

## COMUNE DI RIMINI

VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO  
"REGINA PACIS"

P.P. "REGINA PACIS" - Scheda di P.R.G. 9.3 B  
Rimini - via Buonamici / via Gravina  
(approvato con delibera di G.C. n. 64 del 12.03.2019)

Proprietà:



Progettisti:

Ing. Alessandro Ravaglioli

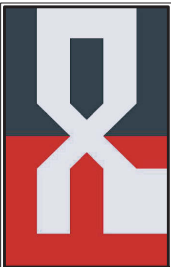
data: Luglio 2023

Allegato O

elaborato: Relazione preliminare PAI

AXE S.r.l.

Via Nuova Circonvallazione 69 47924 - Rimini  
TEL. 0541/791569  
www.apere.it - info@apere.it



## Relazione preliminare di conformità al PAI

### 1 - PREMESSA.

La presente relazione riguarda variante urbanistica a PUA denominato "Regina Pacis" scheda di progetto 9.3/b del P.R.G. '99, in seguito a convenzione stipulata in data 28.09.2021 (Repertorio n. 43921) tra i soggetti attuatori e il Comune di Rimini.

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Rimini, lungo Via G. Gravina, in prossimità della parrocchia di Regina Pacis, in una zona densamente urbanizzata a circa 500 metri dal mare; la superficie territoriale totale dell'intero comparto della scheda 9.3/b è pari a circa 12.868,76 mq. In particolare si prenderà in esame solamente l'area di via Gravina ove in precedenza era posizionato verde pubblico e parcheggio multipiano (piano terra e piano primo) cosiddetto fast-park. Questo perché, ai fini della presente relazione tecnica, si sottolinea sul Lotto 2 privato esiste ed è già stato rilasciato il Permesso di Costruire n.462-1447 in data 31/05/2023. Oggi tale previsione urbanistica risulta sorpassata e come da accordo con il Comune di Rimini la nuova pianificazione prevede la realizzazione di un'area destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Hub di quartiere e relativi spazi esterni) che svolge anche una funzione di filtro rispetto alla vicina scuola Boschetti e un parcheggio a raso della capienza pari a 51 posti auto (di cui due per handicap) della dimensione complessiva di circa 1720,35 mq. Il parcheggio verrà situato all'interno di un'area a superstandard G4.1 della dimensione pari a circa 2.378 mq da cedere gratuitamente alla amministrazione comunale. Viene inoltre modificata l'area in prossimità di via Chiabrera, con l'inserimento di una grande area verde adiacente alla strada (nonché separata fisicamente da una barriera antirumore di altezza pari a 6 metri), e dalla realizzazione di una lunga pista ciclopedonale a completamento degli spazi verdi pubblici attrezzati. Restano invariate invece le restanti aree del PUA in particolare l'area di via Buonamici (su cui insistono n. 3 fabbricati residenziali oltre a parcheggio pubblico a raso). Della stessa area "Lotto 2", è già stata trasmessa inoltre Denuncia di Inizio Lavori in data 10/07/2023.

La presente relazione tecnica quindi prenderà in esame le sole aree in variante poste lungo via Gravina, composta da due fabbricati di nuova costruzione. Un Hub di Quartiere da 100 mq di Superficie Lorda e un edificio residenziale (Lotto 1), con 15 Unità Immobiliari distribuite su una Superficie Utile di circa 1.721,45 mq (oltre alla cabina di trasformazione elettrica Enel). Di questi edifici e del parcheggio a raso realizzato all'interno del G4.1, si illustrerà il sistema di raccolta e smaltimento delle acque bianche relative alle opere di urbanizzazione in variante, nel rispetto delle prescrizioni fornite dalla Società HERA SPA di Rimini, che gestisce la rete fognaria del Comune di Rimini per conto dell'Amministrazione Comunale.

## 2 – INQUADRAMENTO



Figura 1: Inquadramento aree oggetto di variante

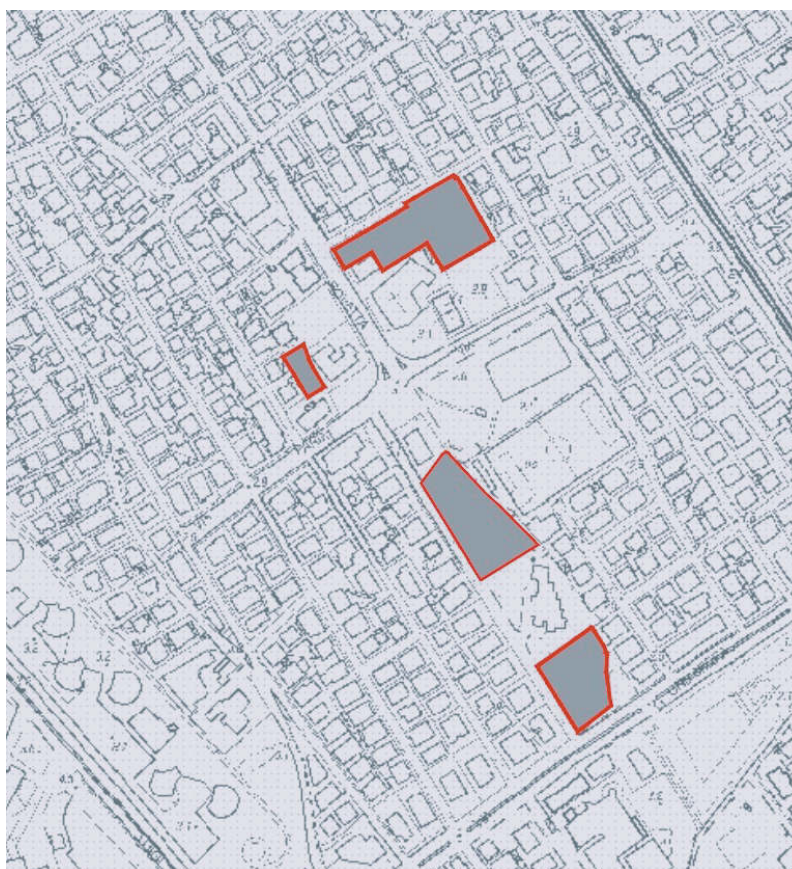


Figura 2: Estratto di mappa catastale Foglio 99, Mappali 64 – 596 – 598 – 954

Foglio 88, Mappali 94 – 902 – 903 -904 -909 -910 -911 – 912 -913 -1360 – 1346 – 1348 – 1343 – 1345 – 825 -1382

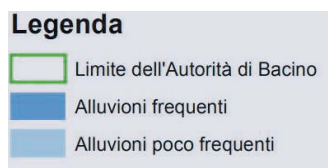


### 3 – VINCOLI URBANISTICI

#### PAI – PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO



Figura 3: Estratto "mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura", Tavola 5.1



#### PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

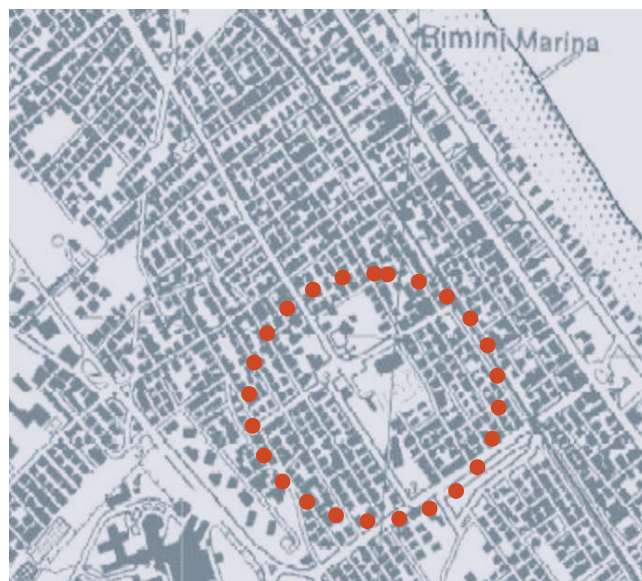


Figura 4: Estratto "Rischi ambientali", Tavola D 1/3

#### **4 – MISURE DI MITIGAZIONE**

Essendo l'intervento all'interno di un'area ad alluvioni frequenti (P3), si prescrive, nel rispetto delle N.T.A approvate con deliberazione n. 5 del 17/12/2015 [approvazione "Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità interregionale di Bacino Marecchia-Conca, Variante 2016 (PAI Delta)"], nello specifico all'Art. 21, comma 2 "Coordinamento del Piano Stralcio con le Misure del PGRA".

Dovranno essere rispettate le misure atte a garantire la protezione del piano interrato destinato ad autorimesse dalle possibili inondazioni e nello specifico:

- realizzazione di almeno un vano scala a collegamento del piano potenzialmente allagabile con i piani soprastanti;
- realizzazione di pareti perimetrali e solai di base a tenuta d'acqua;
- realizzazione di impianti elettrici dotati di accorgimenti che ne assicurino la continuità di funzionamento anche in caso di allagamento del piano interrato;
- prevedere aperture che assicurino la tenuta stagna;
- installazione di una paratia (rimovibile in maniera manuale o automatizzata a scorrimento verticale) in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato, che in caso di allagamento assicuri un'altezza minima dal piano carrabile di almeno 40 cm;
- realizzazione di sistemi di sollevamento delle acque meteoriche che dovranno essere ubicati in condizioni di sicurezza idraulica e che assicurino la continuità di funzionamento anche in caso di allagamento;
- destinazioni funzionali situate nell'interrato unicamente destinate ad usi accessori, come box auto, cantine, vani tecnici ecc..

Di seguito si riporta lo schema indicativo delle soluzioni adottate all'interno dell'attuale piano interrato previsto nelle tipologie edilizie della variante al PUA.

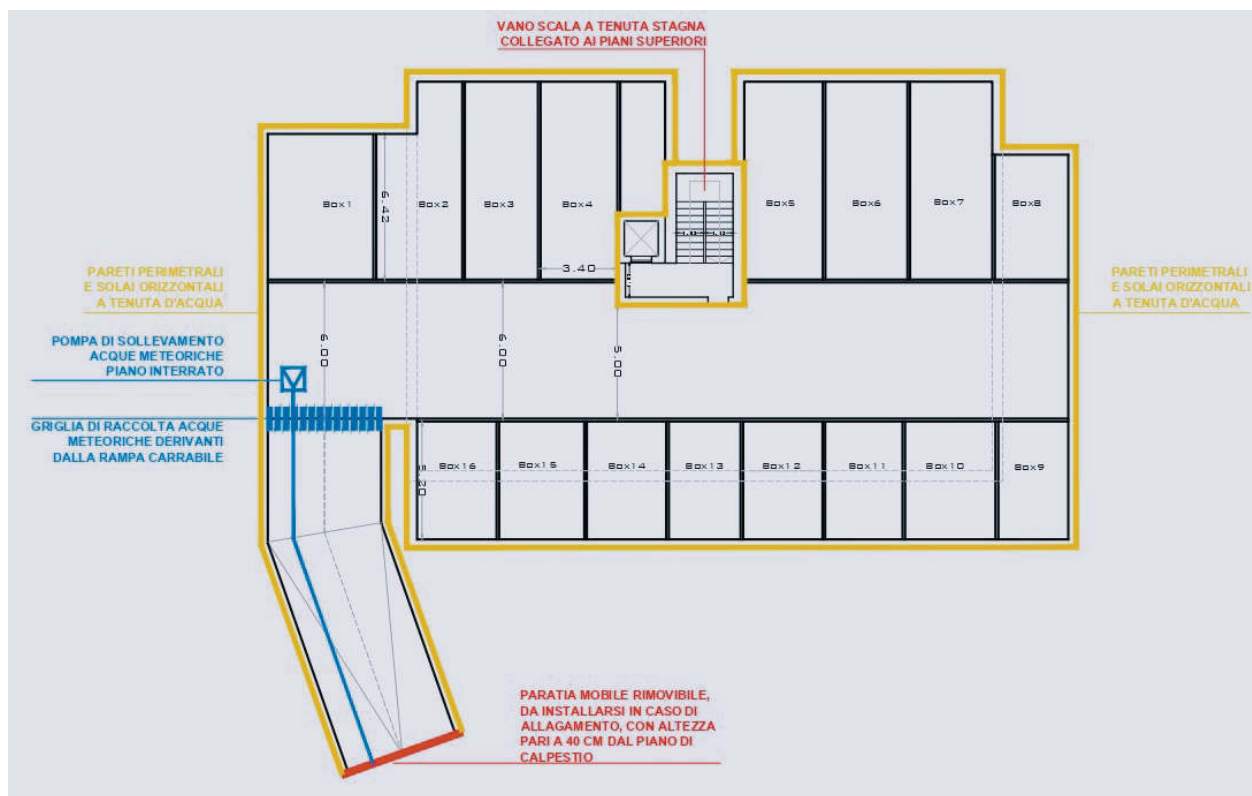


Figura 5: Schema planimetrico con le soluzioni adottate per la mitigazione del rischio idraulico

Si specifica che, trattandosi di variante al PUA ed essendo quindi in fase di pianificazione urbanistica, le eventuali modifiche che verranno apportate in fase di presentazione del Permesso di Costruire dell'edificio (o edifici) del Lotto 1 privato, potranno variare anche in maniera significativa lo schema di cui sopra che pertanto è da ritenersi indicativo ed illustrativo unicamente in termini di soluzioni adottate per la riduzione del rischio idraulico.

Verranno in ogni caso adottate tutte le soluzioni di mitigazione del rischio idraulico precedentemente elencate e verrà fornita, in fase di Permesso di Costruire, la documentazione necessaria per la verifica di quanto sopra indicato.

Rimini, 07.07.2023

Ing. Alessandro Ravaglioli