

Dichiarazione di sintesi

(ai sensi dell'art.17 comma 1, lettera b) del D.Lgs n.152/2006
e degli artt.18 comma 5 e art.46 comma 7 della LR 24/2017)

INDICE

Premessa.....	2
1. Inquadramento e ricostruzione delle vicende urbanistiche e amministrative dell'area di intervento.....	2
2. Fase Preliminare.....	4
3. Adeguamento degli elaborati alle condizioni fissate in fase preliminare e conseguenti alle osservazioni pervenute nella fase di deposito.....	9
4. Conferenza conclusiva.....	10
5. Pareri e contributi da parte di altri enti.....	14
6. Valutazione ambientale dell'AdP.....	15
7. Monitoraggio dell'attuazione dell'AdP.....	17

Premessa

Il presente documento costituisce la "Dichiarazione di sintesi" prevista dall'art. 18 comma 5 della LR 24/2017 che stabilisce:

"L'atto con il quale il piano viene approvato dà conto degli esiti della Valsat, illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indica le misure adottate in merito al monitoraggio, attraverso un apposito elaborato denominato "dichiarazione di sintesi", di cui all'articolo 46, comma 1, secondo periodo, e comma 7, lettera b)."

Tale documento intende illustrare in linguaggio non tecnico gli esiti del processo di piano, dall'assunzione all'approvazione, di come si è tenuto conto delle osservazioni, degli esiti delle consultazioni e illustra come le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano oggetto di approvazione.

1. Inquadramento e ricostruzione delle vicende urbanistiche e amministrative dell'area di intervento

L'area oggetto del procedimento, così come urbanizzata, è stata originata dal Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) denominato "Nuova Questura di Rimini", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 167 del 1998 a seguito di un bando pubblico indetto dalla Giunta Comunale a seguito di deliberazione n. 2227 del 28/12/1995. Il P.I.I., presentato dalla società DA.MA Srl, riguardava un complesso immobiliare destinato principalmente alla realizzazione della nuova sede della Questura di Rimini. Con il medesimo provvedimento veniva inoltre adottata la variante urbanistica al Piano Regolatore Generale (PRG) necessaria per consentire l'attuazione dell'intervento e adeguare la capacità edificatoria dell'area alle esigenze della struttura prevista.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 1999, la variante urbanistica veniva definitivamente approvata e veniva autorizzata la sottoscrizione della convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento, stipulata il 23 aprile 1999 (successivamente stipulata in data 23/04/1999).

Il P.I.I. di cui sopra era finalizzato alla realizzazione di un intervento di primaria importanza quale la nuova sede della Questura e della Polizia Stradale, tale valenza pubblicistica e istituzionale aveva comportato variante al PRG ed il riconoscimento di ulteriore capacità edificatoria a favore del soggetto attuatore da realizzarsi nell'ambito territoriale appositamente perimetrato nella tavola n. 3.8 PRG e normato dalle "Norme di Attuazione" del P.I.I.

Le unità minime di intervento previste erano:

- Una unità destinata alla sede della Questura e Polizia Stradale;
- Cinque unità con destinazione residenziale;
- Una unità integrata commerciale / direzionale / residenziale.

In attuazione degli impegni assunti nella Convenzione Urbanistica, la Società DA.MA Srl ha realizzato sia il compendio immobiliare della Questura e Polizia Stradale che tutte le dotazioni territoriali (verde, viabilità e parcheggi) dell'intero ambito di intervento. Tuttavia, non è stata data esecuzione all'obbligazione essenziale prevista dal P.I.I., consistente nell'effettiva destinazione dell'immobile a sede della nuova Questura mediante la definizione dei necessari rapporti contrattuali con il Ministero dell'Interno. Il mancato adempimento di tale impegno ha impedito il completamento del procedimento attuativo e non ha consentito l'esecuzione delle previste operazioni di collaudo entro i termini stabiliti.

A fronte di tale situazione, il Comune di Rimini ha intrapreso le necessarie iniziative amministrative volte a richiamare la Società all'adempimento degli obblighi convenzionali. Persistendo l'inadempimento, l'Amministrazione ha promosso un ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna, al fine di ottenere l'accertamento della grave violazione degli obblighi assunti dalla Società con la convenzione sottoscritta nel 1999.

Con sentenza n. 750 del 2013 il TAR Emilia-Romagna ha dichiarato la risoluzione della convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento. Negli anni successivi la Società DA.MA Srl è stata prima posta in liquidazione e successivamente dichiarata fallita dal Tribunale di Rimini nel 2016. L'Amministrazione comunale nel frattempo si è attivata per ottenere la cessione delle aree e opere delle dotazioni territoriali relative al compendio immobiliare della nuova Questura, chiedendo conseguentemente l'ammissione al passivo della Società.

In seguito alla procedura di vendita del compendio immobiliare, la Società Ariminum Sviluppo Immobiliare Srl (ASI) si è aggiudicata l'intero compendio immobiliare, comprensivo dell'edificio originariamente destinato alla Questura, acquisendone la proprietà con atto di compravendita del 22 ottobre 2021. A seguito dell'acquisizione, la Società ASI ha provveduto a cedere al Comune di Rimini una superficie di 13.535 mq corrispondente alle dotazioni territoriali dovute in relazione all'intervento realizzato.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 2 luglio 2024, è stato approvato lo schema di Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 finalizzato all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana del sub-ambito definito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) "AR-2A".

L'Accordo prevede l'attuazione dell'intervento attraverso due distinti stralci funzionali. Il primo stralcio riguarda la completa demolizione del compendio edilizio esistente e la successiva realizzazione delle nuove funzioni previste. In particolare, è prevista la realizzazione dell'intervento pubblico consistente nella costruzione degli alloggi contemplati dal Programma Integrato per l'Edilizia Residenziale Sociale (PIERS), nonché di un intervento privato comprendente una struttura di vendita di medie-piccole dimensioni destinata ad attività alimentari e non alimentari.

Il secondo stralcio invece prevede il completamento del più ampio processo di rigenerazione urbana del comparto da attuarsi mediante AdP ai sensi dell'art. 59 e 60 della legge regionale E.R. 24/2017.

Lo schema di Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 approvato dal Consiglio Comunale è stato successivamente sottoscritto dalle parti in data 9 luglio 2024 e acquisito agli atti dell'Amministrazione comunale. In una fase successiva, con nota del 17 ottobre 2024, l'Accordo è stato integrato al fine di definire in modo più puntuale i contenuti e le modalità di attuazione delle diverse fasi dell'intervento, attraverso una condivisa precisazione degli impegni e delle attività di competenza dell'Amministrazione comunale e del soggetto proponente.

Per le valutazioni di compatibilità urbanistica si rimanda integralmente alla Relazione Generale.

2. Fase Preliminare

A seguito dell'istanza presentata dal soggetto proponente, acquisita agli atti con nota prot. n. 265138 del 24 luglio 2024, e in coerenza con quanto previsto dall'Accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, è stata avviata la procedura relativa al secondo stralcio dell'intervento secondo le modalità previste dalla normativa regionale per gli Accordi di Programma, disciplinati dagli articoli 59 e 60 della L.R. n. 24/2017. Tale percorso procedimentale infatti può essere utilizzato per l'attuazione di opere, interventi e programmi d'intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano l'azione integrata di più Enti, (59 L.R. 24/2017) e, nel caso specifico, per dare attuazione al completamento della rigenerazione urbana del sub-ambito interessato. Inoltre, la conclusione dell'AdP può comportare: variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica per conformare le opere ed interventi oggetto dell'Accordo, apporre vincolo espropriativo, dichiarare la pubblica utilità delle opere e avere valore di titolo abilitativo edilizio, così come disciplinato dall'articolo 60 L.R. 24/2017.

L'intervento proposto nell'AdP risponde all'interesse pubblico di restituendo una nuova funzione a un compendio immobiliare ormai caratterizzato da obsolescenza funzionale e da un significativo stato di degrado. L'immobile della Ex Questura, infatti, è stato nel tempo interessato da ripetuti atti di vandalismo, da continui fenomeni di occupazione abusiva e da episodi di criminalità, con conseguenti effetti di marginalizzazione sociale dell'area. Tali criticità si sono manifestate nonostante le misure di prevenzione adottate dalla Società, tra cui la vigilanza privata, l'impianto di illuminazione esterna, l'apposizione di segnali di pericolo e la messa in sicurezza degli accessi esterni esistenti, nonché nonostante i numerosi interventi delle Forze dell'Ordine.

Sussiste inoltre un interesse pubblico alla rigenerazione di un ambito centrale del contesto cittadino, attraverso un progetto volto a promuovere il riutilizzo delle superfici legittimate esistenti, pari a 19.259 mq di superficie complessiva, per funzioni residenziali e commerciali.

L'Accordo di Programma prevede pertanto una serie di interventi finalizzati alla rigenerazione dell'area, attraverso lo sviluppo di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto è orientato, in primo luogo, a migliorare la qualità e la sicurezza urbana del contesto interessato, avviando il processo di trasformazione con la demolizione degli edifici esistenti e con la definizione di un nuovo assetto urbanistico dell'ambito. L'intervento è inoltre finalizzato ad aumentare sia la quantità sia la qualità delle dotazioni territoriali destinate a entrare nel patrimonio pubblico indisponibile, rafforzando così la dotazione di servizi e spazi pubblici a beneficio della collettività. In tale quadro, sono previsti anche interventi complementari al nuovo Stadio "Romeo Neri", con particolare riferimento alla messa in sicurezza della circolazione. A questo scopo, il progetto prevede la rifunzionalizzazione del collegamento tra via Ugo Bassi e via Lagomaggio, attraverso l'ottimizzazione e la messa in sicurezza degli svincoli, la realizzazione di una nuova viabilità e la previsione di due nuove rotatorie.

In estrema sintesi l'AdP inizialmente proposto prevedeva:

- la realizzazione di un nuovo parco pubblico, concepito come fulcro delle attività e della vita del quartiere;
- interventi di messa in sicurezza della circolazione tramite la rifunzionalizzazione del collegamento tra via U. Bassi e via Lagomaggio, con la realizzazione di una nuova viabilità e di due nuove rotatorie;
- il potenziamento delle aree destinate a parcheggio, oltre alla costruzione di nuovi alloggi a destinazione residenziale, accompagnati da una quota di attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Conseguentemente con nota prot. n. 285457 del 9 agosto 2024, il Sindaco del Comune di Rimini ha dato avvio alla Conferenza Preliminare prevista dall'art. 60, comma 3, della L.R. n. 24/2017. Con il medesimo atto è stato individuato quale Responsabile del Procedimento il Dirigente del Settore Urbanistica, incaricato anche di presiedere i lavori della Conferenza Preliminare.

Fin dalla sua indizione, la Conferenza Preliminare è stata convocata con l'obiettivo di verificare la possibilità di pervenire all'assenso sull'AdP in variante agli strumenti urbanistici vigenti. Tale Accordo, come già enunciato è finalizzato all'approvazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana del sub-ambito di PSC "AR_2A", relativo all'area ex Questura di Rimini, secondo i contenuti e le modalità già delineati nell'Accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990. Nell'ambito del medesimo procedimento è inoltre stata proposta l'approvazione delle opere di pubblico interesse connesse all'intervento.

Nell'ambito del procedimento, con Determinazione Dirigenziale n. 2513 dell'11 ottobre 2024, è stato nominato il Garante della comunicazione e della partecipazione. Tale nomina è finalizzata ad assicurare lo svolgimento delle funzioni di informazione, comunicazione e partecipazione previste nell'ambito del procedimento, secondo quanto stabilito dalla normativa regionale. A tal fine, in accordo con il Soggetto Attuatore dell'intervento, si sono svolti incontri specifici rivolti ai cittadini, enti, organizzazioni per raccogliere contributi utili alla definizione dei contenuti dell'AdP ed informare sullo sviluppo del procedimento amministrativo, in particolare tali incontri si sono svolti nelle seguenti date: 24.03.2023; 28.09.2023; 08.02.2024; 06.10.2024; 09.07.2025.

La Conferenza Preliminare si è articolata complessivamente in cinque sedute, alle quali hanno partecipato, già in questa fase, oltre ai Soggetti sottoscrittori dell'Accordo, anche gli Enti e i Soggetti consultivi coinvolti nel procedimento.

Nel corso della prima seduta, svoltasi il 5 settembre 2024, sono stati illustrati i contenuti principali dell'intervento di riqualificazione urbana previsto dall'AdP. In tale occasione è stato inoltre evidenziato che, parallelamente al percorso dell'Accordo, stavano procedendo anche l'attuazione del progetto PIERS e la realizzazione di una medio struttura di vendita relativi al primo stralcio dell'intervento. A seguito degli elementi emersi nel corso della prima seduta della Conferenza preliminare, si è svolto un incontro presso gli uffici della Provincia, in data 11 settembre 2024, al quale hanno partecipato anche i consulenti legali dell'Amministrazione comunale. L'incontro è stato finalizzato ad approfondire e definire le modalità e i contenuti del procedimento urbanistico, anche alla luce dell'Accordo integrativo sottoscritto tra il Comune di Rimini e la società ASI ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990. Dal confronto è emersa la necessità di ridefinire i perimetri e la struttura dell'AdP, ampliandone le motivazioni di interesse pubblico ed in particolare sono stati aggiunti ulteriori interventi quali:

- interventi complementari al nuovo stadio "Romeo Neri", connessi alla realizzazione di un parco attrezzato e di opere finalizzate al miglioramento della mobilità dolce;
- realizzazione di uno studentato per soddisfare il crescente fabbisogno di alloggi per gli studenti fuori sede. Conseguentemente, i relativi allegati sono stati aggiornati e trasmessi unitamente alla documentazione prevista per la successiva Conferenza dei Servizi.

Nella seconda seduta, tenutasi il 19 dicembre 2024, è stata presentata una nuova versione del progetto, in particolare, è stata illustrata l'introduzione della nuova funzione pubblica, rappresentata dalla previsione di uno studentato da realizzare nell'area compresa nell'AdP che si affaccia su via Ugo Bassi. Tale area, che nella precedente impostazione progettuale era destinata a edilizia residenziale privata, ospiterà uno studentato per il quale la Provincia e il Comune si sono impegnati a favorirne la realizzazione nel più breve tempo possibile, attraverso la formalizzazione di un Accordo ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990 tra il Comune e la Provincia da sottoscrivere entro un anno dalla approvazione dell'AdP. La

realizzazione dello studentato dovrà comunque essere perseguita nel rispetto delle previsioni contenute nel testo dell'AdP e compatibilmente con i tempi necessari per valutare il possibile reperimento di finanziamenti esterni e l'eventuale ricorso a forme di partenariato pubblico-privato. Tali modalità potranno consentire di individuare le soluzioni più adeguate, anche attraverso il coinvolgimento di enti pubblici operanti nel settore dell'istruzione superiore e del diritto allo studio, quali l'Università di Bologna, il Campus di Rimini, Uni.Rimini ed ER.GO, nonché, ove opportuno, di altri soggetti privati. Il futuro studentato dovrà essere dimensionato per ospitare indicativamente tra 80 e 100 posti letto, suddivisi in stanze singole o doppie, comprensivo di servizi, spazi comuni e di tutte le dotazioni necessarie, anche pertinenziali, in relazione agli standard qualitativi e quantitativi richiesti per tale destinazione d'uso. La struttura avrà una superficie complessiva non inferiore a 2.500 mq e non superiore a 3.000 mq di SC.

Nel corso della terza seduta, svoltasi il 24 febbraio 2025, è stato approfondito il progetto architettonico dello studentato. Nella medesima sede, con l'obiettivo di incrementare la dotazione di parcheggi di quartiere, è stata prevista anche la realizzazione aggiuntiva di un parcheggio di urbanizzazione secondaria in ambito AUC_2 su via Giacosa a completamento del comparto di riqualificazione, previo ricorso alla procedura espropriativa, che sarà oggetto di rimborso dal Soggetto proponente. In questa fase sono stati inoltre raccolti i pareri degli Enti e dei Soggetti consultivi partecipanti alla Conferenza Preliminare.

Nel corso della quarta seduta, tenutasi il 24 marzo 2025, sono stati acquisiti i pareri favorevoli all'AdP da parte di tutti i soggetti sottoscrittori ed è stata verificata la possibilità di raggiungere il consenso unanime degli stessi, secondo quanto previsto dall'art. 60, comma 5, della L.R. n. 24/2017, pur restando da definire congiuntamente alcuni contenuti di dettaglio, non incidenti sui pareri favorevoli espressi nel corso della seduta di Conferenza. Si è pertanto concordato di approfondire con i soli sottoscrittori dell'AdP gli aspetti marginali rimandando ad un'ulteriore seduta la conclusione della conferenza preliminare.

Successivamente, il 19 maggio 2025, si è svolta una quinta seduta alla presenza dei soli soggetti sottoscrittori dell'Accordo, di carattere suppletivo rispetto alla precedente, durante la quale sono state esaminate e definite congiuntamente ulteriori modifiche al testo dell'AdP e ai relativi allegati, con riferimento ai temi rimasti in sospeso o oggetto di approfondimento dopo la seduta del 24 marzo 2025. Il confronto ha consentito di pervenire a una versione definitiva e condivisa del testo dell'AdP tra i soggetti sottoscrittori.

È stato inoltre dato atto che i restanti atti costitutivi collegati all'AdP, così come modificato, sarebbero stati aggiornati nella successiva fase di Conferenza conclusiva. Dal testo dell'AdP sono state eliminate le parti aventi natura convenzionale e riferite esclusivamente alla regolazione dei rapporti tra l'Amministrazione comunale e la Società ASI, quali, ad esempio, quelle relative al contributo di costruzione e alle modalità di esproprio. Tali aspetti sono pertanto stati descritti e disciplinati in modo puntuale all'interno della Convenzione

Urbanistica che dettaglia le modalità di attuazione dell'AdP e disciplina i rapporti tra la Società e l'Amministrazione Comunale.

Nel corso dell'intero procedimento preliminare, il testo dell'AdP, il progetto urbano e gli altri elaborati sono stati oggetto di più integrazioni e revisioni. Tali aggiornamenti sono derivati sia dalle richieste formulate dai soggetti sottoscrittori e dagli Enti e Soggetti partecipanti alla Conferenza, che si sono espressi mediante pareri e/o nulla osta, sia dalle modifiche progettuali intervenute nel corso dell'istruttoria.

Con Deliberazione n. 38 del 17/06/2025 il Consiglio Comunale ha espresso "Assenso preliminare all'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, tra cui uno studentato, all'interno del Sub-Ambito denominato "AR_2A" e sulla limitrofa area classificata in "AUC_U", con apposizione di vincolo espropriativo ex articolo 10 L.R. n. 37/2002, come individuati dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Rimini".

Con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 63 del 3 luglio 2025, la Provincia ha espresso il proprio formale assenso all'avvio della Conferenza dei Servizi decisoria prevista dall'art. 60 della L.R. n. 24/2017. Il decreto ha tuttavia subordinato la prosecuzione del procedimento al recepimento delle condizioni contenute nei pareri formulati dagli uffici provinciali e allegati al medesimo atto. La Provincia si è inoltre riservata di esprimere ogni ulteriore valutazione di propria competenza nella successiva fase della Conferenza dei Servizi conclusiva.

A seguito dell'assenso preliminare espresso sullo schema di AdP, sono stati avviati i successivi adempimenti previsti dalla normativa regionale, con particolare riferimento agli obblighi di pubblicità, trasparenza e deposito degli atti.

In particolare, in data 16 luglio 2025 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, n. 183, l'avviso di avvenuto assenso preliminare. Tale pubblicazione ha assolto anche la funzione di avviso di deposito nell'ambito della procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, prevista dall'art. 18 della L.R. n. 24/2017 e dal D. Lgs 152/2006. Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso, la proposta preliminare di AdP è stata resa disponibile in formato digitale sul sito istituzionale del Comune di Rimini. Il deposito ha riguardato la documentazione completa, comprensiva della VALSAT, degli elaborati relativi alla variante urbanistica e dei progetti, ed è stato effettuato per sessanta giorni consecutivi a decorrere dal 16 luglio 2025. Nel medesimo periodo previsto per il deposito digitale, compreso tra il 16 luglio 2025 e il 15 settembre 2025, la documentazione relativa alla proposta preliminare di AdP è rimasta depositata anche in formato cartaceo presso la sede del Settore Urbanistica del Comune di Rimini, così da garantirne la consultazione secondo le modalità previste.

3. Adeguamento degli elaborati alle condizioni fissate in fase preliminare e conseguenti alle osservazioni pervenute nella fase di deposito

Nonostante che la Cds preliminare si sia chiusa con il consenso unanime degli Enti sottoscrittori (Comune e Provincia), il Presidente della Provincia di Rimini con il suddetto Decreto n. 63 del 3 luglio 2025 ha subordinato la prosecuzione dell'iter di approvazione dell'AdP al recepimento delle condizioni formulate nei pareri degli uffici provinciali allegati allo stesso; nel dettaglio:

- le prescrizioni contenute nel parere favorevole espresso dall'Ufficio Geologico della Provincia di Rimini, riportate nell'allegato A del Decreto sono state inserite nella Scheda Norma della variante urbanistica;
- il Servizio Pianificazione Urbanistica nel proprio *"Contributo istruttorio ai fini dell'espressione dell'assenso preliminare e la condivisione della proposta"* (Allegato B del Decreto), ha espresso le seguenti condizioni. In primo luogo, la diversa collocazione della cabina elettrica inizialmente prevista sul lotto "L", al fine di rendere possibile una migliore organizzazione degli spazi destinati alla sosta. Inoltre veniva richiesta l'estensione della superficie fondiaria dello studentato, comprendendo anche il lotto "L", in cessione alla Provincia con le medesime modalità previste per il lotto "H" dello studentato. Tale modifica consente il soddisfacimento della quota di parcheggi pertinenziali prevista dall'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942, senza dover necessariamente ricorrere a soluzioni progettuali articolate su più livelli interrati.

Un'ulteriore condizione riguardava la diversa collocazione della vasca di laminazione prevista sempre sul lotto "H" dello studentato. In particolare, veniva suggerito di integrare le depressioni già previste nelle aree verdi con la quota necessaria a gestire anche l'apporto idrico derivante dalle superfici impermeabilizzate del lotto "H".

Le suddette condizioni sono state recepite negli elaborati grafici facenti parte dell'AdP, dopo una verifica preliminare con HERA, e, conseguentemente sono state adeguate le bozze dell'AdP, della Convenzione Urbanistica e degli elaborati grafici allegati.

Entro il termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, conclusosi il 15 settembre 2025, sono pervenute due osservazioni da parte della Società Asi, trasmesse con un'unica nota acquisita al protocollo comunale n. 316013 del 10 settembre 2025, in particolare:

- nella prima osservazione viene proposto di includere tra le destinazioni complementari alla residenza i tipi d'uso b3.1 e c7;
- nella seconda osservazione viene richiesta la possibilità di deroga alle distanze dai confini di proprietà (D1) e da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2), di cui agli articoli 29 e 30 del RUE.N, per consentire la realizzazione di terrazzi in aggetto, fino alla linea di confine della proprietà.

L'ufficio competente le ha valutate, tenendo in considerazione gli obiettivi generali dell'AdP ed ha elaborato rispettivamente le seguenti proposte di controdeduzione:

- l'accoglimento della prima osservazione, poiché i tipi d'uso richiesti sono coerenti con quelli previsti negli ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste delle aree circostanti, pertanto il loro inserimento non implica modifiche alle dotazioni territoriali. Qualora l'osservazione fosse accolta, la stessa comporterebbe la modifica alla "scheda norma", in particolare nella sezione A) Edifici residenziali, dove verranno inseriti i seguenti tipi d'uso:
 - b3.1 funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano;
 - c7 funzioni sanitarie e socio assistenziali, escludendo quelle comportanti degenza e pernottamento;
- il parziale accoglimento della seconda osservazione, considerato che la procedura di AdP prevede la realizzazione di un insieme di edifici inclusi in specifiche previsioni planivolumetriche convenzionate. Pertanto, rispettando la distanza degli edifici dai confini di almeno ml. 5,00, si potrà consentire gli aggetti dei terrazzi fino a raggiungere una distanza dai confini a ml. 3,00, ma esclusivamente per le aree confinanti destinate a dotazioni territoriali da cedere all'Amministrazione comunale e verso la strada pubblica di urbanizzazione, come anche indicato dalle norme generali del RUE nei casi di cessione di aree nei sub ambiti AUC2 e AUC3.

Tali proposte di controdeduzione, che comportano rettifica della scheda norma, sono state illustrate nel corso delle conferenze conclusive e saranno sottoposte all'esame del Consiglio Comunale nell'ambito dell'espressione di assenso all'approvazione del provvedimento.

4. Conferenza conclusiva

Con nota prot. n. 349452 del 06/10/2025 è stato richiesto alla Società Asi di effettuare la trasmissione formale degli elaborati progettuali definitivi dell'AdP, contenenti le modifiche dall'esito delle conferenze preliminari e dal Decreto del Presidente della Provincia n. 63 del 03/07/2025, al fine di convocare la conferenza conclusiva.

La Conferenza dei Servizi decisoria è stata avviata con la prima seduta del 3 dicembre 2025, convocata con nota prot.n. 408808 del 18 novembre 2025, ai sensi dell'art. 60, comma 3, della L.R. n. 24/2017, ed il relativo verbale è stato trasmesso in data 16 dicembre 2025 con prot. n. 444747.

Nel corso della seduta sono emersi alcuni aspetti da approfondire ai fini della prosecuzione del procedimento. In particolare, è stata evidenziata la necessità di integrare la documentazione, al fine di adeguare il progetto ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) e al Piano territoriale di area vasta (PTAV). Durante la seduta, la Provincia ha segnalato anche la necessità di predisporre una bozza di contratto di Comodato d'uso gratuito per la gestione temporanea dell'area destinata allo studentato, nelle more della formalizzazione dell'Accordo già previsto ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990 tra il Comune e la Provincia. Inoltre, considerato che il progetto delle opere di urbanizzazione della viabilità di comparto prevede lo spostamento dell'attuale via Damerini, al fine di evitare ripercussioni

sulla circolazione della zona, si è convenuto di integrare la convenzione urbanistica con uno specifico articolo (l'art. 9-bis), dedicato alla disciplina della sequenza attuativa della nuova viabilità. È stato quindi previsto che l'attuale via Damerini resti aperta al pubblico transito fino alla chiusura disposta dal Comune, mantenendo in capo all'Amministrazione comunale la gestione della circolazione e la responsabilità civile della strada fino a tale momento.

Unitamente al verbale della seduta sono state trasmesse anche le proposte di controdeduzione relative alle due osservazioni pervenute durante il periodo di deposito, sulle quali in sede di conferenza non sono state sollevate eccezioni in merito.

Conseguentemente sono stati svolti diversi incontri informali tra i sottoscrittori dell'AdP necessari per integrare il testo dell'Accordo relativamente alla gestione dell'area dello studentato; in particolare, è stato concordato che, in attesa dell'avvio dei lavori e contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di acquisizione dell'area da parte della Provincia, la stessa conceda l'area in comodato d'uso gratuito al Comune di Rimini che, a seguito della sistemazione dei suoli a cura della Società, la utilizzerà per le proprie finalità istituzionali. La relativa bozza di contratto è stata condivisa anche con il Settore Patrimonio. Successivamente, con comunicazione del 17 aprile 2026, acquisita al prot. n. 138230, la società Amarcord S.r.l. ha comunicato che, con atto notarile rep. n. 29309/22652 del 2 aprile 2026, la società ASI S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella medesima società Amarcord S.r.l. La fusione ha assunto efficacia giuridica, con iscrizione nei registri competenti, a decorrere dal 10 aprile 2026. A seguito di tale comunicazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 59 della L.R. 24/2017, si è provveduto a richiedere l'informazione antimafia relativa al nuovo Soggetto Attuatore, di cui all'articolo 84, comma 3, del D. Lgs 159/2011.

A tal proposito è utile precisare che la sottoscrizione dell'AdP è comunque condizionata all'esito positivo delle predette verifiche.

In data 27/03/2026 la Società Amarcord ha trasmesso la documentazione necessaria per la convocazione della seconda seduta della Conferenza dei Servizi decisoria che si è svolta il 30 aprile 2026 ed è stata convocata con nota prot. n. 122489 del 7 aprile 2026. Nella documentazione trasmessa è stata allegata anche la predetta bozza di Comodato d'uso gratuito che farà parte integrante della documentazione facente parte dell'AdP. Come risulta dal verbale trasmesso in data 15 maggio 2026, prot. n. 174121, la Conferenza si è conclusa con esito positivo, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nel medesimo verbale.

In particolare, con riferimento all'area destinata allo studentato, è stato condiviso che, una volta rimossa la strada esistente e i relativi sotto-servizi, e nelle more della definizione delle modalità attuative definitive, l'area venga temporaneamente sistemata a verde pubblico a cura della Società Amarcord. Inoltre la Società stessa si farà carico anche della successiva rimozione delle attrezzature installate, sostenendone i relativi oneri, secondo quanto stabilito nel Comodato e nella Convenzione Urbanistica.

Nel corso di detta seduta inoltre è stato dato atto che con nota prot. n. 152221 del 29/04/2026 è stato acquisito agli atti il parere ARPAE ed è stato chiarito che tale parere riguarda le matrici ambientali di competenza dell'Agenzia ed è finalizzato a concorrere alla formazione del parere motivato dell'Autorità competente (Provincia).

In sintesi in tale parere:

- è stato precisato che, il parere espresso riguarda la sostenibilità del progetto urbanistico in variante, comprensivo delle opere pubbliche non subordinate a titolo abilitativo edilizio, e si riferisce quindi all'AdP relativo allo Stralcio 2;
- è stato rilevato che il documento di VALSAT, aggiornato al 30 gennaio 2026, è stato redatto in coerenza con gli obiettivi della progettazione complessiva dell'area. La valutazione ha riguardato una proposta di rigenerazione riferita all'intero sub-ambito e non soltanto a una sua porzione, in linea con gli obiettivi dell'Agenda 2030. Gli usi previsti per l'area di progetto sono stati valutati tenendo conto di diversi aspetti di sostenibilità, tra cui la riduzione del consumo di suolo, la tutela degli spazi aperti e verdi e la realizzazione di un nuovo parco pubblico inteso come servizio di quartiere. Tali elementi sono stati considerati anche in relazione alla loro capacità di contribuire alla mitigazione dell'effetto "isola di calore";
- sono stati inoltre considerati gli aspetti legati all'invarianza idraulica, attraverso la previsione di un adeguato sistema di raccolta delle acque, nonché quelli relativi alla mobilità e alla sosta. In particolare, il progetto prevede nuovi parcheggi e interventi volti a favorire una maggiore fluidità del traffico veicolare, incentivando al tempo stesso la mobilità ciclopeditale.

Nell'ambito dell'istruttoria di ARPAE è stata svolta un'analisi del contesto nel quale le opere si inseriranno e sono stati valutati i possibili impatti sulle matrici ambientali ritenute significative. È stata inoltre verificata la coerenza del progetto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, anche in relazione alla localizzazione delle nuove residenze private e collettive, compreso lo studentato, previste a una distanza ritenuta opportuna dallo stadio comunale rispetto a precedenti e alternative ipotesi urbanistiche, e comunque in continuità con il tessuto urbano esistente.

Il parere dà atto anche dell'individuazione di azioni di mitigazione e compensazione finalizzate a contenere le possibili criticità ambientali. Tra queste rientrano, ad esempio, la limitazione dell'impermeabilizzazione delle superfici, l'utilizzo di materiali drenanti e la realizzazione di bacini di laminazione.

È stato inoltre evidenziato che il progetto è stato valutato anche in relazione alla Variante al PAI e al PGRA, adottata nel dicembre 2025. Con riferimento alla proposta di variante alla ZAC, non sono stati rilevati elementi di valutazione negativi.

Alla luce delle valutazioni svolte, ARPAE ha quindi ritenuto sostenibile il progetto di AdP per le matrici ambientali di propria competenza, fermo restando il rispetto delle prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere stesso.

Nel corso della medesima seduta, la Provincia di Rimini ha espresso un formale parere positivo, precisando tuttavia che il parere motivato sarebbe stato reso successivamente, a seguito dell'acquisizione del contributo di ARPAE, mediante Decreto del Presidente della Provincia e previa deliberazione del Consiglio Provinciale.

Con nota prot. n. 174121 del 15/05/2026 è stata inoltrata a tutti i partecipanti alla conferenza conclusiva il verbale della stessa e contestualmente è stato richiesto alla Società Amarcord di trasmettere il pacchetto completo della documentazione facente parte l'AdP, comprensivo delle modifiche non sostanziali derivanti dalle prescrizioni derivanti dai pareri emessi.

Con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 17 del 22/06/2026 è stata autorizzata:

- l'acquisizione a titolo gratuito del terreno per la realizzazione dello studentato;
- la sottoscrizione del comodato d'uso gratuito al Comune di Rimini della medesima area secondo quanto stabilito nell'AdP.

Con Decreto Presidenziale n. 64 del 29 giugno 2026, la Provincia di Rimini ha espresso le valutazioni di propria competenza sulla proposta di AdP in variante urbanistica, riferita al sub-ambito "AR_2A" e all'ambito "AUC_2", ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017. La proposta esaminata comprende anche la VALSAT e richiama integralmente il parere reso da ARPAE in sede di Conferenza conclusiva.

In sintesi, con il Decreto è stato espresso un parere motivato positivo sulla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 19, comma 3, della L.R. n. 24/2017, con riferimento agli effetti di variante urbanistica per il Comune di Rimini. Tale parere positivo è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel contributo istruttorio allegato al Decreto Presidenziale, che dovranno essere recepite nella Scheda Norma prima della sottoscrizione dell'AdP.

Il Decreto ha inoltre espresso parere favorevole in merito alla compatibilità sismica e geologica del Piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008, con riferimento alla coerenza della proposta rispetto alla pericolosità locale. A tale riguardo, è stato dato atto che le condizioni formulate dall'Ufficio Difesa del Suolo risultano già recepite nella documentazione predisposta per la Conferenza conclusiva. Infine, il Decreto prende atto dell'impegno del Presidente della Provincia, o di un suo delegato, alla sottoscrizione dell'AdP ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017, prevedendo la possibilità di apportare eventuali modifiche formali o di dettaglio, purché prive di carattere sostanziale.

Valutati i contenuti espressi, il suddetto Parere motivato e il Parere ARPAE sono allegati integralmente alla "Scheda Norma degli Interventi" affinché le condizioni in essi riportate, risultino parte integrante della Scheda stessa e costituiscano prescrizioni sia nelle fasi operative che nelle fasi di monitoraggio degli interventi.

Con nota prot. n. 251513 del 10/07/2026 la U.O. Edilizia Residenziale Produttiva ha espresso parere di conformità edilizia favorevole relativamente alle opere di urbanizzazione primaria (accertamento di conformità previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera c), della

L.R. n. 15/2013), pertanto a seguito dell'assenso definitivo dell'AdP, tali opere non saranno subordinate a titolo abilitativo edilizio.

5. Pareri e contributi da parte di altri enti

Nel corso delle conferenze preliminari e di quelle conclusive sono stati acquisiti pareri riportati nella seguente tabella:

Sintesi dei pareri pervenuti / non espressi	
Consorzio di Bonifica della Romagna	Prot. 288416 del 13/08/2024 - <i>parere favorevole condizionato</i>
Autorità di bacino distrettuale fiume PO	Prot. 387956 del 03/11/2025 - parere di non competenza
ARPAE - Servizio Sistemi Ambientali	Prot. 152221 del 29/04/2026 - parere favorevole e favorevole condizionato per i soli temi "acqua/suolo/verde" e "acustica"
AUSL - UO Igiene e Sanità Pubblica	Prot. 297074 del 22/08/2024 - parere favorevole condizionato alle condizioni espresse da ARPAE
ACER	Prot. 297954 del 23/08/2024 - parere favorevole condizionato a nuova convenzione con Comune di Rimini
AdriGas	Prot. 61289 del 20/02/2025 - prot. 421938 del 27/11/2025 confermati con nota prot.145926 del 23/04/2026
HERA - Progettazione Ingegneria HERAtech	Prot.167957 del 12/05/2026 - parere favorevole condizionato con prescrizioni
U.O. Qualità ambientale	Prot.153886 del 30/04/2026 - parere favorevole con prescrizioni
Regione E-R - Area territorio, città, paesaggio	Prot. 308375 del 02/09/2024 - parere di non competenza
U.O. Qualità urbana - ufficio verde	Prot. 444690 del 16/12/2025 - parere favorevole di massima
1° Regione Aerea	Prot. 357744 del 10/10/2024 - nulla osta ai soli aspetti demaniali
Settore Patrimonio	Parere espresso in CdS del 24/02/2025 - parere favorevole
VV.F.	Prot. 417442 del 25/11/2025 - parere favorevole con prescrizioni in fase esecutiva
Fibercop	Prot. 381673 del 29/10/2024 - parere favorevole con prescrizioni in fase realizzativa
PMR	Prot. 118758 del 19/12/2024 - parere favorevole condizionato confermato in sede di conferenza servizi del 30/04/2026
ENAC	prot. 29754/2024 Indicazioni per verifiche interferenze
AMR	Prot. 29762 del 28/01/2025 - parere favorevole condizionato confermato in sede di conferenza servizi del 30/04/2026
Settore Mobilità	Prot. 152803 del 29/04/2026 - parere favorevole
LLPP – UO Infrastrutture	Prot. 197934 del 04/06/2026 - parere favorevole condizionato
Soprintendenza tutela archeologica confermato in	Prot. 65665 del 24/02/2025 - parere favorevole confermato in seduta di CdS del 30/04/2026
ENEL	Prot. 451182 del 20/12/2025 - parere favorevole con prescrizioni in fase realizzativa
ENAV	Non pervenuto
U.O. Edilizia residenziale	Prot. 151913 del 28/04/2026 - parere conformità edilizia condizionato prot. 251513 del 10/07/2026 – parere favorevole

U.O. Pianificazione attuativa	Non pervenuto
Settore Polizia Locale – U.O. Servizi Operativi	Non pervenuto
Unità Protezione Civile e Progetti speciali	Non pervenuto
Settore Sistema e sviluppo economico	Non pervenuto
Comando Militare Esercito Emilia Romagna	Non pervenuto
Comando Marittimo Nord	Non pervenuto
Provincia di Rimini	Decreto Presidenziale n.64 del 29/06/2026 (ns. prot.233765 del 30/06/2026)

Gli elaborati progettuali sono stati modificati nel corso delle conferenze decisorie recependo le condizioni/prescrizioni indicate nei suddetti pareri.

6. Valutazione ambientale dell'AdP

Nel documento di Valsat allegato all'AdP in riferimento all'analisi delle alternative, la documentazione prende in esame tre diversi scenari.

Il primo è rappresentato dallo Scenario zero, corrispondente al mantenimento della situazione attuale. Tale ipotesi determinerebbe la permanenza di un vuoto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici parzialmente demoliti, dal permanere delle criticità viarie esistenti e da un contesto complessivamente segnato da condizioni di marcato degrado. In tale scenario resterebbero inoltre irrisolte le problematiche relative alle aree di ammassamento e di esodo connesse allo stadio, che continuerebbero a presentarsi come spazi insicuri e frammentati.

Il secondo scenario considera l'attuazione del PIERS già approvato, unitamente alla realizzazione del progetto privato secondo la disciplina del RUE vigente. Tale soluzione, pur consentendo l'attuazione di alcuni interventi, si collocherebbe comunque all'interno di un contesto ancora degradato, senza garantire una completa riqualificazione dell'ambito e senza risolvere pienamente le criticità che incidono anche sulla fruizione in sicurezza dell'impianto sportivo.

Il terzo (indicato nell'elaborato come Scenario 2) riguarda invece la rigenerazione complessiva dell'intero sub-ambito AR.2A. Tale soluzione viene individuata come quella maggiormente idonea a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento, l'integrazione sociale e il miglioramento delle condizioni generali di sicurezza, della regimazione delle acque, della qualità acustica e della qualità urbana complessiva. La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale relativa all'AdP in variante agli strumenti urbanistici ha preso in esame l'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana del sub-ambito di PSC "AR-2A", ricadente nell'ambito AR_2, comprendente l'area dell'ex Questura e le aree limitrofe, attualmente caratterizzate da condizioni di abbandono, vandalismo, occupazione e degrado.

Il progetto si configura come un intervento unitario di rigenerazione urbana, finalizzato alla ricucitura del tessuto urbano esistente attraverso la realizzazione di nuove funzioni

residenziali, tra cui lo studentato, di un parco pubblico lungo l'asse della nuova via Damerini oltre agli interventi relativi al 1° stralcio.

La proposta progettuale è stata valutata con riferimento alla coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, sia comunali sia sovracomunali, nonché con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale assunti a riferimento. La verifica ha riguardato anche la compatibilità degli interventi con i vincoli insistenti sulle aree interessate.

La VALSAT allegata all'AdP ha analizzato le principali componenti ambientali e territoriali interessate dall'intervento, con particolare riferimento a suolo e sottosuolo, acqua e risorse idriche, clima e qualità dell'aria, clima acustico, mobilità, energia, inquinamento luminoso, rifiuti, paesaggio, vegetazione, salute, qualità della vita e contesto economico. Per ciascuna componente sono stati esaminati lo stato attuale, gli effetti potenziali derivanti dall'attuazione del progetto e le eventuali misure di mitigazione o compensazione previste.

Dalle valutazioni effettuate emerge che l'intervento consente il recupero di un'area dismessa già urbanizzata, contribuendo alla limitazione del consumo di nuovo suolo e alla riqualificazione di un ambito urbano oggi degradato. Con riferimento al suolo e al sottosuolo, la documentazione dà atto dell'avvenuto avvio dell'iter previsto dall'art. 242-bis del D.Lgs. n. 152/2006 e della conclusione favorevole della bonifica, che ha consentito la rimozione delle passività ambientali presenti nell'area.

Per quanto riguarda la gestione delle acque e delle risorse idriche, il progetto è stato impostato in modo da limitare l'impermeabilizzazione del suolo e garantire un corretto smaltimento delle acque meteoriche, nel rispetto del principio di invarianza idraulica. Sono previste, a tal fine, specifiche soluzioni progettuali, tra cui bacini di laminazione e materiali drenanti.

In relazione alla qualità dell'aria e al microclima urbano, la VALSAT ha evidenziato che lo scenario di progetto non determina variazioni significative dello stato della qualità dell'aria.

Gli elementi vegetazionali previsti contribuiscono al miglioramento del microclima locale, anche mediante l'assorbimento di CO₂ e la mitigazione dell'effetto isola di calore, unitamente a soluzioni progettuali orientate alla riduzione delle emissioni degli impianti.

Per la componente acustica, la valutazione previsionale ha verificato la congruità delle opere rispetto alla zonizzazione acustica comunale, tenendo conto delle prescrizioni relative alla classe acustica di riferimento.

Con riferimento alla mobilità, il progetto persegue la riduzione della presenza delle auto all'interno del quartiere, prevedendo parcheggi pubblici, percorsi ciclo-pedonali e due nuove rotonde finalizzate alla fluidificazione del traffico veicolare.

Sotto il profilo paesaggistico e vegetazionale, il progetto prevede la realizzazione di un boulevard alberato e di un parco centrale, destinato a svolgere una funzione di polmone verde per il quartiere. Le nuove piantumazioni saranno costituite da specie vegetali autoctone, favorendo il collegamento con il verde circostante.

La valutazione evidenzia inoltre effetti positivi sulla salute, sulla qualità della vita e sul contesto economico, in quanto l'intervento consente il recupero di un'area degradata, introducendo spazi di socialità all'aperto, funzioni commerciali e nuovi edifici residenziali, compreso lo studentato, quale risposta alla domanda abitativa comunale.

L'analisi dei servizi ecosistemici, integrata in fase di cds conclusiva, restituisce un esito complessivamente positivo e migliorativo rispetto allo stato attuale dell'area, con benefici rilevati in particolare nella regolazione del microclima, nella riduzione delle emissioni climalteranti, nella gestione delle acque meteoriche e nel rafforzamento della componente arborea.

Alla luce delle valutazioni svolte, la proposta progettuale risulta compatibile e sostenibile rispetto alle componenti ambientali e territoriali analizzate. L'intervento contribuisce alla trasformazione di un ambito urbano degradato in un sistema più qualificato, resiliente e integrato nel contesto cittadino, capace di generare benefici ambientali, sociali ed economici per la collettività.

Per ogni approfondimento si rinvia alla VALSAT (tav. RML-PRU – SZ1-AMB-REL-2-SDP-13_Valsat) e alla Sintesi non tecnica (RML-PRU – SZ1-AMB-REL-3-SDP).

7. Monitoraggio dell'attuazione dell'AdP

Il monitoraggio dell'attuazione delle previsioni dell'AdP sarà effettuato sulla scorta del parere condizionato sulla sostenibilità ambientale ai sensi della LR n. 24/2017 espresso da ARPAE, e sulla VALSAT (tav. RML-PRU – SZ1-AMB-REL-2-SDP-13_Valsat) con particolare riferimento al punto 12.2 della stessa in cui vengono riportati gli indicatori per il monitoraggio, coerenti con quelli indicati dalla ValSAT del PSC, ed integrati in alcune componenti, al fine di valutare con maggiore specificità, gli effetti delle azioni dell'AdP.

Il Dirigente
Settore Urbanistica
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)



SCHEMA NORMA DEGLI INTERVENTI Sub ambito AR_2A

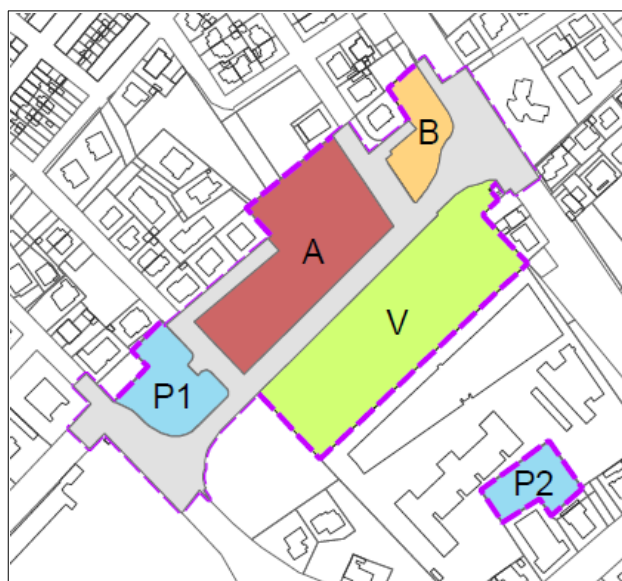
Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico tra cui uno studentato all'interno del Sub-Ambito denominato "AR_2A" e sulla limitrofa area classificata "AUC_U", come individuati dal PSC del Comune di Rimini.

Attuazione dello stralcio 2

Uso del suolo



Stralcio derivante dalla conferenza preliminare



Stralcio aggiornato

	 Perimetro Accordo di Programma 2° stralcio  A - Edifici residenziali  B - Studentato  P1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria  P2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria  V - Verde pubblico  Viabilità
--	--

Inquadramento

Lo stralcio 2 comprende l'area inedificata collocata sul lato nord-ovest del comparto su cui insisteva l'edificio realizzato in attuazione del Programma Integrato di Intervento "ex-Questura", ed è delimitato sui lati nord-est e sud-ovest rispettivamente da via Ugo Bassi e via Lagomaggio. Sul lato nord-ovest, l'area confina con lotti residenziali esistenti, sul lato sud-ovest con lo stadio "Romeo Neri" per il quale è previsto uno specifico progetto di riqualificazione.

Finalità del progetto

L'Accordo di programma prevede interventi di rigenerazione dell'area per lo sviluppo di un progetto urbanistico unitario in grado di:

- aumentare la qualità e la sicurezza urbana del contesto, avviata con la demolizione degli edifici esistenti, definendo un nuovo schema di assetto urbanistico;
- aumentare la quantità e la qualità delle dotazioni territoriali a patrimonio pubblico indisponibile;
- realizzare interventi complementari al nuovo stadio "Romeo Neri" che perseguano la messa in sicurezza della circolazione attraverso la rifunzionalizzazione del collegamento della via Ugo Bassi con la via Lagomaggio con l'ottimizzazione e la messa in sicurezza degli svincoli, attraverso la realizzazione di una nuova viabilità e di due nuove rotatorie.

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede:

- **a1 Residenza:** sarà attuato un lotto residenziale con una quota di esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali e uffici;
- **a2 Residenza collettiva** (non turistica): sarà realizzato un edificio tramite intervento di nuova costruzione da destinare a studentato;
- **Opere di urbanizzazione** necessarie per la rigenerazione complessiva del sub-ambito:
 - un nuovo parco pubblico che rappresenti il fulcro di attività e di vita del quartiere e ne determini i legami con il tessuto circostante attraverso il disegno urbano, il disegno del verde e degli spazi aperti e il sistema dei collegamenti viari, ciclabili e pedonali;
 - la via di collegamento tra i due assi viari (Via Bassi e via Lagomaggio);
 - la realizzazione di una nuova rotonda all'intersezione tra via Mario Damerini, via Lagomaggio e viale IX febbraio 1849 al fine di rendere più agevoli e sicuri gli scambi tra i tre assi viari;
 - la realizzazione di una nuova rotonda all'intersezione tra via Ugo Bassi e via Mario Damerini, al fine di rendere più agevoli e sicuri gli scambi tra i due assi viari;
 - la realizzazione di parcheggi per il miglioramento della sosta.

La superficie permeabile dovrà essere pari almeno al 30% della ST del secondo stralcio. Nel calcolo della SP potranno essere ricompresi gli spazi pavimentati purché drenanti.

Usi e potenzialità edificatorie

A) Edifici residenziali:

SC max 9.880 mq (fatto salvo quanto indicato nelle successive prescrizioni);

SU max 8.200 mq;

H max 17 ml (fatto salvo quanto indicato nelle successive prescrizioni).

Tipi d'uso ammessi: residenza (a1); esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (b1.1), studi professionali e uffici (c1), **funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano (b3.1); funzioni sanitarie e socio assistenziali (c7) ad esclusione delle attività sanitarie che comportino degenza e/o pernottamento, le funzioni complementari alla residenza debbono essere contenute** nel limite del 20% della SC.

In ogni caso **gli esercizi di vicinato la struttura** non **deve devono** costituire aggregazione commerciale ai sensi della DCR 1253/1999.

Dotazioni territoriali:

- dovranno essere attrezzate e cedute le aree nella quantità minima di mq **3.340 2.630** di parcheggi pubblici (P1) e di mq **10.900 10.880** di verde pubblico (V);
- cessione gratuita di un'area destinata a "studentato" di almeno mq. **1.170 1.880**;
- realizzazione di un parcheggio pubblico (P2) su un'area di circa mq. 1.660 che verrà messa a disposizione dal Comune di Rimini.

Prescrizioni specifiche:

- in merito alle distanze, oltre a quanto disposto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dagli articoli 29 e 30 del RUE e i limiti indicati nella tavola: *RML-AdP-SZ2-URB-TAV-5-SDP-13* dell'Accordo di Programma. **Le distanze minime dei terrazzi in aggetto potranno essere di ml 3,00 all'interno del lotto di pertinenza e solo nei confronti delle aree di confine destinate a dotazioni territoriali previste in cessione all'Amministrazione comunale e verso la strada pubblica di urbanizzazione.**
- dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura minima di 1mq ogni 10 mc di volume, con esclusione dal calcolo del volume delle porzioni di edificio entro terra nonché dei vani destinati a garage anche fuori terra;
- dovranno essere previsti ulteriori posti auto in struttura; a tal fine, in aggiunta alla SC max consentita, è possibile realizzare ulteriore SA fino ad un massimo di 1.680 mq da destinarsi a parcheggi privati eccedenti la quota minima prevista ai sensi dell'articolo 2 della L.122/1989; tale SA aggiuntiva assolve anche l'obbligo previsto dall'art. 41 delle norme di RUE in merito agli spazi ad uso deposito biciclette;
- è inoltre ammesso un incremento del 5% della SC massima non destinata ai parcheggi **totale consentita (9.880 mq.), comprensiva dell'incremento suddetto,** qualora gli edifici perseguano una riduzione di almeno il 20% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento previsto per le nuove costruzioni dall'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla D.G.R. 967/2015 aggiornata con D.G.R. n. 1261 del 25 luglio 2022. In tal caso sarà concessa all'attuatore la possibilità di incrementare l'altezza massima di ulteriori 3,50 metri per realizzare un piano attico la cui volumetria dovrà essere arretrata dalla sagoma sottostante di almeno 2 metri lineari.

B) Studentato:

SC max 3.000 mq;

SC minima 2.500 mq;

SU max 2.500 mq;

n° posti letto minimi: 80;

H max 20,5 ml;

Tipi d'uso ammessi: residenza collettiva (studentato).

Prescrizioni specifiche:

- in merito alle distanze, oltre a quanto disposto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, dovranno essere rispettati i limiti indicati nella tavola: *RML-AdP-SZ2-URB-TAV-5-SDP-13* dell'Accordo di Programma. È ammessa la costruzione sul confine stradale.
- ~~i parcheggi pertinenziali, previsti all'art. 40 delle norme di RUE, potranno essere reperiti nell'ambito dei parcheggi pubblici previsti nell'area L.~~
- Le vasche di raccolta già previste dal progetto delle opere di urbanizzazione delle aree verdi comunali potranno assicurare fino a mq. 1500 di superficie impermeabile del lotto.

C) Opere pubbliche

È prevista da parte del soggetto attuatore, l'esecuzione e la cessione delle opere di urbanizzazione necessarie per la rigenerazione complessiva dell'ambito e della nuova viabilità in sostituzione dell'attuale via Damerini che si andrà ad innestare nelle rotatorie di nuova realizzazione su Via Ugo Bassi e su via Lagomaggio. Le aree di proprietà pubblica, essenziali per il completamento dell'opera, saranno messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Dovranno essere realizzate opere fuori stralcio, su aree messe a disposizione dall'Amministrazione, consistenti nelle nuove rotatorie tra via Ugo Bassi e la nuova via Damerini, e tra la via Lagomaggio e la via Damerini, da collegarsi alla viabilità esistente e di progetto

I prodotti e materiali utilizzati, le risorse ed i processi di costruzione impiegati ed i controlli iniziali, intermedi e finali eseguiti delle opere pubbliche dovranno soddisfare i bisogni, morali e materiali, sociali ed economici, correlati alla realizzazione ed utilizzazione di tali opere.

Condizioni connesse ai rischi geologico-ambientale

Prescrizioni:

- in considerazione della previsione di realizzare piani interrati, dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinato, sottospinta idrostatica, ecc...). Durante le operazioni di scavo andrà monitorato costantemente il livello della falda al fine di verificare la correttezza del dimensionamento delle opere di isolamento della medesima. Inoltre, dovranno essere valutati gli effetti della costruzione delle opere su manufatti attigui e sull'ambiente circostante come indicato al paragrafo 6.4.1 delle N.T.C. 2018;
- Relativamente ai previsti bacini di laminazione a cielo aperto, si devono porre in atto tutti gli accorgimenti per garantire la sicurezza per la pubblica incolumità e per prevenire

problematicità di tipo igienico sanitario.

- Preliminarmente al rilascio dell'abitabilità dei fabbricati in previsione deve essere ottenuta l'autorizzazione per lo scarico delle acque provenienti dai previsti sistemi di presidio idraulico da parte dell'Autorità Idraulica competente.

Condizioni connesse alla sostenibilità ambientale e territoriale

Prescrizioni:

- recepire le prescrizioni formulate nel contributo istruttorio dell'Ufficio VAS-Valsat riportato in "Allegato A" del Decreto della Provincia n. 64 del 29/06/2026;
- recepire le prescrizioni in materia ambientale, con specifico riferimento alle valutazioni di ARPAE (Sinadoc n. 36083/25 del 28/04/2026) sulle matrici di competenza (acustica, campi elettromagnetici, acque/suolo/verde, aria, cantiere).

Condizioni e modalità di attuazione

A) Edifici residenziali: ~~SCIA-e~~ Permesso di Costruire.

Opere di Urbanizzazione Primaria: L'approvazione dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ex artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 ha effetto di titolo edilizio per le **opere pubbliche** relative alle opere di urbanizzazione.

Opere di Urbanizzazione Secondaria: Il parcheggio pubblico di via Giacosa (P2) è attuato tramite PdC.

B) Studentato: progetto di opera pubblica anche come partenariato pubblico-privato o altre modalità previste dal codice dei contratti.

Gli alloggi dovranno essere dotati di spazi e servizi necessari per ospitare gli studenti secondo i parametri stabiliti dal D.M.26/03/2024 n. 481.

Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici.

Tempi di attuazione

I tempi d'attuazione sono stabiliti nel cronoprogramma allegato all'Accordo di programma e nella convenzione allegata.

Rapporto con le disposizioni del RUE

In mancanza di specifiche indicazioni, per ciascuno degli interventi previsti dalla presente scheda norma, si applica la norma del RUE.

A conclusione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, sulle aree interessate dai singoli interventi vale la norma di RUE.

N.B.:

Testo aggiornato della scheda norma dell'AdP, con le modifiche così evidenziate:

- **Testo in rosso: parti introdotte a seguito del recepimento delle prescrizioni del Decreto della Provincia n. 63 del 03/07/2025;**
- **Testo in grigio: parti introdotte a seguito del recepimento delle prescrizioni del Decreto della Provincia n. 64 del 29/06/2026;**
- **Testo in blu: parti introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni formulate dalla società attuatrice;**
- **Testo in verde: parti introdotte a seguito degli aggiornamenti delle tabelle e delle tavole grafiche utilizzate per la convocazione della conferenza conclusiva;**
- **Testo in arancione: parti introdotte a seguito dell'incontro del 05/05/2026 con i tecnici della Provincia per migliorare la comprensibilità del testo normativo.**