie che nel frattempo si andavano costruendo.

La viabilità non è stata la sola infrastruttura potenziata; altri elementi infrastrutturali sono stati realizzati come il deviatore del torrente Ausa, degli anni '60, che ha permesso, mediante un canale rivestito in cemento, di deviare il corso naturale del torrente dalle porte della città verso il fiume Marecchia, eludendo così il rischio idraulico ed igienico sull'area urbana.

Le aree oggetto di Piano Particolareggiato sono attualmente adibite a seminativo semplice. Osservando la fig. 3.a relativa all'uso del suolo aggiornato al 2008, estratto dalla carta di uso del suolo dell'Emilia Romagna³, si evidenzia come il tessuto urbano edificato sia rado in corrispondenza dell'area in esame e sia caratterizzato anche da tipologie di servizio e commerciale. L'insieme antropico si adegua agli elementi morfologici naturali e semi-naturali preesistenti come i corsi d'acqua, in particolare il corso del fiume Marecchia ed il canale artificiale del torrente Ausa. Ponendosi ai margini dell'abitato urbano l'area è altresì definita dalla SS16.

In sostanza l'uso del suolo attuale mette in luce la presenza di un edificato prevalentemente urbano in cui l'area oggetto di P.P. risulta inglobata in esso, quale zona del residuale utilizzo agricolo.

La carta dei tipi di suoli della Regione Emilia Romagna alla scala 1:50.000⁴, identifica il suolo in esame come Bellaria (BEL 1). Si tratta di suoli molto profondi, molto calcarei, moderatamente alcalini, a tessitura da media a moderatamente fine. Il substrato è costituito da alluvioni a tessitura da media a grossolana. Può essere presente ghiaia non alterata a partire da due metri circa di profondità.

I suoli Bellaria sono in aree di conoide o in superfici terrazzate recentemente abbandonate ed incise dai fiumi appenninici ed in zone di pianura pedecollinare interessate di recente da rotte fluviali di modesta entità. In queste terre la pendenza varia

² Questo capitolo è stato redatto sulla base di sopralluoghi e sulla base dei seguenti documenti bibliografici:

- cartografia geologica dell'Ufficio geologico regionale
- PTCP 2007 della Provincia di Rimini
- Catalogo dei suoli alla scala 1:50.000 della Regione Emilia Romagna

³ <http://servizigis.regione.emilia-romagna.it/navigatore/loginservlet>

⁴ Carta dei suoli della regione Emilia Romagna ed. 2005



dallo 0,5 allo 0,8%. La densità di urbanizzazione è elevata. L'uso agricolo del suolo è a seminativo semplice, prato e vigneto. Opere atte a regolare il deflusso delle acque non sono in genere necessarie.

Classificazione Soil Taxonomy (Chiavi 2003)

Udifluventic Haplustepts loamy, mixed, superactive, mesic

Classificazione WRB (1998)

Calcaric Cambisols

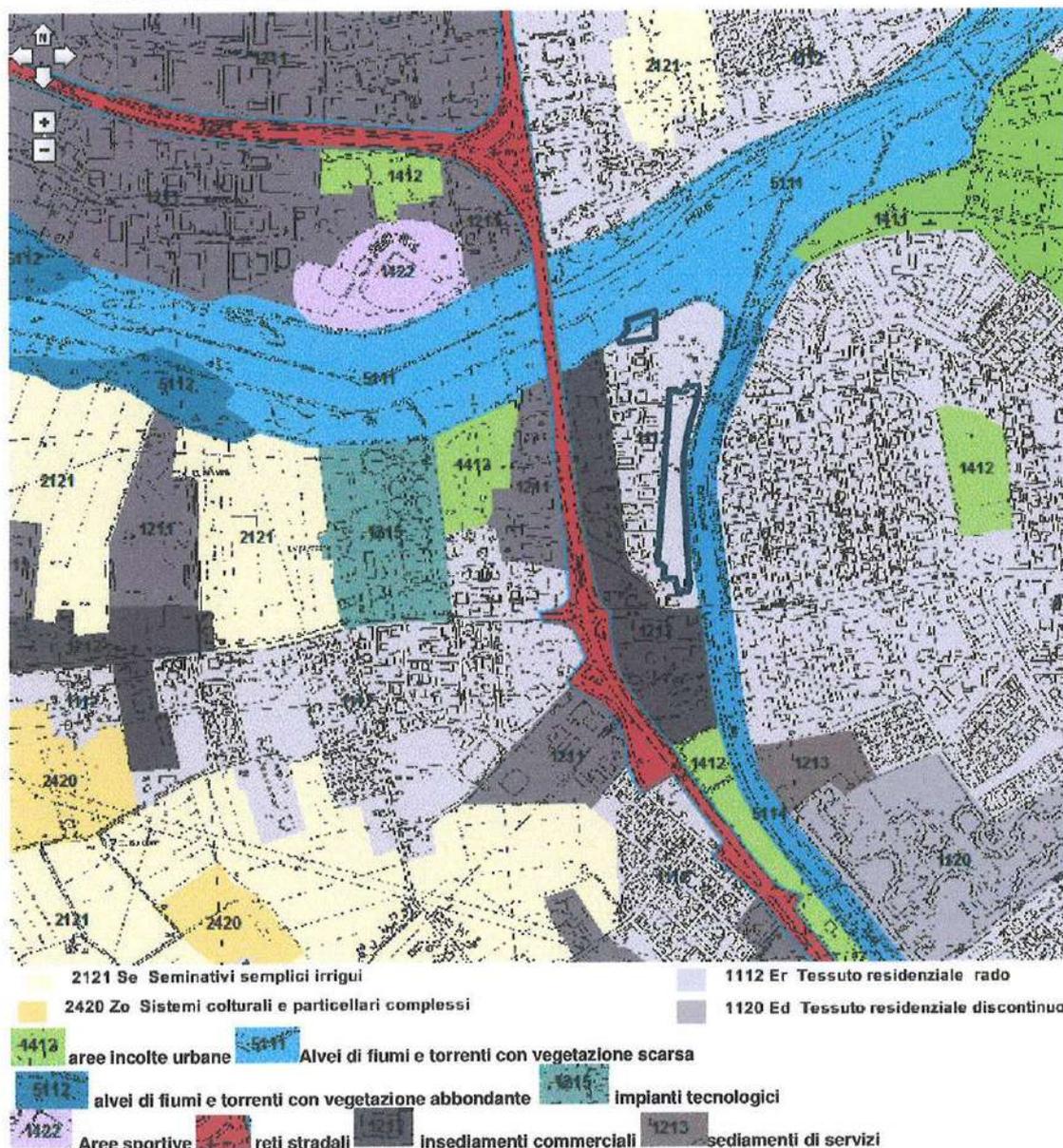


Fig. 3.a – estratto della carta dell'uso del suolo della Regione Emilia Romagna del 2008 (ed. 2010).
Coi riquadri blu l'area di intervento

3.1 CARATTERI GEOMORFOLOGICI E NATURALISTICI – USO DEL SUOLO

Circa la **geomorfologia**, l'area di intervento si colloca in zona pianeggiante tipica della pianura alluvionale del fiume Marecchia, conoide che si apre a ventaglio a partire dall'apice di Ponte Verucchio e si estende fino ad oltre l'attuale linea di costa.

I terreni sono disposti su di un terrazzo alluvionale recente che costituisce la parte distale meridionale della conoide alluvionale del fiume Marecchia ad una quota compresa tra 8 e 9 m s.l.m..

L'area è delimitata ad est dal canale deviatore del Torrente Ausa: si tratta di un canale artificiale realizzato negli anni '60 al fine di convogliare le acque di questo torrente in quello del fiume Marecchia, posto più a nord.

Ulteriori elementi di carattere morfologico non sono stati rilevati: l'area, essendo pianeggiante, non presenta fenomeni gravitativi.

Riguardo i **caratteri geologici**, i depositi dell'area d'imposta sono attribuibili alla Successione Neogenico - Quaternaria del Margine Padano in loco rappresentata dai terreni di terrazzo basso AES8 (Subsintema di Ravenna) sovrapposti ai terreni appartenenti alla Formazione geologica delle Sabbie di Imola (IMO) del dominio Padano-Adriatico. In particolare i terreni in esame ricadono nell'Unità AES8a (Unità di Modena) costituita da depositi alluvionali eterometrici dati da ciottoli, sabbie e limi (fig. 3.1.a).

A partire dalle unità più antiche si possono distinguere:

Depositi quaternari continentali

b1 - Deposito alluvionale in evoluzione

Ghiaie, talora embriciate, sabbie e limi argillosi di origine fluviale, attualmente soggetti a variazioni dovute alla dinamica fluviale; detrito generalmente incoerente e caotico, costituito da clasti eterometrici ed eterogenei, talora arrotondati, in matrice sabbiosa, allo sbocco di imluvi e valli secondarie. Sono talora fissati da vegetazione (b1a).

Successione neogenico - quaternaria del margine appenninico padano

SINTEMA EMILIANO - ROMAGNOLO SUPERIORE (AES)

Comprende depositi alluvionali, deltizi, litorali e marini. Nel sottosuolo della pianura è costituito da una successione di cicli trasgressivo - regressivi formati da argille, limi, sabbie e ghiaie di ambiente alluvionale. In affioramento e nel sottosuolo prossimale alla catena il limite inferiore è erosivo e discordante sui depositi marini della Formazione delle Argille Azzurre (FAA). Sintema parzialmente suddiviso in subsintemi (AES8, AES7 ed AES6) limitati, in affioramento, dalle principali scarpate di terrazzo fluviale e paleosuoli e, nel sottosuolo della pianura, da bruschi contatti fra depositi trasgressivi marino-marginali e palustri su depositi di conoide e di piana alluvionale. I depositi fini di tracimazione fluviale dei terrazzi del margine appenninico non sono differenziati in subsintemi. Spessore massimo circa 200 mt (sottosuolo della pianura). Età: Pleistocene medio-Olocene.

AES8 - Subsintema di Ravenna

Depositi alluvionali eterometrici dati da ciottoli, sabbie e limi. Corrisponde nelle aree intravallive ai depositi terrazzati più bassi. Rientrano in questa unità anche le alluvioni attualmente in evoluzione in alveo e quelle del primo terrazzo, talora fissate da arbusti. Limite superiore coincidente con il piano topografico, dato da suoli variabili da non calcarei a calcarei. I suoli non calcarei e scarsamente calcarei hanno, al tetto, colore bruno scuro e bruno scuro giallastro, spessore dell'orizzonte decarbonatato da 0,3 ad 1 m e contengono reperti archeologici di età dal Neolitico al Romano. I suoli calcarei appartengono all'unità AES8a. Limite inferiore coincidente, in affioramento, con una superficie di erosione fluviale o con il contatto delle tracimazioni fluviali sul suolo non calcareo al tetto di AES7.
Pleistocene sup. - Olocene

AES8a - Unità di Modena

Depositi alluvionali eterometrici dati da ciottoli, sabbie e limi. Limite superiore sempre affiorante e coincidente con il piano topografico dato da un suolo calcareo di colore bruno olivastro e bruno grigiastro al tetto. Limite inferiore dato da una superficie di erosione fluviale nelle aree intravallive.

Olocene

IMO - Sabbie di Imola

Arenario e sabbie da medie a finissime, generalmente poco cementate, in strati spessi e molto spessi, mal definiti, frequentemente amalgamati fra loro, con livelli di ghiaia contenente abbondanti ciottoli silicei. Stratificazione incrociata ad alto e basso angolo, pianoparallela e con strutture tipo hummocky. Sono presenti rare intercalazioni, centimetriche e decimetriche, di peliti, talora fortemente bioturbate, con locali laminazioni ondulate tipo ripplee da onda. Nella parte alta, sono localmente presenti intercalazioni conglomeratiche a matrice sabbiosa (MOa) con ciottoli derivanti da unità liguridi e dalla successione epiligure. Depositi di ambiente litorale. Limite inferiore discordante su SVG e SVGa. Limite superiore erosivo discordante con AES. Potenza massima affiorante circa 60m, superiore ai 150m nel sottosuolo.

Pleistocene medio (0,8-0,65 MA)



Dal punto di vista tettonico l'area di indagine non è caratterizzata dalla presenza di strutture plicative o disgiuntive certe di grossa rilevanza.

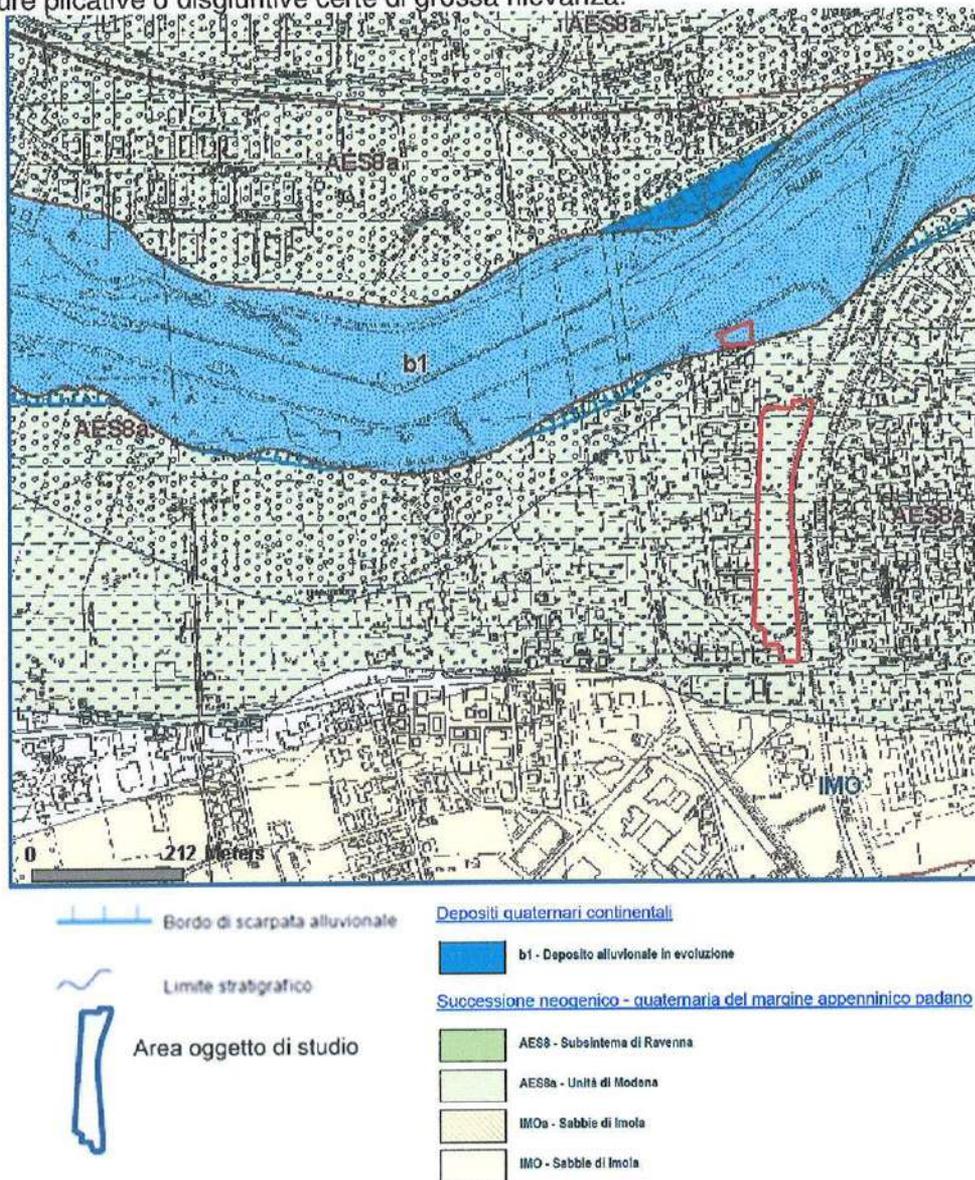


Fig. 3.1.a – estratto dalla carta geologica regionale in scala 1:10.000

Per la caratterizzazione geologica locale è stata effettuata una campagna geognostica in situ con l'ausilio di penetrometro statico. Le prove si sono spinte sino ad oltre 15 m di profondità e, unitamente al rilievo geologico ed a stratigrafie di sondaggi meccanici effettuati nelle vicinanze ha permesso di definire la seguente stratigrafia locale per ciascun lotto (fig. 3.1.b):

N O T A

Le quote di seguito riportate si riferiscono al piano campagna nel punto in cui ciascuna penetrometria è stata effettuata. Tale superficie di riferimento risulta in loco praticamente orizzontale.

LOTTO N. 1

LIT.	Profondità Da mt a mt	Descrizione
V	0.0 - 1.0	Livello superficiale Limi argillosi di accumulo alluvionale (Alluvium), in sup. terreno vegetale e/o di riporto talora indurito per sovraconsolidazione
L	1.0 - 3.0 e 7.2 - 9.2	Limi con argilla da mediamente consistenti a compatti Di natura alluvionale, sufficienti - discrete caratteristiche geotecniche e limitata compressibilità, presenza di noduli carboniosi e di calcinelli; al di sotto del livello superficiale si riscontra indurimento per sovraconsolidazione;
C	3.0 - 7.2 e 9.2 - 14.8	Limi con argilla da compressibili a med. consistenti Di natura alluvionale da scarsamente a mediamente consistenti a media - elevata compressibilità; presenza di livelli torbosi

LOTTO N. 2

LIT.	Profondità Da mt a mt	Descrizione
V	1.0 - 1.0	Livello superficiale Limi argillosi di accumulo alluvionale (Alluvium), in sup. terreno vegetale e/o di riporto talora indurito per sovraconsolidazione
L	1.0 - 3.2 4.2 - 5.8 7.0 - 10.0	Limi con argilla da mediamente consistenti a compatti Di natura alluvionale, sufficienti - discrete caratteristiche geotecniche e limitata compressibilità, presenza di noduli carboniosi e di calcinelli; al di sotto del livello superficiale si riscontra indurimento per sovraconsolidazione;
C	3.2 - 4.2 5.8 - 7.0 e da 10.0 a termine penetrom.	Limi con argilla da compressibili a med. consistenti Di natura alluvionale da scarsamente a mediamente consistenti a media - elevata compressibilità, presenza di livelli torbosi

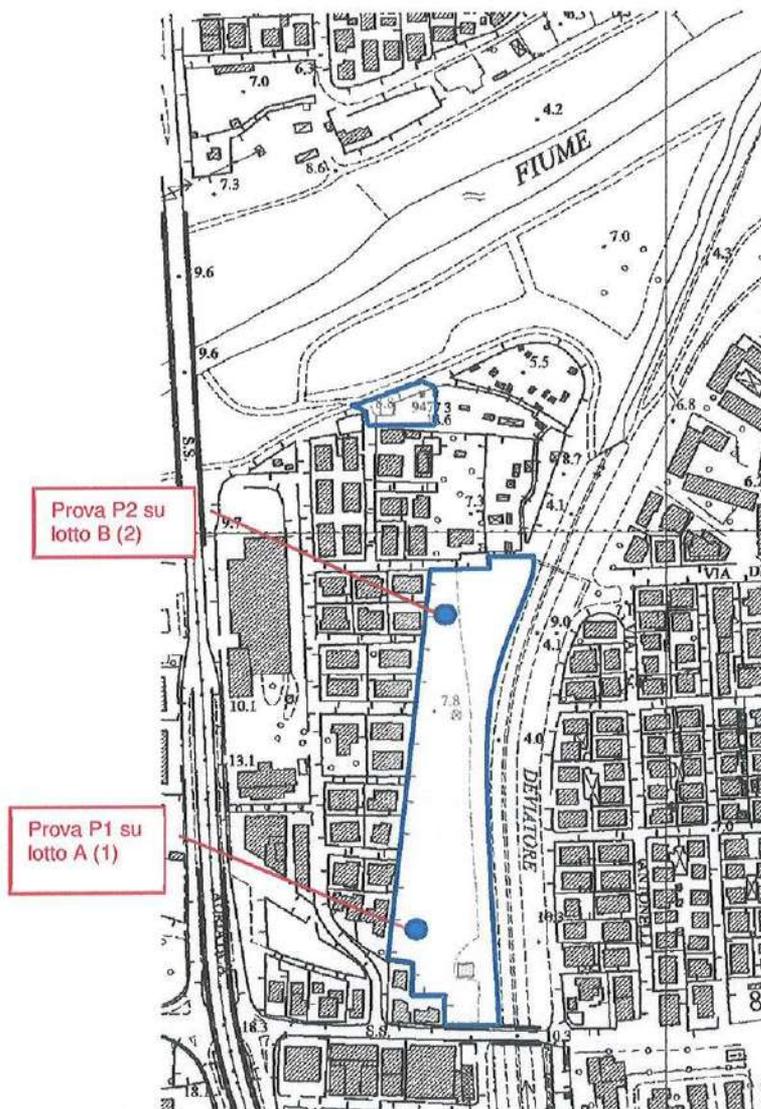


Fig. 3.1.b – estratto dalla carta CTR sez. 256112 con indicazione delle prove penetrometriche effettuate per la caratterizzazione geologica locale

Come descritto anche precedentemente, l'ambito di indagine si colloca sulla pianura alluvionale del fiume Marecchia.

La conoide alluvionale⁵ del fiume Marecchia si apre dalla stretta di Ponte Verucchio e costituisce un grande deposito di sedimenti alluvionali deposti dal fiume nel corso del tempo, planimetricamente disposta a forma di ventaglio con l'apice in corrispondenza della strettoia. Il conoide è delimitato verso nord dalla debole dorsale sabbioso-argillosa di Poggio Berni-Santarcangelo, verso S dalle colline che da Verucchio scendono lungo i crinali di S. Ermete, Vergiano, Spadarolo e, da ultimo, il colle di Covignano. Il conoide occupa una superficie di 94 kmq, di cui il 40% circa con svolgimento a mare; la lunghezza raggiunge 25 km circa e la larghezza 5 Km circa.

⁵ Da Consorzio di bonifica della provincia di Rimini "Piano di classifica dei beni immobili" giugno 1996

Complessivamente il fiume mantiene l'orientamento primitivo antiappenninico (NNE-SSO) come altri fiumi emiliani e romagnoli, percorre circa 80 km, occupando un bacino di circa 540 kmq e sfocia in mare attraverso un canale artificiale costruito a cavallo tra gli anni Venti e Trenta e posto più a settentrione del canale naturale.

Il lotti da edificare all'interno del comparto 1 si collocano ad almeno 150 m dall'alveo del fiume Marecchia.

Il confine est è delimitato dal **deviatore del torrente Ausa**. Il torrente Ausa è un piccolo corso d'acqua che sgorga a 400 m s.l.m. da calanchi argillosi presenti nei primi contrafforti collinari della Repubblica di San Marino in località Ventoso nel Castello di Borgo Maggiore Il bacino idrografico è delimitato a nord dal bacino del fiume Marecchia e a sud da quello del torrente Marano Ausa e presenta una superficie complessiva di circa 72 kmq.

Il regime idraulico ha le caratteristiche di un torrente e la portata fluviale è notevolmente influenzata dalle precipitazioni atmosferiche.

Una particolarità del corso d'acqua è data dalla deviazione ed artificializzazione del torrente nel tratto finale: infatti nei pressi del casello autostradale di Rimini Sud è stato creato negli anni '60 un alveo completamente cementificato in sinistra idrografica che, costeggiando verso nord la collina di Covignano in comune di Rimini, si congiunge al deviatore Marecchia subito a monte del Parco XXV Aprile. Quest'ultimo tratto è in gestione al Consorzio di Bonifica della Provincia di Rimini con specifico decreto ministeriale. Il tutto per un totale di 25 km di lunghezza, di cui 9 km in territorio sammarinese e i restanti 16km in territorio italiano.

Con riferimento all'area di indagine l'originario reticolo idrografico riveste un'importanza ormai trascurabile rispetto alla regimazione antropica delle acque superficiali.

In merito al potenziale rischio idraulico si riporta in fig. 3.1.c l'estratto della tavola B.4.a "*carta dell'idrografia superficiale*" del Quadro conoscitivo del PSC nella quale si evidenzia l'esclusione dell'area di edificazione del P.P. da zone potenzialmente esondabili anche con tempo di ritorno fino a 500 anni.



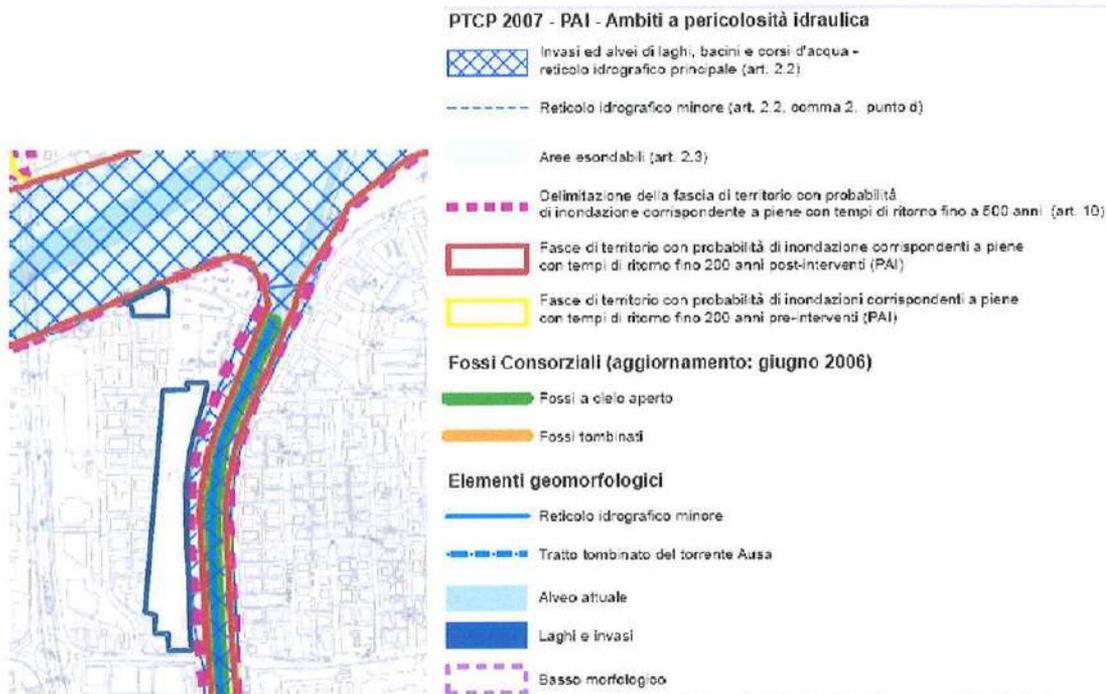


Fig. 3.1.c – estratto dalla tavola B.4.a del Quadro Conoscitivo del PSC del Comune di Rimini – carta dell'idrografia superficiale con identificata l'area di intervento

Non si riscontrano particolari problemi di drenaggio delle acque meteoriche per l'area in esame nonché di esondabilità dei corsi d'acqua descritti anche nella tavola allegata al Piano stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico Marecchia-Conca (fig. 3.1.d).



Fig. 3.1.d – estratto dalla tavola 4-1 del Quadro generale di bacino stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) – Variante 2008 – nel riquadro l'area di intervento

Non sussistono problematiche relative al dissesto geomorfologico.

Con riferimento alla **tavola D del PTCP "Rischi ambientali"**, le aree da cedere del comparto 1 e sulle quali non è prevista alcuna opera ricadono nelle "aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA", mentre per quelle oggetto di intervento di P.P. ricadono parzialmente entro le "aree di ricarica indiretta della falda - ARI": rientrano completamente le aree edificabili relative al lotto A e parzialmente quelle del lotto B. La tutela è esplicitata dall'art. 3.5 delle NTA.

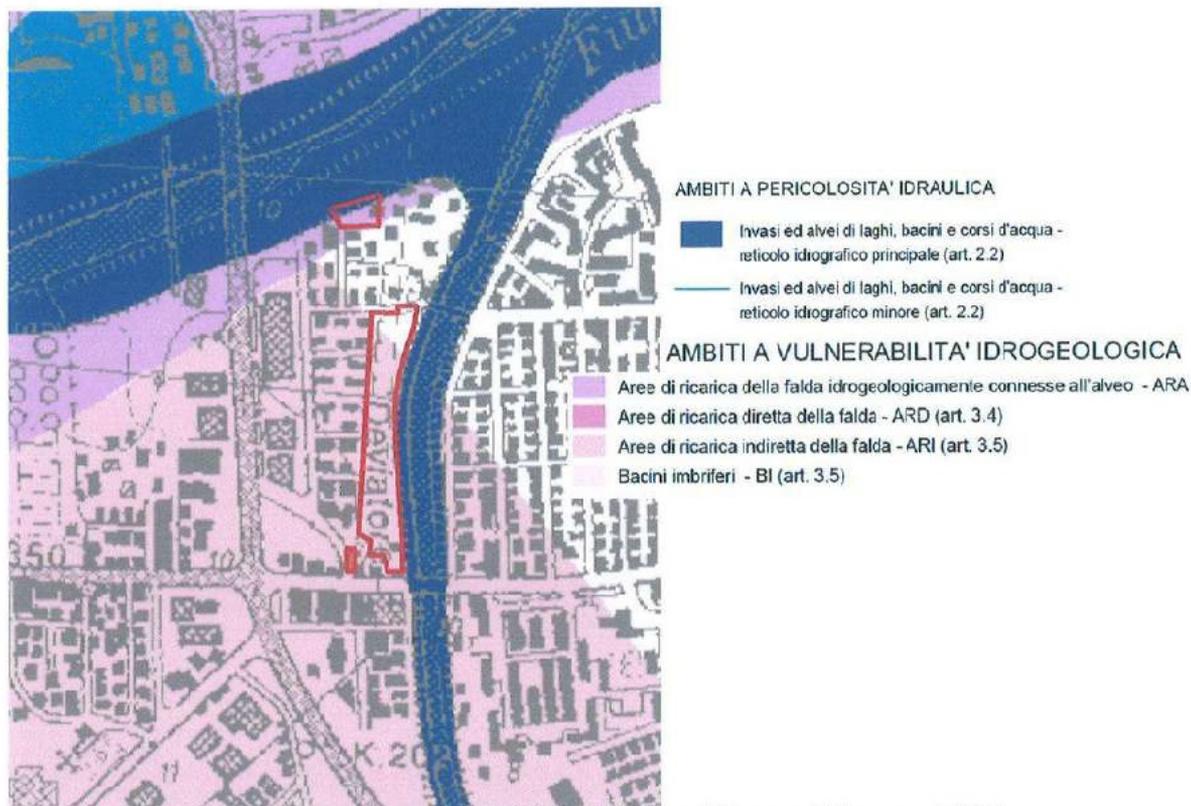


Fig. 3.1.e – estratto della tavola D del PTCP. Nei riquadri le aree di interesse del P.P.

Il comma 1 lett. a) **ammette nuovi interventi di urbanizzazione** di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente.

Il comma 1 lett. b) prescrive, al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche, di **osservare le disposizioni di cui all'art. 2.5**, inerente la laminazione delle acque meteoriche a seguito dell'impermeabilizzazione.

Il comma 2 dell'art. 2.5 richiede che negli interventi attuativi di trasformazione urbana e di nuova urbanizzazione la raccolta delle acque meteoriche deve essere effettuata in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata e con rilascio al corpo idrico ricettore comunque non superiore a 10l/sec per ettaro di superficie drenata interessata dall'intervento.

Il comma 3 dell'art. 2.5 indica che nei singoli interventi edilizi, deve essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli prevedendo usi che non ne pregiudichino la permeabilità e perseguendo la tendenziale riduzione della superficie impermeabile.

I Comuni definiscono la percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti dovuti alla impermeabilizzazione. Tali opere sono definite dai Comuni sulla base delle indicazioni dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca e dei gestori della rete scolante.

Al comma 4 si indica che *"Nella realizzazione di interventi edilizi, anche singoli, di riqualificazione o di nuova costruzione i Comuni devono prevedere la realizzazione di idonei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane al fine di ridurre il rischio idraulico connesso al deflusso delle acque meteoriche e di favorire il risparmio idrico."*

Il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 prescrive le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 3.3.: *"i Comuni devono prevedere misure per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica e assumere idonei provvedimenti per garantire che le stesse aree siano provviste di rete fognaria, con possibilità di allacciamento di tutti gli insediamenti, recapitante ad un adeguato impianto di trattamento delle acque reflue in relazione alla potenzialità dell'agglomerato ed alla capacità autodepurativa del corpo ricettore. Dovrà essere prevista una rete fognaria separata con perfetta tenuta della rete per acque nere.*

.....
"Qualora non sia possibile l'allaccio in pubblica fognatura i Comuni promuovono la sperimentazione e la realizzazione, in accordo con le Autorità competenti, di sistemi locali di contenimento dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (ad es. tramite impianti di fitodepurazione)."

Nel caso specifico in oggetto, in allegato ai documenti del P.P. è stata prodotta la relazione idraulica che sarà valutata dagli enti preposti.

In fig. 3.1.f è riportato un estratto della **tavola B del PTCP "Tutela del patrimonio paesaggistico"**. Le aree del P.P. ricadono interamente nelle *"Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua"* cui all'art. 5.4 delle NTA. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione di tali zone che costituiscono la struttura portante della rete ecologica provinciale.

Con specifico riferimento al P.P. in esame, al comma 3 si indica che la pianificazione comunale od intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano può prevedere parchi, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli.

Al comma 5 lettera f) si consente la possibilità di realizzare impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche.

Ai sensi del comma 13 lettera c) sono ammesse le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in piani di lottizzazione ai sensi della Legge 6 agosto 1967, n. 765 previsti dai Piani urbanistici vigenti alla data di adozione del PTCP.

Ai sensi del comma 14 gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia sono ammessi previa verifica di assenza del rischio idraulico: la stessa andrà effettuata da parte della Provincia, in sede di istruttoria sugli strumenti della pianificazione urbanistica comunale.



- Strade storiche extraurbane (Art. 5.9)
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 2.2)
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4)
- ▨ Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4)

Fig. 3.1.f – estratto della tavola B del PTCP (nei riquadri rossi le aree oggetto di Piano di P.P.)

3.2 SISTEMI INSEDIATIVI E TESSITURE TERRITORIALI STORICHE

L'abbondanza di acqua e la facile percorribilità della pianura ha permesso una frequentazione del territorio già dalla preistoria e più intensamente nel periodo romano.

L'area di interesse si colloca sulla pianura in destra idrografica del fiume Marecchia a poche centinaia di metri dalla via Marecchiese, anticamente definita anche via Aretina, ovvero uno dei principali tramite fra l'Alta Val Tiberina ed il mare Adriatico della lunghezza di circa 90 km.

Si tratta di una direttrice di antica percorrenza (antichissimo percorso protostorico) suggerita dalla morfologia dei luoghi e dalla successione degli insediamenti sviluppati lungo l'asse fluviale che presumibilmente è stata regolarizzata con la romanizzazione, cioè con l'intensificarsi dei movimenti, non solo militari, ma regolarmente commerciali, dai territori italici e tirrenici in direzione dello sbocco portuale.

Questa antica strada ha portato quindi l'Etruria in collegamento con l'Adriatico in età preromana, ed è proprio in funzione di questa via – ben presto assorbita nel sistema stradale dell'Urbe – che i Romani fondano Rimini, nel 268 a.C.

I territori della valle del Marecchia per la ricchezza delle acque e per l'interesse delle popolazioni concentrate nel capoluogo sono state sempre sfruttate a scopo agricolo.

Il PSC, come descritto precedentemente, definisce l'area a rischio archeologico basso.

L'area è sempre stata adibita ad uso agricolo dal momento che si pone alla periferia dell'abitato di Rimini. L'edificazione che la limita ad ovest è infatti di epoca recente.

Nel catasto Calindri del 1774 l'area era indicata nel Barigellato 1 mappa 39 "Sant'Andrea del Gatto".

Quale testimonianza di come è mutata l'area e l'intorno si riportano alcuni estratti relativi alle cartografie del 1894 (fig. 3.2.a) e del 1948 (fig. 3.2.b).

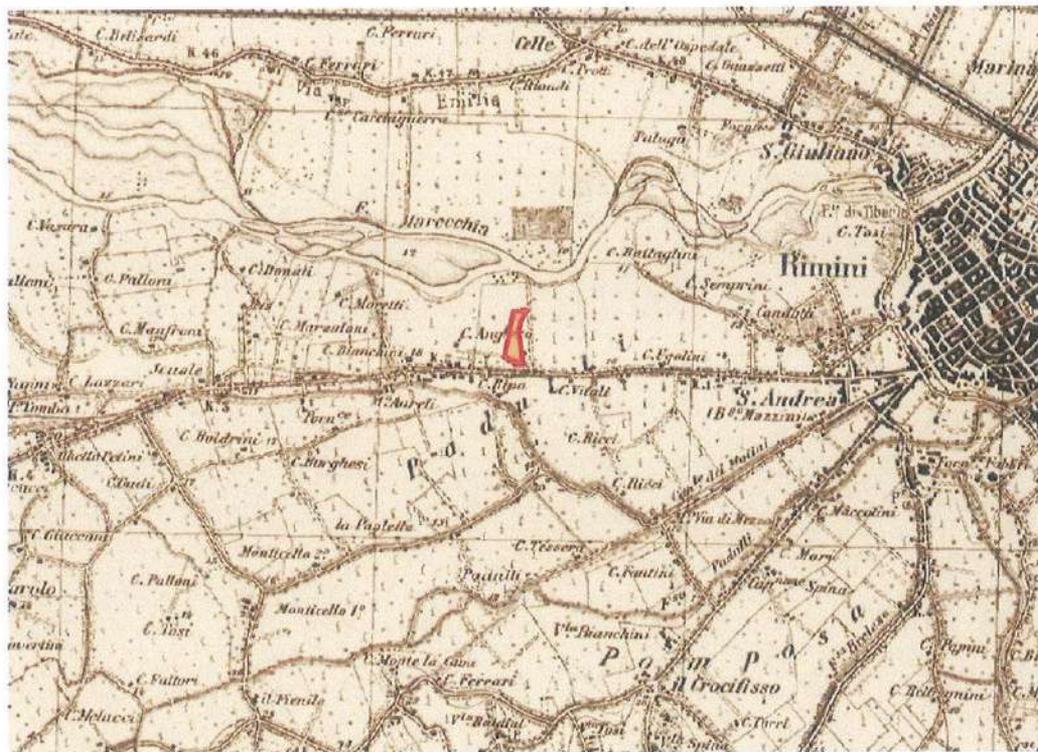


Fig. 3.2.a – cartografia IGM 1894 con identificate le aree oggetto di P.P.

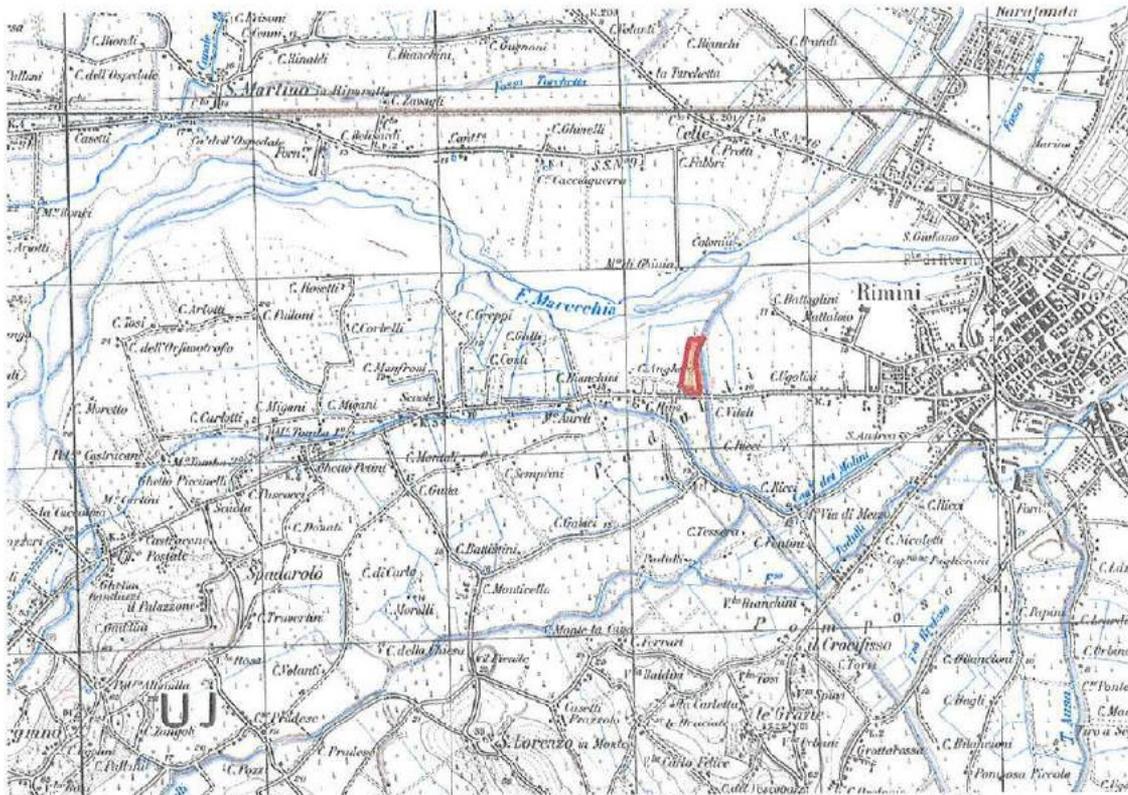


Fig. 3.2.b – estratto della carta IGM del 1948 (con modifiche degli anni 60)

Il sopralluogo ha evidenziato come l'aspetto percettivo primario sia quello di un paesaggio urbano dove il terreno in esame costituisce un'area del residuale ed originario uso agricolo come visibile in un estratto della ortofotocarta del 2008 estratta da SITUA della Provincia di Rimini alla scala 1:15.000.



Fig. 3.2.c – ortofotocarta 2008 da SITUA della provincia di Rimini

L'intervento non interessa alberi monumentali sottoposti a tutela.

Per la **tavola C del PTCP "Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico/culturali"**, la superficie del comparto 1 del Piano Particolareggiato soggetta a trasformazione si colloca nell'unità di paesaggio della pianura alluvionale intermedia costiera e dei colli (2.g.sub); quella del comparto 2 da cedere, posta sull'argine del fiume Marecchia, ricade nell'unità di paesaggio del fiume Marecchia (2.a.sub.).

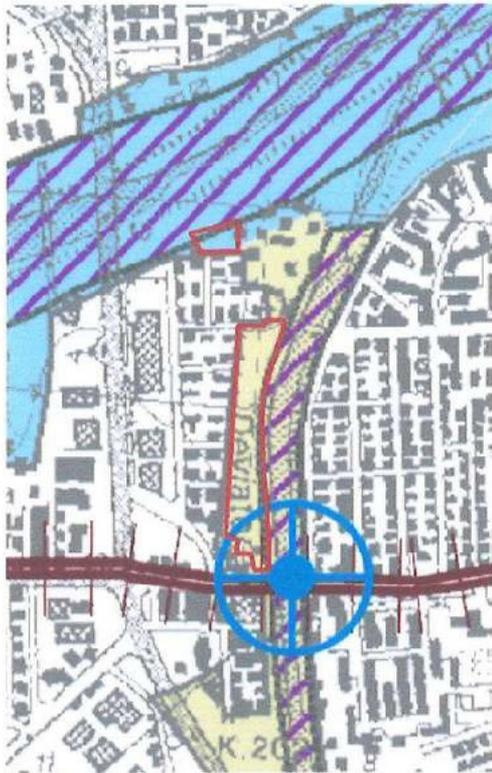
L'art. 1.4 delle NTA definisce le Unità di paesaggio e le Sub-unità di paesaggio quali ambiti privilegiati di concertazione per la gestione di politiche territoriali intercomunali volte alla valorizzazione e alla messa a sistema delle risorse paesistiche (naturalistiche – ambientali e storico–culturali) locali per il perseguimento della diversificazione e della qualificazione dell'offerta di fruizione del territorio.

In particolare devono essere perseguiti il mantenimento, la tutela e la valorizzazione dei caratteri e degli elementi componenti distintivi dei valori ambientali, paesaggistici, storico testimoniali e percettivi di ciascuna Unità e Sub unità di paesaggio così come evidenziati nel Quadro conoscitivo – Approfondimento n. 2 – Sistema ambientale.

Le politiche di promozione territoriale attuabili nelle Unità di paesaggio e nelle Sub-unità di paesaggio possono riguardare:

- l'individuazione delle emergenze paesistiche più rilevanti per le quali proporre modalità di gestione integrata per l'ottimizzazione di un'offerta turistica eco - compatibile;
- l'attuazione di azioni di creazione e ricostruzione attiva degli elementi paesaggistici strutturali di carattere storico - testimoniale e naturalistico - ambientale;
- il coordinamento di azioni volte ad indagare e mitigare i fattori di rischio relativamente agli assetti geologici ed idrogeologici del territorio.

In fig. 3.2.d si evidenzia come l'area oggetto di P.P. confini con la via Marecchiese sulla quale passava l'originario percorso della ferrovia Rimini-Novafeltria. Il ponte sul deviatore del torrente Ausa costituisce un punto visuale di interesse perché da esso è possibile vedere l'alveo del canale deviatore sia lato Bellaria che lato Riccione. Questi aspetti sono stati anche trattati nella disamina della documentazione del PSC recentemente adottato.



- 2.a sub - Unita' di paesaggio del corso del fiume Marecchia
- 2.g sub - Unita' di paesaggio della pianura alluvionale costiera intermedia e dei colli
- Aree compromesse dei fiumi per progressiva perdita dei caratteri identitari
- ex ferrovia Rimini-Novafeltria
- + Punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura in corrispondenza di significativi cambi percettivi

Fig. 3.2.d – estratto della tavola C del PTCP.

