



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 ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE BARRIERE
ARCHITETTONICHE SPAZI PUBBLICI

ALL:**01**

Fg.60
mappale 155 -167 - 156

DATA: DICEMBRE 2022

MASSIMO FRATERALI
A R C H I T E T T O

Studio

Via Flaminia 86 RIMINI

tel.0541-307876 fax0541-302622

e-mail architetto@fraternali.net

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE D.P.R. 503/96

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.. ..
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 e relazione sulle barriere architettoniche.

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			8.671,03 mq	8.671 mq	

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)

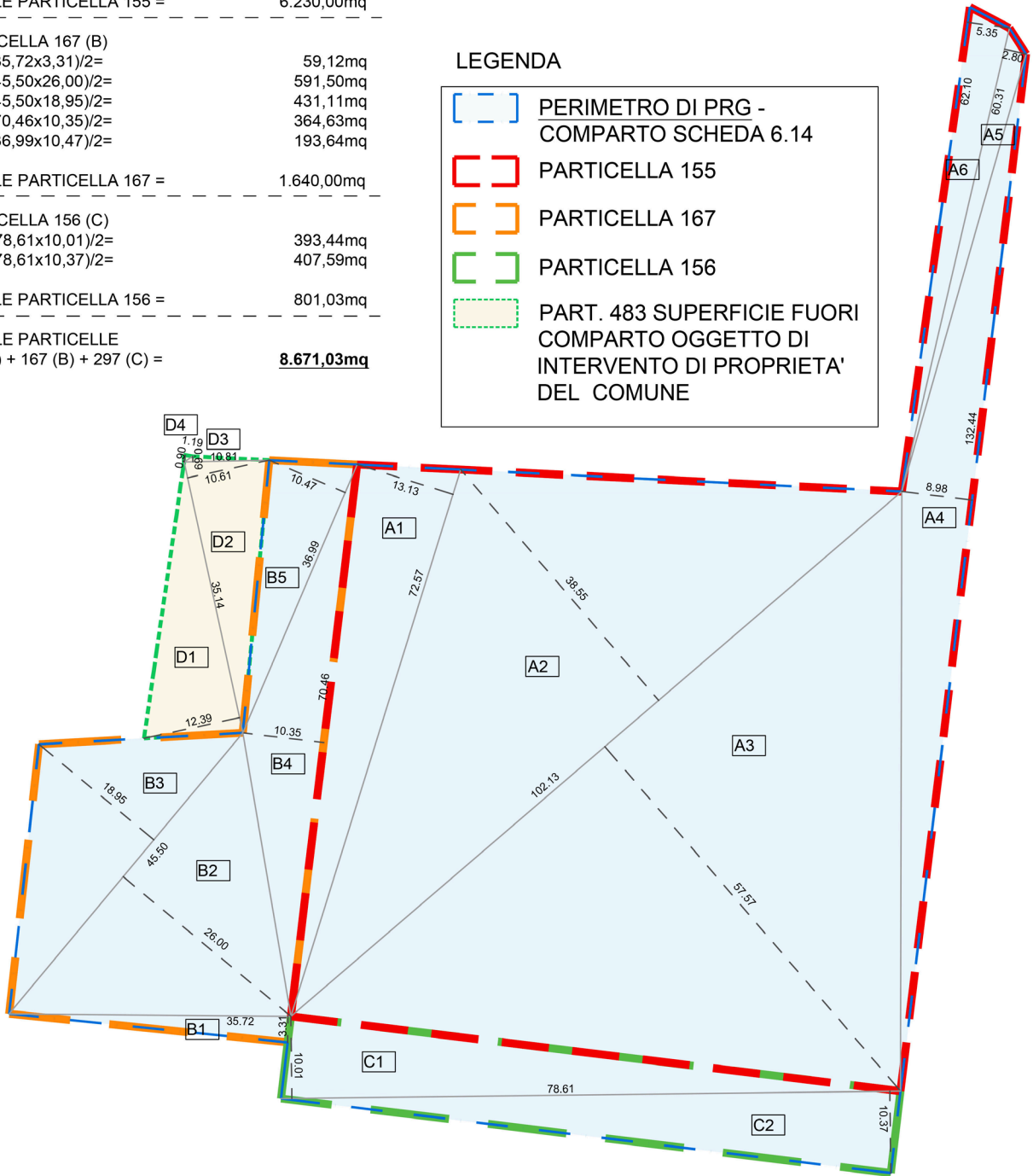
PARTICELLA 483 parte (D)

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)

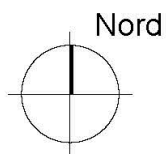
Dal punto di vista planimetrico il nuovo insediamento è progettato per essere funzionale e organico, verrà realizzata una pista ciclabile che fiancheggerà la viabilità esistente (via Villalta) e l'area destinata a verde pubblico, raggiungendo così la scuola elementare esistente "Margherita Zoebeli". 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.

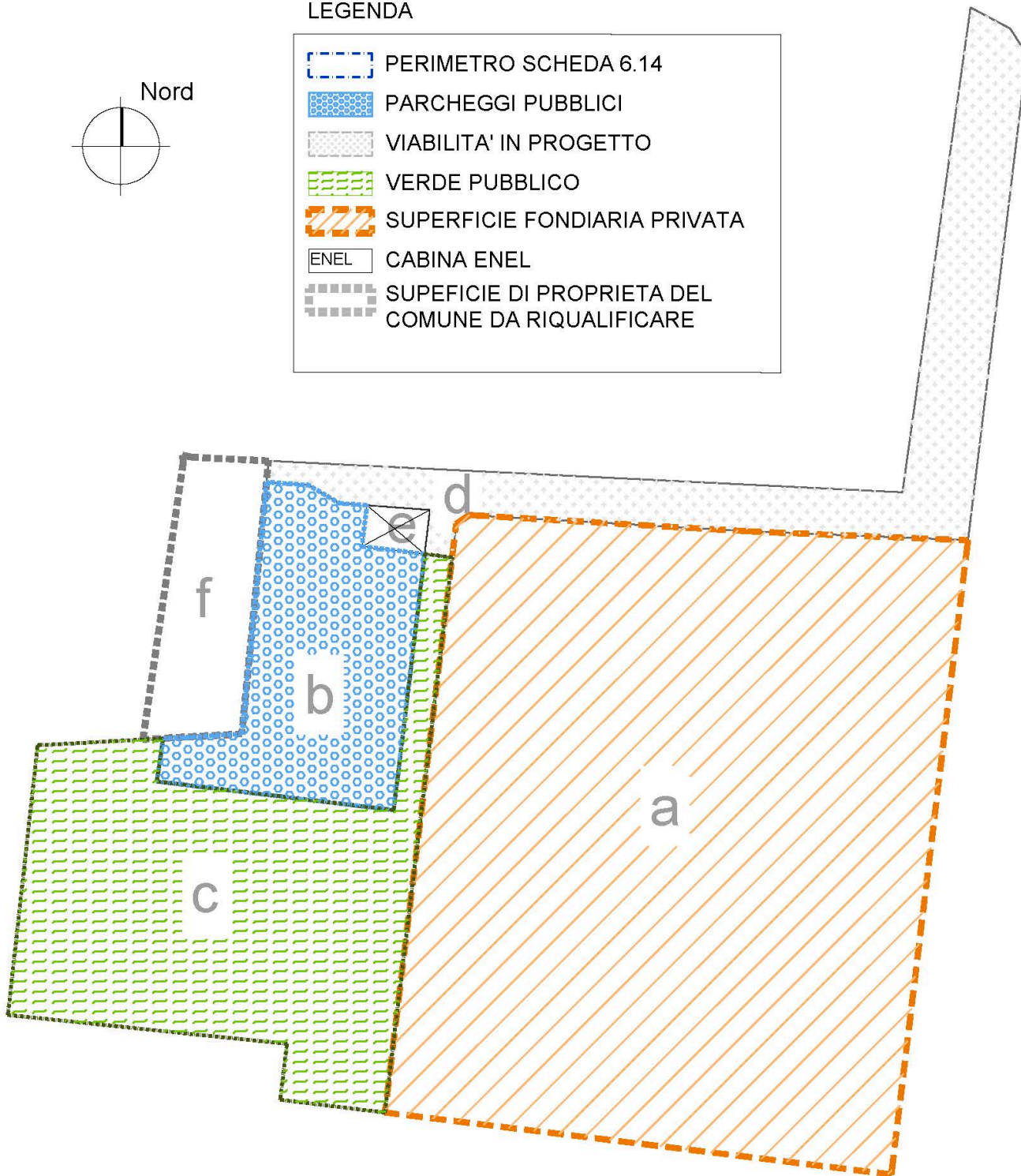


Planimetria di progetto – Fig.6

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

TOTALE (a)+(b)+(c)+(d)+(e) =8.671,03mq

STRADA PUBBLICA ESTERNA ALLA SCHEDA 6.14 DA RIQUALIFICARE

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

Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche per gli spazi Pubblici ai sensi del D.P.R. 503/96

**Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE - PIANO PARTICOLAREGGIATO SANTA GIUSTINA
SCHEDA 6/14 - ZONA OMOGENEA C2 PRG/94**

Per le opere e spazi pubblici di cui all'intervento in oggetto verrà rispettato quanto imposto dal D.P.R. sopracitato ed in particolare in riferimento a:

- Viabilità pubblica;
- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico.

Il riferimento normativo al quale attenersi e per il quale si dichiara la conformità è il "[Decreto](#) del [Presidente](#) della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503" pubblicato in S.O. della G.U. 27 settembre 1996, n. 227, dove all'Art. 1 comma 1 cita che "*...Le norme del presente regolamento sono volte ad eliminare gli impedimenti comunemente definiti «barriere architettoniche»...*" mentre al comma 3 dello stesso articolo precisa che "*...Le presenti norme si applicano agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione...*", pertanto essendo le citate opere di urbanizzazione spazi pubblici di nuova costruzione occorrerà adempiere alle prescrizioni contenute nel DPR di cui sopra.

Viabilità pubblica.

L'intervento prevede la realizzazione di una pista ciclopedonale adiacente la via villalta classificata dal codice della strada di tipo "F". Il rispetto dell'abbattimento delle barriere architettoniche è garantito dall'Art. 4 del DPR 503/96 con specifico riferimento ai punti [4.2.2.](#) e [8.2.2.](#) del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 il quale verrà pienamente soddisfatto adottando una pavimentazione in asfalto con caratteristiche antisdruciuolo ed evitando la presenza di restringimenti al fine di consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.

Al fine di garantire l'accesso alle persone portatrici di handicap salita e discesa dalla pista ciclopedonale verranno realizzate rampe di pendenza <8%.

Il dislivello tra il piano della pista ciclopedonale e zone carrabili ad esso adiacenti non supererà i 15 cm. Infine, lungo tutti i percorsi adatti al transito di persone con ridotta capacità motoria e/o sensoriale, saranno installate delle pavimentazioni tattili tipo "Loges" in grado di segnalare percorsi preferenziali, pericoli valicabili ed invalicabili, cambi di direzione, attraversamenti pedonali.

Particolare attenzione meritano le prescrizioni dettate dall'Art. 6 del DPR 503/96 relativamente agli attraversamenti ciclopedonali, infatti in corrispondenza di essi (privi di segnalazione semaforica in quanto la strada sarà di scarso traffico), saranno presenti comode piattaforme di partenza ed arrivo in piano, con dimensioni maggiori di mt 1.50 x 1.70 al fine di consentire l'inversione o cambio di direzione da parte di persone su sedia a ruote. Inoltre in prossimità degli stessi attraversamenti sarà prevista sulla sede carrabile una zona con rugosità del manto stradale al fine di segnalare ai veicoli la possibile presenza di pedoni.

Parcheggi pubblici.

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici per un totale di posti auto disponibili pari a n° 35 di cui n° 1 avente spazio idoneo per i portatori di handicap. Il rispetto dell'abbattimento delle barriere architettoniche è garantito dall'Art. 10 del DPR 503/96 il quale verrà pienamente soddisfatto qualora si garantiscano tutte le prescrizioni tecniche dettate ai punti [4.2.3](#), [8.2.2](#) e [8.2.3](#) del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

In particolare il progetto prevede una facile accessibilità in quanto i posti auto sono a diretto contatto con la viabilità pedonale tramite comode rampe, il numero di posti riservati è superiore ai limiti richiesti ed la loro larghezza, pari a mt 3.20, è pari al limite imposto dal D.M., infine la pavimentazione è in asfalto al fine di garantire una superficie con caratteristiche antisdrucciolo. Nei posti auto verrà posata betonella drenante permeabile in profondità all'acqua e non attraversabile da un sfera di 2 cm.

Verde pubblico.

Il progetto prevede la realizzazione di un'ampia area a verde pubblico piantumata con prato ed alberature. Quest'ultima comprende un'area giochi con panchina collocata sul retro del fabbricati servita da una pista ciclopedonale.

In base all'Art. 4 del DPR 503/96, il superamento delle barriere architettoniche verrà garantito rendendo accessibile il percorso ciclopedonale e l'uso dei servizi e la fruizione ambientale da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Tali percorsi risponderanno a quanto stabilito ai punti [4.2.1.](#), [4.2.2.](#) e [8.2.1.](#), [8.2.2.](#) del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

In particolare il progetto, nel completo rispetto delle norme sopra citate, prevede che i percorsi pedonali di accesso non abbiano larghezza minima inferiore a mt 0.90, infatti saranno da mt 1.50, non avranno pendenza superiore all' 8% e la loro superficie sarà finita con asfalto antisdrucciolo. Lo spazio di sosta sarà ampio ed in grado di consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote e le aree nelle quali sono collocati i giochi saranno in piano e quindi prive di parti in pendenza. Nell'area pavimentata saranno collocate delle panchine per le quali è previsto uno spazio laterale di affiancamento della carrozzina. Per quanto riguarda i giochi collocati nell'area verde saranno posti su una superficie piana e perfettamente livellata avendo cura nel tempo di mantenere il manto erboso ben tagliato, inoltre la scelta di averli collocati in prossimità dell'area pavimentata facilita il loro raggiungimento e la loro fruizione.

Rimini, DICEMBRE 2022

il Tecnico
Arch. Massimo Fraternali