



Provincia di Rimini

DECRETO PRESIDENZIALE

REGISTRO GENERALE n. 64 del 29/06/2026

OGGETTO: COMUNE DI RIMINI - PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS N. 267/2000 E DELL'ART. 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 ALL'INTERNO DEL SUB-AMBITO DENOMINATO "AR_2A" E SUL LIMITROFO AMBITO DENOMINATO "AUC_2". ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

IL PRESIDENTE

VISTA la proposta di Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 60 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico all'interno del settore urbano posto tra via Ugo Bassi e via Lagomaggio in Comune di Rimini;

VISTO che la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Rimini, redatta ai sensi della L.R. 20/2000, è costituita da:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 15/03/2016;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 del 15/03/2016 e successive varianti;

mentre lo stesso Ente è sprovvisto di Piano Operativo Comunale (POC);

VISTO che le aree oggetto dell'Accordo di Programma sono poste all'interno del territorio urbanizzato e, nell'ambito del vigente PSC, sono classificate come:

- "AR - Ambiti da riqualificare" (Tav. PSC3, elaborato VAL.SC), sub-ambito "AR_2A", descritto al paragrafo 3.6.3 della Relazione generale e disciplinato all'art. 5.5 delle Norme;
- "AUC_U - Ambiti urbani consolidati" (Tav. PSC3, art. 5.2 PSC.N);

PREMESSO che:

- l'Accordo di programma ha la finalità di completare un vasto intervento rigenerazione urbana dell'ambito posto tra via Ugo Bassi e via Lagomaggio previsto per stralci nell'ambito di un accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 tra Comune e soggetto attuatore, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 52 del 02/07/2024;
- il complessivo intervento di rigenerazione urbana è già stato avviato (1^a stralcio) con la demolizione dell'edificio realizzato per ospitare la Questura di Rimini, con il rilascio di un permesso di costruire volto alla realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e con l'approvazione di un procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione di alloggi ERS;
- la positiva conclusione dell'Accordo di Programma comporterà approvazione di variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale (RUE) ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della Legge Regionale 24/2017 relativamente alle aree ricomprese nel 2^a stralcio classificate dal RUE come:

Provincia di Rimini Prot.0015543-30/06/2026-p_rn-PG-0001-000700040004-P 0001



Provincia di Rimini

- a) "AR - Ambiti di riqualificazione" di cui alla Tavola 1.8 del RUE (art. 66 delle Norme);
- b) "AUC2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste" della Tavola 1.8 del RUE, con specifica distinzione "Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi" (art. 53 delle Norme);
- il suddetto ambito AUC2, individuato catastalmente al Foglio n. 87 particella n. 2028, sarà oggetto di procedura espropriativa per farne un parcheggio pubblico accessibile da via Giacosa;

RILEVATO che l'Accordo persegue un rilevante interesse pubblico in quanto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- una residenza per studenti universitari con capienza di 80÷100 posti letto – al fine di rispondere, almeno in parte, alle esigenze palesate sul territorio – e nel trasferimento al patrimonio provinciale dell'area sulla quale verrà realizzato (lotto H di superficie pari a 1.886 mq);
- un nuovo parco pubblico che rappresenti il fulcro di attività e di vita del quartiere;
- la rifunzionalizzazione e messa in sicurezza del collegamento della via Ugo Bassi con la via Lagomaggio, mediante una nuova viabilità e due nuove rotatorie;
- percorsi ciclopeditoni di connessione dell'intervento con il contesto urbano;
- parcheggi in misura adeguata alle nuove esigenze.

RICHIAMATE le competenze provinciali nell'ambito del suddetto procedimento:

- ai sensi dell'art. 19, comma 3 lett. c), L.R. n. 24/2017, la Regione Emilia-Romagna ha attribuito agli Enti di Area Vasta, costituiti dalle Province, la qualità di autorità competente per la valutazione ambientale degli strumenti urbanistici dei Comuni facenti parte dell'ambito territoriale provinciale di competenza;
- la competenza in materia ambientale della Provincia di Rimini si estende anche all'Accordo di Programma in esame ai sensi dell'art. 60 comma 2 lett.b), in quanto sottoposto alla Valutazione di sostenibilità ambientale (VALSAT) della variante urbanistica comunale;
- la Provincia esprime il parere motivato, nel presente caso, sulla variante al RUE secondo le modalità di cui al combinato disposto dell'art.13 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'art. 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., tenuto conto delle osservazioni presentate in seguito al deposito, oltre al parere sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
- conseguentemente, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo, il Comune, in ordine alla procedura di valutazione ambientale della variante urbanistica adegua gli elaborati ad eventuali prescrizioni e predispone la Dichiarazione di sintesi;
- ai fini dell'espressione del parere la Provincia di Rimini, in quanto competente ai sensi dell'art. 19, comma 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., deve acquisire il parere dell'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE) riferito alla sostenibilità ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico in esame;

DATO ATTO che:

- con nota prot. 285457 del 09/08/2024 il Sindaco del Comune di Rimini ha indetto la Conferenza Preliminare ai sensi dell'art. 60 comma 3 L.R. n. 24/2017, sulla scorta di quanto precedentemente assunto con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 02/07/2024;
- la Conferenza Preliminare si è tenuta nelle sedute del 05/09/2024, 19/12/2024, 24/02/2025, 24/03/2025 e 19/05/2025, in occasione delle quali si sono definite congiuntamente le ulteriori modifiche di parti del testo dell'Accordo di Programma e dei suoi allegati, giungendo ad una versione condivisa nei contenuti tra i soggetti sottoscrittori dello stesso;
- con deliberazione n. 38 del 17/06/2025 il Consiglio Comunale di Rimini ha espresso l'assenso preliminare allo schema di accordo di Programma in variante al RUE ai sensi dell'art. 60, comma 3, della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., per il «completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e la realizzazione di opere di rilevante interesse



Provincia di Rimini

- 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;
- il Presidente della Provincia di Rimini con proprio Decreto n. 63 del 03/07/2025 ha espresso ai sensi dell'art. 60, comma 3, della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii, l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di programma in variante agli strumenti di Pianificazione comunale, subordinando tale assenso al recepimento di alcune condizioni;
 - ai sensi dell'art. 60, comma 5, della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., l'Accordo di Programma è stato quindi depositato per sessanta giorni presso le sedi delle Amministrazioni interessate e pubblicato sui siti internet istituzionali delle stesse, a far data dal 16/07/2025, giorno in cui è stato pubblicato sul BURERT n. 183 l'avviso di avvenuto deposito;
 - durante la fase di deposito sono pervenute n. 2 (due) osservazioni, come attestato dal Comune di Rimini nel verbale della seduta del 3 dicembre 2025 acquisito al prot. prov.le n. 24255 del 16/12/2025;
 - la conferenza conclusiva si è tenuta nelle sedute del 03/12/2025 e del 30/04/2026; in quest'ultima le parti hanno concordato sui contenuti del testo dell'Accordo, sul recepimento delle osservazioni pervenute e sulla necessità di ultime correzioni per una coerenza interna di tutta la documentazione costitutiva, rimandando le rettifiche formali ed il recepimento di tutte le prescrizioni rese dagli Enti e soggetti gestori coinvolti ad un momento immediatamente precedente agli atti approvativi e ratificativi da assumere;

CONSIDERATO che rispetto alla fase preliminare, gli elaborati costitutivi dell'Accordo sono stati aggiornati in recepimento del Decreto n. 63 del 03/07/2025 del Presidente della Provincia di Rimini apportando le seguenti modifiche:

- a) è stata delocalizzata la cabina Enel, collocando una nuova cabina in bassa tensione per la funzione residenziale e commerciale all'interno del parcheggio pubblico lato via Lagomaggio e una nuova cabina di media tensione per la funzione dello studentato posizionata lungo il parco che affaccia sulla nuova via Damerini;
- b) la superficie fondiaria del lotto H è stata estesa includendo l'ex lotto L, per costruire su un unico lotto sia lo studentato che i parcheggi pertinenziali previsti dall'articolo 41sexies della Legge 1150/42;
- c) la previsione che laminazione derivante dall'apporto delle superfici che saranno impermeabilizzate nel lotto H (fino a un massimo di 1.500 mq di superficie coperta) possano essere ospitate nell'ambito delle depressioni dell'area a verde pubblico (lotto N);

RICHIAMATI:

- 1) gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:
 - Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28/01/1993 e n. 1551 in data 14/07/1993;
 - Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato con deliberazione di Assemblea Regionale n. 59 del 23/12/2021;
 - Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 40 del 21/12/2005;
 - Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 03/02/2010;
 - Piano regionale di gestione dei rifiuti e per la bonifica delle aree inquinate (PRRB), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 87 del 12/07/2022;
 - Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2030), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 152 del 30/01/2024;
- 2) gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:
 - Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con delibera di G.R. n. 1820 del 14/10/1997 e successivamente modificato con varianti parziali;



Provincia di Rimini

- Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 33 del 22/12/2025, in vigore dal 14/01/2026 (v. BURERT n. 12, parte Seconda) con il quale è stato abrogato il previgente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) a meno delle parti che, costituendo pianificazione paesaggistica regionale, continuano a trovare applicazione fino all'entrata in vigore del nuovo piano regionale;
- 3) le principali leggi e regolamenti di governo del territorio:
 - la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
 - il DPR 15 gennaio 1972, n. 8 e ss.mm.ii. "Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici";
 - il DPR 24 luglio 1977, n. 616 e ss.mm.ii. "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge 22 luglio 1975 n. 382";
 - il DPR 18 aprile 1994, n. 383 "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";
 - il DPR 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133,"
 - la L.R. n. 30 luglio 2015 n. 15 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni";
 - la L.R. n. 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" ed i relativi atti di coordinamento tecnico;

VISTO, inoltre, per gli aspetti Geologici:

- la Circolare n. 1288 del 11/02/83 dell'Assessorato Edilizia-urbanistica della Regione Emilia-Romagna recante "Indicazioni metodologiche sulle indagini geologiche da produrre a corredo dei Piani Urbanistici Comunali";
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- il DM Infrastrutture e Trasporti del 17 Gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni";
- la DGR n. 476 del 12/04/2021 recante "Aggiornamento dell'Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 29 aprile 2019, n. 630" come integrata dalla DGR n. 564 del 26/04/2021;
- la Variante al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Marecchia-Conca (ora confluita nell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po), denominata "Variante PAI 2016", approvata con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 25 febbraio 2020 pubblicato nella G.U. n. 261 del 21 ottobre 2020;
- il Piano Generale Rischio Alluvioni (PGRA 2019) approvato con DPCM del 01/12/2022;
- la deliberazione della Conferenza Istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino del Po n. 10/2025 relativa al riesame e aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio di alluvioni – PGRA terzo ciclo di gestione (2027-2033);
- la deliberazione della Conferenza Istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino del Po n. 11/2025 con la quale si sono emanate disposizioni conseguenti alla deliberazione CIP n. 10/2025 e si sono adottate misure temporanee di salvaguardia;
- il progetto di Variante al PAI Po adottato dalla Conferenza Istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino del Po con deliberazione n. 13 del 18/12/2025;
- il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Po n. 4/2026 recante "Art. 1 della deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 10/2025 del 18 dicembre 2025. Disposizioni conseguenti alla presa d'atto delle mappe di pericolosità e rischio di alluvioni relative al terzo ciclo sessennale di gestione del rischio di alluvioni (2027-2033) del distretto idrografico del fiume Po, ai sensi dell'art. 14, Par. 2 della Direttiva 2007/60/CE e dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. n. 49/2010";



Provincia di Rimini

VISTO infine per gli aspetti ambientali:

- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152";
- la L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico" e la D.G.R. n. 2053 del 09/10/2001 avente ad oggetto "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio...";

DATO ATTO che questa Amministrazione Provinciale ha esaminato gli elaborati afferenti all'Accordo di programma in oggetto al fine di esprimere, per quanto di competenza:

- espressione del parere motivato in merito alla valutazione ambientale VALSAT ai sensi dell'art. 15 comma 1 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. così come disposto dall'art. 19 comma 3 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;
- espressione del parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;

CONSIDERATO che la proposta presentata al fine dell'approvazione dell'Accordo di Programma comporta:

- 1) specifica variante conformativa al RUE, che si esplica in una modifica cartografica della Tavola 1.8 e nell'integrazione, all'interno delle Norme di RUE, della disciplina urbanistica operativa del programma di riqualificazione urbana dello stralcio 2 dell'Accordo ex art. 11 L. 241/1990;
- 2) variante alla Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC), consistente nella modifica della Tavola 2.8 necessaria per l'adeguamento della classe acustica;
- 3) assenso, previa stipula della convenzione urbanistica, all'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione, che non richiederanno titolo abilitativo nel presupposto atto di "accertamento di conformità" dello Sportello Unico per l'Edilizia del medesimo Comune e stante l'avvenuta acquisizione del Consiglio Comunale dell'atto deliberativo di cui all'art. 60, comma 10, della L.R. 24/2017;
- 4) approvazione del PFTE del parcheggio di urbanizzazione secondaria di via Giacosa, comportante apposizione di vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'area di proprietà privata censita al catasto con foglio 87 particella 2028;

CONSIDERATO, in particolare, che la variante urbanistica si rende necessaria:

- per effetto della normativa urbanistica regionale sopravvenuta (L.R. n. 24/2017) la quale non ammette più la possibilità di approvare il Piano Operativo Comunale (POC), strumento della previgente L.R. 20/2000 cui l'art. 5.5 del PSC del Comune di Rimini demanda la definizione dei possibili interventi di trasformazione urbanistica per gli ambiti da riqualificare (AR);
- per garantire la procedura espropriativa dell'ambito AUC2 interno al perimetro dell'Accordo di Programma, su cui verrà realizzato un parcheggio pubblico e per la trasformazione dell'areale in "area per dotazione territoriali e attrezzature e spazi collettivi";
- per consentire la localizzazione dello studentato sul lotto H.

VISTI i contenuti del Rapporto ambientale ai fini ValSAT da cui si evince che:

- è stata fornita una valutazione complessiva della sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica proposta, con l'obiettivo di verificare se l'intervento di rigenerazione del comparto AR_2A sia compatibile con il contesto territoriale e con le diverse componenti ambientali;
- la valutazione parte da un'analisi delle alternative progettuali considerando innanzitutto lo scenario di non intervento, che comporterebbe la permanenza di una situazione di degrado urbano, con edifici demoliti, scarsa qualità degli spazi pubblici e criticità legate alla



Provincia di Rimini

sicurezza e alla viabilità; un secondo scenario prevede l'attuazione parziale delle previsioni urbanistiche già esistenti (PIERS), ma senza una reale riqualificazione complessiva anche in questo caso i benefici risultano limitati; la ValSAT individua quindi nello scenario di rigenerazione completa dell'ambito la soluzione preferibile, ritenendola l'unica in grado di garantire miglioramenti significativi sia dal punto di vista ambientale che sociale e funzionale;

- l'analisi entra nel merito delle diverse componenti ambientali interessate dall'intervento e i relativi potenziali impatti; in particolare, l'esame si concentra sulle seguenti componenti:
- suolo e sottosuolo: l'area è stata interessata in passato da fenomeni di contaminazione, per i quali sono stati attivati interventi di bonifica; gli esiti più recenti indicano che il sito può essere considerato non contaminato, pur con la prosecuzione delle attività di monitoraggio; questo consente di ritenere compatibile la trasformazione prevista, a condizione che siano completate le operazioni previste e rispettate le prescrizioni ambientali;
- acque e risorse idriche: il progetto introduce sistemi di drenaggio sostenibile e bacini di laminazione integrati nel parco urbano, con l'obiettivo di rallentare il deflusso delle acque meteoriche, ridurre il rischio idraulico e favorire il riutilizzo delle risorse idriche per usi non potabili; nel complesso viene garantito il principio di invarianza idraulica e inoltre sono previste pavimentazioni drenanti per la pista ciclabile, per i parcheggi e le aree di pertinenza pubbliche;
- qualità dell'aria: le simulazioni effettuate indicano che il progetto non comporta un peggioramento significativo rispetto alla situazione attuale; le emissioni più rilevanti sono legate alla fase di cantiere, quindi temporanee, mentre a regime l'intervento prevede soluzioni orientate alla mobilità sostenibile e alla riduzione dell'uso dell'auto privata;
- clima acustico: non emergono criticità rilevanti; i livelli sonori risultano compatibili con i limiti normativi, pur con la necessità di verifiche in fase attuativa e di realizzazione di misure di mitigazione a protezione dell'area PIERS rispetto alle sorgenti sonore legate all'attività della nuova struttura di vendita;
- clima: il progetto mira a ridurre l'effetto "isola di calore" grazie all'incremento significativo delle superfici verdi, alla piantumazione di oltre 280 alberi e all'uso di materiali permeabili e riflettenti; la realizzazione di un grande parco pubblico centrale, insieme alla riorganizzazione degli spazi urbani, contribuisce a migliorare il comfort ambientale e la qualità dell'aria locale;
- mobilità: la ValSAT evidenzia come l'intervento comporti una riorganizzazione complessiva della viabilità, con l'introduzione di nuove rotatorie, la riqualificazione delle strade esistenti e il potenziamento dei percorsi ciclopedonali; le simulazioni di traffico mostrano livelli di servizio complessivamente buoni, senza peggioramenti rispetto alla situazione attuale, grazie anche alla redistribuzione dei flussi e alla migliore accessibilità dell'area;
- paesaggio e vegetazione: l'area, attualmente caratterizzata da spazi degradati e frammentati, viene trasformata in un "quartiere-parco", con un grande corridoio verde che diventa elemento strutturante dell'intervento; oltre a migliorare la qualità paesaggistica, questa scelta aumenta la biodiversità e rafforza le connessioni ecologiche locali;
- salute, qualità della vita e contesto economico: la riqualificazione dell'area contribuisce a creare un ambiente più sicuro, accessibile e attrattivo, introducendo un mix funzionale che comprende residenze, edilizia sociale, servizi e uno studentato; questo mix favorisce l'inclusione sociale e genera ricadute economiche positive per il quartiere;
- valutazione dei servizi ecosistemici: il confronto tra la situazione attuale e quella di progetto evidenzia un bilancio complessivamente positivo, con miglioramenti nella regolazione del microclima, nella gestione delle acque, nell'assorbimento di CO₂ e nella qualità dello spazio urbano; questo conferma la coerenza dell'intervento con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

VISTA la proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale ValSAT ai sensi dell'art.



Provincia di Rimini

15 comma 1 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., così come disposto dall'art. 19 comma 3 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., resa dall'**Ufficio** provinciale **VAS-ValsAT** con nota prot. 13387 del 09/06/2026 (riportata in Allegato A parte integrante del presente atto) da cui si evince che:

- la ValSAT esprime un giudizio complessivamente favorevole poiché l'intervento è ritenuto sostenibile e compatibile con le componenti ambientali analizzate;
- tuttavia, questo esito positivo è subordinato al rispetto di una serie di prescrizioni, definite anche dai soggetti con competenze ambientali, tra cui il completamento delle attività di bonifica, l'adozione di soluzioni per la mitigazione acustica, la corretta gestione del verde e l'attivazione di un sistema di monitoraggio nel tempo (in particolare su traffico, rumore e stato delle aree verdi);

RITENUTO di dover fare proprie le considerazioni e prescrizioni nella suddetta proposta di parere motivato relativamente all'Accordo di Programma in oggetto;

RICHIAMATI integralmente i pareri degli **Uffici** provinciali **Difesa del Suolo** (v. nota prot. 5111 del 27/03/2025) e **Urbanistica** (nota prot. n. 11.631 del 30/06/2025) allegati rispettivamente sotto le lettere A e B nel Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 63 del 03/07/2025;

RICONOSCIUTO che le condizioni e prescrizioni contenute nei suddetti pareri sono state integralmente recepite nella documentazione posta a corredo della stesura definitiva dell'Accordo di Programma e non hanno necessità di essere rivisti o aggiornati;

RICHIAMATO lo Statuto dell'Ente in vigore dal 17 giugno 2016, approvato con deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci n. 1 del 03/05/2016, che individua le competenze degli organi istituzionali;

ATTESA pertanto la propria competenza all'assunzione del presente atto;

SENTITO il Consigliere delegato all'Urbanistica - Piano Territoriale di Area Vasta - Transizione ecologica ed energetica, Fabrizio Piccioni, nominato con Decreto presidenziale n. 69 del 29/11/2024;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Governo del Territorio, Arch. Gilberto Facondini, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del TUEL introdotto dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.L. 10/10/2012 n. 174, convertito, con modificazioni, in legge 7/12/2012 n. 213;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che, pertanto, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del TUEL introdotto dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.L. 10/10/2012 n. 174, convertito, con modificazioni, in legge 7/12/2012 n. 213 non necessita il parere di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Economico Finanziario;

Tutto ciò premesso e qui integralmente richiamato;

DECRETA

1) di esprimere, sulla base delle soprastanti valutazioni in riferimento alla «Proposta di accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 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 all'interno del sub-ambito denominato "AR_2A" e sul limitrofo ambito denominato "AUC_2"», comprensiva della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, le competenze provinciali di seguito specificate:

- **parere motivato positivo**, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., come disposto dall'art. 19 comma 3 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., relativamente agli effetti di



Provincia di Rimini

variante urbanistica del Comune di Rimini, subordinatamente al recepimento delle prescrizioni formulate nel contributo istruttorio dell'Ufficio VAS-Valsat riportato in Allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

- **parere favorevole** ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008 e ss.mm.ii. in merito alla compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, dando atto che le condizioni riportate nel parere dell'Ufficio Difesa del Suolo citato in narrativa sono state integralmente recepite nella documentazione predisposta per la Conferenza conclusiva dell'Accordo di Programma;

- 2) di assumere l'impegno quale Presidente della Provincia di Rimini, ovvero di indicare il proprio delegato istituzionale, a sottoscrivere l'Accordo in oggetto, secondo le procedure dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., con facoltà di apportarvi quelle opportune aggiunte e modifiche formali o di dettaglio, tali da non alterare la sostanza della proposta esaminata in sede di Conferenza conclusiva;
- 3) di dare atto che i documenti costitutivi dell'Accordo di Programma, ed in particolare quello denominato "Scheda norma", dovranno essere modificati prima della sottoscrizione per tener conto delle prescrizioni impartite col parere motivato ValSAT sopra citato e delle prescrizioni impartite nella Conferenza conclusiva;
- 4) di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Rimini per il seguito di competenza;
- 5) di pubblicare il presente provvedimento all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi del regolamento per la disciplina dell'albo pretorio informatico approvato con delibera G.P. n. 344 del 29/12/2010.

Rimini, lì 29/06/2026

Presidente del Consiglio
SADEGHOLVAAD JAMIL

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate



Provincia di Rimini

DECRETO PRESIDENZIALE N. 64 DEL 29/06/2026

OGGETTO: COMUNE DI RIMINI - PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS N. 267/2000 E DELL'ART. 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 ALL'INTERNO DEL SUB-AMBITO DENOMINATO "AR_2A" E SUL LIMITROFO AMBITO DENOMINATO "AUC_2". ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente Decreto presidenziale è stato affisso all'albo online per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 29/06/2026, come previsto dall'art.124, c.1, del T.U. n.267/2000 e s.m., ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa.

Rimini, lì 29/06/2026



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N. 0233765/2026 del 09/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PR0T.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

**Oggetto: COMUNE DI RIMINI. ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 59 E ART. 60 L.R. 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DEL COMPARTO "AR_2A" IN VARIANTE AL RUE.
CONTRIBUTO ISTRUTTORIO AI FINI DELL'ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO AI SENSI dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 e art. 19 della LR 24/2017**

Dato atto che il Comune di Rimini:

- ha indetto e convocato la prima seduta di Conferenza di servizi conclusiva ai sensi degli articoli 59 e 60 comma 3 della LR 24/2017, in modalità telematica per il giorno 03/12/2025, allegando la documentazione tecnica attinente la *"Conclusione dell'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici, ai sensi degli articoli 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, contestuale approvazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria e del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica del parcheggio di urbanizzazione secondaria sulla limitrofa area classificata in "AUC_U"*;
- con precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 17/06/2025 ha espresso l'assenso preliminare allo Schema di Accordo di Programma;
- ha pubblicato sul BURERT n. 183 del 16/07/2025 l'avviso dell'espressione dell'assenso e il periodo di pubblicazione si è concluso il 15/09/2025;
- contestualmente ha pubblicato la copia completa della proposta preliminare di Accordo, comprensiva del documento di VALSAT, degli elaborati di variante agli strumenti urbanistici vigenti e degli elaborati di progetto, sul sito istituzionale del Comune per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 16/07/2025;
- ha convocato la seconda seduta di Conferenza di servizi conclusiva, ai sensi degli articoli 59 e 60 comma 3 della LR 24/2017, in modalità telematica per il giorno 30/04/2026;

Dato atto, inoltre, che:

- rispetto alla fase preliminare è emersa la necessità di modificare i contenuti originari dell'Accordo, ampliandone le motivazioni di interesse pubblico e ridefinendone i contenuti;
- il Comune di Rimini ha messo a disposizione i pareri pervenuti degli enti e soggetti competenti in materia ambientale;
- entro il termine perentorio del periodo di deposito, conclusosi il 15/09/2025, sono pervenute n. 2 osservazioni da parte della Società ASI. L'ufficio comunale preposto ha predisposto le relative proposte di controdeduzione che saranno presentate al Consiglio Comunale per la relativa votazione;

Preso atto che:

- i soggetti competenti in materia ambientale hanno espresso il loro parere in sede di conferenza di servizi conclusiva;

Provincia di Rimini Prot.0013387-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20POT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

- l'approvazione dell'Accordo determinerà approvazione della variante urbanistica, del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) del parcheggio di urbanizzazione secondaria e l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- in particolare, nell'approvazione definitiva dell'intervento si dovrà tenere conto dei pareri favorevoli con prescrizioni acquisiti nell'ambito della Conferenza conclusiva;

Considerato che:

- il perimetro dell'area interessata dall'Accordo è classificato dal Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno territorio urbanizzato, come ambito di riqualificazione AR2, sub ambito AR_2a, fatta eccezione per una porzione in AUC_U (Ambiti Urbani Consolidati) con parti ricadenti nel sub-ambito AR_2C di completamento. L'operazione di riqualificazione prevista dall'Accordo risulta conforme alle norme del PSC riguardo alla superficie consentita e alle destinazioni d'uso insediabili e risulta altresì compatibile con i vincoli e le tutele esistenti;
- attualmente l'area versa in condizioni di abbandono e degrado. L'elemento caratterizzante il sito è l'edificio dell'ex Questura, recentemente demolito. Sono presenti degli spazi aperti, che rappresentavano la dotazione pubblica dell'ex Questura, ma che non hanno mai ricevuto collaudo e pertanto sono rimasti inutilizzati, un ampio parcheggio il cui utilizzo è parzialmente interdetto mediante lo sbarramento dei punti di accesso, un'area verde ospitante un bacino di laminazione e alcune altre aree verdi prive di uso specifico;
- gli interventi riguardano: il completamento del tessuto urbano residenziale presente sul lato nord-ovest (ivi compreso uno studentato), la realizzazione di un parco pubblico di forma allungata che costeggi tutto l'asse di Via Damerini, traslato leggermente verso sud-est rispetto al sedime esistente. Sul lato opposto del parco troveranno posto l'ERP e l'ERS previsti dal PIERS (Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale) e una media struttura di vendita alimentare;
- la parte del Sub-Ambito AR_2A relativa al suddetto PIERS ha formato oggetto di disciplina urbanistica mediante Procedimento Unico ex art. 53, L.R. 24/2017, con la proposta di intervento di realizzazione di 36 alloggi, di cui 24 ERP e 12 ERS. L'area verrà ceduta gratuitamente al Comune come standard di progetto;
- l'Accordo di Programma prevede la realizzazione di alcune opere di pubblico interesse, necessarie per la rigenerazione complessiva del sub-ambito: un nuovo parco pubblico che rappresenti il fulcro di attività e di vita del quartiere, la realizzazione di interventi di messa in sicurezza della circolazione (attraverso la rifunionalizzazione del collegamento della via Ugo Bassi con la via Lagomaggio, la realizzazione di una nuova viabilità e di due nuove rotonde), la realizzazione di interventi di mobilità dolce di connessione dell'intervento con il contesto urbano, la previsione di uno studentato; oltre alla realizzazione di parcheggi;
- l'intervento previsto dall'Accordo di programma è stato esteso a comprendere anche un'area privata limitrofa all'ambito di riqualificazione, pari a 1.663 mq, sulla quale realizzare un'ulteriore dotazione di parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria, previo ricorso alla procedura espropriativa;
- inoltre, rispetto alla fase preliminare, gli elaborati costitutivi dell'Accordo sono stati aggiornati a seguito del Decreto n. 63 del 03/07/2025 del Presidente della Provincia di Rimini. In particolare sono state apportate le seguenti modifiche: è stata delocalizzata la cabina Enel collocando una nuova cabina in bassa tensione per la funzione residenziale e commerciale all'interno del parcheggio pubblico lato via Lagomaggio e una nuova cabina

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N. 0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

- di media tensione per la funzione dello studentato posizionata lungo il parco che affaccia sulla nuova via Damerini; la superficie fondiaria del lotto H è stata estesa includendo l'ex lotto L, per costruire su un unico lotto sia lo studentato che i parcheggi pertinenziali previsti dall'articolo 41sexies della Legge 1150/42; viene evidenziato che le depressioni già programmate nell'area destinata a verde pubblico vicino allo studentato possono ospitare anche la laminazione derivante dall'apporto delle superfici che saranno impermeabilizzate nel lotto "H", fino a un massimo di 1.500 mq di superficie coperta;
- l'intervento di rigenerazione prevede per attrezzature e spazi collettivi il reperimento di superfici superiori a quelle richieste dal PSC;
 - il progetto di rigenerazione urbana dell'intero sub-ambito AR_2a sarà attuato in due stralci funzionali e precisamente:
 - Stralcio 1 – comprensivo della demolizione del preesistente fabbricato e la ricostruzione di parte della volumetria demolita afferente ad esso, il cambio d'uso a commerciale e l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita di alimentari e non, nonché la nuova costruzione di opere di urbanizzazione consistenti in parcheggi e viabilità di accesso. Inoltre, è previsto un intervento di nuova costruzione di edifici residenziali ERS/ERP in attuazione del PIERS cofinanziato dalla Regione (opera pubblica);
 - Stralcio 2 - prevede di completare l'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana del sub-ambito di PSC AR.2A con un'estensione del tessuto urbano residenziale presente sul lato nord-ovest, con una piccola quota di esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, opere pubbliche extra standard costituite da uno studentato, nonché la nuova costruzione di opere di urbanizzazione consistenti in parcheggi, verde attrezzato, cassa d'espansione e nuova viabilità in sostituzione dell'attuale Via Damerini e nuova rotatoria su via Ugo Bassi;
 - il documento di VALSAT contiene gli esiti delle valutazioni complessive sull'intero compendio (stralcio 1 e stralcio 2);
 - il rilevante interesse pubblico è stato individuato sulla previsione realizzativa di una residenza per studenti universitari e nel trasferimento al patrimonio provinciale dell'area sulla quale verrà realizzata. Il progetto prevede la realizzazione di uno *student housing* con un numero di posti letto non inferiore a 80 finalizzato al potenziamento dell'offerta degli alloggi per studenti universitari; le modalità attuative dell'intervento saranno precisate nell'ambito di un successivo accordo ex art. 15 L. 241/90 tra Provincia e Amministrazione comunale;
 - nel documento di VALSAT è stata effettuata un'analisi della pianificazione e verifica di coerenza rispetto ai contenuti di variante urbanistica, confermandone la compatibilità;
 - la Variante consiste nella modifica della Tavola 1.8 del RUE vigente del Comune di Rimini e relativa scheda normativa di Accordo di Programma;
 - in merito all'analisi delle alternative, vengono presi in esame: lo Scenario zero che lascerebbe un vuoto urbano con edifici parzialmente demoliti, le criticità viarie esistenti, un contesto di marcato degrado, aree di ammassamento e di esodo per lo stadio insicure e frammentate; lo Scenario 1 con attuazione del PIERS precedentemente approvato e attuazione del progetto privato in aderenza alle norme di RUE, all'interno di un contesto degradato che impedirebbe anche la fruizione in sicurezza dell'impianto sportivo; ed infine lo Scenario 2, relativo alla rigenerazione complessiva dell'intero sub-ambito AR.2A, che si sostiene essere l'unico che garantisce la sostenibilità ambientale, l'integrazione sociale, il

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0233765/2026 del 11-12-2024
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

miglioramento delle condizioni generali di sicurezza, di regimazione delle acque, di qualità acustica e urbana;

- il documento di VALSAT individua le principali componenti ambientali interessate dall'intervento e i relativi potenziali impatti; in particolare l'esame si concentra sulle seguenti componenti:
 - Suolo e sottosuolo: le indagini ambientali svolte tra il 2022 ed il 2024 hanno evidenziato la presenza di non conformità (terreni contaminati e riporti non conformi) a una profondità massima di 3,0 m da p.c., sono pertanto stati attivati interventi di bonifica dai quali resta esclusa l'area soggetta a permesso di costruire in deroga convenzionato per la realizzazione della medio-piccola struttura di vendita, in quanto non risultata contaminata. Con Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2024-6920 del 11-12-2024, ARPAE – SAC di Rimini ha concluso il Procedimento con Approvazione dell'Analisi di Rischio (ex. Art. 242) per la matrice acque sotterranee e del Piano di Caratterizzazione (ex. Art. 242 bis) per la matrice terreni, il sito pertanto è da considerarsi non contaminato, prescrivendo la continuazione del monitoraggio in tutti i piezometri per l'anno 2025. Il raggiungimento degli obiettivi di bonifica in tutti i punti di collaudo in funzione delle nuove destinazioni d'uso consentirà la rimozione delle passività ambientali presenti in sito e l'utilizzo in conformità ai requisiti ambientali e sanitari. In fase di esercizio il sistema di raccolta delle acque sarà progettato al fine di evitare impatti nel suolo e sottosuolo; i reflui saranno gestiti come da normativa vigente in materia;
 - Acque e risorse idriche: il verde di quartiere assolverà il compito di contenere il flusso idrico di picco, rallentare il flusso idrico, ridurre il volume di acqua finale recapitato nel ricettore e il tempo di corrivazione. Nel progetto sono proposti sistemi di drenaggio sostenibili attraverso l'utilizzo di aree di laminazione realizzate con depressioni inerbite inserite nella morfologia del paesaggio; le acque meteoriche laminate possono essere successivamente riutilizzate nel sito per tutti gli scopi che non prevedono l'utilizzo di acque potabili (es. uso irriguo). Per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche dello Stralcio 1 il recapito avverrà nella fognatura esistente in via U.Bassi, mentre nello Stralcio 2 la rete sarà connessa idraulicamente ai bacini di invaso ricavati nelle aree verdi depresse. La rete acque meteoriche è suddivisa in due "sottoambiti": quello ovest, che recapiterà l'acqua laminata nella fognatura esistente in Via Lagomaggio e quello est, che recapiterà l'acqua laminata nella fognatura esistente in Via U.Bassi. Per quanto relativo invece alle opere di cui al parcheggio su Via Giacosa, l'invaso necessario verrà ricavato all'interno della rete interrata di collettamento delle acque, adeguatamente sovradimensionata, poi successivamente laminata per mezzo dello specifico manufatto ed infine recapitata nella fognatura esistente di Via Giacosa. Inoltre sono previste pavimentazioni drenanti per la pista ciclabile, per i parcheggi e le aree di pertinenza pubbliche;
 - Rischio idraulico: il documento di VALSAT è stato aggiornato secondo la recente variante al PAI-PO e PGRA del dicembre 2025. dichiara che l'area è esclusa dalle zone a pericolosità e a rischio idraulico per quanto riguarda l'esondazione individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). L'area non risulta in pericolo anche per quanto riguarda la pericolosità dovuta all'esondazione del reticolo idrografico secondario di pianura RSP. In base all'istruttoria allegata al parere fornito dall'Ufficio geologico – Governo del territorio provinciale si evince che una piccola porzione

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

dell'area interessata dalla variante urbanistica ricade all'interno delle aree interessate da alluvioni frequenti (elevata probabilità – P3) relative all'ambito territoriale del reticolo secondario di pianura (RSP);

- Qualità dell'aria: le simulazioni effettuate, prendendo in considerazione anche l'analisi del traffico appositamente svolta, dimostrano che i valori di maggiore concentrazione si collocano in prossimità degli archi viari considerati; lo Scenario 2 non modifica in modo significativo lo scenario attuale e quindi la qualità dell'aria rispetto allo stato attuale. In sintesi, viene dichiarato che la realizzazione del progetto non introduce fonti significative di inquinamento atmosferico: la medio-piccola struttura di vendita e le funzioni residenziali generano emissioni limitate e compatibili con il contesto urbano; le emissioni dirette sono concentrate soprattutto nella fase di cantiere, considerate temporanee e gestibili con misure tecniche e operative. Inoltre, il progetto promuove la mobilità sostenibile attraverso limitazione della viabilità carrabile interna al comparto, potenziamento dei percorsi ciclopeditoni, integrazione con il trasporto pubblico locale e incentivazione della mobilità elettrica (colonnine di ricarica);
- Clima: la riduzione del fenomeno isola di calore è supportata dalla scelta dei materiali e delle finiture ad elevato potere riflettente (albedo), dalla distribuzione dei volumi edilizi tale da favorire la circolazione dell'aria (ventilazione naturale), dall'incremento della vegetazione rispetto all'esistente (piantumazione di n.280 nuove alberature) dalla scelta della vegetazione compatibile con il microclima, dalla concezione "intelligente" dell'impiantistica degli edifici e massimizzazione dell'utilizzo di materiali permeabili nelle pavimentazioni degli spazi. Inoltre, il progetto prevede l'inserimento di varie tipologie di elementi arborei di elevate dimensioni che contribuiranno a migliorare il microclima, mitigando l'effetto "isola di calore" urbana e incentivando l'assorbimento della CO₂;
- Clima acustico: si ritiene che non vi siano criticità rispetto ai livelli sonori rilevati e successivamente valutati con il modello di calcolo. Nelle fasi successive verranno attuate tutte le soluzioni idonee al contenimento dei livelli sonori entro i limiti di legge, prevedendo in linea generale le seguenti soluzioni: macchinari più silenziosi, punti di installazione idonei e necessari interventi di mitigazione acustica (barriere acustiche perimetrali, pensilina, schermature acustiche dei macchinari), in particolare a protezione dell'area PIERS rispetto alle sorgenti sonore legate all'attività della nuova struttura di vendita. Si conclude che in relazione ai risultati delle valutazioni e delle prescrizioni contenute nella ZAC del Comune di Rimini che prevede la riclassificazione delle aree oggetto di AdP in III classe acustica, le opere in progetto non comprometteranno il clima acustico riscontrato in fase di caratterizzazione dello Stato di Fatto, confermandosi congrue alla riqualificazione dell'area;
- Mobilità: l'area di intervento si inserisce in un territorio urbanizzato con un sistema consolidato di viabilità stradale e ciclopeditona, inoltre risulta ben servita dal trasporto pubblico locale. Sono previste opere viabilistiche (rotatorie, riqualificazioni, nuova sede stradale della Via Damerini, viabilità di accesso alle lottizzazioni) oltre a nuovi parcheggi e nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali. Il nuovo sistema di strade e parcheggi servirà prevalentemente la nuova struttura di vendita posta nell'area ex Questura, garantendo tuttavia la permeabilità con le vie circostanti, nello specifico via Ugo Bassi, viale Giovanni Pascoli e via Lagomaggio. Il criterio fondante è rendere la Via Damerini l'unico asse carrabile di attraversamento del lotto, che viene traslata verso

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N. 0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

sud-est e trasformata in un viale alberato, fruibile dai veicoli solo a velocità calmierata. Il nuovo asse di via Damerini andrà ad avere su ambo le teste una rotonda che andrà a disimpegnare le intersezioni rispettivamente con via Ugo Bassi (a nord) e con via Lagomaggio (a sud). La fermata del trasporto pubblico verrà rilocalizzata e connessa con un percorso pedonale alla nuova struttura di vendita, al parco e a via Damerini. Presso i parcheggi pubblici, collocati lungo il perimetro dell'area, sono previste stazioni di ricarica per mezzi elettrici e velostazioni, attrezzate per lo sharing di biciclette a pedalata assistita, scooter elettrici e monopattini;

- Analisi del traffico: è stato eseguito un aggiornamento dello studio di traffico, in termini di traffico generato e attratto; le simulazioni effettuate relativamente allo scenario progettuale stimano un livello di servizio ottimo o buono a livello medio complessivo di intersezione e comunque con risultati sempre circa uguali allo stato attuale, quando è stato possibile effettuare la comparazione. Si conclude che l'intervento urbanistico nel suo complesso promuove la mobilità lenta ciclabile e pedonale garantendo continuità di percorsi;
- Energia: Attualmente l'area di progetto è servita da linee elettriche esistenti MT di TERNA, il progetto prevede la ricollocazione della cabina ENEL esistente senza aggravio di carico sulla rete. Al fine di garantire un bilanciamento energetico vengono previste performance energetiche degli edifici particolarmente elevate che si baseranno su scelte atte all'eliminazione dei principali ponti termici e con l'utilizzo di serramenti ad elevato isolamento acustico, volti alla protezione solare, all'isolamento termico e alla tenuta all'aria e al vento, oltre che l'impiego di impianti altamente efficienti. Inoltre, è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla struttura commerciale, con potenza installata di circa 279 kWp;
- Inquinamento luminoso: viene dichiarato che l'illuminazione pubblica sarà prevista a LED e tutti i nuovi apparecchi illuminanti saranno costruttivamente conformi ai requisiti di cui alla L.R. n.19/2003. Inoltre, saranno installati sui relativi sostegni metallici in esecuzione full cut-off, ovvero sempre con vetro parallelo al suolo (inclinazione 0°) in modo da annullare qualsiasi possibilità di emissione della luce verso l'emisfero superiore;
- Rifiuti: si prevede, in fase di cantiere, di riutilizzare il materiale proveniente da scarti di costruzione e demolizione (C&D); in particolare durante la demolizione dell'edificio dell'ex Questura è stata attuata la demolizione selettiva che prevede la separazione dei rifiuti in frazioni omogenee nell'ottica dell'economia circolare, andando a suddividere le principali componenti riciclabili (legno, vetro, plastica, miscele bituminose, ferro e acciaio). In fase di esercizio saranno predisposte adeguate isole ecologiche finalizzate alla separazione e allo stoccaggio dei rifiuti, destinate separatamente alla struttura di vendita e ai nuovi fabbricati residenziali;
- Paesaggio: allo stato attuale l'area presenta scarso valore paesaggistico, con verde incolto, spazi frammentati e assenza di connessioni funzionali, al cui interno è presente un parcheggio poco utilizzato oltre alla presenza del complesso dell'Ex Questura (già demolito). Il progetto costruisce un "quartiere-parco" con forte integrazione tra verde, funzioni urbane e mobilità dolce. Viene realizzato un grande parco centrale pubblico, progettato come polmone verde del quartiere, area di laminazione per la sicurezza idraulica, luogo di socialità, sport, gioco inclusivo e relax. Inoltre, verrà realizzato un viale

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

alberato (via Damerini) di collegamento pedonale e veicolare con il tessuto residenziale limitrofo; il parco, una volta congiunto alla porzione realizzata in Stralcio 1, definirà un grande corridoio verde che va dalla zona antistante lo stadio comunale fino a via Ugo Bassi. La presenza di un abaco di vegetazione, costituito da specie arboree con differenti grandezze, portamenti, colorazioni ed epoche di fioritura, qualificherà l'area dal punto di vista paesaggistico e della biodiversità. Il progetto del parco prevede la movimentazione del terreno, con pendenze non troppo pronunciate, culminante nell'area adibita a bacino di laminazione che soddisfa le prescrizioni di carattere idraulico volte alla realizzazione di aree di laminazione.

- **Vegetazione:** l'area presenta una vegetazione scarsa e disomogenea, composta in prevalenza da verde incolto e pochi esemplari arborei di scarso valore paesaggistico ed ecologico; la densità arborea è molto bassa e il sistema del verde risulta frammentato, senza continuità con i parchi e gli spazi verdi circostanti. Il progetto prevede un incremento significativo del patrimonio vegetale, con l'inserimento di oltre 280 nuovi alberi (oltre alla piantumazione di specie arbustive e tappezzanti), inoltre si basa su un abaco di specie autoctone, coerenti con il contesto riminese e adatte al clima locale, prediligendo essenze a fabbisogno idrico medio basso. Il viale alberato Nord-Sud sarà caratterizzato da filari di specie di 2° grandezza (*Carpinus betulus*). I parcheggi verdi saranno caratterizzati dalle alberature perimetrali di *Morus alba* "Fruitless" e *Lagerstroemia indica*. Il parco centrale sarà composto da una predominanza di *Quercus Ilex* e da ulteriori esemplari di *Acer campestre*, *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Carpinus betulus*, *Pyrus calleryana*, *Prunus amygdalus* e *Tilia cordata*. Le aree di filtro e le zone attrezzate avranno anche alberature di *Pyrus calleryana* e *Prunus amygdalus*. Anche la progettazione del verde privato è stata pensata per dare continuità alla scelta delle essenze previste per il parco;
 - **Salute, qualità della vita e contesto economico:** l'intervento riqualifica un'area degradata trasformandola in un quartiere sicuro, verde e vivibile. Il nuovo parco e la riduzione del traffico migliorano aria, microclima e benessere quotidiano; gli spazi pubblici accessibili e percorsi ciclopedonali favoriscono socialità e stili di vita sani; inoltre il mix di residenze, studentato e servizi rafforza inclusione e sicurezza percepita; infine le attività previste generano occupazione e un impatto economico positivo per il quartiere;
 - **Archeologia:** il progetto non interferisce con aree archeologiche tutelate e non insiste su siti archeologici noti. Gli interventi sono quindi considerati compatibili dal punto di vista archeologico, purché attuati nel rispetto delle procedure previste;
- il documento di VALSAT inoltre approfondisce l'analisi dei Servizi Ecosistemici – SE –, previsti dalla norma del PTAV; partendo dalla Carta del Sistema Ambientale, vengono individuati gli ecosistemi e attribuiti pesi alle diverse tipologie ecosistemiche in funzione di specifiche variabili, denominate fattori di modulazione, che incidono sull'erogazione dei SE. Dei 9 SE mappati dal PTAV per l'area d'intervento, collocata in zona a valenza ecosistemica bassa, sono valutati i seguenti: protezione dagli eventi estremi, regolazione del microclima, regolazione della CO₂, controllo dell'erosione, produzione agricola, regolazione del regime idrologico. Per ogni SE sono stati identificati alcuni indicatori effettivamente applicabili al contesto e rappresentativi delle componenti ecosistemiche presenti.

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N. 0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

- il documento di VALSAT conclude affermando che, alla luce delle valutazioni effettuate che la proposta progettuale presentata risulta pienamente compatibile/sostenibile in termini di impatto sulle componenti ambientali;
- viene riportata una proposta di monitoraggio che riprende la maggior parte degli indicatori previsti dalla VALSAT del PSC;

Considerato inoltre che:

- con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 63 del 03/07/2025 è stato subordinato il prosieguo dell'iter di approvazione dell'AdP al recepimento delle condizioni formulate con i pareri degli uffici provinciali allegati allo stesso:
 - le prescrizioni indicate nel parere favorevole espresso dall'Ufficio Geologico della Provincia di Rimini sono state recepite ed inserite nella "Scheda Norma" della Variante urbanistica;
 - il Servizio Pianificazione Urbanistica della Provincia di Rimini ha espresso una valutazione positiva condizionata al recepimento dei seguenti aspetti: la delocalizzazione in adiacente area verde della cabina elettrica proposta sul lotto "L", al fine di massimizzare la quantità di stalli per auto realizzabili in loco; l'estensione della superficie fondiaria dello studentato al lotto "L" – da cedere alla Provincia con le stesse modalità previste per il lotto "H" – al fine di soddisfarvi la quota di parcheggio pertinenziale ex art. 41-sexies L. 1150/42 senza ricorrere necessariamente a soluzioni progettuali a più livelli interrati; la delocalizzazione della vasca di laminazione prevista sul lotto in promessa di cessione alla Provincia, consigliando di integrare le depressioni già previste sulle aree verdi con la quota parte derivante dall'apporto delle superfici impermeabilizzate nel lotto "H";
- le condizioni di cui al punto precedente sono state recepite nella documentazione tecnica trasmessa con la convocazione della seconda seduta di Conferenza di servizi conclusiva del 30/04/2026;
- le due osservazioni pervenute dal privato co-sottoscrittore dell'Accordo di Programma (che saranno discusse in sede di Consiglio Comunale) riguardano: l'inclusione tra le destinazioni complementari alla residenza i tipi d'uso b3.1 (funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano) e c7 (funzioni sanitarie e socioassistenziali), accolta; deroga alle distanze dai confini di proprietà (D1) e da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2), parzialmente accolta;
- i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti hanno espresso le loro valutazioni da cui non emergono situazioni di particolare criticità ambientale, pur rilevando alcuni elementi oggetto di prescrizione di cui si dovrà tener conto in fase di esecuzione dell'opera. In particolare, si evidenziano i seguenti contributi:
 - parere sulla sostenibilità ambientale ai sensi della LR n. 24/2017 espresso da ARPAE, acquisito al prot. prov.le n. 0009552 del 29/04/2026, sulla variante urbanistica e l'intervento oggetto di AdP, in cui si conclude che l'Accordo presentato risulta sostenibile per le matrici ambientali valutate per competenza, condizionato al rispetto di alcune prescrizioni:
 - ACUSTICA: valutazione positiva della proposta progettuale Stralcio 2 con le seguenti prescrizioni:

Provincia di Rimini Prot.0013387-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PR0T.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

a) dovranno essere approfonditi e confermati in fase di progetto definitivo dei nuovi insediamenti residenziali, compreso lo studentato, i seguenti elementi di valutazione:

- tutte le nuove sorgenti di rumore (impianti tecnologici e altri), esplicitando la loro localizzazione e specificando la distanza da ricettori limitrofi, l'altezza e le caratteristiche dimensionali e tecniche;
- percorsi stradali per la circolazione ed i flussi di traffico di veicoli leggeri e pesanti, sia nel periodo diurno che notturno, all'interno e nell'intorno dell'area in progetto, con particolare attenzione agli accessi dei parcheggi, alle aree carico-scarico, alle aree dedicate alla raccolta rifiuti;
- eventuali zone con limiti di velocità stabilite dall'Amministrazione Comunale;

b) in funzione degli elementi citati al punto 1a), dovranno essere rivalutati i livelli di rumore stimati *post operam*, sia nel periodo diurno che notturno, all'interno dell'area di intervento ed in corrispondenza dei ricettori limitrofi potenzialmente esposti, tenendo in considerazione anche le altezze degli edifici; la simulazione *post operam* dovrà essere di tipo cautelativo, riferendosi a condizioni di pieno regime e di massima emissione sonora;

c) qualora si evincesse il mancato rispetto dei limiti vigenti, assoluti e differenziali, dovranno essere introdotti gli accorgimenti progettuali e le opere/misure di mitigazione necessari a garantire la tutela dei ricettori esposti al rumore. I sistemi di mitigazione, oltre ad essere rappresentati cartograficamente, dovranno essere valutati fornendo tutte le caratteristiche tecniche, dimensionali, tipologiche e funzionali, e tutti i calcoli che verifichino la loro efficacia per la tutela dei ricettori.

Si raccomanda, infine, di eseguire un monitoraggio *post operam* entro 6 mesi dal completamento delle opere di urbanizzazione nell'area complessiva di intervento, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti, compreso il criterio differenziale nei casi applicabili, sia in punti ritenuti significativi nell'area sia in corrispondenza dei ricettori limitrofi potenzialmente esposti alle immissioni rumorose connesse alle opere in progetto; gli esiti dei rilievi di monitoraggio dovranno essere sottoposti all'attenzione degli uffici comunali per le successive valutazioni di competenza. Qualora dagli esiti di monitoraggio, si evinca il superamento dei limiti o scostamenti rilevanti rispetto alle simulazioni *post operam*, dovranno essere valutate le opportune misure correttive e/o opere di mitigazione per la risoluzione delle criticità.

- CAMPI ELETTROMAGNETICI non si ravvisano raccomandazioni e/o prescrizioni specifiche;

ACQUE/SUOLO/VERDE: valutazione positiva con le seguenti prescrizioni, fermo restando che gli allacciamenti e la relativa attivazione delle reti tecnologiche, con particolare riferimento al sistema idraulico e sistema fognario, potranno essere rilasciati solo previa verifica presso Gestore SII del completamento dei lavori di adeguamento del sistema fognario/depurativo:

- a) per le acque reflue relative alle previsioni di Accordo di Programma-Stralcio 2, classificate come acque reflue domestiche delle nuove opere, ai sensi del D.Lgs n.152/06 s.m.i., dovranno essere trattate, così come previsto da Regolamento Comunale e secondo le indicazioni di Hera; le acque saponate, provenienti dai lavelli delle cucine e dei servizi igienici, lavastoviglie e docce/vasche, dovranno essere trattate in pozzetti degrassatori opportunamente dimensionati in base al numero di abitanti equivalenti previsti;
- b) per le attività/insediamenti con destinazione commerciale o di produzione di beni, le cui aree esterne siano adibite all'accumulo/deposito/stoccaggio di materie prime, prodotti o scarti/rifiuti, allo svolgimento di fasi di lavorazione ovvero ad altri usi per le quali vi sia la possibilità di dilavamento dalle superfici impermeabili scoperte, la

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N. 0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere dotata di sistemi di raccolta/trattamento di tali acque (di prima pioggia o reflue di dilavamento), distinta da quella delle acque meteoriche pulite, non soggette a contaminazione;

- ARIA: non si ravvisano raccomandazioni e/o prescrizioni specifiche;
- parere ai sensi dell'art. 5 della LR 19/08 dell'Ufficio geologico – Governo del territorio provinciale, acquisito al prot. prov.le n.5111 del 27/03/2025, in cui viene espressa una valutazione favorevole nel rispetto di alcune prescrizioni, fra le quali:
 - in considerazione della previsione di realizzare piani interrati, dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda compreso il monitoraggio durante le operazioni di scavo;
 - garantire la sicurezza per la pubblica incolumità e prevenire problematicità di tipo igienico sanitario in merito ai bacini di laminazione a cielo aperto;
- inoltre, si sono espressi con pareri favorevoli/conformi con prescrizioni/condizioni/indicazioni: Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini (Tutela archeologica), AMR, HERA S.p.A., Comune di Rimini (Mobilità, Qualità Urbana e Verde Pubblico, Qualità Ambientale, Infrastrutture), Consorzio di Bonifica della Romagna, AUSL;

Valutato che:

- l'analisi SWOT ha evidenziato nello Scenario 2 un impatto positivo, vista la salvaguardia del contributo pubblico (cofinanziamento regionale) per la realizzazione degli edifici ERP/ERS e il miglioramento di tutti i parametri di valutazione della rigenerazione urbana;
- l'ulteriore analisi dei Servizi Ecosistemici, sviluppata attraverso il confronto tra lo stato *ante operam* e lo stato *post operam*, evidenzia che l'intervento produce nel complesso un bilancio positivo, grazie a miglioramenti significativi su più componenti ambientali, microclimatiche e di qualità dello spazio urbano;
- sulla base degli esiti delle indagini ambientali condotte è stato avviato l'iter previsto dall'art. 242 bis del D.Lgs. 152/2006 per conformare gli standard qualitativi della matrice suolo e sottosuolo alle destinazioni d'uso delle aree;
- il progetto di riqualificazione presentato prevede:
 - la rigenerazione dell'intero sub-ambito e non solo di una porzione dell'area in AdP;
 - un mix di funzioni orientate alla riduzione del consumo di suolo, con la realizzazione di un nuovo parco pubblico, che andrà a fornire un servizio di quartiere, valorizzando la componente vegetale, che contribuirà a mitigare l'effetto isola di calore;
 - un adeguato sistema di raccolta acque a garanzia dell'invarianza idraulica, anche attraverso la realizzazione di bacini di laminazione e l'utilizzo di materiali drenanti al fine di limitare l'impermeabilizzazione delle superfici, in corrispondenza della pista ciclabile, dei parcheggi e delle aree di pertinenza pubbliche;
 - la fluidificazione del traffico grazie a due rotatorie, l'incentivazione della mobilità dolce ciclopeditone, il miglioramento della sosta grazie ai nuovi parcheggi;
- inoltre, il progetto risponde alla domanda abitativa sia attraverso l'integrazione nel piano generale dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, che alla previsione di uno studentato;
- sono stati introdotti alcuni criteri di sostenibilità, quali: gestione delle acque meteoriche, limitazione dell'effetto "isola di calore", riduzione della carbon footprint mediante la generazione locale di energia, l'ottimizzazione delle performance dei singoli edifici e l'applicazione di interventi a basso impatto luminoso;

Provincia di Rimini Prot.0013387-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0233765/2026 del 06/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

- la realizzazione del progetto comporterà un'inevitabile impermeabilizzazione del suolo in corrispondenza delle aree residenziali e della viabilità;
- non viene riportata una specifica e dettagliata proposta di monitoraggio del progetto in parola;

Ritenuto:

- che sia da formulare il parere motivato positivo, relativamente all'intervento in oggetto del Comune di Rimini, ai sensi dell'art.15 del D.lgs. 152/2006;
- che il parere motivato, espresso ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006, ha valore e gli effetti della valutazione ambientale ai sensi dell'art.19 della LR 24/2017;

Si esprime **parere motivato positivo** relativamente all'**intervento in oggetto**, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 e art. 19 della LR 24/2017, **a condizione che si tenga adeguatamente conto di quanto riportato ai punti successivi:**

1. Dovranno essere concluse le attività approvate nell'ambito del Procedimento con Approvazione dell'Analisi di Rischio (ex. art. 242) per la matrice acque sotterranee, di cui alla Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2024-6920 del 11/12/2024 del SAC (ora SAE) - Rimini di ARPAE;
2. Nelle aree destinate a prato dovranno essere previste modalità di gestione del verde di tipo ecologico con prevalenza di prati fioriti, utilizzando un miscuglio di specie erbacee spontanee, selvatiche e/o coltivate, perennanti o autoriseminanti, tenendo in considerazione zone non sfalciate, o comunque senza interventi di falciatura regolare, al fine di favorire la crescita di una vasta gamma di piante, utili a fornire habitat e risorse alimentari per insetti, uccelli e altri animali, contribuendo così alla biodiversità. Dovranno essere facilitate tutte le azioni di gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti ambientali positivi individuati;
3. Le piantumazioni dovranno essere effettuate anticipatamente rispetto agli interventi di edificazione, per quanto possibile rispetto alle attività esecutive di cantiere;
4. Inoltre, in merito agli esemplari arborei e arbustivi previsti in sede stradale e nel parcheggio, dovrà essere garantito un adeguato spazio vitale destinato al loro corretto sviluppo vegetativo. Dovranno essere assicurati idonei volumi di suolo non compattato, adeguati spazi di permeabilità e infiltrazione, e condizioni tecniche tali da permettere l'espansione dell'apparato radicale e il pieno accrescimento della chioma;
5. Si ritiene necessario adottare un piano di monitoraggio prevedendo specifici set di indicatori, target, modalità di rilevazione e analisi dei dati, al fine di poter provvedere ad eventuali azioni correttive, nonché canali di comunicazione dei risultati ottenuti. Fra i temi ritenuti importanti come oggetto di monitoraggio si suggeriscono i seguenti: flussi di traffico, livello di incidentalità, rispetto del clima acustico e manutenzione del verde (verifica dello stato di salute e accrescimento delle piante, dell'attività di manutenzione operata, del funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali

Provincia di Rimini Prot.0015583-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001



Provincia di Rimini
Settore 4 - Governo del Territorio
U.O. Pianificazione
Ufficio VAS-ValSAT

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0233765/2026 del 30/06/2026
'Class.' 010.009001
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
Via Delfo Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.457
elena.favi@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

fallanze). Si reputa congruo un monitoraggio annuale *post operam* per almeno un orizzonte temporale di 10 anni;

6. Infine, dovranno essere recepite le prescrizioni dei soggetti competenti in materia ambientale in riferimento alle caratteristiche progettuali dell'intervento edilizio e alle verifiche da eseguire in fase attuativa e *post operam* degli interventi, con particolare riguardo a quanto espresso da ARPAE in termini di valutazione delle componenti ambientali di competenza (acustica, campi elettromagnetici, acque/suolo/verde, aria, cantiere).
7. si ricorda che è necessario redigere, nell'atto conclusivo di approvazione dell'Accordo di Programma che comporta variante, la Dichiarazione di sintesi, di cui all'art. 17 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
8. si ricorda inoltre che la normativa vigente (art. 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) prevede l'obbligo di verificare "lo stato di attuazione del piano o programma, gli effetti prodotti e il contributo del medesimo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile ambientale" (art. 18, comma 3-bis del d.lgs. 152/06) a tal fine è necessario che siano presentati gli esiti del monitoraggio del recupero ambientale sul quale l'Autorità Competente si esprimerà entro 30 giorni, come disposto dall'art. 18, comma 2-ter, del D.Lgs. 152/06.

Ufficio VAS-ValSAT
Dott.ssa Elena Favi
Firmato digitalmente

Provincia di Rimini Prot.0013387-09/06/2026-p_rn-PG-0060-000700040004-E 0001