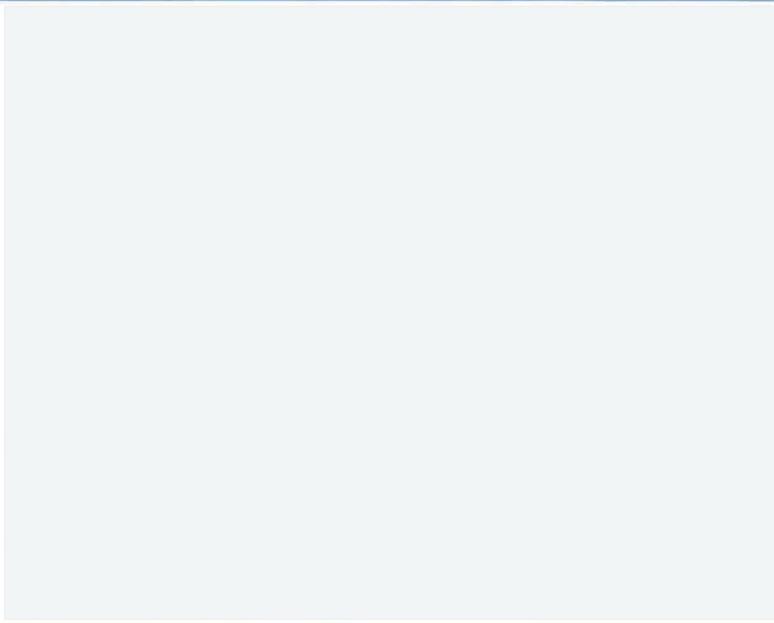


Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa alla zona C2 (scheda 5.7) in variante al P.R.G. Vigente ai sensi art. 3 L.R. 46/88 Attuazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 18 L. 20/2000 (Rep. n. 81930 Notaio F. Ecuba del 11/03/2016 Reg. a Rimini in data 08/04/2016 n.3529 , trascritto il 12/04/2016 art. 3002)

Proprietà:



Località: Rivabella di Rimini – Via Coletti

Rapporto preliminare per VA  
(Valutazione di assoggettabilità)

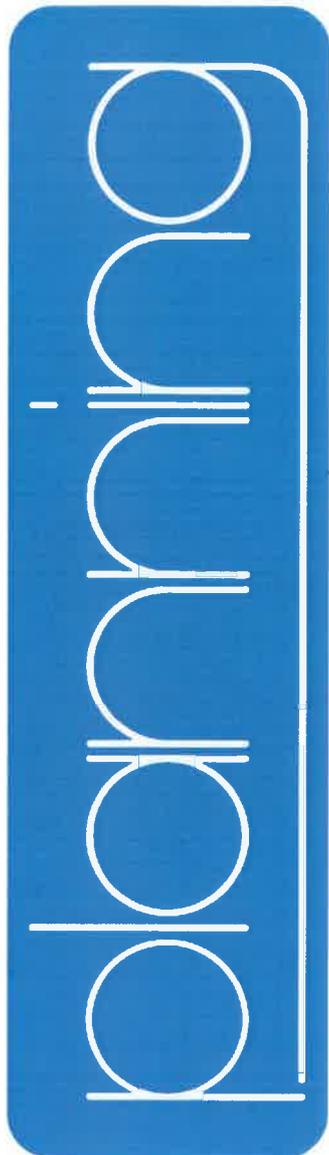
Data: AGGIORNAMENTO MAGGIO 2023

Progettista

Dott. Ing. Elio Giuliano Amati

Elaborato

2



Studio tecnico "PLANNING" Ingg. Ass. di Elio Ing. Amati, Marco Ing. Ricci, Vilmer Ing. Zavatta –

## **A - Premessa**

La **Valutazione Ambientale Strategica**, disposta dalla parte seconda del D.Lgs n°152/2006 e s.m., prevede, ai sensi dell'Art.6 comma 3, la stesura, da parte dell'organo procedente, della presente relazione preliminare, affinché l'Organo competente valuti se le variazioni introdotte siano soggette o meno al procedimento di cui all'Art.12 (VAS).

Già la L. R. n° 9/2008, ed in particolare l'Art.2 comma 3 lettera – a - della medesima disciplina, sanciva inequivocabilmente come l'approvazione dei piani attuativi di cui agli artt. 21-25 della LR. 47/78 e s.m. sono soggette alla verifica di assoggettabilità. Oggi tale disposizione è stata completamente assorbita dalla LR 24/17

Deve comunque essere sottoposto verifica il **Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda 5/7 della zona "C2" in variante al PRG** del Comune di Rimini, visto che i contenuti dello stesso non erano stati sottoposti alla preliminare verifica in fase di formazione del piano: tale adempimento si rende particolarmente necessario per verificare alcune scelte di dettaglio che si sono compiute in sede di redazione del progetto di pianificazione. Le verifiche di assoggettabilità alla VAS che seguono, riguardano la specifica area, in variante al PRG del Comune di Rimini, fatto salvo in questo caso dall'Art 1.7 comma 3 bis del PSC intervenuto avendo **l'Amministrazione comunale da ultimo sottoscritto in data 11/03/2016 lo specifico accordo ai sensi dell'Art 18 della LR.20/2000**, per la strategicità delle opere pubbliche correlate all'iniziativa privata che consegue all'attuazione del comparto

Al fine di assicurare la compatibilità della scelta di pianificazione con l'attività antropica e la sostenibilità degli interventi è necessario redigere il presente rapporto preliminare che avvia la procedura finalizzata a verificarne l'assoggettabilità o meno al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): l'Ente competente valuta se le trasformazioni proposte con il presente Piano comportano significativi impatti sull'ambiente circostante tali da richiederne l'attivazione.

Si provvede a redigere il presente rapporto preliminare sulla base della destinazione dell'area, l'uso previsto degli immobili e le interazioni con i sistemi ambientali acquisendo i dati necessari ed un primo livello di verifiche degli impatti significativi sull'ambiente.

## 1. INQUADRAMENTO GENERALE



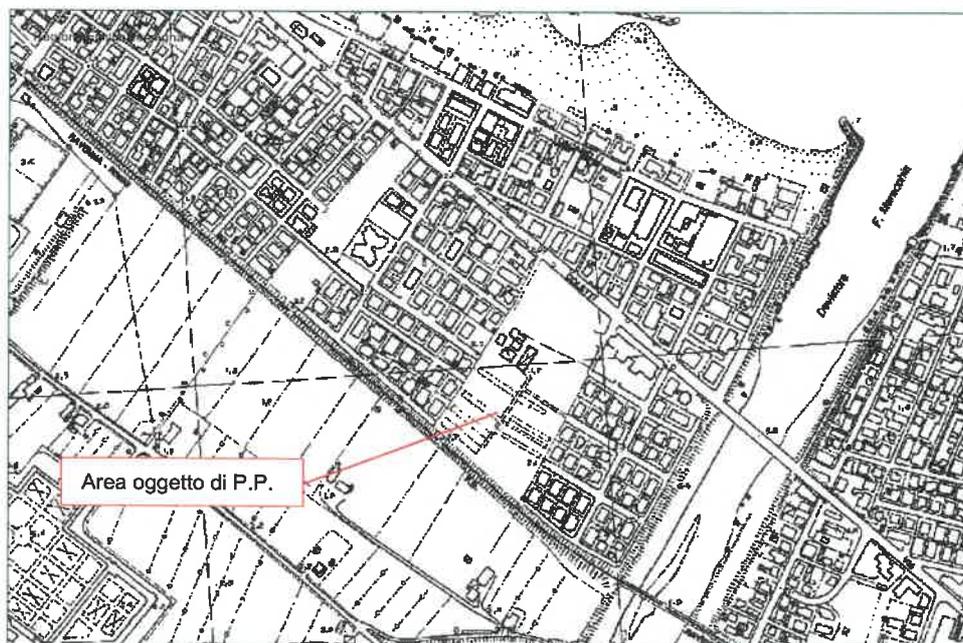
Estratto da Google Maps

L'area di cui si tratta ha una **estensione territoriale di 31.510 mq. circa** e costituisce un cosiddetto "vuoto urbano" nell'ambito della estesa conurbazione costiera compresa fra il mare e la ferrovia. Tale infrastruttura, come noto, costituisce una sorta di "linea maginot" che ha, in più occasioni, condizionato le scelte di pianificazione in ambito costiero. In questa porzione di territorio, rimasta libera dalla conurbazione costiera, **la pianificazione vigente al momento della stipula dell'accordo (PRG, fatto salvo dall'Art 1.7 del PSC sopravvenuto)** attribuisce un ruolo strategico all'area per la realizzazione delle infrastrutture di collegamento fra la Via Coletti e la Via Sacramora posta a monte della ferrovia. La pianificazione generale, tradotta in una "scheda" attuativa specifica, in effetti concentra in questo ambito molte cose: importanti opere pubbliche (tra le quali un sottopasso carrabile) e altrettanto gravosi carichi insediativi (12.000 mq di Superficie Utile edificabile da destinare a residenza) per rendere sostenibile l'esecuzione delle stesse a carico dei privati. A fronte della pianificazione attuativa depositata e ormai prossima all'approvazione, il Comune di Rimini ha proposto di "rinegoziare" quanto sancito dalla scheda 5.7 del PRG alla luce delle mutate condizioni socio-economiche della comunità e delle modifiche

apportate alla programmazione delle opere pubbliche del Comune; la proposta è stata accolta dai soggetti attuatori e sottoscritta tra le parti il 11/03/2016 a rettifica di quello già sottoscritto il 29/03/2010. L'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 sancisce l'abbandono delle previsioni infrastrutturali contenute nella scheda vigente per diminuire significativamente la capacità insediativa realizzabile, localizzare per trasferimento due poli scolastici ovvero, qualora siano già soddisfatte le quote minime destinate all'istruzione come si può desumere dalla nota preistruttoria del Comune (o comunque in attesa della loro realizzazione), due aree destinate alla sosta cercando di preservare per quanto più possibile l'aspetto percettivo della profondità dell'area. **Tutto ciò deve avvenire pertanto attraverso una variazione della scheda 5.7 del PRG ai sensi dell'Art 3 della LR 46/88.** Per ogni ulteriore aspetto relativo alla variante connessa al piano particolareggiato di iniziativa privata si rimanda all'Elaborato 7 (Elab 7 Variante al PRG – Art 3 LR 46/88-)

### 1.1 Descrizione dell'area

Si è già detto che l'area, di mq 31.510 circa è compresa tra le due principali infrastrutture parallele alla linea di costa al di sotto della SS.16, la Ferrovia e la Via Coletti, e le due conurbazioni urbane a "maglia regolare" immediatamente adiacenti sul lato Sud e sul lato Nord che si sono sviluppate tra gli anni 60' e 70'. **L'area, sostanzialmente pianeggiante, è posta a 1,70 - 2,50 ml sul livello del mare.** L'infrastruttura ferroviaria che su un lato la perimetra, è posta su terreno rialzato di 4,70 ml sul livello del mare mentre permangono entro differenze di quota di +/- 30 cm i restanti accessi, sia dalle vie laterali che dalla Via Coletti. **Lo stato dell'area è sostanzialmente incolto**, salvo alcuni piccoli appezzamenti pertinenziali alle preesistenze esistenti, per lo più adibiti ad orto domestico ovvero adibiti ad usi temporanei.



Estratto della C.T.R. 256061

Non si rilevano sull'area particolari essenze di pregio o emergenze di carattere ambientale di qualsiasi tipo sulle matrici suolo, acqua aria. Non si rilevano particolari criticità idrauliche se non quelle derivate da una scarsa manutenzione complessiva sull'intera superficie.



Aree di espansione

Connessioni verdi da progettare tra il mare e la città

Estratto cartografia Tav. PSC 2 emendato– Strategie di qualificazione del territorio



Estratto cartografia Tav. 1.5 RUE  
Ambiti urbani, dotazioni territoriali e  
territorio rurale

La pianificazione strutturale vigente (sopravvenuta al PRG, che in quell'ambito è fatto salvo) conferma la vocazione edificatoria dell'ambito (aree di espansione) ma elimina le vecchie

previsioni viabilistiche (tuttora contenute nella specifica scheda) per orientare la progettazione verso scelte più sostenibili (connessioni verdi da progettare tra il mare e la città). Il RUE non fa altro che confermare quanto sancito con l'accordo sottoscritto il 11/03/016 ovvero una pianificazione attuativa fondata su diversi e più sostenibili parametri urbanistici (da qui la variante alla scheda da 5.7 del PRG nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata)

## 1.2 Descrizione degli obiettivi di Piano

Gli obiettivi della pianificazione dell'area, oggetto del piano, sono quelli di mantenere, per quanto possibile, il carattere di "vuoto urbano" che la connota ponendo al centro della progettazione il vasto "parco urbano" e ai margini i quattro edifici che assorbono la capacità edificatoria del comparto; in questo senso gli immobili si pongono come addizioni ai margini urbani preesistenti. Le aree destinate ad accogliere il trasferimento di due scuole, ovvero adibite alla sosta al servizio delle attività limitrofe si pongono in posizione prossima alla Via Coletti da un lato perchè possano godere appieno dell'adiacente area verde e dall'altro per essere più distanti dalla principale fonte di rumore (la Ferrovia).. Occorre precisare che la Valsat, alla luce delle più recenti scelte dell'Amministrazione, lo scenario di piano prende in esame la previsione di destinare le due aree pubbliche di cui si è detto solo per la sosta (accessibili dalla Via Coletti), mentre la possibile futura localizzazione degli immobili destinati all'istruzione è subordinata alla realizzazione di opere di mitigazione del clima acustico che possano rendere compatibile la loro realizzazione con la sorgente acustica di Via Coletti. La realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, insieme alle due aree pubbliche adiacente alla Via Coletti lasciano in questo modo inalterata la percezione dell'area, che viene consegnata peraltro all'utilizzo dell'intera comunità. Le nuove costruzioni andranno ad essere "quinte" strumentali alla riqualificazione organica del potenziale naturale che fungerà da cerniera verde fra la zona mare e la zona a monte della ferrovia, in una previsione di collegamento ciclopedonale che dal mare porta alla città. L'obiettivo quindi è quello di coniugare la tutela degli elementi ambientali esistenti (aria, acqua, suolo) con lo sviluppo del potenziale insediativo e infrastrutturale dell'area.

## 1.3 Stato normativo dell'area

Di seguito si analizza lo stato normativo attuale sia di tipo provinciale (PTCP) anche con riguardo alle linee guida GIZC.

### 1.3.1 GIZC (2005) – Gestione integrata per le zone costiere – linee guida

Le linee guida per la gestione integrata delle zone costiere (GIZC), approvate con delibera del C.R. il 20/01/2005 n°645, prevede di affrontare le tematiche costiere correlando le variazioni possibili con il carattere biologico, ecologico, fisico, economico e sociale del territorio.

Il Comune di Rimini è compreso tra quei Comuni che costituiscono l'Ambito costiero Sud "Città lineare della costa" il quale, presenta una densità demografica prossima ai 500 abitanti per Km<sup>2</sup>. L'analisi delle previsioni urbanistiche dei Comuni costieri rileva in generale un raddoppio dello sviluppo del terziario con la residenza che si triplica con un significativo incremento degli abitanti/addetti. L'interazione tra il produttivo e le aree ambientalmente sensibili vede l'ambito costiero Sud interessato dalla presenza dei seguenti valori elevati rispetto alla media dell'ambito GIZC:

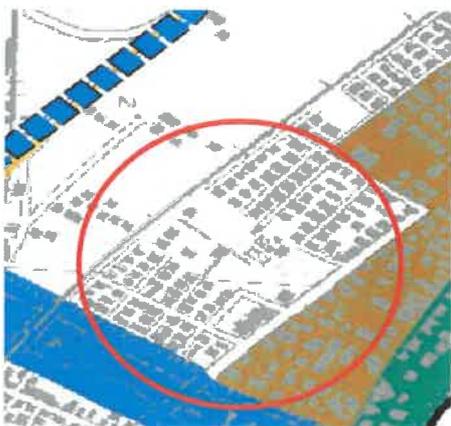
- 1) Vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo
- 2) Alluvioni storiche
- 3) Ingressione marina
- 4) Variazione della linea di costa

Le variazioni proposte non incidono su tali fenomeni.

### 1.3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP 2007

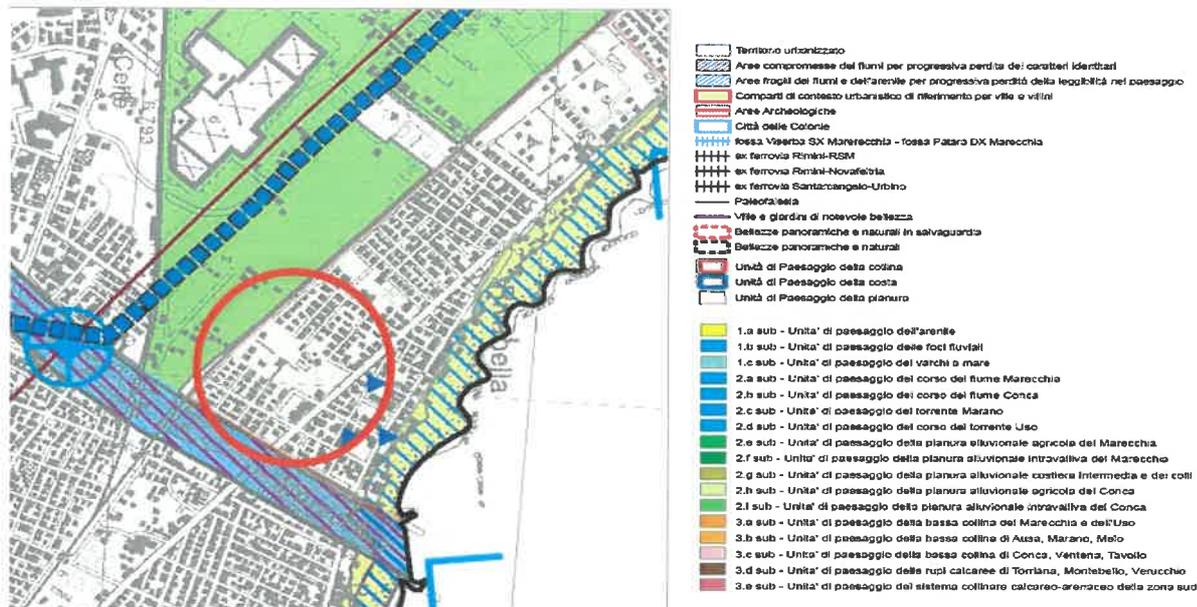
L'area oggetto di Piano particolareggiato è identificata nel PTCP 2007, approvato sul BUR il 05/11/2008 n° 186 nelle tav.le come di seguito elencate:

- **Tav. A – ASSETTO EVOLUTIVO DEL SISTEMA RIMINI:** non ricade in particolari corridoi ecologici
- **Tav. B-1 - TUTELA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO:** l'area ricade nella "unità di paesaggio della pianura" per cui non è sottoposta a particolari tutele paesaggistiche o naturalistiche (art.1.4 delle NTA del PTCP)



Estratto della Tav. B-1 del PTCP di Rimini

- **Tav. C-1 – VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO CULTURALI:** l'area ricade nella "unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Conca (art.1.4 delle NTA del PTCP).



Estratto della Tav. C-1 del PTCP di Rimini

#### Art. 1.4 Unità di paesaggio

- **Tav. D-1 - RISCHI AMBIENTALI:** non ricade in ambiti di particolare rischio ambientale
- **Tav. E ½ - AREE IDONEE/NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMP. DI SMALTIMENTO:** l'area non è idonea (art. 6.2. comma 4 bis delle NTA del PTCP).

#### 1.3.3 Variante al PRG del Comune di Rimini (ai sensi dell'Art. 3 della LR 46/88) – attuazione dell'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 fra il Comune di Rimini e i proprietari dell'aree oggetto di piano particolareggiato in data 11/03/2016.

L'articolo 23.2.2 delle N.T.A. del PRG, strumento a cui l'accordo rimanda, classifica le aree sopra richiamate come "Zona C2 – Zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata";

I proprietari hanno sottoscritto in data 19 ottobre 2010 con l'Amministrazione l'Accordo ai sensi dell'articolo 18 L.R. 20/2000 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rimini 1 in data 11 novembre 2010 n. 13664 e in data 26 gennaio 2011 hanno presentato piano particolareggiato di iniziativa privata (P.P.I.P.) finalizzato alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla scheda n. 5.7 la quale consentiva la realizzazione di 12.000 mq di superficie utile residenziale da destinare ad edilizia privata a fronte della realizzazione e cessione gratuita di 500 mq di superficie utile da destinare ad edilizia pubblica nonché di aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dotazioni territoriali e superstandard come meglio indicato nell'accordo sopra citato; Il piano ha ottenuto i pareri favorevoli interni ed esterni all'Amministrazione comunale previsti dalle norme vigenti e nessuna osservazione è stata nel merito presentata al piano successivamente al suo deposito ed alla sua pubblicazione. In concomitanza con l'istruttoria del piano il Comune,

tenuto conto del progetto di città delineato nel piano strategico denominato "Atto di Indirizzo: Masterplan Strategico. Interventi per la realizzazione di una città sostenibile" approvato con delibera consiliare n. 77 del 13/12/2012 ed attese le complessità e criticità che caratterizzano l'attuale contesto socio-economico, ha maturato la necessità di promuovere una nuova fase di crescita sostenibile finalizzata, anche attraverso un significativo contenimento della diffusione insediativa e del consumo delle risorse, ad assicurare un più ordinato sviluppo del territorio, una maggiore qualità urbana ed un più elevato grado di tutela ambientale.

In tale ottica il Comune ha ritenuto di avviare un confronto con i Proprietari onde verificare la possibilità di pervenire, attraverso un percorso partecipato che tenesse conto della legittimità delle aspettative edificatorie dagli stessi vantate e delle esigenze sottese alla loro sollecita soddisfazione, ad una ridefinizione di alcuni contenuti dell'Accordo stipulato il 19 ottobre 2010 e, quindi, ad una rimodulazione dell'impianto urbanistico del Comparto oggetto del P.P.I.P. che, oltre a consentirne una migliore qualificazione nell'interesse pubblico, prevedesse un utilizzo solo parziale della capacità edificatoria ad esso assegnata dal P.R.G. a fronte di un contenimento dei costi ed oneri da sopportarsi per le urbanizzazioni e le varie opere da eseguirsi per standard e superstandard.

Le Parti hanno manifestato la propria disponibilità a emendare l'accordo ex articolo 18 sottoscritto e a formulare una proposta modificativa dei contenuti urbanistici del piano particolareggiato in itinere. E' stato pertanto avviato un tavolo tecnico di rinegoziazione urbanistica che ha portato alla definizione di una nuova soluzione progettuale condivisa la quale, tra l'altro, prevede la riduzione da 12.000 mq a 7.000 mq della Superficie Utile prevista per l'edificazione residenziale privata, la cessione gratuita al Comune di aree con una superficie pari a mq 6.000 per la realizzazione di opere di edilizia scolastica, la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di mq. 6.300 quale superstandard a verde pubblico e mq. 3.200 di parcheggi pubblici oltre agli standard previsti per legge. Tale proposta, è stata valutata favorevolmente dalla Giunta comunale nella seduta del 04/03/2014 in quanto coerente con gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione di contenimento della nuova edificazione nelle aree libere e di miglioramento del livello di salubrità e vivibilità del sistema urbano.

La nuova soluzione progettuale prospettata, in quanto idonea a condurre ad un quadro di rilevante miglioramento dell'organizzazione complessiva dell'edificato e degli spazi aperti sia pubblici che privati, risponde inoltre all'interesse prioritario del Comune di recuperare all'interno del Comparto aree sufficienti ed idonee su cui trasferire in origine due scuole pubbliche ovvero da destinare alla sosta come risulta dall'ultimo emendamento che il Comune ha prescritto in sede di preistruttoria al piano presentato in ragione delle mutate esigenze, stante il tempo trascorso.

La variante urbanistica opera per rideterminare i contenuti della scheda 5.7 del PRG secondo criteri più sostenibili (sia sotto il profilo economico, ambientale e sociale). Viene pertanto prevista l'eliminazione delle opere infrastrutturali e pubbliche previste per la disciplina sotto riportata

nell'ambito del procedimento di approvazione del piano attuativo ai sensi dell'Art 3 L.R. 08/11/1988 n. 46;

#### **Scheda 5.7**

*zona omogenea: C2*

*Su = 7.000 mq.*

*H = 15,00 m*

*La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione di esercizi di vicinato di superficie di vendita non superiore a 250 m.*

*Prescrizioni:*

*Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n.264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:*

*"Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*

*2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al disotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*

*5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*

*7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno esser realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.";*

- 1) cessione gratuita di aree per l'istruzione (G1) di mq.6.000 di cui almeno mq.3.500 di aree destinate a scuola elementare (G1.2) e la restante destinata ad asili nido e scuole materne (G1.1) le suddette aree potranno essere destinate a parcheggi pubblici U2 di attestazione al servizio delle attività turistiche limitrofe qualora siano già soddisfatte le quote minime destinate all'istruzione e comunque destinate alla sosta di attestazione in via provvisoria prima della realizzazione delle suddette attrezzature collettive, la cui realizzazione è comunque condizionata alle verifiche di compatibilità acustica da espletare in fase esecutiva ;*
- 2) realizzazione e cessione gratuita di aree per parcheggi pubblici (G4.1) di almeno mq.3.200;*
  - realizzazione e cessione gratuita di aree per verde pubblico (G3.1) di almeno mq.6.300;*



## 1.4 Analisi dei vincoli

Dall'analisi normativa dell'area oggetto di Piano Particolareggiato sono stati verificati i seguenti vincoli sia rispetto al PRG sia rispetto al PSC vigente. In particolare l'area:

- **ricade** entro la "Zona di salvaguardia della morfologia costiera" come rappresentata nelle Tav. le 2.5 e 2.8 dei Vincoli in atto sul Territorio Comunale del PRG vigente;
- **non è soggetta** a vincoli di tipo idrogeologico secondo il R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923;
- **è inclusa** fra quelle sismiche di classe II, nelle quali è obbligatoria l'osservanza dei dispositivi di cui al D.M. 64/2008;
- **non è soggetta** a servitù militari, ai sensi della Legge n° 289 del 24/12/1976;
- **è sottoposta** a vincoli di tutela paesaggistica come da D.Lgs n° 42 del 22/01/2004, parte seconda, solo per una piccola fascia ricadente entro i 300 ml dalla linea di costa (si rimanda al seguente p.to 2.5 della presente relazione);
- **non ricade** in ambiti territoriali di Piano di stralcio di Tutela Fluviale ai sensi dell'art. 33 della L.R. del 07/12/1978 n° 47 e s.m.;

## 1.5 Interazione del piano con l'ambiente

L'interazione del piano con i programmi in corso dimostra che:

- L'attuazione del comparto risulta del tutto compatibile con i valori paesaggistici ed ambientali del luogo. Gli studi più recenti, documenti nella Vas/Valsat redatta ai sensi dell'Art. 14 della LR. 20/2000 e approvata con Delibera di C.C. n°15 del 15/03/2016 dimostra che tale ambito costituisce uno dei pochi ambiti a mare della ferrovia suscettibile di trasformazione edilizia. In particolare risulta del tutto plausibile la realizzazione delle infrastrutture edilizie già previste nella pianificazione vigente con i valori ambientali e paesaggistici del sito: gli effetti delle nuove opere sul suolo aria e acqua non incidono in maniera significativa sull'assetto ambientale del sistema.
- La variante alla pianificazione, sottesa al piano implementa le aree destinate al verde pubblico e agli spazi destinati agli usi collettivi riducendo i pericoli ai possibili avventori in ragione dell'eliminazione delle opere viabilistiche. In ragione di ciò vengono ridotti significativamente gli impatti connessi all'inquinamento derivate dalle sorgenti acustiche del traffico veicolare e implementate le opere volte a rideterminare il riequilibrio ambientale dell'area (schermature verdi, ecc..).

## 1.6 Impatti del piano proposto

Per valutare gli impatti indotti dal piano proposto si rileva che:

- **analisi urbanistica** – il piano si pone l'obiettivo di conservare la "spina verde" centrale funzionale a collegare in prospettiva la città turistica con la parte a monte della ferrovia. L'edificazione prevista dà continuità ad al tessuto urbano esistente dando continuità allo

stesso e recuperando dotazioni poste al servizio anche degli immobili esistenti; si apre così un varco strategico per ulteriori possibili scenari e al tempo stesso si costruisce, per addizione, un complesso residenziale estremamente qualificato. La collocazione delle dotazioni territoriali sono state pensate anche in funzione della "città turistica": in questo senso viene data risposta alla cronica carenza di parcheggi degli ambiti limitrofi andando a realizzare ampi spazi destinati alla sosta, accessibili in quanto tali anche agli ospiti delle strutture ricettive poste più a mare. I tracciati regolatori pertanto sono estremamente elementari e funzionali alla miglior organizzazione degli spazi pubblici mentre le articolazioni spaziali degli edifici determinano una scena urbana fatta di pieni e vuoti che mitigano il loro impatto.

- **analisi dell'accessibilità / mobilità** – con il piano proposto, l'area mantiene le stesse condizioni di accessibilità dettate dalle infrastrutture esistenti (Via Coletti e parallele a queste nel tratto fino alla ferrovia. Il verde assume il significato di "parco cittadino" della città consolidata (turistica e non) a cui si arriva prioritariamente attraverso una mobilità lenta. La variante al PRG connessa al piano particolareggiato è tutta rivolta a non creare interferenze tra i vari livelli di mobilità (pubblici e privati). In questo senso, l'abbandono della previsione viabilistica di collegamento tra la Via Sacramora e la Via Coletti consente di realizzare una porzione di quartiere dove le auto private si mantengono ai margini delle restanti aree pubbliche e comunque non interferiscono con queste, salvo gli spazi di sosta pubblici da cui è possibile accedere agli spazi privati e che funzionano da "camere di decompressione" tra la viabilità pubblica e quella interna ai singoli lotti privati
- **profilo energetico** - il comparto è caratterizzato da una disciplina adeguata alla D.A.L 156/08, alla D.G.R. 1362/10 e alle più recenti disposizioni che prescrivono l'utilizzo di fonti rinnovabili per gli edifici. In questo senso le progettazioni degli edifici saranno in classe "A" e verranno utilizzati tutti gli accorgimenti per avere un apporto energetico, alternativo a quello prodotto da fonti naturali, estremamente ridotto.
- **smaltimento rifiuti** – nella zona in oggetto è attivo il servizio della raccolta differenziata e "porta a porta".
- **emissioni acustiche** - in merito al rumore si sottolinea che la realizzazione del complesso è stata attentamente ponderata in base alle sorgenti sonore ed alle conseguenti opere ed interventi di mitigazione ambientale (L.447/95). In tale ambito sono state previste pertanto delle proiezioni sul clima acustico i cui dati verranno verificati in fase esecutiva e potranno essere monitorate.

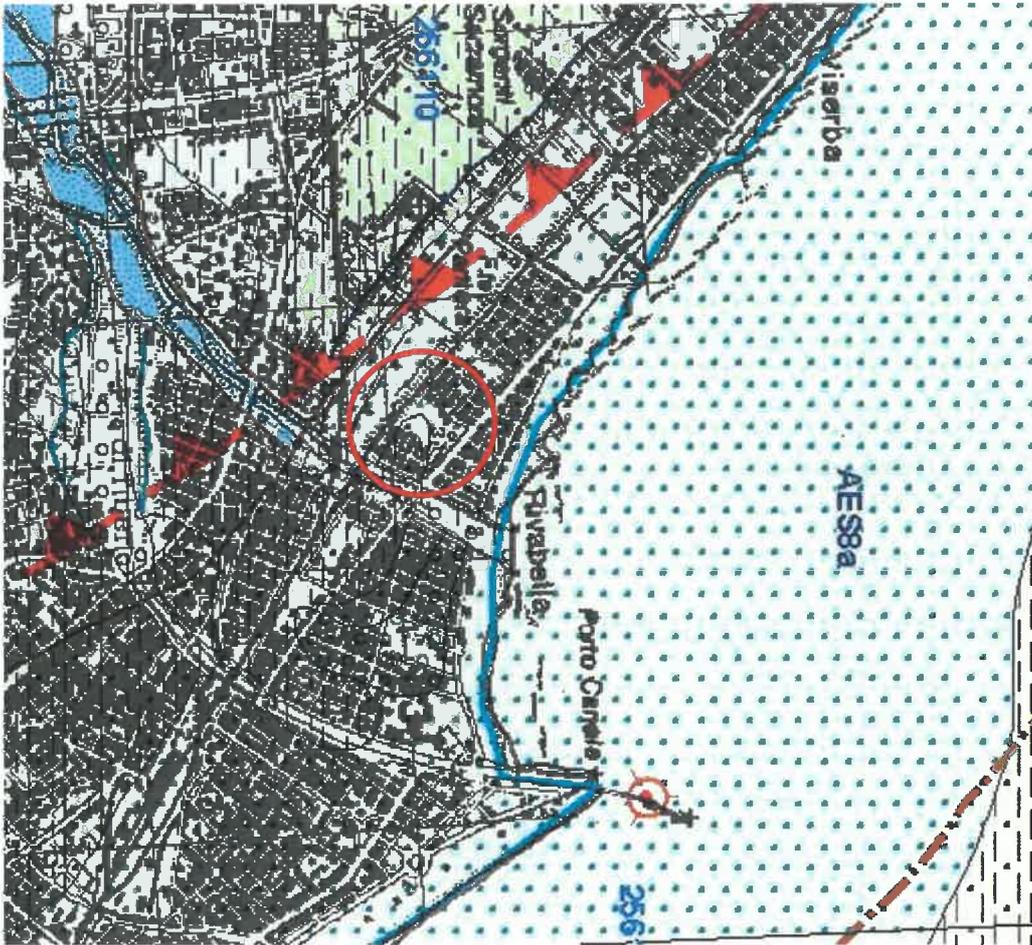
Va precisato che il Comune di Rimini dispone di classificazione acustica e colloca l'intera area all'interno della classe 4 ma trattandosi di nuova lottizzazione in prossimità di una infrastruttura esistente la norma richiede il rispetto della classe 3.

Le zonizzazioni del Piano particolareggiato proposte tengono conto delle fonti rumorose che vengono peraltro analizzate dettagliatamente nella **Valutazione Previsionale del Clima Acustico** alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

#### Estratto del Piano di classificazione acustica comunale



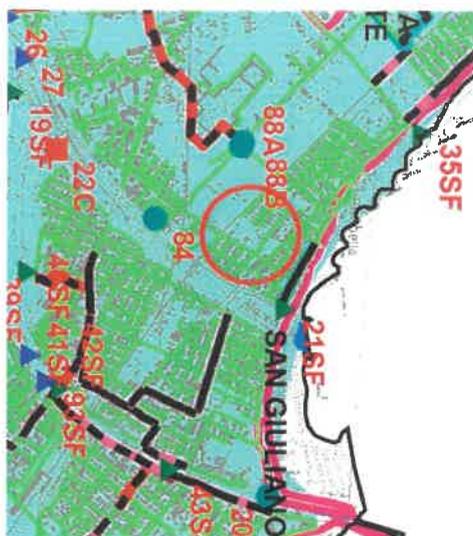
- **emissioni atmosferiche** - sono dovute in buona parte dagli scarichi dei motori prodotti dal traffico veicolare contermini all'area; di scarso rilievo è quello prodotto dalle Vie laterali contermini al comparto mentre assume particolare rilievo quello prodotto su gomma e su ferro rispettivamente da Via Coletti e dalla sede ferroviaria; si prevede di utilizzare materiali che catturino, per quanto possibile, tali emissioni: in particolare ci si riferisce alle pavimentazioni dei marciapiedi connessi agli assi viari e parcheggi.
- **tutela geologica** – secondo la Carta Geologica delle coperture quaternarie della Provincia di Rimini, l'area oggetto di comparto ricade in ambito AES8a, sabbie di piana costiera. Trovandosi a valle delle paleofalesie, l'area non si trova in zona con particolare rischio archeologico poiché le numerose variazioni della linea di costa in tempi passati hanno reso le zone paludose e non oggetto di insediamenti stanziali.



Estratto della Carta Geologica Regionale – scala 1:10.000

- tutela delle Acque** – secondo il Piano di Tutela delle Acque l'area non è soggetta a corsi d'acqua superficiali e dal piano provinciale si evince come le acque di scolo reflue siano coltate tramite fognatura nera dedicata e servite dal depuratore di S. Giustina – Marechiese. Relativamente alla previsione contenuta nel Piano, si prevede un incremento quantitativo delle acque reflue per l'aumento del carico antropico oltre che per un diverso uso delle aree pavimentate. Si ritiene comunque che il depuratore sopra citato sia in grado di supportare il maggior carico depurativo.

Per quanto riguarda la scelta dello smaltimento delle acque bianche, necessario a seguito dell'aumento delle superfici impermeabili saranno realizzate, nell'area "verde pubblico" due zone inondabili situate a mare e monte della fognatura esistente; per maggior dettaglio si rimanda alla Relazione Tecnica Elab. 1e e alla Tav. 9/C.



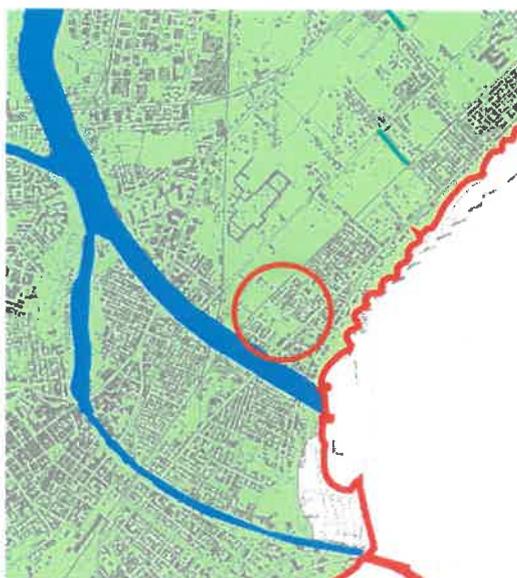
### Agglomerati

- agglomerato non servito da dep. centralizzato
- agglomerato servito da dep. Bellaria
- agglomerato servito da dep. Cattolica - Misano
- agglomerato servito da dep. Coriano
- agglomerato servito da dep. Riccione
- agglomerato servito da dep. S. Giustina - Marecchiese

### Progetti di adeguamento

- ADEGUAMENTO
- DEPURATORE CATTOLICA
- DEPURATORE RICCIONE
- DEPURATORE SANTA GIUSTINA

Estratto della Tav. 5 Carta degli Agglomerati – Piano di tutela delle acque provinciale



### LEGENDA

- Confine provinciale
- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
- Zone di divieto
- Reticolo idrografico minore
- Reticolo idrografico principale

Estratto della Tav. 3 Zone di vulnerabilità da nitrati di origine agricola – Piano di tutela delle acque provinciale

L'area è inserita nella zona di vulnerabilità da nitrati di origine agricola, al fine di tutelare i depositi sabbiosi di cui è composta l'area si prescrivono accorgimenti atti ad evitare versamenti di olii e liquidi inquinanti durante la realizzazione e l'esercizio dei nuovi edifici, così da non compromettere la falda freatica, inoltre si richiede l'utilizzo minimo delle acque sotterranee, soprattutto in fase di cantiere, così da evitare problemi di ingressione del cuneo salino.

## **2. Probabilità – durata - reversibilità**

La probabilità che si verifichi la previsione è certa, riconosciuto che l'Amministrazione ha sottoscritto specifico accordo di pianificazione in data 11 marzo 2016. La probabilità che l'intervento venga attuato è legato ai tempi di approvazione del piano. Il PSC e il RUE approvati subito dopo la sottoscrizione dell'accordo non incidono sui contenuti del piano che viene fatto salvo dal citato Art 1.7 comma 3 bis delle NTA del PSC. La durata della scelta pertanto è certa mentre è da escludere una reversibilità della progettazione urbana proposta.

### **2.1 Effetto cumulativo**

Non si rilevano effetti cumulativi connessi al piano proposto.

### **2.2 Natura transfrontaliera**

Non si rilevano effetti indotti del piano, il quale non avrà ricadute esterne ai confini amministrativi del Comune di Rimini.

### **2.3 Rischi**

Non si rilevano rischi per la salute umana e per l'ambiente: il piano opera per una maggior sostenibilità delle scelte di pianificazione con l'ambiente per il confort urbano urbano. Si rileva che i suddetti rischi diminuiscono rispetto a quelli in origine previsti anche per la significativa riduzione di potenziale carico insediativo di tipo residenziale. L'aumento degli accessi dalle vie urbane laterali paralleli alla Via Coletti non si ritiene possa determinare rischi particolari. In ogni caso la sicurezza della mobilità urbana può essere migliorata, attraverso una adeguata segnaletica sia orizzontale che verticale.

### **2.4 Entità ed estensione degli impatti**

L'impatto del piano può essere ricondotto a quello conseguente alla realizzazione del nuovo edificio che però in ragione della sua concentrazione (4 lotti assorbono l'intera capacità insediativa) e della sua conformazione morfologica (pieni e vuoti oltre che giardini verticali per ampliare la percezione dello spazio pubblico) non si estende al di fuori del comparto.

### **2.5 Valore e vulnerabilità**

Nelle aree interessate dagli effetti del piano non sono presenti vincoli particolari. Il suddetto ambito ricade, per una piccola porzione, nel vincolo "ex lege" per il D.Lgs 42/04 (300 mt dalla linea di costa). Ciò nonostante il lembo di territorio interessato dal piano non è caratterizzato da unità ambientali ed ecosistemi pregiati, vulnerabili o comunque criticità rilevanti. Non si rilevano vulnerabilità particolari se non quelle definite dal PGRA (che classifica l'area a elevata probabilità di rischio alluvioni derivanti dal reticolo secondario) e dalla classificazione sismica della zona. Tali

vulnerabilità sono superate dall'adozione di presidi idraulici (in fase esecutiva) che impediscono l'ingresso delle acque all'interno delle aree di pertinenza degli edifici e la realizzazione degli stessi in ossequio alle disposizioni delle NTC del 2008 (e s.m.) e alle disposizioni regionali vigenti.

## **2.6 Effetti sul paesaggio**

Il Piano proposto non determina alcun significativo nuovo impatto sul paesaggio complessivamente inteso. In ogni caso, di seguito, vengono verificati gli impatti relativi alla localizzazione delle capacità edificatorie che si sviluppano in direzione mare-monte (consistenza che viene ridotta a seguito della variazione connessa al Piano). Come già accennato lo sviluppo verticale degli edifici è mitigato visivamente dall'impalcato del verde pubblico e dalla presenza di giardini verticali al fine di creare una quinta scenografica in grado di proteggere gli edifici soprattutto dalle fonti del rumore (si rimanda per una miglior comprensione alla Relazione Tecnica 1/B: opere stradali e verde, nonché alla relativa Tav. 8/B del Piano). Sotto il profilo architettonico i 3-4 piani di elevazione vengono, nelle parti più significative dell'edificio, "svuotati" per rendere più permeabile non solo la vista mare - monte, di cui, si è detto, tale organizzazione urbana costituisce un preciso tracciato regolatore.

## **3. Caratteristiche del Piano-Programma degli impatti e delle aree che possono essere interessate**

Per analizzare il contenuto del piano proposto si prende a riferimento il contenuto dell'Allegato 1 del D.Lgs 152/06 e s.m. punti 1 e 2.

- Le previsioni del piano di cui si tratta in variante al PRG, sono di modesta entità se riferite alla densità del territorio contermina. Anche le modalità attuative ammesse con il piano sono completamente controllabili in sede di elaborazione prima del piano e poi del progetto esecutivo.
- Le risorse naturali non risultano interessate dalle scelte del piano di cui sopra. L'intervento peraltro è ammissibile essendo verificata la sua compatibilità con il clima acustico della zona.
- Le scelte proposte sono di modesta entità rispetto all'intero territorio comunale e non influenzano altri programmi (la programmazione delle opere pubbliche ha peraltro abbandonato da tempo le vecchie previsioni viabilistiche oggetto di variante al PRG)
- Riguardo eventuali problemi ambientali, si sottolinea che non vi sono matrici ambientali significativamente alterate dal presente piano in variante alla pianificazione. Dovranno comunque essere ottemperate a prescrizioni di AUSL e di ARPA con riguardo in particolare al clima acustico e alle fasce di rispetto da mantenere dalla viabilità esistente.

- Non si ritengono peraltro le scelte di piano rilevanti per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
- Si tratta di opere di non rilevante entità per cui si ritiene che non vi siano caratteri cumulativi degli impatti, rischi per la salute umana o per l'ambiente. Inoltre l'entità e l'estensione nello spazio degli impatti è minimo.

#### **4. Conclusioni**

Per le considerazioni effettuate nei precedenti capitoli, si propone di **non assoggettare** a procedura di VAS di cui all'Art.13 e seguenti del D.Lgs152/06 e s.m.i., il piano particolareggiato in a variante al PRG di cui si tratta.