



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Classifica VI-2

Savignano sul Rubicone, 9 ottobre 2025

Fascicolo 1/2024

Oggetto: PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ART. 7 CO. 4 DELLA L.R. 24/2017 – VERBALE DELLA SECONDA E CONCLUSIVA RIUNIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SIMULTANEA E IN MODALITÀ SINCRONA, EX ART. 14-TER L. 241/90.

	DATA	ORA INIZIO
in modalità videoconferenza su piattaforma “ G-Suite ”, mediante “ Google Meet” meet.google.com/jha-feoa-yai	9 ottobre 2025	14:30
Indizione e convocazione nota Prot. n. 32799 del 29/09/2025 con il seguente ordine del giorno:	<i>- <u>verifica “Integrazioni volontarie” e documentazione progettuale aggiornata rispetto ai punti indicati nella Richiesta integrazioni Prot. n. 24749 del 17/07/2025 come da verbale 1° seduta Conferenza di Servizi del 26/06/2025.</u></i> <i>- <u>espressione pareri conclusivi degli Enti coinvolti, secondo le proprie competenze.</u></i>	

Facendo seguito:

- alla prima seduta della Conferenza di Servizi del 26 giugno 2025 relativa al procedimento di cui in oggetto ed alla conseguente “Richiesta integrazioni ed interruzione dei termini ai sensi del combinato disposto dell’art. 14-ter L. 241/1990 e della disciplina urbanistica della L.R. 24/2017” Prot. n. 24749, inviata, via pec, in data 17/07/2025 alla Società Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A. ed all’arch. Roberta Silvagni;
- alla convocazione della seconda e conclusiva riunione della Conferenza di Servizi per il 28 agosto 2025 inviata, via pec, in data 07/08/2025 e poi annullata a seguito di ricezione nota al Prot. n. 28904 del 26/08/2025, in cui il soggetto proponente chiedeva la sospensione del procedimento al fine di poter presentare “Integrazioni volontarie” degli elaborati progettuali, per meglio rispondere e fornire chiarimenti alle integrazioni richieste a seguito alla prima seduta della Conferenza di Servizi.

Visto che il soggetto proponente, per mezzo del tecnico incaricato, giusta procura in atti, ha inviato via pec in data 22/09/2025 “Integrazioni volontarie” e documentazione completa aggiornata, assunta ai Prot. Unione da n. 32041 a n. 32051 del 23/09/2025, documentazione poi integrata in data 24/09/2025 con Prot. n. 32324 ed in data 25/09/2025 con Prot. n. 32454, come da elenco (e relativo rif. alla protocollazione assunta in atti) qui riportato:



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Relazioni

R0 Elenco elaborati – Prot. n. 32041/2025

R1 Relazione tecnica generale – Prot. n. 32041/2025

R2 Schema di convenzione – Prot. n. 32041/2025

R4 Documentazione fotografica – Prot. n. 32041/2025

R5 Relazione invarianza idraulica – Prot. n. 32041/2025

R6 Relazione geologica – Prot. n. 32041/2025

R7 Strutturazione e stato di conservazione vegetazione arborea esistente – Prot. n. 32041/2025

Elaborati

TAV 1 Stralcio PSC con individuazione aree di intervento – Prot. n. 32044/2025

TAV 2.0 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdF – Prot. n. 32044/2025

TAV 2.1 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdP – Prot. n. 32044/2025

TAV 3.0 Zonizzazione – SdF – Prot. n. 32044/2025

TAV 3.1 Zonizzazione – SdP – Prot. n. 32044/2025

TAV 4 Planimetria generale - stato legittimo – Prot. n. 32044/2025

TAV 5.0 Planimetria di progetto – Prot. n. 32044/2025

TAV 5.1 Progetto – Interventi di riqualificazione – Prot. n. 32044/2025

TAV 5.1.bis Progetto generale del verde – Masterplan – Prot. n. 32044/2025

TAV 5.2 Nuova piazza – Generale – Prot. n. 32044/2025

TAV 5.2.bis Nuova piazza – Particolari – Prot. n. 32045/2025

TAV 5.2.tris Nuova piazza – Comparativa – Prot. n. 32045/2025

TAV 5.3 Parcheggio sedime outlet – Prot. n. 32045/2025

TAV 5.3.bis Parcheggio sedime outlet – Comparativa – Prot. n. 32045/2025

TAV 5.4 Interventi di risparmio energetico e isola ecologica – Prot. n. 32045/2025

TAV 5.4.bis Impianto fotovoltaico – Dettagli – Prot. n. 32044/2025

TAV 6 Planimetria parcheggi - Stato legittimo – Prot. n. 32045/2025

TAV 7 Planimetria parcheggi – SdP – Prot. n. 32045/2025

TAV 8 Piano particellare – Cessioni – Prot. n. 32045/2025

TAV 9 Verifica dotazioni territoriali attuali e di progetto – Prot. n. 32045/2025

TAV 10.0 Verifica superfici stato conforme e stato di progetto – Prot. n. 32045/2025

TAV 10.1 Verifica superficie coperta stato conforme - stato di progetto – Prot. n. 32045/2025

TAV 10.2 Verifica superficie utile stato conforme - stato di progetto – Prot. n. 32045/2025

TAV 10.3 Verifica superficie totale di progetto – Prot. n. 32045/2025

TAV 11 Verifica delle superfici desigillate – Prot. n. 32045/2025

TAV 12.0 Planivolumetrico – Prot. n. 32045/2025

TAV 12.1 Profilo longitudinale – Prot. n. 32045/2025

TAV 12.2 Viste prospettiche 1 – Prot. n. 32045/2025

TAV 12.3 Viste prospettiche 2 – Prot. n. 32045/2025

TAV 13.0 Schemi tipologici – Prot. n. 32045/2025

TAV 13.1 Schemi tipologici - Ipotesi distribuzione funzionale – Prot. n. 32045/2025

TAV 14 Individuazione sagoma di massimo ingombro fabbricato – Prot. n. 32045/2025

TAV 15 Percorsi ciclopodoni - Analisi sistema integrato mobilità lenta – Prot. n. 32045/2025



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

TAV 16.0 Assetto generale della viabilità – Prot. n. 32046/2025
TAV 16.1 Assetto generale della viabilità – Segnaletica – Prot. n. 32046/2025
TAV 16.2 Particolare area scarico carico Primark – Prot. n. 32046/2025
TAV 16.2.bis Particolare area scarico carico Primark – Prot. n. 32454/2025
TAV 17 Planimetria - Rete acque meteoriche – Prot. n. 32046/2025
TAV 18.0 Rilievo topografico - Ambito di intervento – Prot. n. 32046/2025
TAV 18.1 Rilievo dendrologico del verde stato di fatto – Prot. n. 32046/2025
TAV 19 Fasi di cantiere e cronoprogramma delle opere – Prot. n. 32046/2025

Progetto Opere Urbanizzazione

U R1 Calcolo sommario della spesa – Prot. n. 32046/2025
U R2 Quadro economico di progetto – Prot. n. 32046/2025
U R3 Misure finalizzate a tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro – Prot. n. 32046/2025
TAV U1 Rigenerazione aree pubbliche PP1 – Prot. n. 32046/2025
TAV U1.bis Rigenerazione aree pubbliche PP1 – Comparativa – Prot. n. 32046/2025
TAV U2 Rigenerazione aree pubbliche PP2 – Prot. n. 32046/2025
TAV U2.bis Rigenerazione aree pubbliche PP2 – Comparativa – Prot. n. 32046/2025
TAV U3 Planimetria - Rete acque meteoriche – Prot. n. 32046/2025
TAV U4 Planimetria - Rete acque nere – Prot. n. 32046/2025
TAV U5 Planimetria – Gasdotto – Prot. n. 32046/2025
TAV U6 Planimetria – Acquedotto – Prot. n. 32046/2025
TAV U7 Planimetria distribuzione energia e Telecom – Prot. n. 32046/2025
TAV U8 Opera infrastrutturale – Viabilità – Prot. n. 32047/2025
TAV U9 Nuovi percorsi mobilità lenta – Prot. n. 32047/2025
TAV U9.bis Nuovi percorsi mobilità lenta – Comparativa – Prot. n. 32047/2025
TAV U10 Irrigazione – Prot. n. 32047/2025

Valutazione ambientale

VAS1 Rapporto preliminare - Verifica assoggettabilità V.A.S. Parte 1 – Prot. n. 32048/2025
VAS2 Rapporto preliminare - Verifica assoggettabilità V.A.S. Parte 2 – Prot. n. 32048/2025
VAS3 Sintesi non tecnica – Prot. n. 32048/2025
VAS4 Valutazione previsionale impatto acustico – Prot. n. 32049/2025
VAS4 Documentazione integrativa – Prot. n. 32049/2025
VAS4 Documentazione integrativa 2 – Prot. n. 32049/2025
VAS4 Schede tecniche impianti – Prot. n. 32324/2025
VAS5 Studio di impatto sulla viabilità – Prot. n. 32050/2025
VAS5 Allegato integrazioni – Prot. n. 32051/2025
VAS5 Integrazioni area carico scarico – Prot. n. 32051/2025

Dato atto che:

- con nota Prot. 32799 del 29/09/2025 è stata indetta e convocata la seconda riunione della Conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona, ex art.14-ter L. 241/90 per il **9 ottobre 2025**;
- alla presente seconda (e conclusiva) riunione della conferenza di servizi sono stati invitati a partecipare:



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

- Provincia di Forlì-Cesena (Servizio Pianificazione Territoriale e Servizio Infrastrutture Viarie Gestione Strade)
- ARPAE APA Est - Unità Valutazioni Strumenti Urbanistici
- AUSL della Romagna – sede Cesena U.O Igiene e Sanità Pubblica
- Consorzio di Bonifica della Romagna – sede Cesena
- Comune di Savignano sul Rubicone (Settore Tecnico - Lavori pubblici e Settore Edilizia Privata e Ambiente)
- Hera s.p.a. - Area Territoriale di Forlì-Cesena
- E-distribuzione S.p.a.
- Edison Next Government S.r.l.
- Fibercop Spa
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini
- Servizio di Polizia Locale - Unione Rubicone e Mare

dando atto che i pareri degli Enti, nel frattempo già acquisiti, sarebbero rimasti validi ed assunti in atti in sede di conferenza conclusiva.

Risultano presenti:

ENTI	Responsabili di servizio (o funzionari delegati a rappresentare il proprio Ente in sede di Conferenza di Servizi) e tecnici istruttori
Provincia di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale	Arch. <u>Elisabetta Fabbri Trovanelli</u> – d.ssa Chiara Boschi – d.ssa Giada Zoffoli
ARPAE Area Prevenzione Ambientale Est	Arch. Monica Giorgetti – dott. Alessandro D'Agata
AUSL della Romagna U.O Igiene e Sanità Pubblica Forlì-Cesena	Dott.ssa <u>Marina D'Antonio</u>
Comune di Savignano sul Rubicone (EP)	Arch. <u>Pierpaolo Meluzzi</u> – Arch. Maria Lazzarini – Arch. Claudia Garattoni
Comune di Savignano sul Rubicone (LLPP)	Arch. <u>Carlotta Fellini</u>
Unione Rubicone Mare - Ufficio di Piano	Ing. <u>Eva Cerri</u> – Arch. Lella Lelli

Alle ore 14.40 si dichiara aperta la seduta.

Eva Cerri: propone, per verificare in modo congiunto la rispondenza della documentazione consegnata alle integrazioni richieste, di seguire, per punti e temi, la nota "Richiesta di integrazioni" Prot. n. 24749 del 17/07/2025, procedendo, quindi, sulle macrotematiche:

A) Progetto Urbanistico/Edilizio, B) Aspetti ambientali e M) Monitoraggio.

Progetto urbanistico/edilizio e Monitoraggio

- Rilievo dendrologico e Progetto del Verde

Nel documento di richiesta integrazioni, di cui al protocollo sopra richiamato, si chiedeva di integrare gli elaborati progettuali con uno specifico rilievo atto ad illustrare lo stato vegetativo, le caratteristiche e le



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

dimensioni degli esemplari arborei, al fine di individuare eventuali mancanze da compensare ed elaborare un apposito *“progetto del verde”* con indicazione delle specie vegetali, del numero, nonché le modalità di impianto, irrigazione e manutenzione

Eva Cerri: rileva che, dal punto di vista analitico, per l'Unione si intende soddisfatta la richiesta di integrazioni, il rilievo dendrologico prodotto risulta adeguato e chiede alla Provincia ed agli altri Enti di esprimersi rispetto all'efficacia progettuale della documentazione agli atti.

Elisabetta Fabbri Trovanelli e Giada Zoffoli: precisano che sono stati prodotti nuovi elaborati comparativi, che evidenziano le alberature che verranno rimosse e sostituite, ma segnalano la carenza di una tavola di insieme. Anche l'Ufficio LLPP (Carlotta Fellini) concorda sull'opportunità di acquisire una rappresentazione complessiva del verde.

L'arch. Trovanelli rileva che un elaborato completo e sintetico in cui vengano rappresentati tutti gli elementi arborei del progetto con la caratterizzazione esistente, di nuovo impianto, sostituito, possa essere utile anche in sede di monitoraggio.

A1) Il punto si intende soddisfatto a condizione che venga prodotta una tavola di insieme, con gli alberi esistenti, quelli da sostituire e quelli di nuovo impianto, utile anche ai fini della verifica di monitoraggio della gestione del verde.

- Sistema di ombreggiamento - Riduzione effetto isola di calore - Compensazione sup. impermeabili/ Rimodulazione delle aree a parcheggio in favore di un aumento delle aree destinate a verde - Specie arboree

Gli Enti avevano richiesto:

1. al fine di garantire un miglioramento del sistema di ombreggiamento di tutti i parcheggi e lungo i percorsi ciclopedonali di valutare la sostituzione delle formelle attuali con aiuole inerbite a fascia continua; la messa a dimora di alberi nelle aiuole vuote e la sostituzione degli esemplari morenti utilizzando specie di prima grandezza; l'incremento del numero di esemplari arborei lungo i percorsi; la scelta di specie adeguate per gli effetti sulla salute umana (evitando specie allergeniche, urticanti, spinose, velenose, ecc), per esigenze idriche e resistenza ad agenti fitopatogeni.
2. per ridurre l'effetto “isola di calore” sarebbe stato auspicabile prevedere interventi significativi anche in altre aree pubbliche del comparto (area a parcheggio di via Sarajevo e aree verdi su via Rubicone destra).
3. di definire puntualmente le tipologie da impiegare e la loro distribuzione, localizzazione.

Inoltre, preso atto dai rilievi effettuati nello studio del traffico, che la superficie a parcheggio risulta essere in esubero rispetto ai parametri di Legge (DCR 1253/1999 e disciplina del RUE), era richiesto, concordemente da tutti gli Enti, la rimodulazione di spazi a parcheggio in favore di aree verdi.



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Eva Cerri: l'istruttoria tecnica dell'Unione sulle richieste aventi per oggetto le tematiche sopra descritte, è stata condotta mettendo in atto una serie di valutazioni comparate sugli elaborati presentati; tali valutazioni sono state condotte sulla base delle indicazioni operative della scheda d'ambito del Piano (elaborato C.2), visto che la proposta di intervento si qualifica come attuativa delle disposizioni dello strumento urbanistico.

L'Ufficio di Piano è partito dall'assunto del progetto che per mitigare l'effetto isola di calore e per realizzare un efficace sistema ombreggiante le aree coinvolte sono: la piazza privata, principale accesso all'area commerciale; i parcheggi pubblici oggetto di desigillazione (PP1 e PP2) e l'area di sedime del volume che viene rilocato, oltre ad alcuni percorsi ciclabili (non vengono invece coinvolte le aree suggerite ad esito della prima conferenza di servizi - area a parcheggio di via Sarajevo e aree verdi su via Rubicone destra).

Le aree proposte per mitigare l'effetto "isola di calore" e per realizzare un efficace sistema ombreggiante effettivamente rispondono, in parte, alla necessità di ridurre la vulnerabilità derivata dalla importante impermeabilizzazione del contesto in cui si interviene, ripristinando sistemi naturali e a basso impatto, dall'altra, però, la tavola 11 denominata "desigillazione" mette a confronto questi interventi mitigativi, non solo con la situazione di fatto ma anche con un aumento di superficie coperta che l'intervento produce: le aree effettivamente desigillate sono circa 3500 mq ma l'aumento della superficie coperta si attesta intorno a 4500 mq.

Il progetto propone, quindi, che la compensazione delle superfici impermeabili dello stato di fatto e della maggior superficie coperta venga ristabilita attraverso il contributo delle "cosiddette" superfici drenanti (piazza privata e sedime dell'outlet) calcolate rispetto la totale consistenza superficiale (7900 mq circa) ma, che verificate nelle diverse sezioni stratigrafiche riportate nelle tavole, garantiscono in realtà, una compensazione piuttosto limitata, vista la presenza necessaria e diffusa di strati di sottofondo in misto frantumato stabilizzato.

Per poter argomentare le valutazioni finali su questo tema, si anticipa quindi, perché posto in diretta relazione con l'argomento del verde del progetto urbano, anche il tema integrativo afferente gli aspetti ambientali, ovvero quello della desigillazione.

Al fine di valutare l'effettiva capacità di rigenerazione ecologica e pedologica del terreno desigillato posta in diretta relazione con la mitigazione dell'effetto isola di calore e capacità ombreggiante, si chiedeva di fornire dettagli sulla situazione del profilo del terreno prima e dopo la desigillazione prevista; sarebbe stato importante acquisire elementi conoscitivi relativi agli obiettivi prestazionali perseguiti dalla trasformazione (per esempio in che misura viene ridotto il deflusso superficiale stato di fatto e di progetto; efficacia del ripristino della permeabilità in alcuni ambiti, ecc.) per verificare l'effettivo miglioramento rispetto la situazione ex ante.

Preso atto che nella documentazione integrativa, oltre agli elaborati progettuali inerenti le desigillazioni con le relative sezioni e la tavola 11, non sono presenti ulteriori analisi di dettaglio e/o di approfondimento; visto che sull'area di sedime dell'edificio che viene ricollocato probabilmente permarranno, viste le quote di assestamento del nuovo parcheggio, le travi porta pannello della fondazione lungo il perimetro e le quattro fosse dei vani ascensori (oltre ai plinti e pali di fondazione); viste le reti impiantistiche presenti sotto il



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

sedime della piazza privata, si ritiene che gli interventi sulle aree prescelte (piazza privata, parcheggi PP1 e PP2 e sedime outlet) compensino efficacemente il solo aumento della superficie coperta e si prescrive che il miglioramento in termini di superfici permeabili rispetto lo stato attuale (descritto nella relazione generale e nella vas) possa venire efficacemente corrisposto attraverso la realizzazione di fasce continue a verde alberato lungo i percorsi ciclo-pedonali.

A tal proposito,

A2) si prescrive la traslazione della cabina elettrica nel parcheggio PP1 dal collegamento verde allo spazio riservato agli stalli e, anche al fine di rimodulare in riduzione le zone a parcheggio in favore di un incremento delle aree a verde, di integrare i percorsi verdi alberati con uno nuovo che colleghi l'attraversamento di via Cagnona con i ponti pedonali sullo scolo "fosso Matrice"; tale nuovo percorso dovrà avere sezione adeguata, così come gli altri percorsi a verde posti nelle aree a parcheggio pubblico.

Si chiede, inoltre, affinché il Piano riporti dati corretti e completi che le tavole che rappresentano le dotazioni a verde e parcheggi vengano restituite con una chiara e precisa distinzione delle due tipologie di attrezzatura con il relativo conteggio. Tale specifica consentirà, in sede di monitoraggio, il computo corretto delle dotazioni ecologico-ambientali.

In relazione alle specie arboree l'Unione ritiene che debba essere stralciata dalle relazioni l'affermazione che le tipologie indicate nell' "abaco della vegetazione" possano essere sostituite con altre non indicate, in sede di progettazione esecutiva.

Chiaramente su tutti i contenuti richiamati si chiede anche il parere degli Enti convenuti alla presente Conferenza.

Elisabetta Fabbri Trovanelli: in merito al tema della desigillazione nell'area dell'ex Outlet, come Provincia, avremmo voluto inserire la prescrizione di ripristinare la capacità di infiltrazione dei terreni attraverso la rimozione di tutte le strutture di fondazione orizzontali (platea, cordoli, ecc.), almeno per una certa quota in modo tale da garantire l'accrescimento delle alberature che dovranno essere messe a dimora.

Eva Cerri: in merito al tema posto dalla Provincia, si precisa che gli elementi di fondazione superficiali, platea e cordoli di collegamento dei plinti su pali, hanno uno spessore di circa 20 cm, quindi vengono sicuramente eliminati per realizzare il parcheggio; quello che probabilmente rimarrà sarà la trave porta pannello perimetrale al sedime del fabbricato, che si trova ad una profondità maggiore, oltre a tutti i plinti e pali di fondazione ed i quattro vani per ascensori che scendono ad una profondità di circa 1,80 m sotto il piano campagna (questi ultimi non vengono rappresentati nella tavola di sovrapposizione del parcheggio di progetto e degli elementi della fondazione che saranno mantenuti). Dalla valutazione istruttoria che abbiamo condotto come Unione riteniamo, infatti, di poter considerare solo in minima parte il contributo alla permeabilità di tale area; nello specifico solo le aree che presentano il ripristino dello strato di *subsoil* e *topsoil* possono essere considerate a tutti gli effetti permeabili. E' per questa ragione che pensiamo sia opportuno considerare la piazza privata, il sedime dell'Outlet e la desigillazione dei parcheggi pubblici PP1 e PP2 come compensativi solo dell'aumento della superficie coperta.



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Elisabetta Fabbri Trovanelli: a questo punto, visto che il parere della Provincia è espresso in merito alla verifica di assoggettabilità ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della Legge Regionale n. 24/2017 chiedo di utilizzare la riunione in corso come consultazione ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, ove gli ambiti di competenza della verifica verranno definiti attraverso la seduta odierna. La prescrizione derivata dalla valutazione comparativa e dall'approfondimento conoscitivo presentato dall'Unione viene assunta anche nell'ambito del parere di competenza della Provincia. In particolare verificato che dagli elaborati integrativi non risulta possibile stabilire una corrispondenza compensativa nei termini richiesti dalla prima seduta di conferenza istruttoria, tra aree permeabili e semipermeabili e superfici coperte e impermeabili; considerato quanto dichiarato dall'Unione, ovvero che le strutture fondali si trovano in profondità a quote tali da risultare difficile attuare la loro rimozione, nonché indubbiamente poco sostenibile dal punto di vista economico, si conviene che ci sia una opportuna integrazione di aree verdi ed alberate.

A2) Quindi tale prescrizione diviene una soluzione a garanzia della sostenibilità della trasformazione riqualificativa: implementazione del verde lungo i percorsi ciclo-pedonali insistenti nel parcheggio di via Sarajevo.

Alessandro D'Agata: Arpae, per quanto riguarda il verde, invita a considerare gli effetti dei pollini sulla salute pubblica; al fine di selezionare le specie più idonee si forniscono le seguenti indicazioni:

A3) si chiede di preferire tipologie ad impollinazione entomofila e di programmare una serie di interventi di potatura prima della fioritura. Siamo d'accordo sul favorire il più possibile l'ombreggiamento e **raccomandiamo di scegliere specie arboree di prima grandezza.** Un'altra opportuna indicazione è quella di favorire le **specie con ridotta esigenza idrica.**

Marina D'Antonio: Si rileva che nell'abaco della vegetazione che viene presentato risultano essere presenti delle specie allergeniche di rischio medio, si chiede un controllo specifico in tal senso all'Ente locale.

Monica Giorgetti: ad integrazione di quanto detto dal collega D'Agata ed in riferimento a quanto rilevato dalla collega di Ausl, preciso che non si è scesi ad una valutazione di dettaglio sulle essenze proposte con caratteristiche allergeniche; si rimanda tale verifica in sede di progettazione esecutiva al Comune. Informazioni e dati specifici sono presenti sul sito indicato nel parere. In questa fase l'obiettivo che ci siamo dati come Arpae è stato quello di fornire un contributo più puntuale sul tema del verde ai fini della sostenibilità e sull'efficacia delle strategie di desigillazione, riduzione dell'effetto "isola di calore" ed ombreggiamento che abbiamo restituito in una nota scritta che contestualmente alla seduta odierna abbiamo inviato al protocollo per l'evasione via pec.

Eva Cerri: rispetto alle tematiche evidenziate da Arpae ed Ausl sarebbe bene proporre

M1) una integrazione del monitoraggio con indicatori che diano conto dell'idoneità delle tipologie arboree e del loro livello prestazionale in termini di esigenza idrica, assorbimento CO2, ecc. Altro aspetto da integrare in riferimento al monitoraggio è la periodicità con cui viene effettuato, non si ritiene sufficiente un solo monitoraggio a 12 mesi dall'attuazione degli interventi. Rispetto alle indicazioni fornite



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

da Arpae possono essere integrate le specie arboree dell'Abaco, introducendo essenze aventi i caratteri descritti in precedenza.

Elisabetta Fabbri Trovanelli: M2) si conviene sull'integrazione degli indicatori proposti e sull'**estensione del monitoraggio a 10 anni, con rilevazioni annuali.**

Carlotta Fellini: nell'abaco delle essenze proposte si rileva la selezione di specie arboree diffuse a livello locale, però effettivamente occorrerebbe che in fase esecutiva, o prima nel momento in cui vengono predisposti i progetti, si procedesse ad un approfondimento. Si fa presente che il Comune di Savignano sul Rubicone ha approvato un Regolamento del verde pubblico che da indicazioni di estremo dettaglio. Le tipologie arboree consentite in tale Regolamento derivano dal piano regionale del verde e quindi l'Abaco proposto può essere valutato anche in relazione alle indicazioni contenute nel regolamento.

- Verifica del calcolo sommario della spesa e Quadro Economico

Carlotta Fellini: vorrei introdurre un tema diverso ma sempre posto in relazione con il verde: nella tavola UR1 "calcolo sommario della spesa" viene fornito il quadro complessivo dei costi; le voci irrigazione e fornitura piante sono stimate in metri quadrati; **A4) per poter stimare la correttezza di tale dato il servizio LLPP ha bisogno di conoscere il numero degli elementi arborei ed eventualmente i metri lineari di irrigazione.** Peraltro i dati riportati in tale elaborato, in generale, sono molto sintetici, **risulta necessario acquisire un computo metrico più dettagliato.**

- Zona carico/scarico

Era stato richiesto lo spostamento della zona di carico/scarico sulla via Magellano, così da ridurre/eliminare possibili interferenze con gli utenti/fruitori della struttura commerciale

Chiara Boschi: sul tema carico/scarico è stata approntata apposita integrazione sintetica nella quale viene dato conto delle motivazioni per cui la soluzione individuata sarebbe quella ottimale. Sono state illustrate alcune misure di mitigazione visiva e delle eventuali interferenze con il percorso ciclopeditone. Per quanto riguarda la delimitazione visiva e diciamo di sicurezza, vengono realizzate delle opere di delimitazione con un muro perimetrale e recinzione metallica di altezza 2 m integrati con aiuole a verde rampicante. L'accesso all'area così delimitata viene riservato esclusivamente al personale addetto e soprattutto viene dichiarato che le attività di carico/scarico saranno programmate esclusivamente negli orari di chiusura al pubblico del centro commerciale, e quest'ultimo era risultato il tema di maggior rilievo. Come Provincia riteniamo utile richiamare quanto dichiarato dal soggetto proponente e sottolineare la necessità di esecuzione di controlli da parte dell'Ente preposto. Viene, inoltre, posta l'attenzione sulla riconfigurazione dei percorsi pedonali e ciclabili. **M3) La Provincia prescrive il monitoraggio dell'incidentalità per 10 anni.**

Elisabetta Fabbri Trovanelli: continuiamo a ritenere che la soluzione preferibile fosse spostare il carico/scarico sul retro della struttura commerciale ma prendiamo atto delle motivazioni addotte e si ritiene sufficiente la garanzia che il carico/scarico venga effettuato negli orari di chiusura del centro, così come dichiarati nell'elaborato integrativo. Si rileva, inoltre, che sono state riscontrate alcune incongruenze negli



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

elaborati progettuali: ad esempio **A5) nelle tavole che riportano le opere di delimitazione ci sono rappresentazioni difformi e quote non corrispondenti. Tali imprecisioni ed elementi di difformità vanno corretti e portati a coerenza nelle Tavole. Sarebbe utile una rappresentazione di dettaglio del muro perimetrale e della recinzione metallica.**

Monica Giorgetti: in relazione a quanto già riportato dalle colleghe della Provincia confermo che anche Arpae si è basata per le proprie valutazioni sugli elementi dichiarati dal committente e dai progettisti, attraverso le sintetiche integrazioni e le asseverazioni allegate alla documentazione, non è stato possibile verificare tali elementi nella doima, che non è stata oggetto di integrazione. Arpae ha quindi proceduto a definire diverse indicazioni prescrittive, per una verifica post-operam dei livelli di rumore. Rileviamo che non c'è stata una risposta fedele ai punti richiesti in Conferenza. I punti fermi del parere sono, quindi, gli orari definiti per l'area carico/scarico previsti in coincidenza con quelli di chiusura del centro commerciale. Sono stati forniti, nell'ambito dell'integrazione, i dati relativi alle operazioni di raccolta differenziata: per tali operazioni sono stati definiti gli orari dei flussi di mezzi pesanti interessanti l'area della nuova isola ecologica; anche su questa tematica sono state dettate alcune prescrizioni, anche se sarebbe stato più opportuno un ulteriore approfondimento. Il progetto delle schermature (muro perimetrale con recinzione metallica) è stato modificato nella descrizione (in precedenza era un muro di altezza pari a 4,5 m) ed è per l'Agenzia una modifica rilevante, in quanto tema importante per la valutazione di sostenibilità. Per questo, dal punto di vista progettuale sarebbe opportuna una rappresentazione più chiara in prospetto e magari anche in sezione, per comprendere meglio la soluzione strutturale a protezione delle attività di carico/scarico. Riteniamo non pienamente soddisfatta l'integrazione prodotta, che risulta non del tutto chiara e che poteva sicuramente essere più esaustiva; sarebbe stato opportuno un aggiornamento della doima, coerente con tutti gli elementi di nuova integrazione: ci saremmo aspettati un aggiornamento completo degli orari dichiarati ed una puntuale descrizione delle modalità di svolgimento delle attività nel centro commerciale. Si prende atto che l'integrazione è avvenuta in un documento sintetico, nel quale vengono riportati l'orario di apertura del centro commerciale, del ristorante, della piazza e delle sale cinematografiche senza un aggiornamento complessivo della doima redatta dal TCA. Abbiamo preso atto degli elementi fermi dati dalle dichiarazioni integrative, risultanti coerenti con quanto valutato e stimato dal tecnico competente in acustica, per concludere prescrizioni per la verifica post-operam e specifico monitoraggio. Verrà inviata una nota dettagliata con tutte le prescrizioni Arpae.

Marina D'Antonio: Anche Ausl evidenzia la problematica legata alla non precisa indicazione degli orari di apertura e chiusura del Parco Commerciale e delle sue varie tipologie di esercizi, sia quelli all'interno della Galleria Commerciale, sia quelli esterni ad essa (cinema, ristoranti etc...). Ad esempio in relazione all'area di carico/scarico il mezzo conferitore esce in una direzione obbligata, passando quindi davanti all'ingresso del Centro Commerciale. Pertanto, **A6) L'attività di carico e scarico è priva di pericolose interferenze solo se avviene in una fascia oraria notturna in cui tutte le attività risultano chiuse e quindi è nullo il flusso di clienti non solo verso i negozi della galleria, ma anche verso cinema, ristoranti etc, compreso il chiosco in adiacenza all'area carico scarico.** A proposito del chiosco, la necessità che le operazioni di carico e scarico avvengano quando questo è chiuso, dipende non solo da garanzia di sicurezza degli utenti ma anche da tutela igienico sanitaria, per evitare l'inalazione dei gas di scarico dei vicini mezzi pesanti mentre i clienti



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

consumano alimenti. Tra l'altro, prendendo atto della dichiarazione di attività di carico e scarico da parte di un unico mezzo pesante al giorno in orario notturno, risulterebbero non coerenti gli accorgimenti progettuali che il Proponente intende adottare in termini di miglioramento della sicurezza degli utenti del Parco Commerciale, come per esempio il dispositivo semaforico o i dossi di rallentamento della velocità, visto che se il carico e scarico avviene quando tutte le attività sono chiuse, il flusso di pedoni e mezzi leggeri risulterebbe pressoché inesistente. Risulta pertanto importante la possibilità di un controllo sul fatto che le operazioni di carico/scarico avvengano non semplicemente in orario notturno ma quando tutte le attività del Parco Commerciale sono chiuse. Infine, nell'elaborato "VAS 5 integrazioni" viene affermato: "Non sussistono interferenze tra le vie di esodo dell'edificio e l'area logistica in quanto le due tipologie di utilizzo non si verificano contemporaneamente, garantendo la piena funzionalità delle misure di sicurezza, antincendio ed evacuazione." Questo ovviamente va verificato rispetto al parere dei vigili del fuoco e non può essere gestito con una semplice asseverazione del Proponente. **A7) Il carico/scarico deve quindi essere compatibile anche con il tema del mantenimento della funzionalità dei dispositivi antincendio ed evacuazione e ciò va asseverato da parte dei vigili del fuoco.**

Eva Cerri: sulla base delle rilevazioni comuni degli enti competenti in materia ambientale, **A6) e A7) si prevederà un obbligo specifico in Convenzione sul tema della fascia oraria. Si definirebbero in questo modo con certezza i tempi del carico/scarico, il soggetto attuatore rimarrebbe impegnato a tale obbligo e si potrebbero prevedere eventuali sanzioni in caso di non rispetto degli obblighi assunti. L'obbligo viene giustificato dal fatto che tale impegno riveste carattere di requisito di sostenibilità. I controlli potranno, in fase di esercizio, essere svolti da PL e Vigili del fuoco.**

Marina D'Antonio: Altra perplessità riguarda il fatto che quella che viene definita "una grande superficie di vendita" possa avere un flusso di carico e scarico merci rappresentato da un solo mezzo pesante al giorno. Prendendo atto di questa dichiarazione, ne consegue che il carico e scarico nell'area retrostante il Centro Commerciale forse non avrebbe creato grandi problemi di congestione nelle zone utilizzate per lo stesso fine anche dagli altri esercizi commerciali.

Monica Giorgetti: specifica che nella nota del settembre 2025, firmata dai progettisti, è definito che le attività di carico scarico saranno programmate esclusivamente negli orari di chiusura al pubblico del centro commerciale con un bilico di 16,5 tonnellate ed un massimo di tre veicoli. In merito alle attività di controllo è bene richiamare la Legge Regionale 15 del 2001, che all'articolo 15 comma 2 cita testualmente "i Comuni esercitano le funzioni amministrative di controllo previste dalla Legge quadro 447".

Maria Lazzarini: precisa che i Vigili del fuoco hanno trasmesso in coppia il parere favorevole all'intervento in oggetto in data 18 agosto 2025.

Elisabetta Fabbri Trovanelli: Sarebbe utile una verifica della corrispondenza del progetto valutato, considerato che le integrazioni sono arrivate a settembre ma il parere dei Vigili del Fuoco è di agosto.

Eva Cerri: **A6) e A7) in estrema sintesi quindi si concorda che in Convenzione vadano specificatamente dettagliati orari di carico/scarico, va assunto l'impegno che in tali orari tutte le attività commerciali, i pubblici esercizi, i chioschi ed in genere tutte le attività del polo funzionale dovranno essere chiuse. Che**



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

L'Ente locale attraverso il servizio preposto al controllo eserciterà tale funzione ed in caso di mancata osservanza di tali impegni verranno comminate le opportune sanzioni. Si acquisirà parere specifico dei Vigili del Fuoco contestualmente alla documentazione integrativa che dovrà essere predisposta per l'approvazione.

Eva Cerri: una precisazione anche da parte dell'Unione sul tema carico/scarico: nell'ambito dell'istruttoria è stata posta particolare attenzione al nodo di uscita del bilico; un mezzo di 16,5 tonnellate ha una lunghezza fino a 16,5 metri e una larghezza di 2,55 mt e richiede uno spazio di manovra di almeno 12,5 metri di raggio esterno, e **A8) nella tavola 16.2 paiono esserci alcune interferenze con l'area verde posta in corrispondenza del percorso ciclo-pedonale da risolvere spostando leggermente tale area desigillata**; altra problematica è la rappresentazione cartografica dei collegamenti lato parcheggi e la valutazione delle alternative dei collegamenti protetti riportate negli elaborati 16.2 e 16.2bis. **In relazione alle alternative risulta preferibile il collegamento pedonale rappresentato in Tavola 16.2 che prevede un percorso continuo in testata ai parcheggi lungo via Calamai. La rappresentazione di questo percorso in sicurezza va portata a coerenza in tutti gli elaborati.** Si ritiene che intervenendo con tali accorgimenti si possano risolvere le interferenze relative allo spazio di manovra in uscita. Attraverso la sistemazione proposta dei collegamenti protetti e visti gli impegni di orario che verranno imposti in Convenzione, l'attraversamento semaforico può essere eliminato. Vorremmo anche richiamare quanto già detto da Arpa e Provincia: i profili longitudinali del nodo carico/scarico devono essere portati a coerenza in termini di dimensioni e sagome dei volumi, anche per l'Unione risulta fondamentale integrare la proposta progettuale con prospetti e sezioni su questa zona (occorre definire in modo preciso schermature, recinzione, quinta verde, oltre a portoni/cancelli di accesso e uscita). Un'ultima precisazione in riferimento al contributo di Ausl: nell'ambito della presente Conferenza gli Enti prenderebbero atto di quanto attestato nella documentazione integrativa che suppur sintetica rileva che le bocche di carico/scarico sono esclusive alle differenti superfici di vendita; l'accorpamento delle aree di c/s dei conferitori non risulterebbe possibile a fronte dell'interferenza che si genererebbe tra i vari spazi commerciali all'interno della struttura. Questo per chiarire che nella documentazione integrativa non si asserisce che il flusso di mezzi (1) indotto dalla trasformazione risulta in contrasto con lo scarico sul retro; in quanto, come affermava giustamente Ausl, non sarebbe sostenibile.

Eva Cerri: chiede all'edilizia privata parere sulla conformità delle distanze tra recinzione/quinta verde e chiosco.

Pierpaolo Meluzzi: la distanza tra recinzione e chiosco è di 3 metri, quindi il Servizio edilizia esprime parere favorevole. In merito all'obbligo di acquisire in Convenzione la disciplina del carico/scarico con indicazione degli orari ci troviamo d'accordo. Riteniamo possa essere l'unica soluzione.

- **Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto e abbattimento barriere architettoniche**

In relazione alla mobilità sostenibile era stata richiesta una integrazione della proposta progettuale con uno studio dettagliato dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto garantendo continuità e maggior distribuzione; lo studio avrebbe dovuto porsi in relazione anche con il tema delle barriere architettoniche.



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Eva Cerri: il primo aspetto che vorremmo sottolineare come Unione è che nella relazione generale viene più volte ribadito che il progetto pone risoluzione al tema delle barriere architettoniche; progettualmente tale tematica, però, non è stata approfondita né sviluppata. Il progetto propone, invece, semplicemente un'ottimizzazione dei collegamenti pedonali in sicurezza. **A9) Nelle tavole di progetto però ci sono errori di rappresentazione**, a titolo esemplificativo e non esaustivo i percorsi esistenti sono stati rappresentati con il retino dei percorsi di progetto e viceversa, **che vanno risolti**, anche in riferimento a quanto accennato poco fa in relazione al nodo di carico/scarico. I riferimenti legati all'eliminazione delle barriere architettoniche, non trovando corrispondenza nel progetto, vanno eliminati. Si valuta in modo molto positivo, invece, l'introduzione di un collegamento pedonale tra i nuovi parcheggi che si vengono a creare sull'area dell'edificio rilocato e la nuova piazza di accesso alla struttura commerciale. Un'ultima precisazione importante è che i percorsi e le nuove aree devono essere sicuri anche dal punto di vista della visibilità, occorre, quindi, che **A10) i nuovi percorsi e l'area del parcheggio ricavata sul sedime dell'ex outlet siano adeguatamente illuminati.**

Carlotta Fellini: anche l'ufficio LLPP concorda sull'aspetto inerente la rappresentazione poco chiara degli elaborati di progetto dei **A11) percorsi ciclabili e pedonali che andrebbero anche classificati per tipologia.** Si ritiene, peraltro, che le tavole dei percorsi di mobilità lenta vadano integrati con opportune sezioni, occorre una puntuale definizione dell'ampiezza dei percorsi, dei cordoli, dell'illuminazione e di ogni utile dettaglio. Si ribadisce anche che **andrebbe chiarita la corrispondenza tra opere ed importi, il calcolo della spesa risulta sommario ed andrebbe invece definito in modo più dettagliato.** Anche sul tema dell'illuminazione pubblica si concorda con quanto anticipato, e, quindi, va integrato. Verrà inviato contestualmente alla presente Conferenza un contributo scritto, dove tali tematiche vengono definite in modo più analitico.

Chiara Boschi: Nello "Studio di impatto sulle mobilità", a pagina 7, è così riportato: **A12) "il progetto di riqualificazione dovrà favorire questo genere di mobilità, prevedendo specifici accorgimenti anche all'interno dell'area, salvaguardando i percorsi pedonali e ciclabili comunque già presenti all'interno dell'area (magari cercando di migliorarli, prevedendoli i più diretti possibili e magari coperti) ed aumentando laddove è possibile le dotazioni di servizi puntuali (per esempio rimessaggio bici protetti, spogliatoi con docce, ecc.); in fase di esercizio, queste modalità di spostamento dovranno in tutti i casi essere incentivate dai proponenti, mettendo in campo specificatamente per gli addetti (ma anche per i clienti)- a livello aziendale o di comparto - le azioni di mobility management necessarie."** Visto che queste azioni sono proposte dal soggetto proponente, si concorda e si inseriscono fra le prescrizioni di verifica VAS.

Eva Cerri: si ritiene opportuno, alla luce di quanto detto fino ad ora, **M4) integrare il Piano di monitoraggio con l'introduzione di indicatori che misurino l'efficacia dei percorsi introdotti e, considerato che tali percorsi sono integrati con fasce verdi ed alberature, anche indicatori di efficacia delle desigillazioni.**

Monica Giorgetti: aggiungo anch'io una precisazione sul tema dell'illuminazione pubblica: sarebbe opportuno darne rappresentazione cartografica, anche nelle aree private. Nel nostro parere si prenderà atto di quanto riportato nel rapporto preliminare in riferimento all'impianto di illuminazione, ma resta il fatto



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

che non è presente un elaborato progettuale; faremo un richiamo alla conformità degli impianti con la normativa vigente.

- Convenzione urbanistica

Eva Cerri: in merito alla Convenzione Urbanistica alcuni aspetti come quello inerente la permuta sono stati risolti. Non è presente alcuna permuta e la documentazione presentata è stata portata a coerenza. **A13) In considerazione dell'obiettivo dichiarato dall'azienda di voler perseguire una certificazione Breeam o vengono puntualmente definiti gli impegni e le azioni progettuali e restituiti in una precisa disciplina o tale riferimento dovrà essere stralciato.**

Pierpaolo Meluzzi: in relazione all'articolo 7 della Convenzione inerente le obbligazioni in ordine al contributo di costruzione si precisa quanto segue: il costo di costruzione verrà versato interamente al momento del rilascio del PDC dei fabbricati; gli oneri U1 e U2 sono riferiti a precise opere, infrastrutture ed attrezzature, come previsto da DAL 186/2018; l'intervento prevede solo opere di urbanizzazione primaria e dotazioni ecologico-ambientali, queste ultime non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione; più precisamente, **A14) le opere definite nell'elaborato "Calcolo sommario della spesa" come "percorsi di mobilità - opere a verde", il cui costo ammonta ad euro 120.152,10 devono essere ricomprese nella categoria " dotazioni ecologico-ambientali", in quanto opere che come descritto sono funzionali a garantire un riequilibrio ambientale, una compensazione di superfici permeabili e ad incrementare l'ombreggiatura e, pertanto, tale importo non può essere scomputato. Si precisa, inoltre, che nel calcolo totale del contributo di costruzione sono completamente assenti le superfici esistenti, oggetto di modifica funzionale. Il calcolo complessivo degli oneri deve, quindi, essere necessariamente integrato con il calcolo degli oneri relativo alle superfici oggetto di ristrutturazione edilizia (mediaworld , cinema e locali adiacenti...). In relazione all'articolo 9 si precisa che andrà inserito il comma relativo alla presentazione delle Segnalazioni di conformità edilizia e di agibilità dei fabbricati, che potranno essere presentate solo dopo l'avvenuto collaudo e cessione gratuita al comune delle opere pubbliche. Infine, all'articolo 12, inerente il contributo per la valorizzazione delle attività commerciali del centro storico va inserito il comma relativo agli estremi del versamento relativo alla prima annualità pari ad euro 60.000,00, da versare al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica, con contestuale presentazione di idonea polizza fidejussoria a garanzia del pagamento delle successive annualità, che dovranno essere versate entro 12-24-48-60 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.**

Nell'ambito delle opere, infrastrutture ed attrezzature pubbliche, in particolare nei parcheggi, dovrebbero essere previsti anche posti riservati alla ricarica delle auto elettriche.

Carlotta Fellini: sempre in relazione ai contenuti convenzionali preciso nuovamente l'aspetto dei computi: nell'elaborato UR1 viene presentato un conteggio a corpo, non vengono riportate unità di misura, quantità, prezzi unitari, ecc. in questo modo l'ufficio LLPP non riesce a fare valutazioni puntuali. Occorre un maggiore dettaglio, sono necessari ulteriori elementi. Anche questo aspetto sarà ampiamente argomentato nel parere che verrà trasmesso all'Ufficio di Piano. Vorrei sottolineare, infine, l'aspetto delle Convenzioni tra Comune di Savignano sul Rubicone e soggetto attuatore per la gestione delle aree pubbliche: sono in essere diversi atti convenzionali stipulati a partire dal 2001, poi aggiornati nel 2012 in occasione del Piano di Riqualificazione e



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

che riportano quale scadenza il 31/12/2030. **A15) Si ritiene opportuno nella nuova convenzione, a fronte dei nuovi interventi, che tali atti vengano richiamati e sia previsto l'impegno della società a prorogare tali atti di ulteriori 20 anni. Riteniamo importante che l'onere manutentivo continui ad essere a carico del privato.**

Eva Cerri: **A16) sarebbe importante che le aree in convenzione venissero rappresentate in uno specifico elaborato grafico. A tal proposito si richiama anche la necessità di rivedere la tavola delle dotazioni pertinenziali, tali dotazioni devono essere giustamente quantificate in relazione alle strutture che compongono il polo funzionale ma in termini di rappresentazione non vanno associate alle singole unità funzionali ma riportate complessivamente. Si conviene con il collega dell'edilizia che occorra integrare il calcolo degli oneri con i cambi d'uso proposti e va completamente stralciato dalla convenzione il passaggio che disciplina i chioschi. Il tema, invece, della gestione dell'impianto di sollevamento ha trovato corretto sviluppo nel documento convenzionale.**

Aspetti ambientali e Monitoraggio

- **Desigillazione**

Le integrazioni richieste consistevano in: predisposizione di un elaborato descrittivo del profilo del terreno prima e dopo la desigillazione prevista sotto il sedime dell'ex outlet e la valutazione di alcuni parametri quali-quantitativi dell'efficacia del ripristino della permeabilità, della riduzione del deflusso superficiale, dell'effettiva capacità di crescita della vegetazione, quale contributo alla regolazione del microclima ambientale, ecc.

In relazione a tale tema si conviene che sia stato ampiamente affrontato nell'ambito della discussione sul progetto urbanistico/edilizio.

- **Studio di impatto sulla mobilità: traffico e attrattività del polo funzionale**

Chiara Boschi: come Provincia, considerato che le infrastrutture viarie devono garantire pieni livelli di funzionalità anche nei momenti di punta dei flussi veicolari, avevamo chiesto, per evitare una sottostima del carico reale, di ricalcolare lo scenario previsionale con i dati di massima affluenza; è stata effettuata un'integrazione specifica ed oltre ai due scenari presentati inizialmente (rilevato attuale e rilevato durante il periodo natalizio 2024) è stato aggiunto uno scenario di riferimento base, in tale scenario è stato integrato l'indotto dell'area commerciale adiacente ed anche uno scenario futuro consistente nella valutazione complessiva dello scenario di riferimento sommato alla stima dell'indotto del progetto di riqualificazione in esame. In sede di prima presentazione, inoltre, risultava che l'esito della stima dei flussi di traffico ex post sarebbe stata inferiore a quella attuale, in questa integrazione tali esiti vengono riconsiderati e gli esiti della stima ex post sono stati rivisti. Si ritiene che le criticità dello studio presentato inizialmente siano state risolte, anche se attraverso l'utilizzo di dati differenti. Sono stati utilizzati i nuovi scenari per verificare i livelli di servizio delle infrastrutture viarie, soprattutto in corrispondenza della rotatoria di via Cagnona - via Marco Polo, di cui sono stati considerati anche gli adeguamenti alla viabilità previsti dal progetto. Nella documentazione integrativa si dichiara un aumento del traffico anche significativo perché incidente per più



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

del 41% nell'orario di punta che però pare assorbito dal potenziamento della rotatoria stessa, quindi, in relazione ai calcoli presentati il livello di servizio di questo nodo rimane immutato nella categoria B, e se dovesse essere confermato dal monitoraggio tale nodo sarebbe verificato. Per gli altri nodi abbiamo un peggioramento, ma comunque verso livelli di servizio ancora accettabili da B a C e da A a B. Quindi, prendiamo atto di questi nuovi elementi e delle motivazioni alla base della scelta dei dati. **M5) Il monitoraggio, però lo chiediamo sia sui livelli di servizio delle infrastrutture sia sull'incidentalità, non solo una volta ogni anno, ma per almeno 10 anni e sempre nel periodo di massima affluenza.**

Monica Giorgetti: sulla mobilità e riguardo allo studio del traffico, anche Arpae prende atto delle integrazioni, come già detto dalla collega della Provincia, **M6) per il piano di monitoraggio si condivide la proposta di verifica post-operam per il rispetto dei limiti acustici vigenti, del criterio differenziale nei casi applicabili e, in riferimento al traffico, con attenzione ai ricettori posti nelle immediate vicinanze. Gli esiti dei rilievi del monitoraggio dovranno essere sottoposti agli uffici preposti comunali/unione per le valutazioni di competenza. E' stata, inoltre, aggiunta una raccomandazione sulle modalità di esecuzione del monitoraggio acustico, da eseguire entro 6 mesi dalla piena entrata in esercizio delle attività con rilievi nei punti ritenuti di maggiore esposizione, nei periodi rappresentativi per maggiore affluenza ed in corrispondenza dei ricettori più esposti, soprattutto residenziali. Al primo monitoraggio ne dovranno seguire altri con cadenza annuale. Ovviamente se gli esiti del monitoraggio attestassero un superamento dei limiti o uno scostamento rispetto alle simulazioni elaborate, dovranno essere valutate e adottate tutte le opportune misure correttive e opere di mitigazione.**

Procedendo sui punti rilevati in prima sede istruttoria ed attinenti agli aspetti ambientali, per la parte verde/acqua/suolo si prende atto delle soluzioni adottate sui parcheggi in relazione alla posa di prato armato, pavimentazioni drenanti, invitando a considerare attentamente le caratteristiche dei materiali, la verifica di usura ed imponendo una manutenzione costante al fine di garantire il buono stato dei luoghi e delle opere. In considerazione dello stato attuale dei luoghi, caratterizzati da poche alberature e poco verde integrato ai parcheggi, si condivide la scelta di realizzare la piazza permeabile e/o semi-permeabile con anche l'inserimento di aiuole verdi: si aggiunge la raccomandazione sulla scelta della vegetazione arboreo/arbustiva per favorire l'ombreggiamento nell'ottica della mitigazione dell'effetto "isola di calore" e anche del risparmio idrico, con un'attenzione particolare alle specie più idonee dal punto di vista dei pollini. Preso atto della presenza delle varie reti di distribuzione, gli scarichi delle acque reflue dovranno essere progettati, autorizzati, gestiti secondo i dettami delle norme vigenti.

Andando a sintesi sul tema rumore: nell'ambito delle integrazioni è stato fornito un riscontro parziale; non risultano definiti puntualmente gli impianti, per esempio gli UTA previsti in copertura; sono state comunque allegate alcune schede tecniche con le caratteristiche generali di soluzioni tecnologiche impiantistiche, provviste di silenziatori. Anche l'altezza dei pannelli schermanti valutati dal TCA, risulta ancora indefinita. **Arpae ha, quindi, formulato due chiare prescrizioni: B1) dovranno essere confermate le soluzioni tecnologiche impiantistiche aventi caratteristiche prestazionali uguali o superiori a quelle indicate nelle schede tecniche agli atti; B2) dovranno essere recepite le condizioni operative definite nella DOIMA dal tecnico competente in acustica; realizzate, mantenute in efficienza le opere di mitigazione valutate e raccomandate dal TCA, quali i pannelli di schermatura degli impianti tecnologici in copertura con**



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

l'isolamento acustico pari o superiore a 34 decibel, con riferimento alla localizzazione indicativa fatta dal tecnico competente in acustica nello studio presentato; le isole ecologiche dotate di compattatore per i rifiuti per cartoni, imballaggi, plastica, posizionati a piano campagna a potenza sonora massima di 80 dB e le opere di delimitazione dell'area carico/scarico, come descritte (muro perimetrale e rete metallica alti 2 metri – accessibilità al solo personale autorizzato – orari di conferimento – movimentazione del mezzo autoarticolato con potenza sonora di 85 dB negli orari di chiusura di tutte le attività insistenti nell'area del centro commerciale). Dovranno essere, infine, periodicamente effettuate manutenzioni ordinarie e straordinarie finalizzate al miglioramento dell'efficienza del contenimento della rumorosità.

Eva Cerri: B3) tutte queste indicazioni prescrittive possono essere inserite nell'elaborato convenzionale. Si ritiene, inoltre, di precisare che negli elaborati descrittivi e grafici vanno assunti impegni precisi sul tema dell'efficientamento energetico; le principali misure attuative devono essere puntualmente definite, se, per esempio viene dichiarato che sarà prevista un'ottimizzazione degli impianti di climatizzazione e ventilazione occorre specificare a quale specifica soluzione si fa riferimento: pompe di calore e sistemi a portata variabile, recuperatori di calore, ecc. e tradurre tale scelta in un preciso impegno ad attuarla (Convenzione).

- Tutela dall'inquinamento dei campi elettromagnetici

Marina D'Antonio: richiama che nelle fasce di rispetto coincidenti con le DPA relative a tutte le strutture capaci di generare CEM, comprese le cabine elettriche, ai sensi della normativa vigente (DPCM 8 luglio 2003 - DM 29 maggio 2008; D.Lgs 81/08 e s.m.i.) dovrà essere idoneamente e costantemente interdetta la presenza di lavoratori e utenti per un periodo pari superiore alle quattro ore giornaliere.

Per gli impianti SRD e gli impianti di illuminazione esterna la valutazione di conformità alla normativa vigente (Legge Regionale 19/2003 DGR 1732 del 2015), è in capo al Comune in riferimento a nuove installazioni o potenziamenti anche nei pressi dell'area.

Elisabetta Fabbri Trovanelli: anticipa che il parere di sostenibilità è favorevole con tutte le prescrizioni concordate in sede di conferenza e tenuto conto dei pareri degli enti competenti in materia ambientale; la documentazione (tavole, elaborati e relazioni) del Piano di Riqualificazione dovrà essere integrata e resa coerente al recepimento di tutte le prescrizioni. L'approvazione dovrà essere condizionata all'acquisizione della documentazione completa ed integrata. Precisa, inoltre, che la documentazione che verrà presentata dal soggetto attuatore dovrà consentire agli enti una rapida ed agevole verifica del futuro monitoraggio.

- Integrazioni finali

Giada Zoffoli: vorremmo precisare, ad integrazione di quanto finora detto, che **nell'ambito del monitoraggio del Verde dovrà essere definito un report annuale per i primi 5 anni e poi, successivamente, per ulteriori 5 anni redatto con frequenza biennale (10 anni complessivi).**

Si segnala un refuso, nell'elaborato tav. 19 Cronoprogramma, in cui si prevede la fase di "demolizione della piadineria", forse prevista in una fase progettuale iniziale in cui si prevedeva la sua delocalizzazione.



Unione Rubicone e Mare



Unione Rubicone e Mare

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Eva Cerri: sono presenti due tavole della zonizzazione, Stato di fatto e di progetto (TAV 3.0 e Tav. 3.1) che chiederei di stralciare, in piani attuativi di PSC-RUE ai sensi della LR 20/2000 non si può parlare di zonizzazione, oltretutto il procedimento è in conformità agli strumenti urbanistici vigenti. La tavola denominata "particellare cessioni" deve contenere le sole aree oggetto di cessione al Comune di Savignano sul Rubicone.

Monica Giorgetti: precisa che **sarebbe opportuno verificare il pagamento dell'onere tariffario per il parere sull'acustica, citato nella prima richiesta di integrazioni.** Ribadisce che sarà comunque a breve inviato il parere Arpae.

Elisabetta Fabbri Trovanelli: chiarisce, a livello amministrativo, il procedimento Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., in quanto autorità competente. Una volta formalizzato, e firmato dalle parti, il verbale della presente seduta, il Servizio Pianificazione Territoriale, provvederà a sottoporre alla firma del presidente della Provincia la proposta di decreto con l'esito della verifica di assoggettabilità a VAS, dando atto che le prescrizioni proposte sono state discusse, condivise e motivate, già in sede di questa riunione, questo anche per accelerare i tempi dell'emissione del decreto.

Carlotta Fellini: informa che invierà pec con formale parere, che ricalcherà, ed esplicherà meglio, quanto già illustrato in riunione.

Per tutto quanto sopra riportato,

si dichiara conclusa la conferenza di servizi istruttoria, con assenso condizionato al recepimento di tutte le prescrizioni ed i pareri resi nella presente seduta ed acquisiti via pec (come da allegati), propedeutici per l'approvazione finale.

Alle ore 16.55 la seduta viene sciolta.

Il presente verbale è sottoscritto con apposizione della firma digitale dai rappresentanti degli Enti partecipanti alla seduta odierna, svolta in modalità telematica:

- Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli (Provincia di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale)
- Arch. Monica Giorgetti (Arpae Emilia Romagna - Area Prevenzione Ambientale (APA) Est)
- Dott.ssa Marina D'Antonio (AUSL della Romagna - U.O Igiene e Sanità Pubblica Forlì-Cesena)
- Arch. Pierpaolo Meluzzi e Arch. Carlotta Fellini (Comune di Savignano sul Rubicone)
- Ing. Eva Cerri (Unione Rubicone Mare – Settore Tecnico Programmazione Territoriale)

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

Si allegano tutti i pareri acquisiti nell'ambito del presente procedimento e si precisa che le prescrizioni in essi riportati fanno parte integrante e sostanziale della presente seduta conclusiva di Conferenza di servizi.



POLIZIA LOCALE
UNIONE RUBICONE E MARE (FC)
Polizia Stradale e Giudiziaria



Savignano sul Rubicone, 02 ottobre 2025

All' Unione Rubicone e Mare
Settore Tecnico - Programmazione Territoriale
Ufficio di Piano
(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul
Rubicone)

OGGETTO: Comunicazione in riferimento a

- **proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del parco commerciale romagna shopping valley, in savignano sul rubicone – indizione e convocazione seconda riunione conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona, ex art. 14-ter l. 241/90 - 9 ottobre 2025**

In riferimento alla comunicazione di cui all'oggetto, per quanto di competenza, l'ufficio scrivente rilascia parere favorevole.

Inoltre, per cause di forza maggiore, si comunica l'impossibilità a partecipare alla conferenza indetta per la giornata del 09/10/2025.

Si rimane comunque a disposizione.

Il Responsabile dell'Ufficio

Isp. Nicola Freschi



COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

III° Settore – LL.PP., Servizi Manutentivi, Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi

Prot.

Savignano sul Rubicone 10/10/2025

Spett. le Unione Rubicone Mare
Ufficio Pianificazione Territoriale

OGGETTO: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA ALL'INTERNO DEL PARCO COMMERCIALE ROMAGNA SHOPPING VALLEY SUB AMBITO FUNZIONALE A-15 PARERE

Viste le note di convocazione della Conferenza di Servizio ai sensi dell'art. 14-ter della L.241/90e della L.R.24/2007, prot. 16540 e 17985 del 2025

Con la presente si **ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** alle seguenti prescrizioni tenuto conto che le integrazioni e le ratifiche dovranno pervenire prima delle approvazioni nelle opportune sedi, al fine di consentire agli uffici di fare una adeguata istruttoria di quanto di seguito richiesto.

In merito a :

Tavola U 8 "OPERA INFRASTRUTTURALE – VIABILITA' nell'elaborato cartografico vengono rappresentate le opere individuate dentro al comparto (A1) il cui importo stimato è di € 5.305,00 e fuori comparto (B1) € 197.845,00. che trovano lo sviluppo e la loro quantificazione economica nell'elaborato **UR1** Calcolo Sommario della Spesa.

Con la presente si chiede di specificare le unità di misura, i prezzi unitari, di cui al prezzario Regionale dell'Emilia Romagna, per le Opere Pubbliche, attualmente in vigore, le quantità, e gli importi complessivi per ogni singola voce, dal codice n. C01.058.005 al C01.049.010.b, si rende necessaria la suddetta integrazione, al fine di valutare la congruità degli interventi proposti.

Tavola U9- U9 Bis " Mobilità lenta" **Tavola 15 Percorsi Ciclo Pedonali**, si chiede se la tavola corrisponda in quanto non di facile lettura la corrispondenza, nello sviluppo delle voci dalla n C01.004.005.a alla voce np 8 il cui importo complessivo è di € 43.000,00, esplicitando con maggiore dettaglio l'intervento, si chiede di predisporre le sezioni trasversali in quanto non presenti, si chiede di integrare con la previsione della realizzazione di una linea di Pubblica Illuminazione ove non presente.

Tavola U8 " Opere Infrastrutturali -Viabilità " non sono presenti le sezioni stradali, si chiede pertanto di produrle.

Si rileva che sono ad oggi in vigore atti e convenzioni stipulate negli anni fra il Comune di Savignano sul Rubicone e le Società private (IMMOBILIARE GALLERIE COMMERCIALI spa e IPER MONTEBELLO spa) per la gestione, manutenzione e utilizzo delle aree pubbliche adibite a viabilità, parcheggio e verde in particolare:

1) Convenzione Rep. 3812 del 23 maggio 2001 fra Comune Savignano e Iper Magenta SpA per la gestione, manutenzione e controllo delle aree adibite a parcheggio pubblico e verde pubblico nell'ambito del P.P.I.Pb zona Capanni. La durata della convenzione è stabilita in 30 anni a

Parere ott 2025.doc

47039 Savignano sul Rubicone – Piazza Borghesi, 9 • Tel. 0541 - 809601 • Fax 0541 - 807120

PEC: savignano@cert.provincia.fc.it • e-mail: lavoripubblici@comune.savignano-sul-rubicone.fc.it
<http://www.comune.savignano-sul-rubicone.fc.it>

E

UNIONE RUBICONE E MARE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0034343/2025 del 10/10/2025

Chirata: PIAZZA BORGHESI

decorrere dal 1 gennaio 2001 – scadenza 31 dicembre 2030). A fronte della stipula dell'atto è previsto il versamento di € 7.500,00 +IVA all'anno.

2) Appendice Rep. 7 del 21 giugno 2012 alla convenzione Rep. 3812 del 23 maggio 2001 fra Comune Savignano e Iper Montebello SpA per la gestione, manutenzione e controllo delle aree adibite a parcheggio pubblico e verde pubblico (appendice per concessione impianto fotovoltaico sulle tettoie costruite sull'area adibita a parcheggio pubblico – durata rimasta invariata al 31 dicembre 2030). A fronte della stipula dell'atto è stabilito che il versamento di € 7.500,00 + IVA annuale previsto nell'atto Rep. n. 3812 del 23 maggio 2001, diventi un versamento di € 15.000,00 +IVA all'anno.

3) Rep. n. 143.406 del 5/06/20214 Atto di dettaglio degli obblighi assunti ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. f) e g) della Convenzione urbanistica Rep. 64835/12296 del 9 novembre 2012 per l'attuazione del PUA per la ristrutturazione urbanistica dei lotti del Polo funzionale sottoscritto fra Comune Savignano, Immobiliare Gallerie Commerciali SpA e Iper Montebello SpA c/o notaio D'Ausilio (atto per manutenzione viabilità pubblica, gestione e manutenzione dell' impianto di illuminazione pubblica che richiama i due precedenti atti - durata rimasta invariata al 31 dicembre 2030) . Si allega planimetria facente parte integrante e sostanziale dell'atto.

E' opportuno che nella Convenzione urbanistica da sottoscrivere a fronte del nuovo intervento, nelle premesse vengano citati gli atti di cui sopra e si preveda l'inserimento della clausola con cui le Società si impegnano a prorogare alla scadenza la durata degli atti sopra citati di cui ai punti 1), 2) e 3) fino al 31/12/2050, con l'impegno delle Società di procedere alla scadenza del 31/12/2030 anche all'aggiornamento/aumento dell'importo previsto da versare annualmente al Comune.

Distinti Saluti.

IL RESPONSABILE DEL III° SETTORE
LL.PP., Servizi Manutentivi,
Patrimonio
Arch. Carlotta Fellini



Spett.le Unione Rubicone e Mare
Settore Tecnico – Programmazione Territoriale
c/a Ing. Eva Cerri
PEC protocollo@pec.unionerubiconemare.it

Forlì,

PEC

Rif: Ing./Progettazione/Progettazione Sistemi a Rete/Progettazione Clienti/CC/AM

Oggetto: Pratica n. 25710078 – Proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale Romagna Shopping Valley in Comune di Savignano sul Rubicone.

Comunicazione su II Conferenza dei Servizi.

Proponente: Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A.

In riferimento alla nota pervenuta dall'Amministrazione in indirizzo con PEC del 07/08/2025 Vs. rif. Prot. n. 27122 per l'intervento di cui all'oggetto, con la presente si confermano i contenuti del precedente parere prot. Hera n.50749 ed INRETE n. 21918 del 16/06/2025.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente P.I. Andrea Maltoni Tel. 0547 388250 email andrea.maltoni@gruppohera.it pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto ed entrambi i protocolli della presente.

Cordiali saluti.

Responsabile Progettazione Ingegneria HERAtch S.r.l.

Procuratore speciale Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Dott. Ing. Marco Guidorzi

Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.

Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"

HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

www.gruppohera.it

C.F. / Reg. Imp. 04245520376

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.2814289

www.inretedistribuzione.it

C.F. / Reg. Imp. BO 03479071205

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

E

UNIONE RUBICONE E MARE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0028020/2025 del 14/08/2025

Firmatario: MARCO GUIDORZI



Spett.le Unione Rubicone e Mare
Settore Tecnico – Programmazione Territoriale
c/a Ing. Eva Cerri
PEC protocollo@pec.unionerubiconemare.it

Forlì, prot. n. 50749-21918 del 16/06/2025

PEC

Rif. Ing./Progettazione/Progettazione Sistemi a Rete/Progettazione Clienti/CC/AM

Oggetto: Pratica n. 25710078 – Proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale Romagna Shopping Valley in Comune di Savignano sul Rubicone.

Rilascio parere.

Proponente: Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A.

In riferimento alla nota pervenuta dall'Amministrazione in indirizzo con PEC del 06/06/2025 Vs. rif. Prot. n. 19880 per l'intervento di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore, con la presente si esprime **parere di massima favorevole alle proposte progettuali di risoluzione delle interferenze**, nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate.

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata che si dovrà richiedere al referente territoriale del Gruppo Hera i cui contatti sono riportati in fondo alla presente:

Servizio ACQUEDOTTO

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.AQCQ.001.rev.1 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI ACQUEDOTTISTICHE"

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE"

Servizio GAS

- "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS"

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere consegnati gli elaborati del progetto esecutivo conformi alle prescrizioni impartite. Qualora l'intervento sia oggetto di variante, anche parziale, deve essere richiesto un nuovo parere di competenza.

HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

www.gruppohera.it

C.F. / Reg. Imp. 04245520376

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.2814289

www.inretedistribuzione.it

C.F. / Reg. Imp. BO 03479071205

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

E

UNIONE RUBICONE E MARE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0021199/2025 del 17/06/2025

Firmatario: MARCO GUIDORZI

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante il **nuovo WEBFORM Multiservizio** disponibile sul sito www.gruppohera.it. Le istruzioni dettagliate su come procedere sono visionabili alla pagina <https://www.gruppohera.it/assistenza/progettisti-e-tecnici>.

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto. Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante il **nuovo WEBFORM Multiservizio** disponibile sul sito www.gruppohera.it. Le istruzioni dettagliate su come procedere sono visionabili alla pagina <https://www.gruppohera.it/assistenza/progettisti-e-tecnici>.

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S.A. mediante un tecnico incaricato.



Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.. Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i servizi. Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SERVIZIO ACQUEDOTTO

Il progetto presentato prevede la soppressione del tratto di condotta esistente interferente con posa, in sostituzione, di una nuova rete in PVC Ø160. La posa della nuova rete è prevista parte interrata e parte all'interno di un vano tecnico che verrà predisposto dal Proponente.

Il vano tecnico dovrà garantire nel tempo l'ispezionabilità della condotta, a valle e a monte dovranno essere previsti accessi per il personale dotati di griglie d'areazione.



HERA S.p.A. realizzerà direttamente a carico del soggetto attuatore i sezionamenti delle condotte da sopprimere e i collegamenti della nuova rete di progetto alle condotte in esercizio.

Per tali opere il S.A. richiederà specifico preventivo mediante il **nuovo WEBFORM Multiservizio** disponibile sul sito www.gruppohera.it. Le istruzioni dettagliate su come procedere sono visionabili alla pagina <https://www.gruppohera.it/assistenza/progettisti-e-tecnici>.

SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE

Si rammenta che l'effettiva fattibilità dell'intervento con la verifica delle quote di scorrimento dei collettori nel punto di immissione e le possibili interferenze con i sottoservizi esistenti è di responsabilità del Proponente.

Acque nere

Il progetto presentato prevede la soppressione del tratto di condotta esistente interferente con posa, in sostituzione, di una nuova rete in PVC Ø250. La posa della nuova rete è prevista parte interrata e parte all'interno di un vano tecnico che verrà predisposto dal Proponente.

Il vano tecnico dovrà garantire nel tempo l'ispezionabilità della condotta, a valle e a monte dovranno essere previsti accessi per il personale dotato di griglie d'areazione.

Acque meteoriche

Il progetto presentato prevede la soppressione del tratto di condotta esistente interferente con posa, in sostituzione, di una nuova rete in PVC Ø700. La posa della nuova rete è prevista parte interrata e parte all'interno di un vano tecnico che verrà predisposto dal Proponente.

Il vano tecnico dovrà garantire nel tempo l'ispezionabilità della condotta, a valle e a monte dovranno essere previsti accessi per il personale dotato di griglie d'areazione.

SERVIZIO GAS

Il progetto presentato prevede la soppressione del tratto di condotta esistente interferente con posa, in sostituzione, di una nuova rete interrata in Acciaio DN Ø150 6ª specie.

INRETE Distribuzione Energia S.p.A. realizzerà direttamente a carico del soggetto attuatore i sezionamenti delle condotte da sopprimere, la bonifica preventiva con gas inerte e i collegamenti della nuova rete di progetto alle condotte in esercizio.

Per tali opere il S.A. richiederà specifico preventivo mediante il **nuovo WEBFORM Multiservizio** disponibile sul sito www.gruppohera.it. Le istruzioni dettagliate su come procedere sono visionabili alla pagina <https://www.gruppohera.it/assistenza/progettisti-e-tecnici>.



Nei tratti in proprietà privata dove verranno ubicate le nuove condotte dovranno essere **aggiornate e perfezionate le relative servitù** per la posa e manutenzione della stesse a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita alle scriventi.

Si richiede che l'intervento di riqualificazione garantisca l'integrità e funzionalità dei servizi esistenti (reti principali, gruppi di manovra, impianti e singoli allacci d'utenza), non pregiudichino la possibilità di poter effettuare futuri interventi di manutenzione.

Dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 3 metri l'ungo l'asse delle condotte con totale inedificabilità e divieto di piantumazione di alberi d'alto fusto.

Particolare attenzione dovrà essere osservata nel posizionamento dei plinti di pubblica illuminazione e arredamenti al fine di evitare interferenze od ostacolo alle operazioni di pronto intervento.

I pozzetti d'ispezione che si trovano all'interno delle aree soggette a intervento dovranno essere messi in quota in modo da risultare sempre accessibili.

Considerato che alcuni interventi saranno realizzati dove sono presenti sottoservizi gestiti da Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A., l'impresa esecutrice dei lavori dovrà:

- Richiedere un **sopralluogo** per individuare l'esatta posizione e quota delle condotte, mediante il **nuovo WEBFORM Multiservizio** disponibile sul sito www.gruppohera.it. Le istruzioni dettagliate su come procedere sono visionabili alla pagina <https://www.gruppohera.it/assistenza/progettisti-e-tecnici>;
- Adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare interferenze o rotture delle tubazioni in esercizio.

Eventuali interventi che si renderanno necessari per ripristinare il corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico della impresa esecutrice.

Si evidenzia, a tal proposito, che la mancata ottemperanza di tale procedura potrebbe provocare danni alle condotte in esercizio, in particolare in presenza di tubazioni poco profonde, e generare situazioni di rischio nel caso di rottura delle condotte del gas.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente P.I. Andrea Maltoni Tel. 0547 388250 email andrea.maltoni@gruppohera.it pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto ed entrambi i protocolli della presente.

Cordiali saluti.

Responsabile Progettazione Ingegneria HERAtech S.r.l.

Procuratore speciale Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Dott. Ing. Marco Guidorzi

Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.

Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"





Spett.le

Unione dei Comuni Rubicone e Mare

Settore Tecnico - Programmazione Territoriale

Ufficio di Piano

PEC: protocollo@pec.unionerubiconemare.it

Oggetto: PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA L.R. 24/2017 – Indizione e convocazione seconda riunione Conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona, ex art. 14-ter Legge 241/90.

E

UNIONE RUBICONE E MARE

Protocollo N. 0028019/2025 del 14/08/2025

Vostri riferimenti: prot. n. 27122/2025

Classifica VI-2

Fascicolo 1/2024

Con riferimento alla Vs. comunicazione PEC di pari oggetto del 7/8/25, comunichiamo l'avvenuta presa visione degli elaborati ed al contempo, valutata la presenza di ns. infrastrutture ed impianti in esercizio nell'area di intervento, esprimiamo per quanto di competenza:

PARERE FAVOREVOLE, subordinato alle indicazioni sottostanti

Prima di procedere alle lavorazioni si consiglia di:

- A cura del lottizzante o della ditta incaricata, sarà necessaria l'apertura di una pratica denominata "Supporto per Assistenza Scavi, Cartografia Impianti TLC e/o tracciatura cavi in loco" (<https://portale.portaleimprese.tim.it/#/Servizi>) per verificare l'esatta ubicazione delle infrastrutture/cavi esistenti, in modo da

FiberCop S.p.A.

Società con unico socio, Gruppo Optics Holdco – Direzione
e Coordinamento Optics Holdco S.r.l.
Sede legale: Via Marco Aurelio, 24 - 20127 Milano
Capitale Sociale € 17.835.900,00 (i.v.)

Codice Fiscale/P. IVA e Iscrizione al Registro
delle Imprese di MI MB LO: 11459900962 - REA Milano 2604085
Casella PEC: fibercopspa@pec.fibercop.it

localizzarli ed evitare eventuali danneggiamenti durante le lavorazioni previste da progetto.

- Se a fronte di tale attività emergerà, che l'infrastruttura telefonica esistente fosse interferente alle lavorazioni previste per la realizzazione delle opere come da progetto, il lottizzante o la ditta incaricata, dovrà aprire una pratica denominata "Spostamento di pali, cavi e infrastrutture di rete TLC" coinvolgendo il Focal Point Spostamenti (<https://portale.portaleimprese.tim.it/#/Servizi>) per ogni interferenza riscontrata, necessaria per valutare lo spostamento della rete telefonica esistente.

- Per poter esaminare e valutare l'eventuale progetto di distribuzione della rete fonia-dati e per meglio valutare il corretto dimensionamento di tubi, pozzetti oltre che per il posizionamento di armadietti interni ai nuovi edifici piuttosto che di colonnine esterne in posizioni baricentriche, si richiede al lottizzante o alla ditta incaricata, di aprire una pratica chiamata "Allaccio nuovi fabbricati e nuove lottizzazioni" coinvolgendo il Focal Point Lottizzazioni (<https://portale.portaleimprese.tim.it/#/Servizi>).

FiberCop S.p.A.

Società con unico socio, Gruppo Optics Holdco – Direzione
e Coordinamento Optics Holdco S.r.l.
Sede legale: Via Marco Aurelio, 24 - 20127 Milano
Capitale Sociale € 17.835.900,00 (i.v.)

Codice Fiscale/P. IVA e Iscrizione al Registro
delle Imprese di MI MB LO: 11459900962 - REA Milano 2604085
Casella PEC: fibercopspa@pec.fibercop.it

- Tutte le richieste sopracitate dovranno essere inviate con un ragionevole anticipo rispetto all'inizio dei lavori, per permettere di eseguire tutti i sopralluoghi e di realizzare tutti gli interventi necessari.

Ogni comunicazione in merito può essere inoltrata a:

FiberCop S.p.A. - Field Operations Line Emilia Romagna – Development

Via H. B. Stendhal, 31 – 40128 BOLOGNA

oppure in forma digitale tramite PEC a:

creation_emiliaromagna@pec.fibercop.it

Distinti saluti
Responsabile FOL/ER
Alberto Lugli

FiberCop S.p.A.

Società con unico socio, Gruppo Optics Holdco – Direzione
e Coordinamento Optics Holdco S.r.l.
Sede legale: Via Marco Aurelio, 24 - 20127 Milano
Capitale Sociale € 17.835.900,00 (i.v.)

Codice Fiscale/P. IVA e Iscrizione al Registro
delle Imprese di MI MB LO: 11459900962 - REA Milano 2604085
Casella PEC: fibercopspa@pec.fibercop.it



cf: 92071350398
 Fax: 0544/249888
 email: protocollo@bonificaromagna.it
 pec: bonificaromagna@legalmail.it
 www.bonificaromagna.it

PROT. N. (vedasi segnatura)

OGGETTO:

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017
 CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14-TER LEGGE 241/90.

Spett.le

UNIONE RUBICONE E MARE

Settore Tecnico-Programmazione
 Territoriale

c.a. Ing. Eva Cerri

protocollo@pec.unionerubiconemare.it

PARERE DI COMPETENZA.

E
 UNIONE RUBICONE E MARE
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0021378/2025 del 18/06/2025
 Firmatario: Mauro Babini

In riferimento alla convocazione di Conferenza dei Servizi pervenuta con prot. 00198880/2025 del 06/06/25, acquisita agli atti consorziali al prot. 23404 del 09/06/25, lo scrivente Consorzio, esaminati gli elaborati progettuali, con particolare riferimento alla "Relazione di Invarianza idraulica" (Tav R5 Aprile 2025):

- richiamato il *Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei bacini Regionali Romagnoli, ora Autorità distrettuale per il Fiume Po* ed in specifico il documento di Normativa all'Art. 9 "Invarianza Idraulica";
- richiamato il vigente Regolamento di Polizia Idraulica consorziale;
- preso atto che dal punto di vista della trasformazione del territorio, l'intervento di progetto prevede la riduzione delle superfici impermeabili e pertanto risulta migliorativo rispetto allo stato attuale.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Consorzio, per quanto di competenza, esprime parere **favorevole condizionato** all'approvazione del progetto di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana, fermo restando il rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche.

- I volumi di invarianza devono essere sempre disponibili ed il sistema dev'essere mantenuto in perfetta efficienza a cura del soggetto attuatore, od altri aventi causa.
- Ogni responsabilità circa l'idoneità e l'efficienza dell'impianto di sollevamento collocato sul mapp 399, Fog. 2 in Comune di Savignano, inclusa l'immissione delle acque sollevate all'interno dello scolo consorziale Fossatone della Matrice (rif. Conc/Aut. cons.le 207519 del 09/03/2015), resta in capo al soggetto attuatore.

A disposizione per eventuali chiarimenti si informa che Il Consorzio non potrà partecipare all'incontro del 26/06/2025, causa impegni precedentemente assunti.

Con l'occasione si porgono i più cordiali saluti.

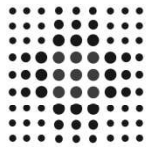
**IL RESPONSABILE SETTORE T6
 CONCESSIONI E PARERI TECNICI**

(firmato digitalmente Ing. Mauro Babini)

**Sistema di Gestione
 Certificato a norme:**
 UNI EN ISO 9001: 2015
 UNI EN ISO 14001: 2015
 UNI EN ISO 45001: 2018



Cesena	Sede Legale	Via R.Lambruschini, 195	47521 Cesena (FC)	Tel. 0547 327441
Ravenna	Sede Amministrativa	Via A. Mariani, 26	48121 Ravenna (RA)	Tel. 0544 249811
Forlì	Sede Operativa	Via P. Bonoli, 11	47121 Forlì (FC)	Tel. 0543 373111
Rimini	Sede Operativa	Via G. Oberdan, 21	47921 Rimini (RN)	Tel. 0541 441611



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

Dipartimento di Sanità Pubblica

Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica Forlì- Cesena

Direttore Dott. Gian Luigi Belloli

Spett.le UNIONE RUBICONE E MARE
Provincia di Forlì-Cesena
Settore tecnico – programmazione territoriale
c.a. Ing. Eva Cerri
c.a. Arch L Lelli
protocollo@pec.unionerubiconemare.it

E p.c. Comune di Savignano sul Rubicone
Al Settore Tecnico - Lavori pubblici
Al Settore Edilizia Privata e Ambiente
savignano@cert.provincia.fc.it

Provincia di Forlì-Cesena
Servizio Pianificazione Territoriale
Servizio Infrastrutture Viarie Gestione Strade
provfc@cert.provincia.fc.it
c.a. Arch. E. Fabbri Trovanelli

ARPAE
APA- Area EST
aoofc@cert.arpa.emr.it
c.a. Dott.ssa Patrizia Spazzoli

E
UNIONE RUBICONE E MARE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0034727/2025 del 14/10/2025
Firma: GIAN LUIGI BELLOLI, MARINA D'ANTONIO

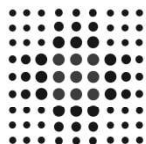
Oggetto : (FC) UNIONE RUBICONE E MARE – PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017 - AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO E INDIZIONE E CONVOCAZIONE SECONDA RIUNIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SIMULTANEA E IN MODALITÀ SINCRONA, AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 14-TER LEGGE 241/90. (ns prot. 249630 del 30/09/2025)

In riscontro al Conferenza dei Servizi in oggetto, avente quale ordine del giorno :

- Verifica delle “integrazioni volontarie e della documentazione completa aggiornata con riferimento al Verbale della 1^a seduta della Conferenza dei Servizi del 26 giugno 2025 ed alle integrazioni già trasmesse in data 30/07/2025
- Espressione pareri conclusivi degli Enti secondo le proprie competenze,

valutata tutta la documentazione agli atti,

per quanto di specifica competenza della scrivente U.O. Igiene e Sanità Pubblica, si esprime parere **FAVOREVOLE** al procedimento di cui trattasi, **A CONDIZIONE CHE:**



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

Dipartimento di Sanità Pubblica

Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica Forlì - Cesena

Direttore Dott. Gian Luigi Belloli

1. Le attività di carico e scarico della “nuova grande superficie di vendita” (massimo un’operazione al giorno, come da dichiarazione del proponente) devono avvenire negli orari di chiusura al pubblico di tutte le attività del Parco Commerciale (non solo negozi ma anche cinema, ristoranti etc., compreso l’esercizio di vendita alimentare situato nelle immediate vicinanze dell’area carico scarico), a tutela della sicurezza e della salute di utenti e lavoratori nei confronti dei rischi rappresentati dai percorsi di transito dei mezzi pesanti in termini sia di pericolosità, sia di impatto negativo sulla qualità dell’aria.
A tal proposito si precisa che riguardo a quanto dichiarato al punto “ Compatibilità con le uscite di sicurezza” a pg 5 del Documento “ Studio di impatto sul sistema della mobilità VAS5_Integrazioni Area di carico e scarico” a firma del Dott. Ing. Marco Stagni datato settembre 2025, si rimanda alle valutazioni degli Enti competenti e dei Vigili del Fuoco.
2. Siano idoneamente segnalate le fasce di rispetto, coincidenti con le DPA (Distanze di Prima Approssimazione), relative a tutti i componenti dell’impianto fotovoltaico capaci di generare campi elettromagnetici e alle cabine elettriche di nuova costruzione e siano adottati accorgimenti tecnici e misure gestionali atti ad impedire in esse la permanenza di utenti e lavoratori per un periodo pari o superiore alle 4 ore giornaliere e non dovranno essere previste in esse strutture, anche se amovibili, che consentano la permanenza di utenti e lavoratori per un periodo pari o superiore alle 4 ore giornaliere (nel rispetto del D.P.C.M. 08/07/2003 a tutela dell’esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici)
3. Riguardo al “ Progetto del verde” siano utilizzate, tra le varie specie previste nella documentazione agli atti, quelle con minor rischio di produrre fenomeni allergici nella popolazione e quelle a maggior efficacia mitigativa in considerazione degli attuali cambiamenti climatici, con ondate di calore sempre più frequenti e intense, nonché di allerta meteo per rischi da ventosità eccessiva con conseguente possibilità di cadute di alberi in zone frequentate dal pubblico e per rischi da alluvioni, con conseguenti improvvisi allagamenti in zone di transito di mezzi e pedoni.
4. Riguardo alla progettazione del “Playground infantile”, si prendano a riferimento anche la norma EN 11123 (“ Guida alla progettazione dei parchi e delle aree gioco all’aperto”) e le norme EN 1176 (“ Attrezzature per aree da gioco e superfici. Requisiti generali di sicurezza e metodi di prova”) e EN 1177 (“ Rivestimenti di superfici e aree da gioco”) a garanzia della sicurezza e incolumità degli utenti, quali categorie “fragili e vulnerabili” della popolazione.

Il Dirigente Medico Referente
Dott.ssa Marina D’Antonio
(firmato digitalmente)

Il Direttore U.O.
Dott. Gian Luigi Belloli
(firmato digitalmente)

Sinadoc n°19536/25

[da assumere come riferimento nell'eventuale riscontro]

Spett.le

UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Tecnico – Programmazione Territoriale
c.a. Ing. Eva Cerri

PEC: protocollo@pec.unionerubiconemare.it

E p.c.

Comune di Savignano sul Rubicone

Al Settore E.P. e LL.PP.

PEC: savignano@cert.provincia.fc.it

Provincia di Forlì-Cesena

Servizio Pianificazione Territoriale

Servizio Infrastrutture Viarie Gestione Strade

PEC: provfc@cert.provincia.fc.it

AUSL della Romagna – sede Cesena

U.O Igiene e Sanità Pubblica

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

Cesena, 09/10/2025

Oggetto: (FC) UNIONE RUBICONE E MARE – PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA LR 24/2017 – Conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona, ex art. 14-ter Legge 241/90.

[Rif. pratica: Classifica VI-2 Fascicolo 1/2024]

PARERE sul Progetto di “ristrutturazione urbanistica” (art. 7 LR 24/2017), comprensivo di rapporto tecnico sull'acustica ai sensi della L. 447/95 e LR 15/01 e di valutazione sulla sostenibilità ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS/ValSAT, ai sensi del D. Lgs. 152/2006 (art.12).

In riferimento alla nota pervenuta dall'Unione Rubicone e Mare via PEC (vs Prot. Rif. PG n.19880/2025 del 06/06/2025) ed acquisita ai ns atti con rif. Prot. 11/06/2025.0105291.E;

- vista l'ultima lettera trasmessa via PEC, acquisita agli atti di Arpae con rif. Prot. 29/09/2025.0171708.E, ed esaminata la documentazione aggiornata, resa consultabile al link <https://drive.google.com/drive/folders/1Uw1m3KN5CEh6GgcJD2Bv1Vs3Z02zx0?usp=sharing> nella cartella “05_elaborati_integrazioni_volontarie_set.2025_AGGIORNATI per riunione conclusiva CdS”;

- vista la convocazione della 2° e conclusiva seduta di Conferenza di Servizi Decisoria (CdS), in forma simultanea e in modalità sincrona, per il giorno **09/10/2025** alle **ore 14:30**;

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 Forlì, Via Salinatore, 20 | 47120 Forlì | aofc@cert.arpae.emr.it

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

E

UNIONE RUBICONE E MARE

10/2025.0180020.U
Protocollo N. 0034559/2025 del 13/10/2025

arpae.Arpaee Emilia-Romagna - Prot. 10/11/2025.0105291.E



- premesso che trattasi di intervento di “ristrutturazione urbanistica” ex art.3 co.1 lett.f del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. **non** comportante variante agli strumenti urbanistici vigenti e che la proposta progettuale, per riuso e rigenerazione di aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, è corredata da un Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.lgs.152/2006, per cui è richiesto il parere di Arpae quale soggetto competente in materia ambientale;
- visti i vigenti regolamenti e norme in materia ambientale;

si esprime

Parere in materia di acustica ai sensi della L. 447/95 e della LR 15/01

Visti:

- il vigente Piano di Classificazione Acustica -PCA- di Savignano sul Rubicone;
- la *Valutazione previsionale di impatto acustico* (di seguito DOIMA, emessa nell'Aprile 2025), con la *Documentazione integrativa* e la *Documentazione integrativa 2* (rif. elaborati VAS 4);
- *Studio di impatto sulla mobilità* redatto nell'Aprile 2025 e l'*Allegato integrazioni* (rif. elaborati VAS 5);
- la cartografia *Particolare nuova area carico-scarico* (rif. elaborato TAV 16.2.bis), con le *Integrazioni area carico scarico* (rif. elaborato VAS 5).

Tenuto conto che:

- la valutazione acustica è stata effettuata dal Tecnico Competente in Acustica (TCA) con rilievi fonometrici nel periodo di riferimento sia diurno che notturno e con simulazioni modellistiche;
- il rispetto dei limiti differenziali nel periodo notturno (dalle 22:00 alle 06:00), relativamente alle sorgenti di rumore in copertura, risulta verificato dal TCA solo ad impianti spenti o con interventi di schermatura/riduzione delle emissioni acustiche;
- le schermature di mitigazione in corrispondenza degli impianti (UTA e climatizzazione) in copertura sono state introdotte nel modello di simulazione, verificando i loro effetti sui livelli di rumore attesi, calcolati in facciata dei ricettori esposti;
- il Committente ha dichiarato (rif. nota del 25/07/2025) gli orari di attivazione/funzionamento degli impianti in copertura ad esclusione del periodo ore 6:00-22:00 ;
- i progettisti hanno dichiarato (rif. nota del 16/09/2025) gli orari di esercizio delle attività e precisamente:
 - CC: apertura ore 8:30 e chiusura 21:00;
 - Ristoranti della piazza: chiusura ore 1:00;
 - Sale cinematografiche: chiusura ore 2:00;
- i progettisti hanno dichiarato (rif. nota del Settembre 2025) gli orari per le attività nelle isole ecologiche e nelle aree carico/scarico, precisamente:
 - [...] avvengono le operazioni di raccolta differenziata dei rifiuti da parte del gestore nella fascia oraria tra le 5:00 e le 12:00. [...]
 - Le attività di carico e scarico saranno programmate esclusivamente negli orari di chiusura al pubblico del centro commerciale [...] La previsione futura sulle operazioni di carico-scarico della nuova attività è di massimo 1 operazione al giorno tramite un bilico da 16,5 t (Categoria max N3: Veicoli con una massa massima superiore a 12 tonnellate) durante gli orari di chiusura al pubblico del centro commerciale.

- l'area carico/scarico merci è stata confermata sul fronte fabbricato per impossibilità di accesso retrostante ed è stata progettata con *opere di delimitazione, costituite da un muro perimetrale e da recinzione metallica ($h = 2,00\text{ m}$), integrate con aiuole a verde e rampicanti*; tali opere di delimitazione vanno a sostituire il muro precedentemente definito, di altezza pari a 4.5 metri;
- **non** risultano definiti puntualmente gli impianti (es. UTA...) previsti in copertura: sono state comunque allegate schede tecniche riportanti le caratteristiche generali di soluzioni tecnologiche ed impiantistiche con silenziatori; resta **non** definita l'altezza dei pannelli schermanti valutati comunque dal TCA mediante le simulazioni *post operam* nella DOIMA;
- è stato aggiornato lo studio del traffico con la ricostruzione dello scenario Base Futuro e con la quantificazione dell'incremento previsto relativo al traffico indotto;
- per il Piano di monitoraggio, si condivide la proposta relativa al traffico e ad altre sorgenti rumorose (impianti tecnologici, carico/scarico, viabilità interna) in linea con quanto già evidenziato dalla Provincia;

si conclude una valutazione positiva con le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno essere confermate soluzioni tecnologiche ed impiantistiche aventi caratteristiche prestazionali uguali o superiori rispetto a quelle indicate nelle schede tecniche agli atti;
- b) dovranno essere recepite le condizioni operative definite nella DOIMA presentata e dovranno essere integralmente realizzate e mantenute in efficienza le opere di mitigazione valutate e raccomandate dal TCA (rif. Figura 22 pag.46/56 DOIMA), in particolare:
 - pannelli di schermatura degli impianti tecnologici previsti in copertura, con isolamento acustico pari o superiore a 34 dB (rif. localizzazione indicativa nella Figura 22, pag.46/56 DOIMA);
 - isole ecologiche, con compattatore per i rifiuti, scarrabile per cartoni-imballaggi plastica, posizionato a piano campagna, potenza sonora L_{wA} 80 dB;
 - area "Primark" (zona 4 - loading area) con:
 - realizzazione delle opere di delimitazione, costituite da un muro perimetrale e da recinzione metallica ($h = 2,00\text{ m}$) ed integrate con aiuole a verde e rampicanti;
 - accessibilità solo al personale autorizzato;
 - svolgimento delle operazioni di scarico e movimentazione merci da autoarticolato, potenza sonora L_{wA} 85 dB, negli orari di chiusura del centro commerciale;
- c) dovranno essere effettuate periodicamente manutenzioni ordinarie e/o straordinarie finalizzate al miglioramento dell'efficienza del contenimento della rumorosità;
- d) dovrà essere eseguito un monitoraggio *post operam* al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti nell'area oggetto di intervento, e del criterio differenziale nei casi applicabili, ed 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.

Si raccomanda, infine, un monitoraggio acustico eseguito entro 6 mesi dalla piena entrata in esercizio delle attività, con rilievi nei punti ritenuti di maggiore esposizione e nei periodi temporali rappresentativi di maggiore affluenza ed in corrispondenza dei ricettori più esposti (soprattutto

residenziali). Al primo monitoraggio ne dovranno seguire altri con cadenza annuale, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

Qualora dagli esiti di monitoraggio, che dovranno essere sottoposti all'attenzione del Comune di Savignano per le verifiche di competenza, 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 della criticità.

Osservazione

Resta fermo che l'Amministrazione comunale è l'Ente competente al controllo, ai sensi dell'art.15 comma 2 L.R.15/2001 e ss.mm.ii. e dell'art.14 comma 2 - L.447/95 e ss.mm.ii., e pertanto a conclusione di tutti gli interventi potrà definire l'esecuzione, a cura del soggetto proponente, di una verifica *post operam* dei limiti acustici vigenti in corrispondenza dei ricettori potenzialmente esposti.

Valutazione di sostenibilità ambientale del Progetto di “ristrutturazione urbanistica” (art.7 LR 24/2017) per la VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS ai sensi del D. Lgs. 152/2006 (art.12)

Vista la documentazione aggiornata sul progetto, che **non** comporta variante urbanistica.

Preso atto di quanto verbalizzato nel corso della 1° seduta di CdS in merito alla coerenza tra la previsione urbanistica e la classificazione acustica vigente del Comune di Savignano sul Rubicone, per cui l'intero polo commerciale ricade in classe IV.

Valutato che:

- l'ampliamento in esame è compreso nel parco commerciale già inserito nell'ambito “Polo funzionale A15”, all'interno del Territorio Urbanizzato;
- gli interventi proposti sono finalizzati anche alla rigenerazione dello spazio pubblico, non modificano l'accessibilità alle attività già in essere, migliorano la viabilità del centro commerciale e sono orientati all'efficientamento energetico riducendo i consumi e utilizzando fonti rinnovabili;

si conclude che il Progetto presentato risulta sostenibile per le matrici ambientali valutate per competenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni/condizioni:

1. RUMORE - tutela dall'inquinamento acustico

Si richiama quanto indicato sopra nel Parere in materia di acustica, espresso ai sensi della L.447/95 e LR 15/2001.

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

Premesso che il Comune è autorità competente per il rilascio delle autorizzazioni alle installazioni degli impianti di telecomunicazione, per l'approvazione di procedimenti urbanistici e per il rilascio di

titoli abilitativi edilizi, e constatato che in prossimità del comparto di progetto sono presenti stazioni base per la radio-telecomunicazione ad una distanza di almeno 780 m.

Visto quanto rappresentato ed illustrato negli elaborati delle Opere di urbanizzazione, ove si conferma lo spostamento delle linee elettriche ENEL MT/BT esistenti e la realizzazione di due nuove cabine ENEL di trasformazione MT/BT, oltre all'installazione di corpi illuminanti alti 4 m nelle aree oggetto di intervento (parcheggi nell'area ex Outlet, nuova piazza pubblica e percorsi ciclipedonali).

Si valuta quanto segue:

dovrà essere garantita l'esclusione della permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere all'interno delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) definite relativamente alla rete elettrica ed ai manufatti in progetto, nel rispetto della normativa vigente (D.P.C.M. 08/07/03 e D.M.29/05/08).

Resta fermo che:

In merito agli impianti SRB (Stazioni Radio Base), rimane comunque a cura e responsabilità del Comune interessato valutare eventuali criticità relative all'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici in corrispondenza di nuovi edifici e/o porzioni di edificato (nuovo o esistente), qualora sia prevista la permanenza di persone all'interno dei volumi di rispetto definiti dalla Legge n.36/2001 e stabiliti dal relativo decreto di attuazione.

In merito agli impianti di illuminazione esterna, gli stessi dovranno essere conformi alla normativa vigente (L.R.19/2003 e D.G.R. n.1732 del 12/11/2015).

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

Visti gli elaborati aggiornati e rilevato che nell'area interessata dall'intervento di ampliamento risultano essere presenti le reti:

- di raccolta scarichi acque nere: è prevista l'eliminazione di un tratto con realizzazione di una rete parallela alla precedente; in particolare è previsto il passaggio interrato attraverso la piazza scoperta, con allacciamento al collettore principale su Via Rossellini;
- di raccolta acque meteoriche: è prevista l'eliminazione di un tratto interrato pubblico che andrà ad essere occupato dalle nuove attività commerciali, la realizzazione di nuove pilette di raccolta;
- di distribuzione idrica: è previsto l'allacciamento alla rete presente;

Preso atto che il nuovo parcheggio sarà realizzato con tutti gli stalli permeabili e alberature per ombreggiamento, contribuendo alla desigillazione urbana, migliorando la gestione delle acque meteoriche, riducendo il fenomeno dell'isola di calore e restituendo porzioni di suolo alla sua naturale funzione ecologica; preso atto, inoltre, che la nuova piazza completamente permeabile sostituirà l'attuale pavimentazione impermeabile ed asfaltata e saranno presenti aree attrezzate a verde e superfici pavimentate drenanti.

Si valuta quanto segue:

Nel merito degli interventi sui parcheggi con posa di prato armato e di pavimentazioni drenanti, si invita a tenere in considerazione le caratteristiche dei materiali, la verifica di usura e la manutenzione necessaria al mantenimento del buono stato delle aree interessate, in quanto:

- il prato armato consente un drenaggio molto elevato, rende un'estetica verde e naturale, sopporta un medio carico (veicoli leggeri), ha una buona durata, ma necessita di una costante manutenzione (sfalcio regolare dell'erba e controllo di risemina);
- la pavimentazione drenante (in calcestruzzo, autobloccante o resine) permette una buona infiltrazione dell'acqua piovana, sopporta un alto carico (veicoli pesanti e traffico intenso), ha una durata molto elevata, consente un drenaggio buono ma generalmente inferiore a quello del prato armato e rende un'estetica neutra o urbana.

In considerazione dello stato attuale, con presenza di poche alberature che ombreggiano i parcheggi esistenti ed assenza di aree verdi ad uso pubblico, si condivide la scelta di realizzazione della piazza permeabile e semi-permeabile, che prevede anche l'inserimento di aiuole verdi e la piantumazione di alberature, che favoriscono l'ombreggiamento: nel merito, **si raccomanda** la scelta della vegetazione arborea-arbustiva, nell'ottica della mitigazione del fenomeno "isola di calore" ed anche del risparmio idrico.

Si invita, inoltre, a considerare anche gli effetti dei pollini sulla salute pubblica, limitando l'utilizzo di specie ad alta emissione pollinica, prediligendo specie ad impollinazione entomofila. È inoltre opportuno diversificare la scelta evitando di piantumare alberi della stessa specie e programmare gli interventi di potatura prima del periodo di fioritura, al fine di ridurre ulteriormente la dispersione di polline nell'ambiente. Si informa che sul sito ARPAE, nella pagina dedicata ai pollini allergenici (rif. [ARPAE Pollini](#)), è disponibile una sezione con schede botaniche relative alle principali famiglie allergeniche, sia arboree che erbacee. Inoltre, sul sito dell'A.A.I.I.T.O. (Associazione Allergologi e Immunologi Italiani Territoriali e Ospedalieri) (rif. [Pollini e Allergia](#)), sono presenti Linee Guida per la scelta di piante e specie erbacee nella progettazione del verde urbano.

Resta fermo che:

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).

Sono fatte salve le verifiche di competenza in capo alla Provincia di Forlì-Cesena, in particolare sotto il profilo idrogeologico e per quant'altro concerne la conformità al PTCP vigente e relative NTA.

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

La Responsabile
APA - Area Est
Dott.ssa Patrizia Spazzoli

I Tecnici:
Dott. Alessandro D'Agata
Arch. Monica Giorgetti

documento firmato digitalmente