

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATA AL P.P. C2-1

Il Tecnico progettista: Dott. Arch. Soldati Paolo – Vicolo San Gregorio n. 22 – Rimini

Collaboratori al progetto:

- Ing. Massimiliano Soldati – Vicolo San Gregorio n. 22 - Rimini;
- Rilievo Topografico: Geom. Orlandi per Studio Esageo – Rimini;
- Progetto Illuminazione Pubblica: P.I. Barbieri Alessandro – Rimini;
- Indagine geologica del Sito: Geologi Associati Dr. Demetrio Bastianelli – Dr. Flavio Carlini – Misano Adriatico;
- Analisi Acustica del sito: Danilo Vienna – Via Luchino Visconti n. 05 - Rimini

*Studio Tecnico Soldati: Architetto Soldati Paolo – Ing. Soldati Massimiliano – Vicolo San Gregorio n. 22 – Rimini-
Mail: architetto_9@libero.it*

INTRODUZIONE

Descrizione generale dell'area e sua ubicazione

Il Piano Particolareggiato in oggetto propone la progettazione dell'area identificato dal P.RG. del Comune di Misano Adriatico con la dicitura Comparto C2-1.

L'area rimane compresa tra la strada SS16 Strada Nazionale Adriatica e la Ferrovia ed il comparto così identificato è perimetrato a monte dalla Via Salvo D'Acquisto, lato Cattolica dalla Via Del Mare, lato Riccione dalla Via Alberello, lato mare confina con il comparto C2-2 già completamente edificato.

Area totalmente pianeggiante e sostanzialmente già in quota con il suo intorno, la stessa si presenta completamente libera ed incolta, ad esclusione della presenza di un piccolo fabbricato in muratura di circa mq. 60 legittimato con condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Storicamente nel periodo compreso tra gli anni 1960-1970 una porzione di area era utilizzata dai Sig.ri Montanari come discarica dei materiali di risulta derivanti dalle lavorazioni edili della zona, dopo tale periodo l'area è rimasta incolta e non più utilizzata per nessun tipo d'uso.

La zona in cui si trova l'area oggetto d'intervento è destinata sia a residenziale permanente che a zona turistica alberghiera di tipo stagionale, oltre a ciò sono presenti diversi servizi pubblici quali, il palazzetto dello sport ed attività di tipo commerciale e terziario. I fabbricati preesistenti sono di diverse tipologie e vanno dalla casa bifamiliare con due piani fuori terra al condominio di più piani fuori terra oltre alcuni edifici alberghieri a più piani fuori terra.

Come previsto dalle normative vigenti in materia urbanistica, parte della superficie territoriale del presente piano verrà impiegata per la realizzazione degli standards quali verde e parcheggi pubblici, mentre la restante parte sarà occupata dalla via pubblica e dagli edifici di nuova costruzione che avranno come unica destinazione quella residenziale.

La realizzazione degli standards sarà in funzione di una SC complessiva da insediare e rispetterà i canoni previsti dalle normative vigenti.

Identificazione catastale dell'area e delle singole proprietà

- 1) Montanari Maria nata a Riccione il 25/09/1954 e ivi residente in Via Dell'Artigiano n. 19, e Montanari Massimo nato a Rimini il 21/01/1959 residente in Misano Adriatico Via Settembrini n. 27 in qualità di Comproprietari delle sotto elencate particelle di terreno ricadenti all'interno del comparto e contraddistinte al catasto terreni di detto comune al Foglio 02 part. n. 323-327-328-

331-334-335-338-339-403-404-410-495-497-499 e Part. 324 avente una superficie fondiaria di mq. 636, su cui sorge un fabbricato Urbano, per uno sviluppo di totale di Superficie catastale pari a mq. 4.843,00;

- 2) Montanari Maria nata a Riccione il 25/09/1954 e ivi residente in Via Dell'Artigiano n. 19, in qualità di proprietaria esclusiva di appezzamento di terreno ricadente all'interno del comparto e distinto al catasto terreni di detto Comune al F. 02 part. 402 di mq. 1.439,00 catastali;
- 3) Pozzi Maria nata a Cattolica il 12/11/1930 residente in Misano Adriatico Via Settembrini n. 27, in qualità di proprietaria di appezzamenti di terreno ricadenti all'interno del comparto e distinti al catasto terreni di detto Comune al F. 02 part. 321-322 per uno sviluppo totale di superficie catastale pari a mq. 708,00;
- 4) Venturi Giancarlo nato a Rimini il 30/10/1969 e Pazzini Italia nata Coriano il 29/12/1938, entrambi residenti in San Giovanni Marignano (RN) Via Moscolo n. 177, in qualità di comproprietari, di alcuni appezzamenti di terreno ricadenti all'interno del comparto e distinti al catasto terreni di detto Comune al F. 02 part. n. 325-326-332-333-336-337 per uno sviluppo totale di superficie catastale pari a mq. 1.434,00;
- 5) Tirotti Giancarlo nato a Roma il 01/11/1947 e residente in San Giovanni Marignano (RN) Via Roma n. 11, in qualità di comproprietario insieme ai sig.ri Cerri-Gabici-OTA DUY- Tirotti-Trucchi-Verni-Valverde-Tausani, di alcuni appezzamenti di terreno ricadenti all'interno del comparto e distinti al catasto terreni di detto Comune al F. 02 part. n. 329-401-411 per un sviluppo totale di superficie catastale pari a mq. 687,00;
- 6) Comune di Misano Adriatico, in qualità di proprietario di alcuni appezzamenti di terreno ricadenti all'interno del comparto e distinti al catasto terreni di detto Comune al F. 02 part. n. 531-1214 per uno sviluppo totale di superficie catastale pari a mq. 943,00;

CARATTERISTICHE DEL NUOVO INSEDIAMENTO

Il presente progetto di estende su una Superficie Territoriale catastale di mq. 10.054,00, rilevata di mq. 10.035,96, avente forma di parallelogramma con un angolo smussato, con dimensioni massime di circa ml. 117,54 e ml. 88,23, perimetrata dal P.R.G. come zona omogenea C2. Le previsioni del PRG all'interno della scheda del Comparto C2-2 prevede una S.F. (Superficie Fondiaria) riservata agli interventi privati pari a 2,2 mq. ogni mq. di S.C. (Superficie Complessiva). Nel caso specifico la potenzialità edificatoria riservata al comparto C2-1 risulta essere di SC max = Mq. 1500 più il recupero del manufatto condonato esistente sull'area pari a mq. 60,00. Di conseguenza a ciò si ha una **SC complessiva** da sviluppare pari a **mq. 1.560,00** ed una **superficie fondiaria di mq. 3.432,00** derivante dal calcolo della SC (1560,00) x mq. 2,2 mq. su cui sviluppare l'edificazione residenziale. La dotazione dei parcheggi pubblici P1, all'interno della scheda, prevede una misura in quota minima pari a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, ubicati all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione.

Inoltre occorre rispettare la prescrizione di cessione all'Amministrazione Comunale di n. 1 alloggio per un totale di almeno mq. 60 di Superficie Complessiva.

La zona di edificazione prevista sulla tavola del PRG risulta obbligatoriamente a ridosso del confine con la C2-2, questo causa la presenza della linea elettrica di alta tensione necessaria per l'alimentazione della linea ferroviaria, che prevede una distanza di prima approssimazione dalla linea pari a ml. 18,50 per l'edificazione, così come da parere espresso dall'Ente "Terna Rete Italia" del 05 Luglio 2019, con conseguente posizionamento dell'area verde e parcheggi, lato SS.16 Strada Statale Adriatica.

L'accesso al comparto è previsto dal lato Via Salvo D'Acquisto, con la realizzazione di una nuova strada di lottizzazione principale, avente una larghezza della sede carrabile pari a ml. 8,00, quattro metri per singola corsia di marcia più un marciapiede di ml. 1,50 per parte, su cui si intersecano due strade secondarie interne, rese necessarie per rendere accessibili tutti gli edifici previsti nell'ambito progettuale e le conseguenti aree a parcheggio pubblico. Strade secondarie aventi una larghezza della sede carrabile di ml. 6,00 pari a metri tre per singola corsia di marcia e una zona a parcheggio pubblico parallela alla singola corsia avente una larghezza pari a ml. 2,20 ed un marciapiede di ml. 1,50 per un totale dell'intera carreggiata pari a ml. 13,40.

La superficie della zona C2-1 ha una superficie catastale di mq. 10.054,00 ed una superficie reale rilevata di mq. 10.035,96 su cui andranno insediati i nuovi fabbricati ed i relativi standards minimi di legge, quali verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico, aree da cedere al Comune.

Tali superfici vengono calcolate in funzione del numero di abitanti da insediare, a sua volta dipendente dalla Superficie Complessiva del Comparto, moltiplicati per una quota minima stabilita dalle norme vigenti in materia urbanistica.

Calcolo dei minimi previsti per legge ai sensi del D.M. del 2 Aprile 1968 n. 1444 :

- Abitanti previsti da insediare n. 74

- Superficie a destinazione pubblica, verde, parcheggi, ecc.. da cedere al Comune escluso strade

(ab. 74 x 18 mq./ab.) = mq. 1.332,00

di cui:

. parcheggio pubblico (ab. 74 x mq. 2,5) = mq. 185,00

Dimensioni del posto auto mq. 12,50

Numero posti auto minimi n. 15

Calcolo in funzione delle norme di piano:

- Art. 4.8.3 – C2/ Zone Urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali, punto 2 Comparti C2-1, C2-27 (Misano Mare) . Al punto Spazi per Servizi Pubblici e Sociali vengono individuati i parcheggi pubblici P1 con una misura minima non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max.

- Sup. complessiva massima mq. 1560 : 40 mq = mq. 39 x 4 mq.= mq. 156,00 minimi da destinare a parcheggio pubblico;

Dimensione del posto auto mq. 12,50

Numero posti auto minimi n. 13

Superfici pubbliche sviluppate nella redazione del piano particolareggiato:

- superficie parcheggi pubblici:

i parcheggi sono suddivisi in tre blocchi dislocati in prossimità dei nuovi corpi di fabbrica, per un totale di posti auto pari a n. 25 di cui n. 3 posti auto in uso esclusivo per i portatori di Handicap, uno per singolo blocco. Inoltre si sono previsti ulteriori parcheggi paralleli alla strada nei due sensi di marcia per le due strade di secondaria importanza, parcheggi avente una dimensione di ml. 5,00 x 2,20, per una quantità di posti auto pari a n. 24, quindi un totale di posti auto all'interno del comparto pari a n. 49.

La norma di riferimento per i parcheggi pubblici ad uso esclusivo dei portatori di handicap, Legge n. 13 del 9 Gennaio 1989 e suo successivo D.M. n. 236 del 14 Giugno 1898, oltre al loro dimensionamento, prevede anche il numero minimo, che risulta pari ad un posto auto ogni 50 o

frazione di 50. Nel caso specifico, avendo previsto n. 49 posti auto di cui n. 3 ad uso esclusivo dei portatori di handicap, detto minimo risulta pienamente soddisfatto, così come il totale generale del numero di parcheggi pubblici, ben superiore ai minimi previsti per norma.

Elenco delle aree a destinazione pubblica:

- . Superficie a verde pubblico di progetto Mq. 2.690,00
- . Superficie a strada di progetto composta da:
 - Parte carrabile Mq. 2.193,83
 - Marciapiede Mq. 785,67
- . Percorso pedonale a collegamento con l'area verde preesistente nel comparto C2-2 Mq. 233,70;
- . Superficie totale a parcheggio Mq. 584,00;

Superficie ad uso privato

- Superficie fondiaria utilizzabile per l'edificazione Mq. 3.432,00;

Tale superficie, in fase progettuale è stata suddivisa in sei lotti così come sotto elencati:

- . n. 2 lotti con Superficie fondiaria di Mq. 505 con una potenzialità edificatoria di Sup. Complessiva di Mq. 229,54 su singolo lotto, individuati nell'elaborato grafico di progetto con i n. 1 e 2;
- . n. 2 lotti con Superficie fondiaria di Mq. 516 con una potenzialità edificatoria di Sup. Complessiva di Mq. 234,55 su singolo lotto, individuati nell'elaborato grafico di progetto con i n. 5-6 ;
- . n. 1 lotto con Superficie fondiaria di Mq. 550 con una potenzialità edificatoria di Sup. Complessiva pari a Mq. 250,00, individuato nell'elaborato grafico di progetto con il n. 4 ;
- . n. 1 lotto con Superficie fondiaria di Mq. 840 con una potenzialità edificatoria di Sup. Complessiva di Mq. 381,19, individuato nell'elaborato grafico di progetto con il n. 3 ;

Totale superficie fondiaria progettata Mq. 3.432,00 = Mq. 3.432,00 prevista dalla scheda

- Superficie Complessiva prevista edificabile dalla scheda del PRG Mq. 1.560,00;

Superficie prevista nello sviluppo del piano :

- . Lotto n. 1 Sup. Complessiva sviluppabile Mq. 229,54;
- . Lotto n. 2 Sup. Complessiva sviluppabile Mq. 229,54;
- . Lotto n. 3 Sup. Complessiva sviluppabile Mq. 381,19;
- . Lotto n. 4 Sup. Complessiva sviluppabile Mq. 250,00;
- . Lotto n. 5 Sup. Complessiva sviluppabile Mq. 234,55;
- . Lotto n. 6 Sup. Complessiva sviluppabile Mq. 234,55;

Totale Superficie Complessiva Mq. 1.599,37 < Mq. 1.560,00 prevista dalla scheda

Tipologie edifici

Gli edifici previsti in progetto sono costituiti da palazzine plurifamiliari composte da due piani fuori terra, un piano seminterrato ad uso autorimessa ed un sottotetto non agibile, ispezionabile mediante una botola accessibile dal vano scala comune, il tetto a falde con manto in tegole portoghesi in cotto naturale. L'accesso al piano seminterrato è previsto mediante rampa con accesso diretto dalla pubblica via. Per i piani rialzato e primo sono previste la suddivisione in più unità abitative con un'altezza interna netta di ml. 2,70 e complete di tutti i requisiti igienico sanitari previsti per legge, mentre il piano seminterrato, diviso in singoli Box auto, e prevista una altezza netta interna di ml. 2,40.

Le singole tipologie a livello indicativo prevedono quanto segue:

- . Lotto n. 1 unità ad uso civile abitazione n. 3 con numero di abitanti equivalenti pari a n. 10;
- . Lotto n. 2 unità ad uso civile abitazione n. 3 con numero di abitanti equivalenti pari a n. 10;
- . Lotto n. 3 unità ad uso civile abitazione n. 6 con numero di abitanti equivalenti pari a n. 18;
- . Lotto n. 4 unità ad uso civile abitazione n. 4 con numero di abitanti equivalenti pari a n. 12;
- . Lotto n. 5 unità ad uso civile abitazione n. 4 con numero di abitanti equivalenti pari a n. 12;
- . Lotto n. 6 unità ad uso civile abitazione n. 4 con numero di abitanti equivalenti pari a n. 12;

Totale abitanti equivalenti previsti all'interno del comparto n. 74

Costo delle Opere di Urbanizzazione

Si precisa che le opere saranno realizzate a cure e spese del futuro attuatore del Piano, oggi non identificabile, in quanto diversi proprietari non sono direttamente interessati alla realizzazione diretta e pertanto si sono resi disponibili alla sua presentazione, con lo scopo successivo di immettere sul mercato immobiliare una proposta definitiva e concreta. Pertanto al momento si preferisce optare per dei costi parametrici per dette opere e così sotto riportati (Fonte prezzario opere pubbliche Regione Lombardia):

- **Opere Stradali** comprendenti scavi, preparazione di sottofondi, massetto, stesura delle fondazioni, tappeti in conglomerato bituminoso, fornitura e messa in opera di cordoli e posizionamento della segnaletica verticale e orizzontale.

Costo 66€/mq.

Superficie interessata Mq. 2193,83 (carrabile) + 785,67 (marciapiede) = Mq. 2.979,50

- **Costo per realizzazione opere stradali (Mq. 2.979,50 x €/mq. 66) = €. 196.647,00**

- **Parcheggi pubblici**, l'intervento riguarda la costruzione di parcheggi a raso, comprendente lo scavo e la posa di sottofondo drenante e pavimentazione in betonella idonea allo scopo.

Costo 51 €/mq.

Superficie interessata Mq. 584

- **Costo per la realizzazione di parcheggi pubblici (Mq. 584,00 x €/mq. 51) = €. 29.784,00**

Opere di Fognatura, comprendente lo scavo armato di profondità circa 1,50 ml., con tubi strutturati in PVC idonei per sezione e tipologia allo scopo, realizzazione di pozzetti d'ispezione, caditoie, ricolmatura degli scavi e allacciamento stradale.

Costo €/ml. 207,00

- **Costo per la realizzazione della rete di fognatura ML. 260,85 x €. 207,00 = €. 53.995,95**

Rete Idrica, l'intervento riguarda la realizzazione della rete idrica e comprende lo scavo a sezione retta obbligata, fino ad una profondità massima di ml. 1,00, la fornitura e posa in opera di tubazioni in PN 16 , idonea al convogliamento di fluidi alimentari ed acqua potabile del diametro di 125 mm. e successivo reinterro.

Costo €/ml. 41,00

- **Costo per la realizzazione di rete idrica ML. 252,00 x €. 41,00 = €. 10.332,00**

Rete Gas, l'intervento la realizzazione di rete gas , con scavo a sezione obbligata, fino alla profondità di ml. 1,00, fornitura e posa in opera di tubazione tipo BP DN 65 e successivo rinterro eseguito con sabbione a protezione e materiali idonei.(In questo caso abbiamo i costi forniti dalla Azienda Adriagas di Rimini)

-**Costo oneri di cantiere €. 450,00**

-**Costo lavori nella zona esterna al piano (zona parcheggio pubblico) ml. 41 x €/ml. 152,00= €. 6.232,00**

-**Costo per la realizzazione di rete gas ML. 72,00 X €/ml. 74,00 = €. 5.328,00**

- **Costo predisposizione utenze n. 6 x €/cad. una 780,00 = €. 4.680,00**

Rete di Illuminazione Pubblica, L'intervento riguarda la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, comprendenti opere murarie di scavo per nuovi plinti e per il posizionamento del cavidotto e successivo rinterro, l'installazione dei punti luce e relativo impianto elettrico.

- **Costo per la realizzazione di Illuminazione Pubblica €.** $90 \text{ €/ml.} \times \text{Ml. } 376,64 = \text{€. } 33.897,60$

Verde elementare, L'intervento riguarda la realizzazione e la sistemazione a verde, si prevede la stesura e modellazione di terra coltivo, la formazione di prato, la piantumazione di siepi e alberi, nonché una parte in verde attrezzato.

- **Costo Verde elementare €/mq.** $29,00 \times \text{Mq. } 2.690,00 = \text{€. } 78.010,00$

TOTALE IMPONIBILE DELLE OPERE , STIMATO CON METODO SINTETICO, €. 389.356,55 PIU'

I.V.A. 10 % €. 38.935,66

TOTALE DELLE OPERE COMPRESO ONERI FINANZIARI €. 428.292,21

Costo Onorari relativi alle sottoelencate prestazioni professionali necessarie all'esecuzione dell'opera.

Compenso previsto per, picchettamento dell'area per la definizione in loco delle aree pubbliche e private, la progettazione completa di elaborati esecutivi, direzioni lavori delle opere di urbanizzazione primaria, l'assistenza ai contratti, la verifica dei requisiti tecnico professionali delle singole aziende che partecipano all'appalto dei lavori, il controllo della contabilità lavori e sua liquidazione, la progettazione per la sicurezza cantieri e il suo successivo coordinamento in fase d'esecuzione, nonché la fine lavori e consegna delle opere alla pubblica Amministrazione.

Compenso forfettario del 10% dell'importo dei lavori, quindi pari a €. 38.900,00 più oneri finanziari costituiti da Inarcassa 4% e Iva 22% per un Totale generale delle spese professionali di €. 49.356,32.

TOTALE GENERALE, PREVENTIVATO, OMNICOMPENSIVO €. 477.648,53

Misano Adriatico lì,

Il Tecnico progettista del P.P.

