

Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

II° VARIANTE

AREA ATTREZZATA PER
DEPOSITO DI MATERIALI
EDILI E L'INSEDIAMENTO
DI INDUSTRIE INSALUBRI
LOCALITA' TRAMONTANA III – VIALE PIAMONTE

Elaborato: n. 4 variato **RELAZIONE TECNICA E PREVISIONALE DI SPESA**

Data: aprile 2010

Dirigente: Dott. Baldino Gaddi

Sindaco: Massimo Pironi

Progettista: Dott. Baldino Gaddi

Ass. Urb.: Dott. Bruno Piccioni

Seg. Gen.: Dott. Saracino Francesco

Adozione: Delibera Consiglio Comunale
n. 10 del 05/03/2009

Approvazione: Delibera Consiglio Comunale
n. 25 del 27/04/2010

RELAZIONE TECNICA

“Deposito per materiali edili e industrie insalubri” Seconda variante al Piano Particolareggiato

DELIBERA DI ADOZIONE DI C.C. N.10 DEL 5.3.2009
DELIBERA DI APPROVAZIONE DI CC N. DEL

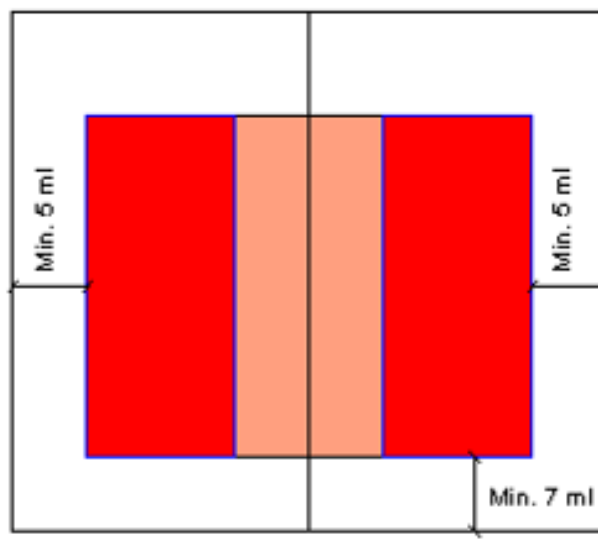
Con Delibera di C.C. n. 10 del 5.3.2009 è stato adottato il I° Piano Operativo Comunale POC per dare attuazione alle previsioni del PSC che interessano l'ambito specializzato per attività produttive dell'area di Via Piemonte, ambito entro il quale risulta inclusa anche l'area corrispondente al Piano Particolareggiato oggetto della presente Variante.

L'Amministrazione Provinciale con propria comunicazione ha formulato alcuni rilievi, finalizzati a che il Comune di Riccione predisponga, mediante idoneo atto ricognitivo, un unico Piano Operativo Comunale; al contempo, poiché l'Amministrazione Comunale di Riccione nutre particolare urgenza nel portare a compimento l'attuazione di quelle previsioni urbanistiche sottese al POC che costituiscono variante al Piano Particolareggiato, la predetta Delibera di CC n. 10/09 è da intendersi unicamente quale adozione di Variante al PP medesimo; nello specifico tale variante prevede:

- 1) realizzazione di interrati ai manufatti da destinare a parcheggi P3 e/o depositi per altezza massima pari a mt 3; si precisa che la realizzazione degli interrati a deposito è comunque subordinata al completo reperimento, nell'interrato stesso, della dotazione completa di P3;
- 2) altezza massima dei manufatti pari a mt 6.00 al sottotrave e mt 7.50 misurati all'estradosso del fabbricato, uniformandosi al valore delle ASP del RUE e comunque nel rispetto dei limiti apposti dai vincoli che interessano l'aeroporto;
- 3) possibilità di aumentare gli spazi a servizi delle attività fino alle dimensioni massime corrispondenti ai valori minimi prescritti dall' AUSL;
- 4) modifiche alla modalità di accorpamento dei manufatti secondo le tipologie A e B a seguito indicate:

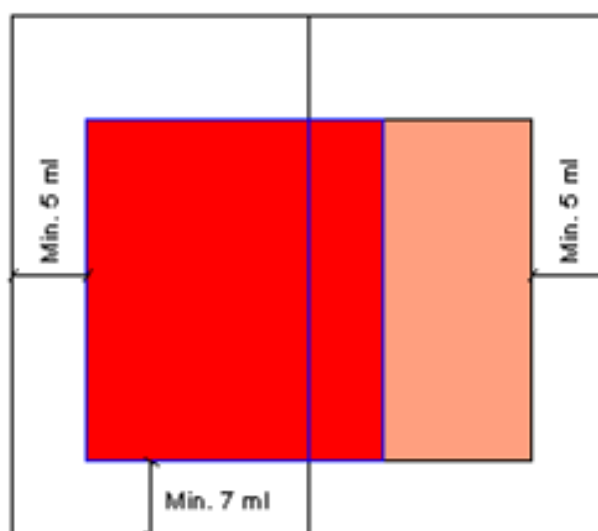
- fabbricato principale
- Tettoia

Tipologia A
Lotti adiacenti assegnati a ditte diverse



Strada di lottizzazione

Tipologia B
Lotti adiacenti assegnati alla stessa ditta



- 5) modifica della viabilità interna, formazione di pista ciclabile interna al comparto;
- 6) ridefinizione della distribuzione del verde pubblico e di quello di supporto alla viabilità;
- 7) Formazione di opere di mitigazione acustica e di idonee barriere di verde;
- 8) messa in sicurezza di un tratto di via Piemonte e sistemazione di via Marano, per entrambe i casi nei tratti compresi all'interno del perimetro del comparto di Piano Particolareggiato.

OPERE INTERNE AL PERIMETRO DI COMPARTO MA FUNZIONALI A FUTURI INSEDIAMENTI:

1. modifica della vasca di laminazione in adeguamento alle esigenze collegate alle future previsioni di espansione del POC per le aree limitrofe che ricadono nel medesimo "ambito specializzato per attività produttive" dell'area di Via Piemonte.

OPERE FUNZIONALI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO MA ESTERNE AL PERIMETRO DI COMPARTO:

1. Infrastrutture per la mobilità: strada urbana ed extraurbana locale - Viale Marano-Piemonte
le opere di rifunzionalizzazione del tracciato stradale, consistono nell'adeguamento dell'organizzazione della piattaforma stradale, almeno alla soluzione base con la configurazione minima prevista dal Codice della Strada (D.lgs. 285/1992) di cui alla categoria F: Locali – Ambito Extraurbano del D.M. 5/11/2001: tipo F1 ed altresì nell'adeguamento dell'intersezione esistente tra i viali Piemonte e Tortona, mediante la realizzazione di una rotatoria, assumendo quale riferimento, per la sua progettazione, le norme di cui al decreto ministero infrastrutture e trasporti 19/04/2006 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e corresponsione dei relativi oneri;

Si riportano integralmente a seguito le n. 2 previgenti Relazioni tecniche allegate al Piano Particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 48 del 22.04.04 e alla successiva Variante approvata con Delibera di C.C. n. 96 del 9.11.2005, che costituiscono comunque valido riferimento per tutti i parametri non oggetto della presente Variante.

QUADRO SOMMARIO DI SPESA

A	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA P.P.		
A.1	STRADE E PARCHEGGI E SEGNALETICA	Euro	2.662.343,50
A.2	FOGNATURE:	Euro	1.111.979,35
A.3	VERDE PUBBLICO E VERDE PROTETTIVO	Euro	210.340,00
A.4	PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Euro	365.156,00
A.5	RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA:	Euro	436.487,00
A.6	RETE DI DISTRIBUZIONE TELEFONICA:	Euro	89.405,00
A.7	RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA:	Euro	218.782,50
A.8	RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO:	Euro	<u>258.260,00</u>
	SOMMANO	Euro	<u><u>5.352.753,35</u></u>

B OPERE IN VARIANTE

	OPERE DI MITIGAZIONE ACUSTICA		
	PISTA CICLABILE INTERNA AL COMPARTO		140.000,00
B.1	AMPLIAMENTO VIA MARANO E VIA PIEMONTE (TRATTO ADIACENTE P.P.):	Euro	130.000,00
B.2	AMPLIAMENTO VIA PIEMONTE (TRATTO ADIACENTE AEROPORTO):	Euro	260.000,00
B.3	NUOVA ROTATORIA FRA VIA PIEMONTE, VIA TORTONA E VIA SALUZZO:	Euro	<u>160.000,00</u>
	SOMMANO	Euro	<u><u>690.000,00</u></u>

TOTALE GENERALE (A + B)

Euro **6.042.753,35**

Nota: Gli importi indicati sono tutti IVA ESCLUSA.

RELAZIONE TECNICA
PIANO PARTICOLAREGGIATO
di iniziativa pubblica

“Deposito materiali edili e industrie insalubri”
approvato con Delibera di C.C. n. 48 del 22.04.04

“La Variante Specifica al PRG/V/75 individuava un’area da destinare a “Zona destinata a depositi dei materiali Edili”, approvata con deliberazione della G.R. n. 220 del 28.01.1986, da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo.

L’Amministrazione Comunale volendo dare completa attuazione alle previsioni di Piano ha recepito le richieste delle categorie economiche, le quali hanno chiesto di ampliare la predetta area, prevedendo anche la possibilità di insediare industrie insalubri, come indicate nell’allegato al D.M. 5/9/1994 relativo all’art. 216 del T.T.L.L. R.D. 27/7/1934, n. 1265.

A tal fine è stata individuata l’area limitrofa a quella già definita con la Variante Specifica di cui sopra, quale la più idonea agli scopi, anche per l’insediamento di servizi comunali, in specifico deposito GEAT e nuovo canile municipale.

Detta area nel vigente PRG è destinata a “Zona di tutela dell’ambiente extraurbano” (Art. VI-7.01 delle vigenti NTA).

Con deliberazione del C.C. n. 105 del 7.12.2001 è stato pertanto adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica parzialmente in variante per la parte non conforme, ai sensi dell’art. 15 comma 4, lett. c), della L.R. n. 47/78 e s.m., integrato dall’art. 3, comma 1, lett. a) della L.R. n. 46/88, da approvarsi con le procedure dell’art. 21 della L.R. 47/78 sopra richiamata.

In data 20.01.2004 è pervenuta la deliberazione della G.P. n. 329 del 30.01.2004, nella quale si rileva un incremento nelle Zone omogenee D maggiori del 3% previsto per le varianti ex art. 15, comma 4°, lett. c) della L.R. n. 47/78 e s.m, per cui l’approvazione della variante segue la procedura ordinaria prevista dall’art. 14 della L.R. n. 47/78 sopra richiamata, con richiesta di definire nelle NTA una scheda specifica relativa al comparto in variante, nella quale indicare i parametri urbanistici fondamentali (indici di edificabilità, usi ammessi ecc.), con le prescrizioni del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Risorse Forestali di Rimini.

Gli Uffici, al fine di armonizzare gli interventi, hanno predisposto apposita scheda urbanistica (Art. VI-6.08 Zona attrezzata per deposito di materiali e attrezzature edili e l’insediamento di industrie insalubri AP7 (Zona D D.M. 2/4/68 e L.R. n. 47/78), nella quale vengono definiti i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di intervento, applicabile all’intero comparto, variando, di conseguenza, l’art. 32 delle NTA del PRG/75.

La Giunta Provinciale in data 14.04.2004 ha approvato la Variante Specifica.

Il Piano individua le aree destinate esclusivamente al deposito e allo stoccaggio di materiali edili e dei prodotti dell’edilizia, di attrezzature e macchinari necessari alle imprese edili, all’insediamento di industrie insalubri e a servizi comunali. Sono localizzate le attività riguardanti il rimessaggio di automezzi per le imprese edili e di autotrasporto.

Per “industrie insalubri” si intendono le imprese che svolgono attività insalubri come indicate nell’allegato al D.M. 5/9/1994 relativo all’art. 216 del T.T.L.L. R.D. 27/7/1934, n. 1265.

Sono tassativamente escluse attività inerenti il commercio e la vendita, al dettaglio o all’ingrosso, di materiale anche se edile, nonché l’insediamento di funzioni residenziali o direzionali.

Il Piano è stato redatto in base ai seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale - Ut - 0,25 mq/mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria - Uf - 0,40 mq./mq.
- Sc max = 60% per ogni lotto
- P3 = 30% comprese le aree di manovra
- Parcheggi pubblici 5% di St
- Verde pubblico 10% di St.

Il Piano individua le aree da destinare a insediamenti di industrie insalubri e depositi di materiali edili, la previsione della viabilità interna all'insediamento e l'ubicazione dei parcheggi e del verde pubblico, nonché le modalità della loro realizzazione.

Una superficie minima di mq. 35.000 è stata riservata a servizi comunali (GEAT e Canile Municipale), la quale sarà soggetta a successiva normazione e specifica progettazione per rispondere alle esigenze particolari dei servizi da insediare, da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le costruzioni dovranno essere in prefabbricato costituite dal solo piano terra e con un'altezza massima di mt 6 sottotrave; è esclusa tassativamente la realizzazione di soppalchi interni e interrati di qualsiasi tipo. E' ammessa la copertura di aree di pertinenza secondo le modalità da definirsi con lo strumento urbanistico attuativo.

Le costruzioni e le aree coperte di pertinenza dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- mt 10 tra loro
- mt 7 da vie, piazze, parcheggi
- mt 5 dai confini di proprietà
- mt 5 dalle aree destinate a verde pubblico.

All'interno delle costruzioni è ammessa la realizzazione di locali ad uso ufficio, spogliatoi e servizi igienici per una superficie massima complessiva di mq. 30.

Il 50% della superficie scoperta di ciascun lotto sarà trattata a verde, con messa a dimora di una pianta ogni 50 mq di scoperto, da collocarsi anche nelle aree destinate a verde pubblico, in posizione da concordarsi con gli uffici.

I parcheggi privati di tipo P3 possono essere reperiti sull'area scoperta esterna anche se destinata a verde, garantendo, in questo caso, la permeabilità del terreno.

L'utilizzazione delle aree dovrà avvenire comunque nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di tutela dell'ambiente, igienico-sanitaria e sismica (nel caso di realizzazione delle costruzioni) e previa acquisizione di tutti i pareri e nulla osta di competenza di altri enti, in specie per le aree destinate all'insediamento di industrie insalubri.

VIABILITA'

La nuova zona attualmente è accessibile da via Piemonte che permette l'accesso dalla SS16 Adriatica, con Casalecchio restrostante all'aeroporto che consente il collegamento diretto con Rimini e con in direzione Ospedaletto.

Tutta la viabilità esistente è leggermente sottodimensionata ma il nuovo insediamento entra nel contesto di previsione della nova viabilità prevista per tale zona con la realizzazione del primo tratto di variante SS.16 che servirà adeguatamente il nuovo insediamento.

2. Viabilità esistente

Attualmente, il tratto di via Piemonte sino all'ingresso dell'ex polveriera ha larghezza di mt. 6.00 che proseguendo in direzione sud-ovest si restringe sino a mt. 5.00. Tutto il tronco di via Piemonte prospiciente l'area è previsto in allargamento sino a mt. 9.

Considerato che tale opera è superflua per la fruibilità della zona e che, con la realizzazione della viabilità del piano, perde anche l'attuale uso di collegamento con l'entroterra trasferito sull'asse principale, la sua sistemazione è rimandata al momento di realizzazione della variante SS.16 e suoi collegamenti dove riprenderà l'attuale uso, peraltro in previsione della sistemazione della zona dell'ex polveriera potrà essere ulteriormente allargata.

Il tratto di strada in direzione Rimini viene allargato in funzione di raccordo tra rotonda e svincolo per brevi tratti sino a raccordarsi con l'attuale sezione stradale.

3. Viabilità nuova

3.1 Rotatorie e raccordi

E' prevista la realizzazione di due rotatorie.

Quella all'incrocio tra via Piemonte, San Lorenzo e il nuovo asse di scorrimento della zona risulta fondamentale per il buon scorrimento del traffico costituito anche da mezzi pesanti diretti all'area, e il traffico già esistente diretto verso l'entroterra, peraltro, in attesa della realizzazione della viabilità complementare alla variante SS.16 risulta l'ingresso principale alla zona.

L'altra rotonda è prevista con l'incrocio con la via In direzione Ospedaletto-San Marino e via Casalecchio in direzione Rimini. Quest'ultima è già oggetto di accordi con il comune di Coriano ed è prevista nel nuovo contesto viabilistico previsto con la realizzazione della variante SS.16.

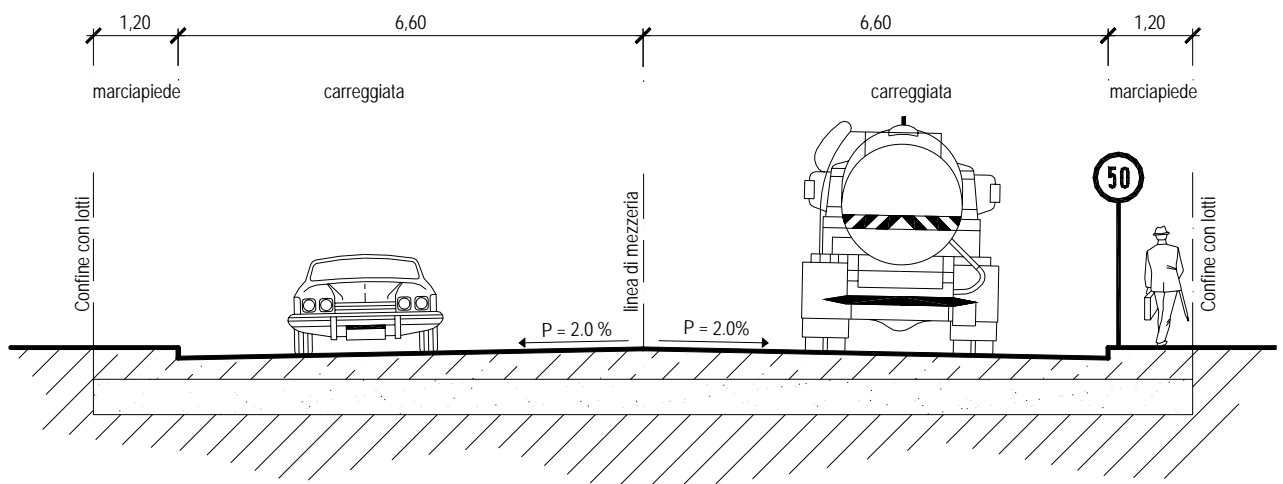
All'incrocio tra il viale principale dell'area e via Casalecchio risulterebbe necessario realizzare un'ulteriore rotonda, che mal si integra con la precedente, in quanto troppo vicina, e con la viabilità interna dell'area. Si è pertanto proceduto a progettare un raccordo più complesso che permette in primo di concedere la precedenza alla direttrice più trafficata che può essere cambiata modificando solo la segnaletica stradale, e in secondo di poter realizzare quel tratto di viabilità interna al piano che altrimenti non avrebbe spazio sufficiente per esserci.

3.2 Viabilità

La nova viabilità del piano si suddivide in tre tipologie, la prima di scorrimento e attraversamento della zona, la seconda interna e di parcheggio antistante gli immobili, e la terza di raccordo tra le precedenti.

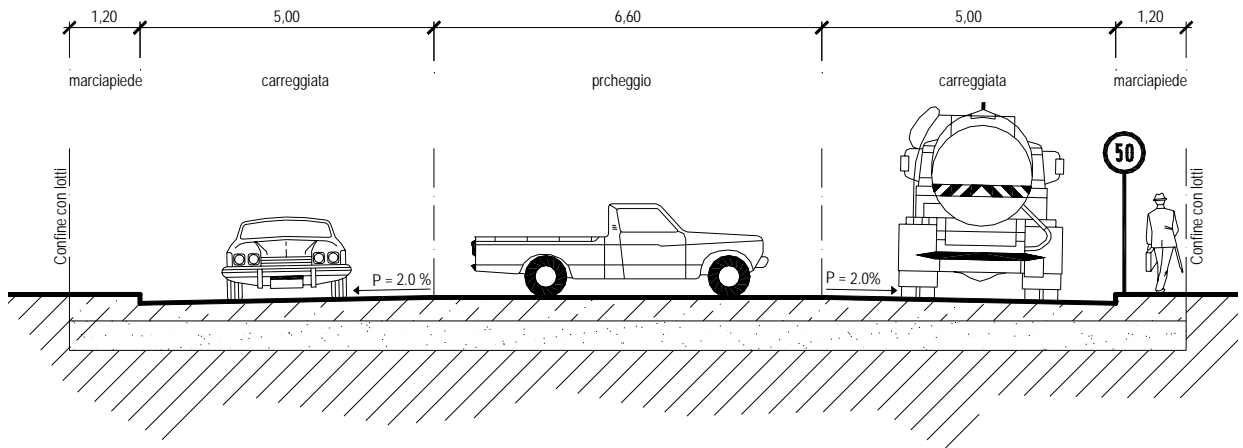
3.2.1 Tipologia 1 - viabilità di scorrimento e attraversamento

Serve per l'accesso alle altre strade interne di tipo 2, ma sino alla realizzazione della viabilità di corredo alla nuova variante SS.16 tra le quali la bretella di collegamento con lo svincolo della stessa e l'ampliamento dell'attuale via Piemonte servirà anche di collegamento con l'entroterra in direzione Ospedaletto-San Marino.



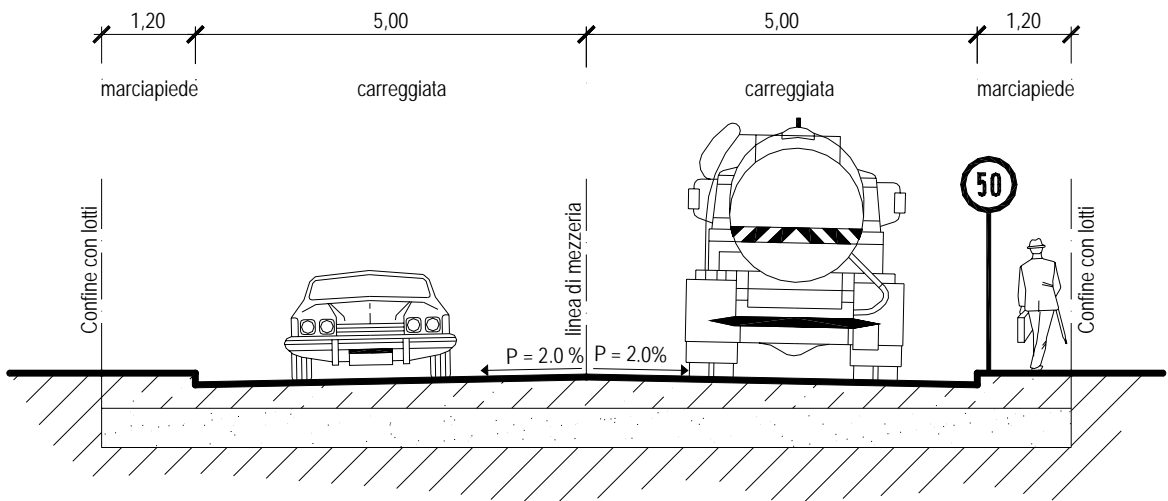
3.2.2 Tipologia 2 - viabilità di distribuzione ai lotti e di parcheggio

Ha lo scopo principale di dare accesso ai vari lotti e di permettere il parcheggio di automezzi in prossimità della destinazione. Gli stessi sono di dimensioni maggiori rispetto allo standard per permettere il parcheggio di mezzi più grandi delle auto.



3.2.2 Tipologia 3 - viabilità di raccordo tra le precedenti tipologie

Ha lo scopo principale di raccordare le precedenti tipologie di vie e di permettere il ritorno senza obbligare ad inversioni a "U".



RELAZIONE TECNICA
I° VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO
di iniziativa pubblica
“Deposito materiali edili e industrie insalubri”
approvata con Delibera di C.C. n. 96 del 9.11.2005

1. Premesse

In data 21.03.2005 Il Settore Patrimonio porta a conoscenza che la G.E.A.T. in nutre più interesse pre la zona ad essa assegnata e che la stessa area può quindi essere suddivisa per ricoprire le numerose richieste pervenute.

In data 12/04/2003 la CNA, Confartigianato e Unione Prov. Artigiani chiedono la possibilità di realizzare anche locali interrati negli edifici.

In data 17/06/2005 il Sett. Patrimonio chiede di assegnare la destinazione a Canile Comunale anche ai lotti n° 47 e 49 oltre a quello già previsto (n° 48)

Si è provveduto alla realizzazione di una variante al P.P. per recepire quanto richiesto.

2. Suddivisione ex area G.E.A.T.

Attualmente l'area prevedeva un'unica grande area da progettare in funzione delle esigenze della G.E.A.T..

All'esterno del perimetro GEAT era previsto un grande parcheggio che prede ora la sua funzionalità principale e viene, nella presente variante, suddiviso nei parcheggi lungo le viabilità secondarie.

Le aree a verde vengono raggruppate quanto più possibile e condensate lungo la via Piemonte creando un cuscinetto verde verso l'area fluviale e la ex polveriera. Tra l'altro questo permette di mantenere i due edifici colonici fuori dall'area più urbanizzata. In questo modo vengono anche rispettate, la previsione di PRG “verde protettivo” e di rispetto stradale nonché il limite di rispetto fluviale.

Pur mantenendo quanto più possibile invariati i lotti già identificati nel Piano si è reso necessario spostare i lotti n.ri 103, 104, 105, 106 mantenendo comunque caratteristiche simili a prima. I lotti dal 61 al 65 sono rimasti invariati e il 66 è leggermente più grande per rispettare i 7.00 mt. Di distanza dalla strada.

Così facendo si sono ottenuti 138 lotti con la soppressione del lotto n° 1 per un totale quindi di 137 lotti e un aumento di 31 nuovi lotti. Tutti i nuovi lotti avranno esclusivamente destinazione di deposito materiali edili.

3. Piani interrati

I piani interrati sono stati previsti solo sotto il sedime dell'edificio compreso delle aree coperte di pertinenza. Sarebbe opportuno la realizzazione di rampe di accesso in comune.

4. Viabilità nuova

4.1 Rotatorie e raccordi

La nuova distribuzione non necessita di nuove rotatorie o raccordi oltre a quelli già previsti

4.2 Viabilità

La nuova distribuzione richiede la realizzazione di nuovi tratti di viabilità così suddivisi

4.2.1 Tipologia 1 – viabilità di scorrimento e attraversamento

La viabilità di scorrimento e attraversamento rimane invariata

4.2.2 Tipologia 2 – viabilità di distribuzione ai lotti e di parcheggio

E' necessario la realizzazione di tre tronchi di questa tipologia di strada di mt. 126,40 per un totale di mt. 380 circa.

4.2.2 Tipologia 3 – viabilità di raccordo tra le precedenti tipologie

E' necessario prolungare il tratto parallelo a via Piemonte e ad esso più vicino di mt. 186 circa

P:\edilizia privata\UReferti\gtcgb\PIANI\PIEMONTE\Piemonte\PUA\ELABORATI\relazione4 variante.doc