

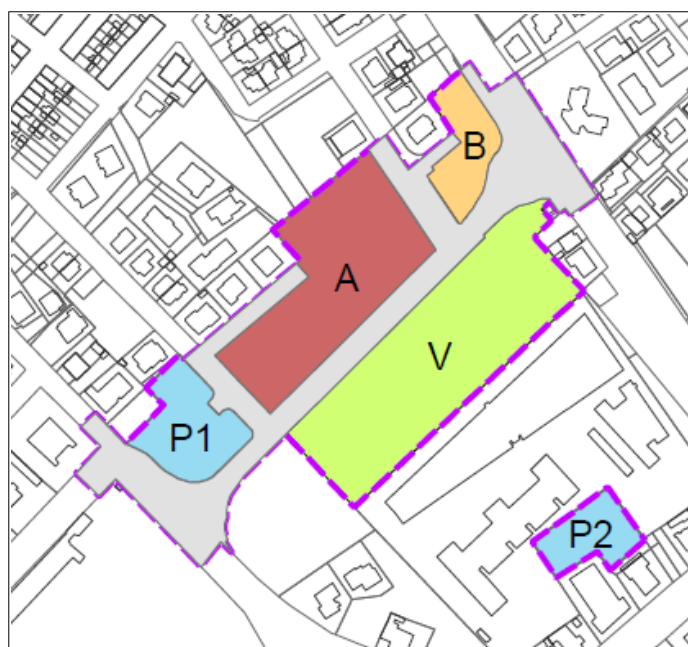


SCHEDA NORMA DEGLI INTERVENTI Sub ambito AR_2A

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



-  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 non devono costituire aggregazione commerciale ai sensi della DCR 1253/1999.

Dotazioni territoriali:

- dovranno essere attrezzate e cedute le aree nella quantità minima di mq 2.630 di parcheggi pubblici (P1) e di mq 10.880 di verde pubblico (V);
- cessione gratuita di un'area destinata a "studentato" di almeno mq. 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 (9.880 mq.), 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.
- 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: 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.

Allegati:

A) - "Allegato A" del Decreto della Provincia n. 64 del 29/06/2026;

B) - valutazioni di ARPAE (Sinadoc n. 36083/25 del 28/04/2026).



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 de Via Dario Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PR0T.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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 de Via Dario Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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 rotatorie), 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.0013583-09/06/2026-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 de Via Delfo Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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.0013583-09/06/2026-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 de Via Dario Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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.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 de Via D'Amico, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PR0T.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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 de Via Dario Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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.0013583-09/06/2026-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 de Via Dario Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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.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

- 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 de Via Dario Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PR0T.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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.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 de Via Dario Campana, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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 de Via Carlo Campa, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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.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 de Via Delfo Campa, 64
'Class.' 010.009001 47922 Rimini
Allegato N.1 : ALLEGATO_ALL.%20A%20PROT.%2013387%20DEL%2009-06-2026_C_ISTRUTTORIA%20VALSAT
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



Sinadoc n° 36083/25

[da assumere come riferimento nell'eventuale riscontro]

Spett.le

Comune di Rimini

Dipartimento Pianificazione

e Gestione Territoriale

Settore Urbanistica

alla c.a. dell'Arch. Lorenzo Turchi

PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it

E p.c. a

Provincia di Rimini

Ufficio Pianificazione Territoriale

Ufficio Urbanistica

alla c.a. dell'Arch. Gilberto Facondini

PEC: pec@pec.provincia.rimini.it

A.U.S.L. della Romagna

Dipartimento Sanità Pubblica

U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Rimini

PEC: ip.rn.dsp@pec.auslromagna.it

Rimini, 28/04/2026

OGGETTO: (RN) COMUNE DI RIMINI – 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".

Conferenza di servizi CONCLUSIVA ai sensi dell'art. 60 comma 3 della L.R. 24/2017

Individuazione Responsabile Unico Arpae - Espressione PARERE di sostenibilità ambientale ai sensi della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.

In riferimento alla nota (Protocollo N.0408808/2025 del 18/11/2025) pervenuta dal Comune di Rimini via PEC, acquisita agli atti di Arpae con rif. Prot.18/11/2025.0204507.E.

Preso atto di quanto emerso nella prima seduta di Conferenza di Servizi, svoltasi in data 03/12/2025.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Area Prevenzione Ambientale - Area Est, tel 0544 210611 (Ravenna), 0543 451411 (Forlì-Cesena), 0541 319202 (Rimini)

Servizio Sistemi Ambientali - Sede di Rimini, Via Settembrini, 17/D | 47923 Rimini | rimini@pec.arpae.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirigen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370



Vista la nota (Protocollo N.0122489/2026 del 07/04/2026) pervenuta dal Comune di Rimini via PEC, acquisita agli atti di Arpae con rif. Prot.07/04/2026.0062934.E, per la convocazione della **Conferenza CONCLUSIVA** (CdS) dell'Accordo di Programma (AdP) in oggetto, la cui **seconda seduta** è definita al 27/04/2026 ore 9:00, posticipata al **30/01/2026 ore 9:00** con nota (Protocollo N.0140130/2026 del 20/04/2026) pervenuta dal Comune di Rimini via PEC, acquisita agli atti di Arpae con rif. Prot. 20.04.2026.0071615.E.

Richiamati i Pareri ex L.R. 24/17 espressi in sede di Conferenza di servizi PRELIMINARE: rif. PG/2024/151776 del 21/08/2024 e rif. PG/2025/35565 del 24/02/2025.

Posto che lo scrivente è Rappresentante Unico di Arpae e si esprime per quanto di competenza ai fini del Parere dell'Autorità Competente per la procedura di VALSAT.

Posto che, coerentemente a quanto indicato nella lettera per la nomina del Rappresentante Unico, inviata da Arpae al Comune di Rimini con rif. Prot.23/10/2025.0187964.U, in supplenza dello scrivente parteciperà alla seconda seduta di CdS conclusiva l'Arch. Monica Giorgetti, referente dell'**Unità Valutazioni Strumenti Urbanistici - Biodiversità** (SSA-APA Est di Arpae), accompagnata dal collega Dott. Alessandro D'Agata, in ordine al Parere di sostenibilità ambientale ai sensi dell'art.19 c.4 L.R.24/2017.

Vista la documentazione tecnica aggiornata sul progetto, organizzata in tre sezioni *[Documenti Generali AdP – PdC Urbanizzazioni - PFTE Parcheggio Via Giacosa]* e scaricabile al link indicato nella lettera di convocazione alla CdS: **Documenti per conferenza conclusiva ASI 2_seduta**
https://comuneriminiit-my.sharepoint.com/personal/pug_drive_comune_rimini_it/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fpug%5Fdrive%5Fcomune%5Frimini%5Fit%2FDocuments%2FUfficio%5FPianificazione%2Fda%20H%2FDocumenti%20per%20conferenza%20conclusiva%20ASI%202%5Fseduta&ga=1

Precisato, inoltre, che il Parere di competenza di Arpae costituisce espressione sulla sostenibilità ambientale del progetto (AdP) in variante urbanistica ed alla ZAC (rif. 1_Sezione1-2_Documenti_Gen_AdP): le valutazioni dell'**Unità Valutazioni Strumenti Urbanistici - Biodiversità** concernono, pertanto, le previsioni di AdP, incluse le opere pubbliche di urbanizzazione non subordinate a titolo abilitativo edilizio come previsto dall'art. 60 L.R. 24/2017. Non concernono, invece, gli insediamenti edilizi e gli interventi infrastrutturali soggetti a SCIA/PdC e PFTE (rif. 2_Sezione3_PdC Opere di urbanizzazione e 3_Sezione4 PFTE Parcheggio Via Giacosa).

Verificato che i servizi **ST-APA Est**, **SAE** e **Demanio Idrico** di Arpae non risultano essere Servizi coinvolti nel Procedimento avviato con *Conferenza di servizi CONCLUSIVA* ai sensi dell'art.60 c.3 L.R.24/2017.

Premesso quanto sopra e vista la normativa vigente in materia ambientale, si esprime

Parere di sostenibilità ambientale ai sensi dell'art.19 c.4 della L.R. 24/2017

Inquadramento territoriale e breve sintesi del progetto AdP in variante urbanistica

Il sito interessato dall'AdP è ubicato tra v. U.Bassi, v. Lagomaggio e v. G.Pascoli, e comprende l'edificio dell'ex Questura ed aree limitrofe.



La modifica al RUE vigente consiste in una variante conformativa per l'intero ambito AR_2A (rif. file: _V_RUE_Tavola1.8).

L'AdP prevede una rigenerazione dell'area complessiva, che ricade su 2 Stralci funzionali. In particolare, lo Stralcio 2 (del Sub ambito AR_2A), delimitato da v. U.Bassi, v. Lagomaggio, lotti residenziali esistenti e stadio "Romeo Neri", è stato aggiornato (rif. file: *SCHEDA NORMA*) e vedrà l'insediamento di residenze private (in blocchi residenziali, H max=17 m, con prescrizioni definite in Scheda norma, che ospiteranno al piede negozi, piccola ristorazione e servizi di vicinato) e residenze collettive (studentato, H max=20,5 m - lotto H), un nuovo parco pubblico e due aree destinate a parcheggi pubblici (P1 e P2), viabilità (Spostamento e riconfigurazione dell'asse di v. Damerini) e due rotonde (sulle intersezioni con le vie U.Bassi e Lagomaggio).

Premesso che nella "Scheda norma degli interventi - Sub ambito AR_2A" risultano definiti gli Usi e le potenzialità edificatorie, nonché le Condizioni e le modalità di attuazione dei futuri edifici residenziali, per i quali seguiranno SCIA/Permessi di Costruire/Progetti di Opera pubblica, fasi distinte dall'Approvazione dell'AdP, che invece ha effetto di titolo edilizio per le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni. Pertanto, resta fermo che nell'ambito delle procedure che saranno avviate per la realizzazione delle residenze (private e collettive) con negozi di vicinato dovranno essere condotte tutte le dovute valutazioni, verificando in particolare gli esiti sull'acustica.

Rilevato che il documento di ValSAT (rif. file: *RML-PRU - SZ1-AMB-REL-2-SDP-12_ValSAT*), aggiornato al 30/01/2026, è stato redatto coerentemente con gli obiettivi della progettazione complessiva dell'area, aggiornata secondo la strategia di rigenerazione e nell'ottica della sostenibilità ambientale, tenuto conto che:

- Eco Demolizioni S.r.l. ha trasmesso ad ARPAE in data 10/07/24 la comunicazione di avvio della campagna di recupero rifiuti speciali non pericolosi da costruzione e demolizione provenienti dalla demolizione dei fabbricati esistenti dell'ex Questura al fine del riutilizzo integrale nell'ambito degli interventi in progetto nelle aree facenti parte dell'AdP;
- è stato avviato un iter di bonifica dell'area, sulla base delle indagini condotte tra il 2022 e il 2024 che hanno riscontrato terreni contaminati. Sono stati eseguiti scavi, asportazione di terreno, attività di campionamento ed è stato avviato il monitoraggio delle acque di falda. Con Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2024-6920 del 11/12/24, il SAC (ora SAE)-Rimini di Arpae ha proceduto alla conclusione del Procedimento con Approvazione dell'Analisi di Rischio (ex. Art. 242) per la matrice acque sotterranee, prescrivendo la continuazione del monitoraggio in tutti i piezometri per l'anno 2025;

La proposta progettuale ha, come riferimento, il goal 11 – Città e comunità sostenibili - dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile.

Per lo Stralcio 1 sono stati scelti strumenti per l'attuazione distinti dall'AdP in variante in esame che corrisponde allo Stralcio 2.

Il progetto di riqualificazione presentato ha tenuto conto degli scenari alternativi 0 (zero)-1-2, ritenendo come soluzione migliore la n.2, che 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;
- la fluidificazione del traffico grazie a due rotatorie, l'incentivazione della mobilità dolce ciclopeditone, il miglioramento della sosta grazie ai nuovi parcheggi.

E' stata effettuata, inoltre, un'analisi del contesto nel quale le opere andranno ad inserirsi e sono stati valutati i relativi e potenziali impatti sulle matrici ambientali analizzate e ritenute significative. E' stata verificata la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, **prevedendo la localizzazione delle nuove residenze private e collettive (studentato) ad opportuna distanza dallo stadio comunale, rispetto a proposte urbanistiche precedenti e alternative, ed in continuità al tessuto urbano esistente.** Sono state altresì individuate *Azioni di mitigazione/compensazione*, per minimizzare le potenziali criticità sotto il profilo ambientale, limitando ad esempio l'impermeabilizzazione delle superfici, con l'utilizzo di materiali drenanti e la realizzazione di bacini di laminazione.

E' dato riscontro che il progetto è stato valutato in correlazione alla Variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), adottata il 18 dicembre 2025 dall'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po.

E' è stata proposta una modifica cartografica alla Zonizzazione Acustica Comunale di Rimini, con *l'inserimento della III° classe acustica come stato di fatto, per le aree relative al progetto del 2° stralcio dell'Accordo di Programma così come delimitate nella tavola RUE in variante, attualmente in parte in IV classe acustica di stato di fatto, mantenendo la fascia acustica di 50 metri di rispetto stradale di IV classe già presente lungo via U.Bassi e mantenendo in classe IV l'area di 1.663 mq destinata al Parcheggio pubblico "P2" -in PFTE- (rif. file: _ZAC_relazione_variante e _ZAC_Tavola 2.8_variante).*

In merito alla **Proposta di variante alla ZAC**, non si rilevano elementi di valutazione negativi. Si valuta il progetto di AdP compatibile con quanto proposto. Restano valide le disposizioni definite dalla L.R. 15/2001 per l'iter di adozione/approvazione della variante al Piano di Classificazione Acustica vigente.

Si conclude che l'Accordo di programma in oggetto risulta sostenibile per le matrici ambientali valutate per competenza, nel rispetto delle prescrizioni e raccomandazioni qui di seguito esposte.

1. ACUSTICA - tutela dall'inquinamento acustico

Le valutazioni sulla matrice ambientale sono formulate nel parere di sostenibilità ambientale, rendendo un RAPPORTO TECNICO con espressione di parere L.447/95 e L.R.15/01, a fronte di quanto presentato nella documentazione agli atti, con riferimento particolare a:

ref. file: RML-AdP-SZ2-ACU-REL-10-SDP-12.pdf.p7m

ref. file: RML-AdP-SZ2-ACU-REL-11-SDP-12.pdf.p7m

ref. file: RML-AdP - SZ1-TRF-REL-5-SDP-05_Relazione di traffico_All.1_Traffico estivo.pdf



rif. file: RML-AdP - SZ1-TRF-REL-6-SDP-05_Relazione di Traffico_All. 1_Traffico scolastico.pdf

rif. file: RML-AdP - SZ1-ACU-REL-9-SDP-02_Relazione acustica - Allegato 2 - Rilievi

Premesso che oltre al Piano di Classificazione Acustica il Comune dispone anche della Mappatura Acustica Strategica (aggiornamento 2022).

Negli elaborati presentati (aggiornati al 30/01/2026) è stato analizzato il clima acustico nell'ambito in esame e l'impatto sonoro del progetto complessivo di rigenerazione urbana nell'area dell'ex-Questura di Rimini.

I tracciati principali di v. U.Bassi, v. G.Pascoli sono classificati come strada di tipo E, mentre v. M.Damerini e la porzione di v. Lagomaggio che interessa l'ambito di intervento sono identificate come strade di tipo F. Il proseguimento in direzione Sud-Est di v.U.Bassi, dall'intersezione con v. G.Pascoli denominata v. G.M.Giuliani, diventa strada di tipo D.

In relazione alle opere in progetto ed in considerazione della presenza dello Stadio Romeo Neri, che rappresenta una sorgente dominante (sia durante lo svolgimento degli incontri, sia per il traffico indotto), il clima acustico dell'area è stato valutato anche nello scenario "Con Partita di Calcio".

Attraverso rilievi fonometrici e modelli matematici, è stato confrontato lo stato attuale, dominato dal traffico veicolare e dalle attività dello stadio, con diversi scenari futuri. Sono stati valutati, quindi, dal Tecnico Competente in Acustica, i livelli di rumore *ante operam* e le stime dei livelli di rumore *post operam*.

Le misurazioni e le proiezioni sono state effettuate distinguendo i livelli sonori in entrambi i periodi di riferimento, diurno (06:00-22:00) e notturno (22:00-06:00).

Le analisi si sono basate su campagne di monitoraggio fonometrico del settembre 2022 e di marzo 2024 in 4 punti di misura (A, B, C, D). I dati raccolti dalle rilevazioni e dallo specifico Studio del traffico del 2022 hanno permesso di tarare un modello matematico previsionale (software Soundplan), che ha portato alla simulazione di propagazione del rumore sul territorio.

L'analisi dello stato di fatto ha evidenziato che la sorgente sonora assolutamente preponderante nell'area è già oggi il traffico veicolare.

In particolare, **si evidenzia che** nella Relazione acustica (rif. file: RML-AdP-SZ2-ACU-REL-10-SDP-12) sono stati descritti e valutati scenari di riferimento relativi allo SdF e al Progetto a pieno compimento dello Stralcio 2, caratterizzando il clima acustico dell'area in futuro, in considerazione del traffico veicolare e altre sorgenti rumorose (es. attività commerciali).

Si prende atto che, in riferimento allo Stralcio 2,

I fabbricati ipotizzati saranno oggetto di un permesso di costruire autonomo ma già in Accordo di Programma sono stati definiti gli indici, i parametri e i criteri su cui si baserà la loro progettazione.

Inoltre, si evince che è stato riscontrato il superamento dei limiti già allo stato attuale e tale elemento è ritenuto dal TCA *"da attenzionare [...] con la corretta progettazione architettonica e funzionale degli edifici che, alla data attuale, non essendo ancora entrati nel merito dei singoli fabbricati, non può essere meglio esplicitata"*.

La valutazione previsionale di clima acustico, unitamente alla valutazione di impatto, ha comunque tenuto conto dei nuovi pesi insediativi e della proposta di classificazione dell'area complessiva sottoscritta dal Dirigente del Settore Sicurezza Idraulica e Qualità Ambientale, in riferimento alla previsione di classe acustica III (in variante al vigente Piano di Classificazione Acustica -PCA- di Rimini).



Per quanto sopra esposto, si può concludere una **valutazione positiva della proposta progettuale Stralcio 2, con le seguenti prescrizioni:**

1a) 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;

1b) 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;

1c) 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.

Resta fermo che l'Amministrazione comunale è l'Ente competente al controllo, ai sensi dell'art.15 c.2 L.R.15/2001 e ss.mm.ii. e dell'art.14 c.2 L.447/95 e ss.mm.ii., e potrà pertanto definire l'esecuzione, a cura del soggetto proponente, di una verifica *post operam* dei limiti acustici vigenti in corrispondenza dei suddetti ricettori, nonché le successive valutazioni degli esiti della verifica medesima.

2. CAMPI ELETTROMAGNETICI - tutela dall'inquinamento dei campi elettromagnetici e dall'inquinamento luminoso

Preso atto di quanto descritto e rappresentato cartograficamente nella documentazione agli atti, visti in particolare gli elaborati dedicati al tematismo:



rif. file: RML-AdP - SZ2-ARC-TAV-6-SDP-12_Planimetria comparativa

rif. file: RML-AdP - SZ 2-URB-TAV-2-SDP-12_Parametri Urbanistici _indici e standard_

rif. file: RML-AdP - SZ1-ELE-REL-12-SDP-12_Relazione inquinamento elettromagnetico.pdf

da cui si rileva che:

- Con il Permesso di Costruire, viene autorizzata la demolizione della cabina Enel esistente e dell'armadietto Adrigas, con realizzazione nuove cabine Enel e nuovo armadio tecnico Adrigas - senza obbligo di realizzazione immediata.
- L'attuale cabina Enel (Lottizzazione Damerini) non è in funzione. Pertanto non esiste e non si rende necessaria nessuna permuta.
- L'Ente Enel autorizza la demolizione della vecchia cabina per la costruzione della nuova cabina.

Si valuta che non emergono criticità in relazione alle opere in progetto.

Resta fermo che:

In riferimento alle cabine di trasformazione e alle linee elettriche MT, è vietato qualsiasi uso all'interno delle relative Distanze di Prima Approssimazione (DPA) che preveda una permanenza prolungata, superiore a quattro ore giornaliere.

Le DPA relative alle cabine di trasformazione ed alle linee elettriche dovranno essere confermate/verificate in fase di progetto definitivo e, quindi, nel procedimento di autorizzazione edilizia.

In merito agli impianti SRB (Stazioni Radio Base) presenti nelle vicinanze dell'area in progetto, in fase progettazione attuativa/esecutiva rimane comunque a cura e responsabilità di codesto Comune, quale autorità competente per le installazioni degli impianti di telecomunicazione, valutare eventuali criticità dovute a nuovi porzioni di edificato o diverse destinazioni d'uso di edifici esistenti che comportino l'accesso e/o la permanenza della popolazione all'interno dei volume di rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità, relativi alle emissioni elettromagnetiche, di cui alla Legge n.36/2001 e relativi provvedimenti di attuazione.

In riferimento agli impianti di illuminazione esterna, sono da perseguire le azioni volte al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 19/2003 e la D.G.R. 1732 del 12/11/2015.

Si richiamano, per la tutela dall'inquinamento luminoso, anche i Criteri Ambientali Minimi (CAM) Ministeriali validi per l'illuminazione pubblica di cui al DM 27/9/2017 "*Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose per la pubblica illuminazione, per l'acquisizione di apparecchi per l'illuminazione pubblica e per l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per l'illuminazione pubblica*" e al DM 28/3/2018 "*Criteri Ambientali Minimi per il servizio di illuminazione pubblica*"; **resta fermo che:**

- dovrà essere presentata in Comune la documentazione prevista dalla suddetta norma preventivamente all'installazione dell'impianto d'illuminazione esterno se nuovo/modificato, il quale dovrà soddisfare i requisiti della L.R. 19/03 e della Direttiva applicativa D.G.R. 1732 del 12/11/2015;
- dovranno essere seguite nella progettazione e realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica le disposizioni tecniche contenute nei D.M. 27/09/2017 e D.M. 28/03/2018.

Nel merito non si ravvisano raccomandazioni e/o prescrizioni specifiche.



3. ACQUE/SUOLO/VERDE - tutela dall'inquinamento dei corpi idrici superficiali/falde sotterranee, tutela della permeabilità del suolo e della vegetazione

Richiamata la Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2024-6920 del 11/12/2024, Arpae – SAC (ora SAE) di Rimini, che ha concluso il Procedimento con Approvazione dell'Analisi di Rischio (ex.Art. 242) per la matrice acque sotterranee prescrivendo la continuazione del monitoraggio in tutti i piezometri per l'anno 2025.

Visti gli elaborati predisposti, da cui **si rileva che**:

- sono state scelte le seguenti soluzioni finalizzate a:
 - limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo,
 - favorire un corretto drenaggio delle acque dilavanti,
 - risparmiare la risorsa idrica e migliorare la gestione delle aree nell'ottica della garanzia idraulica e della tutela ecologica.
- le acque meteoriche afferenti alle superfici di intervento saranno invase nei bacini di laminazione in progetto e poi scaricate gradualmente nella rete fognaria esistente;
- le acque meteoriche potranno essere riutilizzate per tutti gli scopi che non prevedono l'utilizzo di acque potabili; la realizzazione di un adeguato sistema di raccolta acque è a garanzia dell'invarianza idraulica;
- il parco centrale svolge un importante ruolo di "polmone verde", oltre a presentare le aree adibite a laminazione;
- il recupero dell'area dismessa permette la rigenerazione e riqualificazione urbana, costituendo un elemento strutturale di connessione tra le varie funzioni presenti ed inserendo nuove aree verdi e privilegiando l'utilizzo di materiali drenanti.

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, **si prescrive quanto segue**:

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 smi:

3a) 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.

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,

3b) la 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.



Si osserva in via generale che, all'interno dell'area di intervento dovrà essere privilegiata l'adozione di sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche (con particolare riferimento alle pavimentazioni drenanti) o l'eventuale riuso delle stesse facendo comunque salvi gli indirizzi applicativi della Regione Emilia Romagna (D.G.R. n.286/05 e D.G.R. n.1860/06); relativamente alle verifiche di compatibilità idraulica si richiamano i contenuti dell'Allegato 2 della DGR n.2153 del 20/12/2021.

Tutti gli scarichi delle acque reflue dovranno essere progettati, autorizzati e gestiti secondo i dettami normativi vigenti (D.Lgs 152/2006 e smi, DGR vigenti, Regolamento Comunale).

4. ARIA - tutela dall'inquinamento atmosferico

Relativamente alla matrice aria gli impatti più significativi generati dalle opere in progetto sono da imputarsi principalmente alle emissioni da traffico indotto e alle emissioni di polveri in fase di cantiere.

Nel merito non si ravvisano raccomandazioni e/o prescrizioni specifiche.

Relativamente al CANTIERE, resta fermo che, per l'esecuzione delle opere da realizzare, dovranno essere adempiute le eventuali disposizioni in materia ambientale con particolare riferimento alla disciplina in materia di rumore (disciplina delle attività rumorose temporanee D.G.R. 1197/20) e/o disciplina terre e rocce da scavo (D.P.R. 120/2017).

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e si porgono distinti saluti.

Il Responsabile
Coordinamento di Area SSA Est
Dott. Leonardo Ronchini*
**documento firmato digitalmente*

Il Tecnico:
Arch. Monica Giorgetti (TCA)
Dott. Alessandro D'Agata