

COMUNE DI
BELLARIA - IGEA MARINA

PROVINCIA DI
RIMINI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DI TIPO 2BIS

Zona di trasformazione perequativa di qualificazione
ambientale e per servizi al turismo T8 scheda 2
in Bellaria Igea Marina

PROPRIETÀ: SOCIETÀ CARDUCCI S.R.L.

OGGETTO : RELAZIONE TECNICA

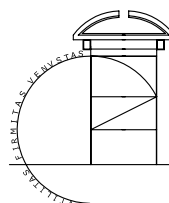
TAV. **1**

Scala

Data Luglio 2008



COORDINAMENTO E PROGETTO
Arch. Marco GAUDENZI



"STUDIO RUBINETTI E ASSOCIATI"

DEGLI Arch.ttl I.S. RUBINETTI, P.L. ONOFRI E Ing. G. LOMBARDI
STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E INGEGNERIA
Piazza Falcone-Borsellino n.18, 47813 Bellaria - Igea Marina (Rn)
Tel. 0541-333204 Fax 0541-333587 E-mail: rubinett@tin.it

PROGETTO
Arch. Italo Sandro RUBINETTI

Relazione tecnica

Progetto preliminare di piano particolareggiato di iniziativa privata di tipo 2 bis (Art. II – 1.09 N.T.A.) per la realizzazione del comparto di cui alla scheda 2 del PRG.

- ZONA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PER SERVIZI AL TURISMO T8

Scheda 2 Aree comprese tra via Ravenna, via Properzio, il fiume Uso e la ferrovia.

Contenuto del progetto

La presente richiesta è intesa all'ottenimento dell'autorizzazione alla presentazione del progetto di piano particolareggiato (stralcio) relativo ai sub comparti definiti come A e B all'interno delle aree di proprietà dei richiedenti comprese tra via Ravenna, via Properzio, il fiume Uso e la ferrovia, conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa di P.R.G. (zona T 8).

Più precisamente lo stralcio viene richiesto sulla base delle norme di attuazione del PRG relativo alle zone T8 nello specifico:

- secondo il penultimo capoverso delle modalità di attuazione delle zone T8, il CC in base a comprovate esigenze, ed in particolare nei casi di attrezzature preesistenti può deliberare la definizione di perimetri di PP stralcio (subcomparto A Colonia Benelli, subcomparto B area residenziale):
L'interesse a tale soluzione è anche nel fatto che la colonia ed i terreni oggetto del PP fanno capo alla stessa proprietà
- che essendo l'intervento della scheda 2 "subordinato all'attuazione della nuova darsena" e che la darsena oggi in attuazione ha i medesimi attori del PP stralcio di cui si richiede l'attivazione, ne discende che la convenzione allegata al PP potrà ben prevedere modalità e tempi correlati tra le due iniziative in corso .
- che le variazioni richieste riguardanti le norme di PRG relative all'area sono di natura qualitativa e di carattere migliorativo e non quantitativa e che potranno essere estese anche a vantaggio degli altri stralci attuativi.

Il progetto è articolato come segue:

Ex Colonia Benelli

L'edificio esistente, con la relativa area di pertinenza (di mq. 11.864 – particella catastale n. 7), pur essendo ricompreso all'interno del p.p. potrà essere soggetto a intervento edilizio diretto conformemente a quanto previsto dall'Art. II – 2.03 delle N.T.A... L'inclusione del detto edificio all'interno del piano assume rilevanza unicamente in ragione della prevista cessione dello standard del verde pubblico come definito nel medesimo piano attuativo.

Aree Residenziali

L'intervento residenziale prevede una maggior altezza, rispetto a quella indicata dalle norme di piano, limitatamente a tre edifici che presentano n.8 piani ciascuno.

Tale soluzione progettuale consente la realizzazione di una maggiore quantità di verde sia privato che condominiale con una minore compromissione dell'area oggetto di intervento.

Descrizione dell'intervento proposto

L'impianto urbanistico sul quale sono organizzate le varie destinazioni d'uso delle aree, tiene conto di tutte le elaborazioni sviluppate fino ad oggi dai privati e dagli uffici comunali, estremamente utili per l'inserimento dello stralcio nel contesto più generale di tutto l'ambito.

Come si evince dalla collocazione delle aree pubbliche proposte in cessione, gli elementi di maggiore rilevanza sono individuabili nella continuità che si crea tra via dei Platani , l'attraversamento del fiume Uso con un ponte pedonale mobile, la zona pubblica della piazza affacciata sulla darsena ed il parco sportivo che prosegue verso Igea e la Colonia Benelli candidata ad ospitare i servizi di interesse pubblico di tutta la zona.

Il quartiere è organizzato secondo un sistema di gerarchie di spazi che vedono collocati sul perimetro i parcheggi, le aree pubbliche pedonali, le aree destinate alla residenza ancora all'interno e completamente pedonalizzate.

Il sistema generale pur essendo ben servito dalla viabilità, è completamente libero dalle automobili in linea con le più moderne concezioni in alcuni luoghi della città.

Il parco sportivo affiancato dal viale pedonale e dai servizi costituiti da chioschi o da attrezzature di supporto agli impianti sportivi, ha una profondità di c.a. 60 mt. per uno sviluppo totale di 300 mt

Il parco si riconnette al giardino alberato esistente intorno alla colonia Benelli e conclude una passeggiata attorno al centro della città che dal lungomare sale verso l'entroterra per via Properzio a fianco del giardino della colonia Roma, si immette nel nuovo viale pedonale che costeggia il parco sportivo, sfocia sulla piccola darsena e prosegue attraverso via dei Saraceni verso Viale Pinzon.

Il progetto dei fabbricati residenziali e dei giardini privati sarà orientato a sviluppare, sia nel costruito che nel verde, una architettura che integra al suo interno il risparmio e la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In fase progettuale di piano particolareggiato, potranno essere meglio definiti ulteriori aspetti , in questa fase è comunque ipotizzata una sistemazione dell'area che viene ceduta come dotazione, unitamente alle aree di proprietà comunale con la sistemazione della darsena delle dimensioni previste dal PRG e delle attrezzature al servizio della stessa.

Si può notare come, anche in questa soluzione progettuale oltre che in quella già proposta con l'accordo di programma, il progetto si inserisce in una visione organica e funzionale dell'intera zona della città e, con l'inserimento delle proprietà comunale in una visione complessiva, risulta completamente autonomo anche come progetto urbanistico.

Lo stralcio richiesto non necessita dunque di un'ipotesi di sistemazione delle altre aree comprese tra via Ravenna, via Properzio ed il fiume Uso. Queste potranno seguire un iter attuativo autonomo anche in ragione del loro svincolo dalla realizzazione del porto turistico.