



# COMUNE DI RIMINI

## PROVINCIA DI RIMINI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PRIVATA SANTA GIUSTINA  
SCHEMA 6/14 - ZONA OMOGENEA C2 PRG/94

PROPRIETA': > ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
Via IV Novembre, 35  
RIMINI

OGGETTO:  
- RELAZIONE POTENZIALITA'  
ARCHEOLOGICA

ALL:

12

Fg.60  
mappale 155 -167 - 156

DATA: DICEMBRE 2022

MASSIMO FRATERALI  
ARCHITETTO

Studio

Via Flaminia 86 RIMINI

tel.0541-307876 fax0541-302622

e-mail architetto@fraternali.net

## RELAZIONE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

## DICHIARAZIONE

Il/la sottoscritto/a.....**ARCH. MASSIMO FRATERNALI**.....  
iscritto/a all'albo/collegio...**ARCHITETTI**... della provincia di...**RIMINI**..... con il n°.....**128**.  
domiciliato/a a.....**RIMINI**..... Via.....**FLAMINIA**..... n°...**86**..  
C.A.P...**47923**... Tel...**0541**.../**307876**..... Codice Fiscale...**FRTMSM59A04H294M**.....  
su richiesta del Sig. ....**GIUNGI AGOSTINO** legale rappr. ISTITUTO DIOCESANO PER IL  
SOSTETAMENTO DEL CLERO)

**in qualità di Tecnico abilitato, consapevole delle pene per false attestazioni e le mendaci dichiarazioni previste dalla legislazione vigente, sotto la propria personale responsabilità redige la seguente relazione tecnica.**

Rimini, DICEMBRE 2022

IL TECNICO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
SANTA GIUSTINA  
SCHEMA 6/14 - ZONA OMOGENEA C2 PRG/94**

**Intervento edificatorio in conformità all' Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 10/03/2008 registrato il 12/03/2008 al n. 3420 e modificato con atto integrativo in data 02/05/2011, Registrato il 05/05/2011 al n. 5449 (Accordo Elettrodotto).**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Il Piano particolareggiato in oggetto propone la progettazione dell'area identificata dal P.R.G. 94 vigente del Comune di Rimini con la scheda 6.14, sita in località Santa Giustina, lungo la via Villalta.

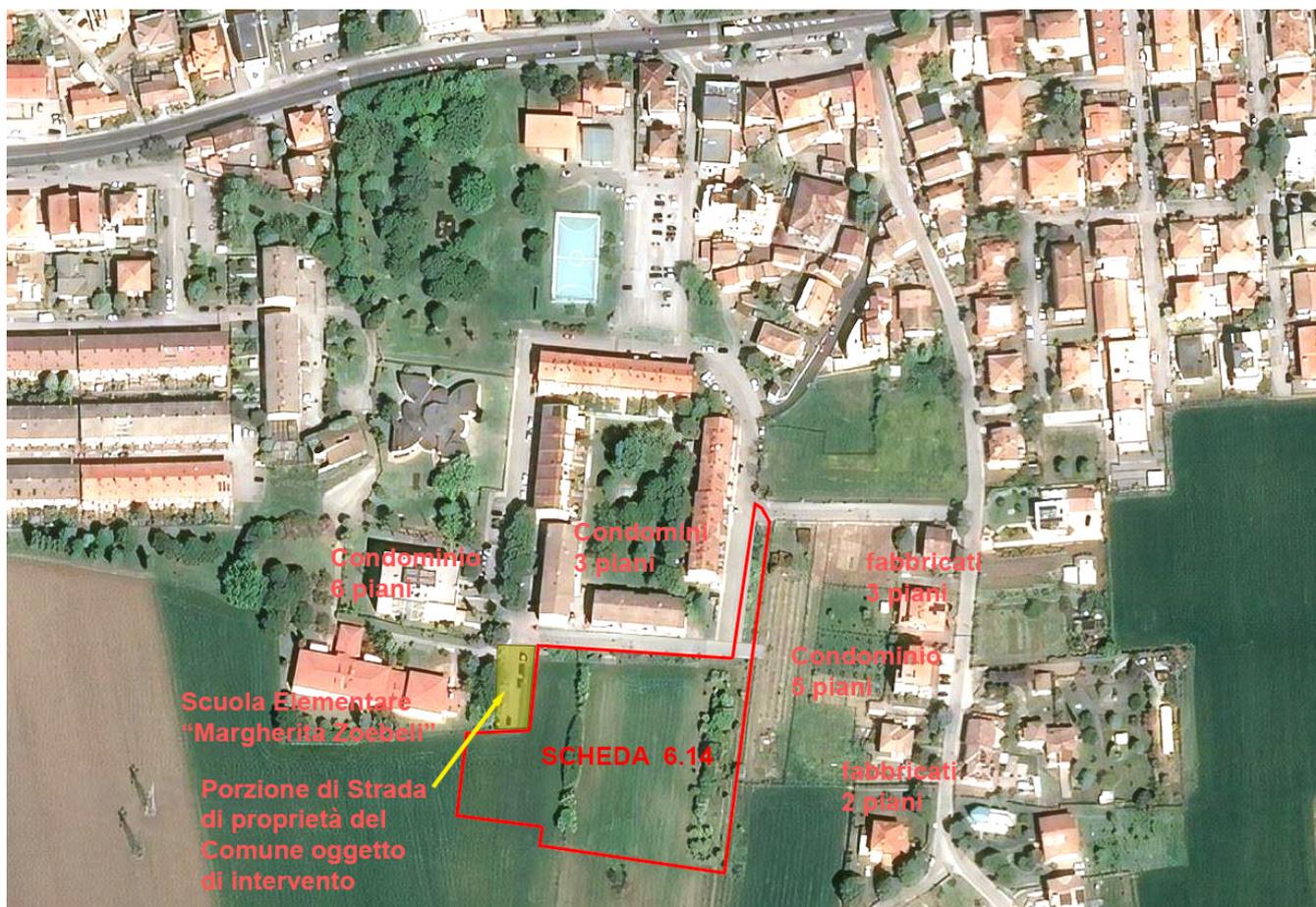
L'area perimetrata da P.R.G. che è assoggettata alla progettazione di P.P. di iniziativa privata ed è composta da un appezzamento di terreno avente forma trapezoidale, confinante a ovest ed a nord con la Via Villalta, a Sud ed a Ovest con campi coltivati. Ad Est ed a Nord al di là della strada si trovano rispettivamente la scuola elementare "Margherita Zoebeli" e condomini di tre piani.

Nel dettaglio l'area in oggetto è distinta al catasto del Comune di Rimini al Fg.60, mappali 155 -156 -167 ed è di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

Il terreno è interamente pianeggiante e su di esso non vi è alcun manufatto.

Adiacenti al comparto su via Villalta, troviamo fabbricati a tre piani mentre nelle immediate vicinanze vi è un complesso di edifici a schiera. Vedi planimetria allegata

La superficie territoriale dell'intero comparto, come dimostrato graficamente nella tavola dello Stato di Fatto, è pari a 8.671,03. Tale misurazione è ottenuta dalla sovrapposizione della lettura grafica del perimetro definito da P.R.G., con il rilievo effettuato in sito tramite strumentazione topografica.



Estratto ortofoto

SUPERFICI INTERNE ALLA SCHEDA 6.14 OGGETTO DI INTERVENTO					
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE GRAFICA DA MAPPA CATASTALE	SUPERFICIE DA VISURA CATASTALE	DESTINAZIONE DI PRG
60	155	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO	6.230,00 mq	6.230 mq	C2 - ZONA RESIDENZIALE O MISTA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
60	167	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO	1.640,00 mq	1.640 mq	
60	156	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO	801,03 mq	801 mq	
TOTALE			<b>8.671,03 mq</b>	<b>8.671 mq</b>	

SUPERFICI FUORI DAL PERIMETRO DEL COMPARTO OGGETTO DI INTERVENTO DI PROPRIETA' DEL COMUNE			
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	
60	483 parte	COMUNE DI RIMINI	<u>408,38 mq</u>

CALCOLO DIMOSTRATIVO SUPERFICI PARTICELLE  
INTERESSATE DALL'INTERVENTO INTERNE ALLA  
SCHEDA 6.14  
PARTICELLE 155 (A) + 167 (B) + 297 (C)

PARTICELLA 155 (A)	
A1 = $(72,57 \times 13,13) / 2 =$	476,42mq
A2 = $(102,13 \times 38,55) / 2 =$	1.968,56mq
A3 = $(102,13 \times 57,57) / 2 =$	2.939,81mq
A4 = $(132,44 \times 8,98) / 2 =$	594,66mq
A5 = $(60,31 \times 2,80) / 2 =$	84,43mq
A6 = $(62,10 \times 5,35) / 2 =$	166,12mq

TOTALE PARTICELLA 155 = 6.230,00mq

PARTICELLA 167 (B)	
B1 = $(35,72 \times 3,31) / 2 =$	59,12mq
B2 = $(45,50 \times 26,00) / 2 =$	591,50mq
B3 = $(45,50 \times 18,95) / 2 =$	431,11mq
B4 = $(70,46 \times 10,35) / 2 =$	364,63mq
B5 = $(36,99 \times 10,47) / 2 =$	193,64mq

TOTALE PARTICELLA 167 = 1.640,00mq

PARTICELLA 156 (C)	
C1 = $(78,61 \times 10,01) / 2 =$	393,44mq
C2 = $(78,61 \times 10,37) / 2 =$	407,59mq

TOTALE PARTICELLA 156 = 801,03mq

TOTALE PARTICELLE  
155 (A) + 167 (B) + 297 (C) = **8.671,03mq**

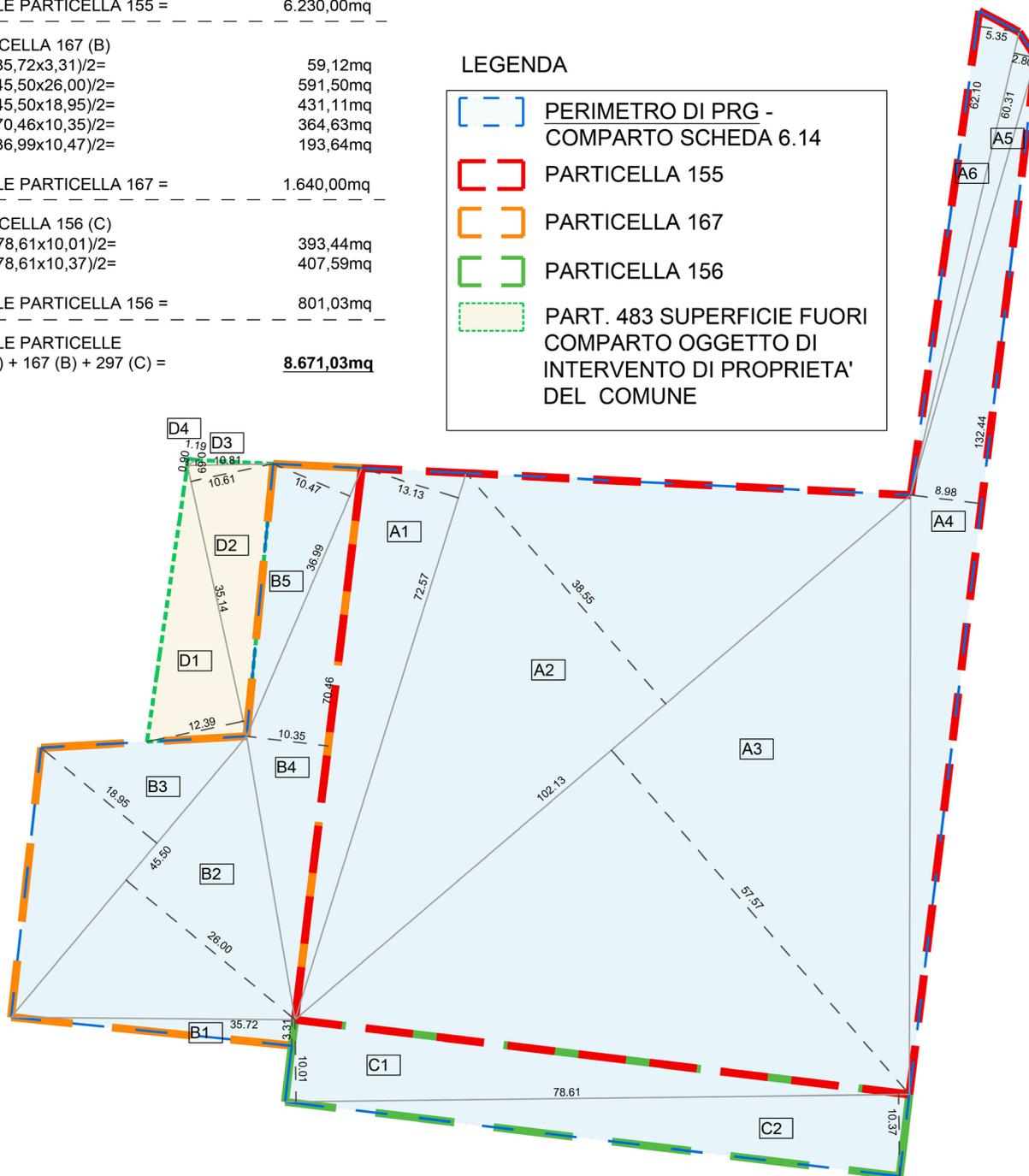
CALCOLO DIMOSTRATIVO SUPERFICI PARTICELLE  
INTERESSATE DALL'INTERVENTO DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE  
PARTICELLA 483 parte (D)

PARTICELLA 483 parte (D)	
D1 = $(35,14 \times 12,39) / 2 =$	217,69mq
D2 = $(35,14 \times 10,61) / 2 =$	186,42mq
D3 = $(10,81 \times 0,69) / 2 =$	3,73mq
D4 = $(1,19 \times 0,90) / 2 =$	0,54mq

TOTALE PARTICELLA 483 parte (D) = **408,38mq**

LEGENDA

- PERIMETRO DI PRG - COMPARTO SCHEDA 6.14
- PARTICELLA 155
- PARTICELLA 167
- PARTICELLA 156
- PART. 483 SUPERFICIE FUORI COMPARTO OGGETTO DI INTERVENTO DI PROPRIETA' DEL COMUNE



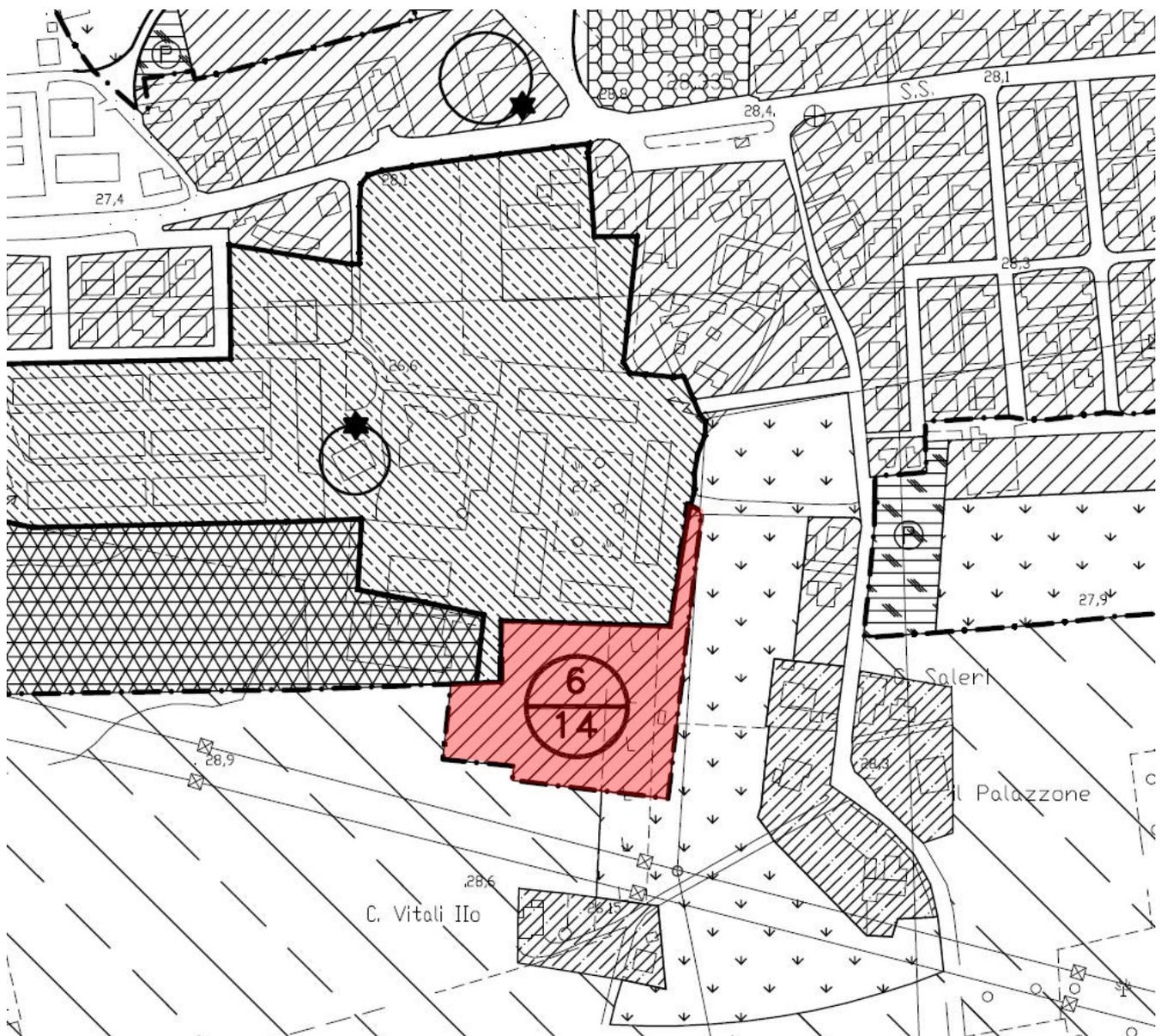
## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### Dati tecnici di P.R.G.

Il Piano Regolatore identifica l'area con la scheda 6.14 avente capacità edificatori massima pari a S.U. mq 4.600 h. max 15 m ed individua in essa una unica area con destinazione di zona C2, **ZONA RESIDENZIALE O MISTA DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**, di dimensioni mq. 8.671,03 Vedi fig. 5

All'interno di essa occorre ricavare la superficie fondiaria sulla quale sorgeranno i fabbricati, la superficie da destinare a standard urbanistici minimi di legge (30 mq/abitante teorico)

### Estratto tavola di Prg - Fig.5



### Estratto norme prg- Scheda 6.14

*"Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.*

*Zona omogenea: C2*

*Si attua con piano particolareggiato con i seguenti parametri edificatori:*

*Su = 4.600 mq*

*H = 15,00 m.*

*Prescrizioni:*

- dovranno essere previsti e realizzati gli allacciamenti agli impianti di depurazione e alle reti tecnologiche;*
- reperimento di standard nella misura prevista per legge (30 mq/ab.) con un minimo di 10 mq/ab. di parcheggio;*
- l'edificazione sarà consentita al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto 132 Kv;*

Il progetto proposto avrà una superficie Utile ridotta del 50% rispetto a quella massima realizzabile da scheda di PRG.

In particolare la **SU di piano Particolareggiato sarà pari a mq 2.300** e quindi in funzione della S.U. max che si intenderà realizzare viene calcolato il numero degli abitanti teorici secondo quanto disposto dalle vigenti norme in materia urbanistica.

$N.ab = S.U. max / 30$

$N.ab. teorici = SU 2.300 / 30 = 76,6$  arrotondato a 77 abitanti equivalenti

Superficie minima da cedere al Comune come Standard a Parch. Pubblico (10mq/a.e.) =  $77 \times 10 = 770mq$

Superficie minima da cedere al Comune come Standard a Verde Pubblico (20mq/a.e.) =  $77 \times 20 = 1.540 mq$

Sup. tot da cedere =  $77 \times 30 = 2.310 mq$ .

## CARATTERISTICHE DEL NUOVO INSEDIAMENTO

Il comparto di forma trapezoidale comprenderà, in accordo con l'ufficio strade e mobilità, la riqualificazione del corsello di terreno, già ad uso pubblico, che collegherà il parcheggio in progetto frontistante la scuola elementare. All'interno dell'area perimetrata viene identificata la superficie che ospiterà l'edificato, quella per la realizzazione dei parcheggi pubblici e per il verde come richiesto da P.R.G.

L'edificato si manterrà interno ed arretrato rispetto alla viabilità esistente (via Villalta)

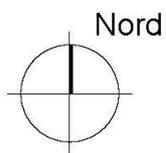
Dal punto di vista planimetrico il nuovo insediamento è progettato per essere funzionale e organico, verrà realizzata una pista ciclabile che fiancheggerà la viabilità esistente (via Villalta) e l'area destinata a verde pubblico, raggiungendo così la scuola elementare esistente "Margherita Zoebeli". La pista ciclopedonale è stata progettata ed organizzata in modo che possa essere utilizzata da bambini della scuola e dalla collettività della frazione Santa Giustina.

Per quanto riguarda i fabbricati di edilizia residenziale viene proposta la tipologia edilizia a schiera con due piani fuori terra ed unità immobiliari indipendenti con giardini privati, un ampio parcheggio privato all'interno dell'area.

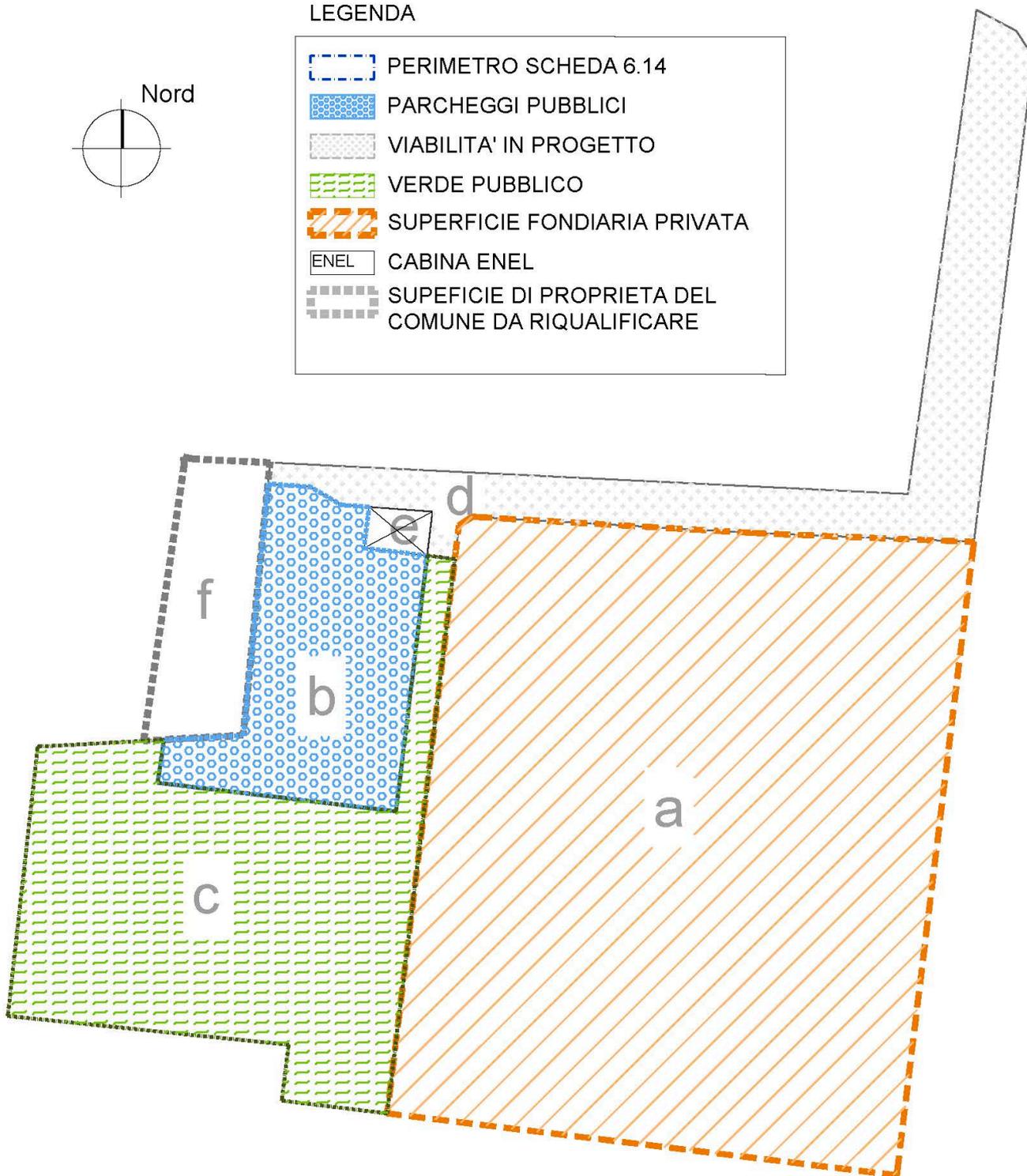


Planimetria di progetto – Fig.6

## LEGENDA



- |   |   |
|---|---|
|  | PERIMETRO SCHEDA 6.14                               |
|  | PARCHEGGI PUBBLICI                                  |
|  | VIABILITA' IN PROGETTO                              |
|  | VERDE PUBBLICO                                      |
|  | SUPERFICIE FONDIARIA PRIVATA                        |
|  | CABINA ENEL   |
|  | SUPERFICIE DI PROPRIETA DEL COMUNE DA RIQUALIFICARE |



### Superficie destinata a verde pubblico attrezzato (c)

La superficie in progetto destinata a Verde Pubblico è mq 1.806,19 e risulta superiore alla superficie minima che impone il PRG pari a mq 1.540,00 (77 abitanti teorici X 20 mq/abitante = 1.540,00 mq). Quest'ultima verrà ubicata come segue:

- superficie verde pubblico pari 1.806,19 mq (c) verrà collocata nell'area al di sotto del parcheggio pubblico e della scuola elementare accessibile dalla pista ciclopedonale e dai parcheggi pubblici. In tale area verrà realizzato uno spazio attrezzato per il gioco dei bambini, nonché di aree di sosta, dotate di sedute e stalli per le biciclette.

L'area verrà piantumata con essenze arboree di diversa tipologia che assicureranno un abbondante ombreggiamento.

### Superficie destinata a parcheggi pubblici (b)

La superficie in progetto destinata a Parcheggi Pubblici è pari a 810,70 mq, superiore a quanto previsto da PRG che impone minimo mq 770 (77 abitanti teorici X 10 mq/abitante = 770 mq). Tale superficie consente la sosta rispettivamente di 33 autovetture (di cui 1 per disabili). Avranno accesso direttamente della strada pubblica esistente.

I nuovi spazi per la sosta saranno localizzati in una posizione adiacente la scuola elementare Statale "Margherita Zoebeli" che oggi ne è priva. Ad essa verranno assegnati in modo esclusivo 167.68 mq comprensivi di stalli ed area di manovra. Tutti i parcheggi saranno dotati di alberature in modo da ottenere una percentuale di ombreggiamento corrispondente alle prescrizioni del Regolamento comunale del Verde e saranno pavimentati con "betonella drenante" permeabili in profondità.

## TABELLA RIEPILOGATIVA DATI TECNICI

## SCHEDA 6.14 – DATI PRG

Superficie Utile Residenziale in Riduzione rispetto alla scheda 6.14	mq 2.300		Superficie fondiaria residenziale (a) S.f. tot. = 5.007,23 mq
--	----------	--	--

**Superficie Totale Standard minimi di Legge : 77 abitanti x 30 mq/ab = 2.310 mq**

Superficie Parcheggi Pubblici	(77 x 10 mq/ab) 770,00 mq		<b>SUPERFICI IN PROGETTO</b> <b>Sup. Parch. (b) = 810,70mq &gt; 770</b>
Superficie Verde Pubblico	(77 x 20 mq/ab) 1.540,00 mq		<b>Sup. verde (c)</b> Sup. tot.= <b>1.806,19mq &gt;1.540</b>
Viabilità Pubblica			<b>Sup. strada (d)</b> Sup. tot.= <b>1.003,39 mq</b>
Cabina Enel			Cabina Enel (e) Sup. tot.= 43,52 mq

<b>TOTALE (a)+(b)+(c)+(d)+(e) =8.671,03mq</b>
---

## STRADA PUBBLICA ESTERNA ALLA SCHEDA 6.14 DA RIQUALIFICARE

Viabilità Pubblica			Sup. strada pubblica (f) = 408,38mq
--------------------	--	--	-------------------------------------

## TIPOLOGIA E PROFONDITA' DEGLI SCAVI

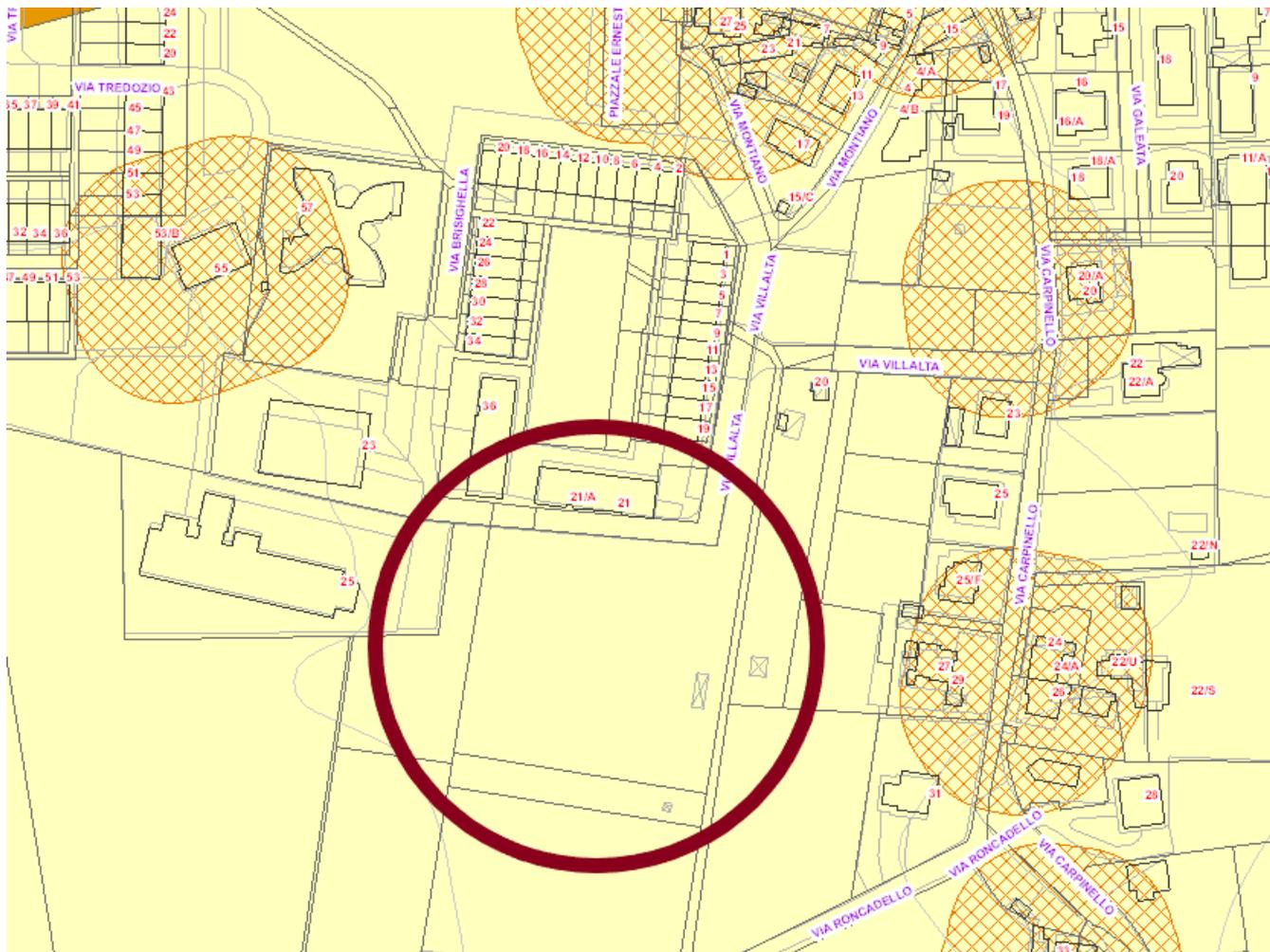
L'area oggetto di Piano particolareggiato è classificata di Bassa Potenzialità Archeologica come evidenziato dalla Carta delle Potenzialità Archeologiche tav. 1.5.a del PSC del Comune di Rimini.

Il Piano prevede la realizzazione di 20 case a schiera con garage al piano terra.

Per tutta l'estensione della strada e dei parcheggi verranno prodotti scavi di profondità variabile da 1,65mt a 0,55mt nei quali verranno interrati anche le principali reti tecnologiche.

Per le reti fognarie bianche e nere verrà realizzato uno scavo di profondità da 1,00mt a 0,50mt rispetto allo 0,00 di progetto.

Per realizzare la laminazione delle acque bianche verrà realizzato con scatolari con dim.cm 160 x 100 per totale di ml 84 sotto il nuovo parcheggio che andrà a scaricare nel fosso del Consorzio di Bonifica della Provincia di Rimini.



Rimini, Dicembre 2022

il Tecnico  
Arch. Massimo Fraternali