



Provincia di Forlì-Cesena

DECRETO DEL PRESIDENTE

(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)

L'anno 2025, il giorno venti del mese di Ottobre alle ore 15:30, in modalità Videoconferenza, Il Presidente Lattuca Enzo con la partecipazione del Segretario Reggente Lucchi Andrea ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

DECRETO N° 98

COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE – 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. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA LR 24/2017 E DELL'ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006 E S.M.I. - ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

IL PRESIDENTE

VISTA la proposta di provvedimento allegata in calce, formulata dalla Responsabile del Procedimento, Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli;

RITENUTO di dover disporre al riguardo nell'ambito della propria potestà decisionale così come disposto nel successivo dispositivo;

CONSIDERATO CHE la proposta di provvedimento è corredata dal prescritto parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000 e che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come da parere espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

DECRETA

1. DI APPROVARE la proposta di pari oggetto, allegata in calce quale parte integrante e sostanziale del presente atto, così come richiamata in premessa per le motivazioni in essa contenute ed in ordine alle determinazioni nella stessa specificata;

2. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di assicurare la continuità della funzionalità dei Servizi dell'Ente, ai sensi dell'art.11, comma 6 dello Statuto

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista l'istanza dell'Unione Rubicone e Mare finalizzata all'avvio del procedimento di approvazione della *“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. Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 39 della LR 24/2017 e dell’art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.”*, inviata a questa Provincia in data 09/06/2025 con nota assunta al prot. prov.le n. 14360/2025, comprensiva del Rapporto ambientale preliminare, redatto ai sensi del combinato disposto dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 39 LR n. 24/2027; volta a richiedere l’espressione del parere di competenza provinciale in seno alla Conferenza dei Servizi;

Premesso che il Comune di Savignano al Rubicone è dotato di Piano Strutturale (PSI) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) intercomunali, approvati con deliberazione di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14/05/2018, secondo le procedure previste dal combinato disposto degli artt. 22-32-33-34-40 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;

Atteso che la LR n. 24/2017, ed in particolare l’art. 39, comma 1, dispone che:

“1. Fuori dai casi in cui sono esentati dalla valutazione ambientale ai sensi degli articoli 11, comma 1, e 19, comma 6, gli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione, che riguardino unicamente aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono soggetti a verifica di assoggettabilità ai sensi del presente articolo.”;

Rilevato che la proposta di Riqualificazione urbanistica in oggetto riguarda ambiti territoriali compresi all’interno del Territorio Urbanizzato (T.U.) ricadendo nelle ipotesi di cui al comma 1 dell’art. 39 della LR 24/2017, è pertanto sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS;

Dato atto che, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 38 e 39 della L.R. n. 24/2017, questa Provincia è individuata per il procedimento in oggetto, quale soggetto competente in materia ambientale, dovendosi esprimere in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006;

Richiamate pertanto le competenze che la Provincia è tenuta ad esprimere sulla pianificazione attuativa dei Comuni, relativamente a:

- espressione del parere in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii. in relazione alla proposta di Accordo Operativo;
- espressione del parere geologico-sismico, ai sensi dell’art. 5 della LR 19/2008;

Dato atto che in sede della prima riunione della Conferenza dei Servizi svoltasi il 26/06/2025 in modalità sincrona è stata esplicitata la non necessità del parere geologico ai sensi dell’art.5 della L.R. 19/2008, fatta salva l’esigenza, in fase di progettazione esecutiva, *“di effettuare tutte le approfondite valutazioni ed analisi geologiche, per le zone di suscettibilità di instabilità e di possibili cedimenti, richieste dal vigente PSC”*.

Preso atto inoltre che:

- la società Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A. ha presentato una *“Proposta di Riqualificazione Urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale c.d. Romagna Shopping Valley, situato a Savignano sul Rubicone”*, all’interno del territorio urbanizzato, in Ambito A15: Polo funzionale (art. 3.17 Norme PSC) - Sub Ambito A15-1: Polo funzionale stazionario (art. 4.10.1 Norme RUE);

- la proposta si configura come un intervento di “ristrutturazione urbanistica” ex art. 3 co. 1 lett. f del DPR 380/2001, di aree collocate all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, ammissibile tramite pianificazione attuativa, in conformità alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente, ed all’*Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR n. 1956/2021*, con particolare riferimento alle previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti di interventi di riuso e rigenerazione (punto 5);
- la documentazione di progetto completa è stata sottoposta alla Giunta dell’Unione Rubicone e Mare per una presa d’atto ai fini dell’avvio del procedimento istruttorio, come assunto con deliberazione di Giunta Unione n. 44 del 15/05/2025;
- gli atti e gli elaborati di progetto sono stati depositati a libera visione del pubblico sul sito web dell’Ente Unione e l’Avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna - BURERT n. 146 (parte seconda) a far data dal 04/06/2025 per 60 giorni e che durante il suddetto deposito non sono pervenute osservazioni;

Vista la documentazione tecnica relativa alla Proposta di Riqualficazione Urbanistica e rigenerazione acquisita in prima istanza al prot. prov.le n. 14360/2025 del 09/06/2025 e le successive integrazioni inviate con note assunte ai seguenti prot. prov.li: n. 20122/2025 del 07/08/2025 e n. 24580/2025 del 30/09/2025;

Verificato che, con nota prot. n. 26337 del 17/09/2025, l’Unione Rubicone e Mare ha trasmesso il verbale di conclusione dei lavori della Conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell’art. 14-TER della L. 241/1990 recante “*assenso positivo condizionato al recepimento di tutte le prescrizioni ed i pareri resi ed acquisiti via PEC, propedeutici per l’approvazione finale*”;

Visti

gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (*PTPR*), approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28/01/1993 e n. 1551 in data 14/07/1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (*PRIT 2025*), approvato con deliberazione di **Assemblea Regionale n. 59 del 23/12/2021**;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (*PTA*), approvato dall’Assemblea legislativa con deliberazione n. 40 del 21/12/2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (*PSRI*) dell’Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17/03/2003 n. 350 e successive Varianti [OMISSIS...]
- Piano Territoriale Regionale (*PTR*), approvato con deliberazione dell’Assemblea Legislativa n. 276 del 03/02/2010;
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (*PRGR 2022-2027*), approvato dall’Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 87 del 12/06/2022;
- Piano Aria Integrato Regionale (*PAIR 2030*), approvato dall’Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con deliberazione n. 152 del 30/01/2024;
- Piano di Gestione del Rischio da Alluvione PGRA 2021 – 2027 delle Autorità di bacino distrettuali del fiume Po e dell’Appennino Centrale approvati con DPCM del 1° dicembre 2022;
- Piano Speciale Preliminare Dissesto Idrogeologico approvato con Determinazione del Commissario straordinario di Governo alla ricostruzione nei territori colpiti dall’alluvione verificatasi in Emilia-Romagna, Toscana e Marche n. 82 del 23 aprile 2024, e relative *Nuove misure temporanee di salvaguardia per le aree coinvolte da eventi di dissesto idraulico e idrogeologico a partire dal 1° maggio 2023 con contestuale abrogazione delle precedenti misure adottate con DSG 32/2024 e presa d’atto di modifiche degli ambiti territoriali di applicazione delle misure di salvaguardia* adottate con Decreto del Segretario Generale dell’Autorità di bacino del fiume Po n.13/2025;

gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (*PIAE*) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19/02/2004 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 112576/103 del 19/12/2014;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*PTCP*) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006, sua Variante integrativa approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19/07/2010 e successiva variante predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della LR 20/2000 e ss.mm.ii. e approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 103517/57 del 10/12/2015;

le principali Leggi e Regolamenti di Governo del Territorio:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. "*Fondamentale*";
- il DPR 15 gennaio 1972, n. 8 e ss.mm.ii. "*Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici*";
- il DPR 24 luglio 1977, n. 616 e ss.mm.ii. "*Attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge 22 luglio 1975 n. 382*";
- il DPR 160/2010 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133*";
- la LR 30 luglio 2015 n. 13 "*Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni*";
- la LR 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- gli atti di coordinamento tecnico, emanati dalla Regione Emilia Romagna ai sensi dell'art. 49 della LR 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii.

DATO ATTO CHE relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241/90 e ss.mm.ii., non sussistono, nei confronti degli istruttori e del Responsabile del Procedimento, situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia della vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e direttive che costituiscono il presupposto della procedura;

DATO ATTO INFINE CHE il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire all'Unione Rubicone e mare di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

VISTA la RELAZIONE ISTRUTTORIA del Servizio Pianificazione Territoriale assunta al prot. prov.le n. 26533/2025, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

PROPONE

per tutto quanto in premessa espresso e motivato di adottare apposito decreto presidenziale che disponga quanto segue:

1. DI ESPRIMERE, sulla base delle soprastanti valutazioni riguardanti le competenze provinciali, sulla "*Proposta di Riqualficazione 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. Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 39 della LR 24/2017 e dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.*" nel Comune di Savignano sul Rubicone il seguente parere di competenza:

- di **ESCLUDERE** da ulteriore Valutazione Ambientale Strategica – VAS, ai sensi dell'art. 39 co. 4 della L.R. 24/2017, la Proposta di Riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di cui all'art. 38 co. 10 della citata legge, alle condizioni indicate ai punti **da 1 a 5** della *Relazione istruttoria* assunta al prot. prov.le n. 26533/2025, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

2. DI DICHIARARE il presente atto, definitivo ai sensi di legge ed immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 11, comma 6, dello Statuto provinciale;

3. DI TRASMETTERE il presente provvedimento all'Unione Rubicone e Mare ed al Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale per il seguito di competenza;

4. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Istruttori

D.ssa Chiara Boschi
Dott. Geol. Stefano Quagliere
D.ssa Giada Zoffoli

Il Responsabile del Procedimento
EQ Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

Il presente decreto è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Il Presidente
Lattuca Enzo

Il Segretario Reggente
Lucchi Andrea

(atto sottoscritto digitalmente)



RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE – 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. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA LR 24/2017 E DELL'ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006 E S.M.I.
- ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

Vista la comunicazione del Settore Tecnico dell'Unione Rubicone e Mare finalizzata a trasmettere la proposta di Riqualificazione urbanistica e Rigenerazione urbana in oggetto indicata, ai sensi dell'art. 7 co.4 della LR 24/2017 e per gli adempimenti di cui all'art. 39 della citata legge, e con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14 - 14-ter L.241/1990 interna al procedimento indicato assunta da questa Amministrazione provinciale in data 09/06/2025 al prot. prov.le n. 14360/2025;

Richiamate le principali Leggi e Regolamenti di Governo del Territorio;

Richiamate le seguenti disposizioni normative:

- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 – *“Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche”*;
- L.R. 9 maggio 2001, n. 15 – *“Disposizioni in materia di inquinamento acustico”* e ss.mm.ii.;
- D.G.R. n. 2053 del 9 ottobre 2001 – *“Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15”*;
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 – *“Norme in materia ambientale”* e ss.mm.ii.;
- L.R. 13 giugno 2008, n. 9 – *“Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152”* e ss.mm.ii.;
- L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 – *“Norme per la riduzione del rischio sismico”*;
- Delibera di Giunta Regionale n. 2135 del 29 novembre 2019 – *“Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale (art.18 e art.34 della L.R. 24/2017)”*;
- D.G.R. 28 gennaio 2021, n. 110 – *“Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali (articolo 49, L.R. 24/2017)”*.

Richiamato che:

- l'art. 4 della LR 24/2017 stabilisce che *“dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG [...]:*
 - a) *possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui*

all'art. 7 comma 4, [...]” che definisce le tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti;

- la Provincia ai sensi degli art. 38 et 39 della LR 24/2017 è individuata quale soggetto competente in materia ambientale e, relativamente ad interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardino unicamente aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, è chiamata ad emettere il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo l'intervento dalla valutazione di cui all'articolo 39 e se del caso definendo le necessarie prescrizioni;
- sugli strumenti attuativi la Provincia esprime inoltre, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio nell'ambito degli atti di assenso resi dalla Provincia stessa nel corso del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali;

Preso atto:

- che il Comune di Savignano al Rubicone è dotato di Piano Strutturale (*PSI*) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (*RUE*) intercomunali, approvati con deliberazione di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14/05/2018, secondo le procedure previste dal combinato disposto degli artt. 22-32-33-34-40 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;
- che la Giunta dell'Unione, con delibera n. 44 del 15/05/2025, ai sensi del comma 4 dell'art. 7 della L.R. 24/2017 si è espressa favorevolmente sulla proposta di Riqualficazione urbanistica e rigenerazione urbana e sul suo deposito;
- che in data 04/06/2025 è stato pubblicato sul BURERT n. 146 (parte seconda) l'avviso di deposito della proposta di riqualficazione;

Viste:

- la nota dell'Unione Rubicone e Mare, assunta al prot. prov.le n. 12772/2025 del 21/05/2025 *“Trasmissione Delibera di Giunta Unione n. 44 del 15/05/2025 di presa atto ai fini dell'avvio del procedimento istruttorio”*, comprensiva della DGU n.44/2025;
- la nota dell'Unione Rubicone e Mare, assunta al prot. prov.le n. 14360/2025 del 09/06/2025 *“Avviso di avvio del procedimento e indizione e convocazione prima 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”*, comprensiva di link si è resa consultabile la seguente documentazione tecnica:

<i>R0 Elenco elaborati</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>R1 Relazione tecnica generale</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>R2 Schema di convenzione</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>R3 Norme Tecniche di Attuazione</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>R4 Documentazione fotografica</i>	<i>febbraio 2025</i>
<i>R5 Relazione invarianza idraulica</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>R6 Relazione geologica</i>	<i>febbraio 2025</i>
<i>TAV 1 Stralcio PSC con individuazione aree di intervento</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 2 Limite ambito del piano con elenco particelle _SdF</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 2.1 Limite ambito del piano con elenco paticelle _SdP</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 3 Zonizzazione - Stato progetto</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 4 Planimetria generale - Stato legittimo</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 5 Planimetria di progetto</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 5.1 Planimetria di progetto con individuazione interventi</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 5.2 Planimetria di progetto. Nuova piazza a uso pubblico</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 5.3 Planimetria di progetto. Parcheggio sedime Outlet</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 6 Planimetria parcheggi _SdF</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 7 Planimetria parcheggi _SdP</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 8 Particellare Permute</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 9 Verifica dotazioni territoriali</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 10 Verifica superfici</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 10.1 Verifica superficie coperta</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 10.2 Verifica superficie utile</i>	<i>aprile 2025</i>
<i>TAV 10.3 Verifica superficie totale di progetto</i>	<i>aprile 2025</i>

TAV 11 Verifica delle superfici desigillate	aprile 2025
TAV 12 Planivolumetrico	aprile 2025
TAV 12.1 Profilo longitudinale	aprile 2025
TAV 12.2 Viste prospettiche	aprile 2025
TAV 13.0 Schemi tipologici Centro	aprile 2025
TAV 13.1 Schemi tipologici Centro Commerciale	aprile 2025
TAV 14 Individuazione sagoma di massimo ingombro	aprile 2025
TAV 15 Percorsi ciclopedonali	aprile 2025
TAV 16 Assetto generale della viabilità	aprile 2025
TAV 16.1 Assetto generale della viabilità - segnaletica	aprile 2025
TAV 17 Rete acque meteoriche	aprile 2025
TAV 18 Rilievo topografico – Ambito di intervento	aprile 2025
TAV 19 Fasi di cantiere e cronoprogramma delle opere	febbraio 2025
R1 Relazione tecnica opere di urbanizzazione	aprile 2025
R2 Calcolo sommario della spesa	aprile 2025
R3 Quadro economico	aprile 2025
R4 Prime indicazioni e misure sulla sicurezza	aprile 2025
TAV U1 Rigenerazione aree pubbliche pp1	aprile 2025
TAV U2 Rigenerazione aree pubbliche pp2	aprile 2025
TAV U3 Rete acque meteoriche	aprile 2025
TAV U4 Rete acque nere	aprile 2025
TAV U5 Gasdotto	aprile 2025
TAV U6 Acquedotto	aprile 2025
TAV U7 Enel MT-BT - Telecom	aprile 2025
TAV U8 Opera pubblica aggiuntiva - viabilità	aprile 2025
VAS1 Rapporto preliminare – parte 1	aprile 2025
VAS2 Rapporto preliminare – parte 2	aprile 2025
VAS3 Sintesi Non Tecnica	aprile 2025
VAS4 Valutazione Impatto acustico	aprile 2025
VAS5 Studio di Impatto sulla mobilità	aprile 2025

Dato atto che:

- questa Provincia, con nota prot. prov.le n. 15940/2025 del 24/06/2025, ai fini di una compiuta valutazione per l'espressione dei pareri di competenza ha inviato "Richiesta integrazioni e interruzione dei termini ai sensi dell'art. 39 c. 3 LR 24/2017";
- questa Provincia, con nota prot. prov.le n. 16082/2025 del 26/06/2025 a firma del Dirigente del Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale, ha delegato a partecipare ed a rappresentare l'Ente per le competenze relative al procedimento in oggetto l'Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli – Responsabile E.Q. Pianificazione Territoriale;
- in data 26/06/2025 si è svolta la prima riunione della CdS e con nota acquisita al prot. prov.le n. 18134/2025 del 17/07/2025, l'Ufficio di Piano dell'Unione Rubicone e Mare ha inviato la comunicazione "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" con allegata la seguente documentazione:
 - A_Verbale della prima riunione della Conferenza di Servizi
 - B_pareri Enti richieste integrazioni, contenente i pareri dei seguenti Enti:
 - Gruppo HERA INRETE: parere di massima favorevole con prescrizioni generali e specifiche;
 - Consorzio di Bonifica della Romagna: parere favorevole condizionato;
 - FiberCop: parere favorevole subordinato a indicazioni;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 20122/2025 del 07/08/2025 l'Ufficio di Piano ha inviato comunicazione di "Indizione e convocazione seconda riunione Conferenza di servizi in forma simultanea e sincrona, ex art. 14-ter Legge 241/90" indicando come data per la seconda (e conclusiva) riunione il 28 agosto 2025 in modalità videoconferenza, e comunicando che al termine del periodo di deposito (60 gg) non sono pervenute osservazioni
- con la medesima comunicazione l'Ufficio di Piano ha inviato i seguenti elaborati:
 - Risancontro integrazioni alla Conferenza dei servizi del 26/06/2025
 - RSV Elenco elaborati

oltre al link per consultare la documentazione integrativa completa degli elaborati modificati-integrati e di nuova elaborazione, come di seguito elencati:

<i>R1 Relazione tecnica generale</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>R2 Schema di convenzione</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>R5 Relazione invarianza idraulica</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>R7 Strutturazione e stato di conservazione della vegetazione arborea esistente</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 2.1 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdP</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 3 Zonizzazione - Stato progetto</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 5 Planimetria di progetto</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 5.1 Planimetria di progetto con individuazione interventi</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 5.1-bis Progetto Generale del verde-Masterplan</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 5.2 Planimetria di progetto - Nuova piazza – Generale</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 5.2-bis Piazza privata - Particolari</i>	
<i>TAV 5.3 Parcheggio sedime outlet</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 5.4 Interventi di risparmio energetico e isola ecologica</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 5.7 Planimetria parcheggio SdP</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 8 Piano particellare - cessioni</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 9 Verifica dotazioni territoriali attuali e di progetto</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 10 Verifica superfici stato conforme e SdP</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 10.1 Verifica superficie coperta stato conforme e SdP</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 10.2 Verifica superficie utile stato conforme e SdP</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 10.2 Verifica superficie totale SdP</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 11 Verifica delle superfici desigillate</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 12 Planivolumetrico</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 12.1 Profilo longitudinale</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 12.2 Viste prospettiche 1</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 12.3 Viste prospettiche 2</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 13 Schemi tipologici</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 13.1 Schemi tipologici – Ipotesi distribuzione funzionale</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 14 Individuazione sagoma di massimo ingombro</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 15 Percorsi ciclopeditoni</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 16 Assetto generale della viabilità</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 16.1 Assetto generale della viabilità - segnaletica</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 16.2 Particolare area scarico carico Primark</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV 18.1 Rilievo dendrologico del verde SF</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>R1 Calcolo sommario della spesa</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>R2 Quadro economico</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV U1 Rigenerazione aree pubbliche pp1</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV U1 Rigenerazione aree pubbliche pp2</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV U7 Enel MT-BT – Negozi - Telecom</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV U8 Opera infrastrutturale - viabilità</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV U9 Nuovi percorsi mobilità lenta - dettagli</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>TAV U10 Irrigazione</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VAS1 Rapporto preliminare – parte 1</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VAS2 Rapporto preliminare – parte 2</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VAS3 Sintesi Non Tecnica</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VAS4 Documentazione integrativa</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VAS5 Studio di impatto sul sistema della mobilità – risposta alle osservazioni</i>	<i>luglio 2025</i>

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 21329/2025 del 26/08/2025 l'Ufficio di Piano ha inviato la comunicazione “*RINVIO seconda e conclusiva riunione della Conferenza di servizi decisoria*” al fine di permettere alla Società proponente di presentare una integrazione volontaria degli elaborati progettuali, mantenendo l'interruzione dei termini;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 24580/2025 del 30/09/2025 l'Ufficio di Piano ha inviato la comunicazione di “*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*” a seguito dell'inoltro delle integrazioni volontarie da parte del soggetto proponente; rese consultabili

tramite link, specificando gli elaborati aggiornati, superati, di nuova elaborazione e non modificati. Di seguito si riportano solo quelli aggiornati e di nuova elaborazione:

<i>R0 Elenco elaborati</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>R1 Relazione tecnica generale</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>R2 Schema di convenzione</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 2.1 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdP</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 3 Zonizzazione - Stato di fatto</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 3.1 Zonizzazione - Stato di progetto</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5 Planimetria di progetto</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5.1 Planimetria di progetto con individuazione interventi</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5.1.bis Progetto Generale del verde-Masterplan</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5.2.bis Piazza privata - Particolari</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5.2.tris Piazza privata - Comparativa</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5.3 Parcheggio sedime outlet</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5.3.bis Parcheggio sedime outlet - Comparativa</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 5.4.bis Planimetria impianto fotovoltaico</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 7 Planimetria parcheggi SdP</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 8 Piano particellare - cessioni</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 9 Verifica dotazioni territoriali attuali e di progetto</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 10 Verifica superfici stato conforme e SdP</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 10.1 Verifica superficie coperta stato conforme e SdP</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 10.2 Verifica superficie utile stato conforme e SdP</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 10.3 Verifica superficie totale di progetto</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 11 Verifica delle superfici desigillate</i>	
<i>TAV 12.1 Profilo longitudinale</i>	
<i>TAV 12.3 Viste prospettiche 2</i>	
<i>TAV 13 Schemi tipologici</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 13.1 Schemi tipologici – Ipotesi distribuzione funzionale</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 14 Individuazione sagoma di massimo ingombro fabbricato</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 15 Percorsi ciclopeditoni</i>	
<i>TAV 16 Assetto generale della viabilità</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 16.1 Assetto generale della viabilità - segnaletica</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 16.2 Particolare area scarico carico</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 16.2.bis Particolare area scarico carico</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 17 Planimetria – Rete acque meteoriche</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 18 Rilievo topografico</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV 18.1 Rilievo dendrologico del verde – Stato di fatto</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>R2 Quadro economico</i>	
<i>TAV U1 Rigenerazione aree pubbliche PP1</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV U1.bis Rigenerazione aree pubbliche PP1 - Comparativa</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV U2 Rigenerazione aree pubbliche PP2</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV U2.bis Rigenerazione aree pubbliche PP2 - Comparativa</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV U7 Planimetria – Distribuzione energia e Telecom</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV U8 Opera infrastrutturale - viabilità</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV U9 Nuovi percorsi mobilità lenta - dettagli</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>TAV U9.bis Nuovi percorsi mobilità lenta – dettagli - Comparativa</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>VAS1 Rapporto preliminare – parte 1</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>VAS2 Rapporto preliminare – parte 2</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>VAS3 Sintesi Non Tecnica</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>VAS4 Documentazione integrativa 2</i>	<i>16/09/2025</i>
<i>VAS5 Integrazioni area di carico scarico</i>	<i>settembre 2025</i>

Preso atto che:

- con nota acquisita al prot. prov.le 25753 del 13/10/2025 ARPAE ha espresso:
 - *parere in materia acustica ai sensi della L. 447/95 e della LR 15/01: valutazione positiva con prescrizioni;*
 - *valutazione di sostenibilità ambientale del Progetto di “ristrutturazione urbanistica” (art. 7 LR 24/2017) per la Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (art. 12): il progetto risulta sostenibile per le matrici ambientali valutate per competenza, nel rispetto di prescrizioni/condizioni;*

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 25914 del 14/10/2025 AUSL ha espresso parere favorevole condizionato;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 26337/2025 del 17/10/2025 l'Unione Rubicone e Mare ha inviato comunicazione *“Trasmissione verbale della seconda e conclusiva riunione della Conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea e in modalità sincrona, del 09/10/2025”*, unitamente ai seguenti documenti:

ARPAE parere 10.10.2025

AUSL parere 14.10.2025

Consorzio parere 17.06.2025

FiberCop parere 14.08.2025

HERA parere 13.08.2025

LLPP parere 10.10.2025

PL parere 02.10.2025

Verbale 2° conferenza 09.10.2025

Dato atto che in sede della prima riunione della Conferenza dei Servizi svoltasi il 26/06/2025 in modalità sincrona è stata esplicitata la non necessità del parere geologico ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008, fatta salva l'esigenza, in fase di progettazione esecutiva, *“di effettuare tutte le approfondite valutazioni ed analisi geologiche, per le zone di suscettibilità di instabilità e di possibili cedimenti, richieste dal vigente PSC”*.

Constatato che la proposta di Accordo Operativo in oggetto riguarda ambiti territoriali compresi all'interno del Territorio Urbanizzato (T.U.), come illustrato dagli elaborati a corredo del progetto i cui contenuti sono così sintetizzabili:

Descrizione del progetto

Il progetto si colloca all'interno del Polo funzionale A-15 *Parco commerciale* di cui al vigente PSI e consiste in un intervento edilizio di ricollocamento di volumetria con la riqualificazione di alcuni fabbricati e spazi privati e interventi di rigenerazione dello spazio pubblico. L'area occupata dall'intero Polo A-15 è di 45 ettari, il progetto di riqualificazione urbanistica andrà ad incidere su una porzione di poco più di 27 ettari (275.208 mq). L'intervento edilizio principale consiste nella demolizione del fabbricato esistente denominato *“Outlet fashion Rubicone”* e la sua riedificazione in ampliamento del Centro Commerciale *“Romagna Center”* con l'accorpamento di due licenze commerciali. Verrà realizzato un nuovo ingresso prospiciente una nuova piazza di 5.700 mq attrezzata con superfici permeabili che fungerà da unione tra il Romagna Center, la Multisala e le altre attività esterne all'accorpamento del Centro Commerciale.

La nuova piazza permeabile sostituirà un parcheggio asfaltato attualmente presente e sarà composta da spazi multifunzionali con aiuole verdi, alberature, orto didattico, aree ristoranti e aree gioco, e pareti vegetate sulle nuove facciate.

Frontalmente al Centro Commerciale verrà predisposta una nuova area di carico e scarico, in luogo della consueta disposizione sul retro, per le seguenti motivazioni di carattere tecnico e funzionale: la zona retrostante l'edificio risulta già occupata e l'eventuale accesso dal retro comporterebbe l'attraversamento della galleria interna. L'area di carico/scarico sul fronte è stata progettata con idonee opere di delimitazione atte a garantire la sicurezza (muro perimetrale esistente e recinzione metallica di altezza 2 m), integrate con aiuole per verde rampicante, l'accesso sarà riservato al personale autorizzato e le attività, come prescritto dagli enti, saranno programmate esclusivamente negli orari di chiusura al pubblico del centro commerciale. Inoltre la viabilità pedonale e ciclabile esistente è stata oggetto di riconfigurazione, in modo da eliminare potenziali interferenze.

Sul sedime dell'Outlet demolito (8.482 mq), si provvederà a realizzare un parcheggio alberato in sostituzione a quello perso con la realizzazione della piazza, in modo da soddisfare la dotazione di posti auto richiesta da normativa regionale. Il nuovo parcheggio sarà oggetto di intervento di desigillazione e sarà costituito da stalli permeabili ombreggiati da alberature.

Il progetto prevede la riqualificazione dei parcheggi esistenti PP1 e PP2, con la depavimentazione per una superficie pari a 2.101 mq circa e la rimozione degli stalli auto in esubero in favore di nuove aree

verdi alberate con funzione ombreggiante.

Il progetto di riqualificazione prevede inoltre interventi sulla rete viaria e sulla mobilità lenta che comporteranno miglioramenti delle connessioni in uscita dal Centro Commerciale e all'interno dei nuovi parcheggi. Le piste ciclopedonali posizionate di fronte al vecchio ingresso del Centro Commerciale, di fronte alla nuova piazza e passanti nell'area parcheggio, saranno opportunamente ombreggiate con filari alberati.

L'intervento prevede l'installazione di tecnologie innovative per l'utilizzo di fonti rinnovabili: installazione di pannelli fotovoltaici, illuminazione a led, impianti di climatizzazione e ventilazione con pompe di calore a portata variabile, software di supervisione BMS.

Dati tecnici

Il progetto deve conformarsi alle superfici esistenti già autorizzate, con unica deroga alla superficie coperta (Sco) che subisce un incremento a fronte della realizzazione di interventi di riqualificazione e desigillazione di alcune aree, come illustrato alla tabella seguente.

	<i>Stato attuale</i>	<i>Stato futuro</i>
<i>Superficie coperta (Sco)</i>	<i>89.537,73 mq</i>	<i>94.056,99 mq</i>
<i>Superficie utile (Su)</i>	<i>99.827,98 mq</i>	<i>99.827,98 mq</i>
<i>Superficie di vendita (Sv)</i>	<i>55.336,19 mq</i>	<i>55.336,19 mq</i>

Coerenza con gli strumenti di Pianificazione

L'Area di progetto ricadente nel sub-ambito A15-1 polo funzionale stazionario, è coerente con gli obiettivi e le seguenti condizioni alla trasformazione contenuti nella Scheda d'ambito del PSC:

- *l'ulteriore crescita è ammessa prevalentemente tramite ampliamento, sistemazione o ricucitura delle urbanizzazioni attuate ed eventuale riconversione funzionale dei contenitori, anche con processi di riqualificazione urbanistica ed edilizia;*
- *la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia, sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione e/o riduzione della vulnerabilità.*

Per quanto riguarda il PTCP, nella *Tavola 5- Schema di assetto territoriale*, l'area di progetto è individuata come Polo funzionale pluri-stazionario (art.66) con grado di multifunzionalità "plurifunzionale". Il PTCP prevede per i poli esistenti stazionari "una crescita "fisiologica" orientativamente non superiore al 10% dell'esistente. [...]". Tale ampliamento è stato assegnato dal PSC nella porzione di ambito ricadente in territorio di San Mauro Pascoli, e si è conformato a seguito dell'approvazione nel 2021 di specifico Accordo Operativo ex art. 4 e 38 della LR 24/2017.

La capacità insediativa commerciale dell'Ambito A-15 si ritiene quindi esaurita, l'intervento, che consiste in una riqualificazione e rigenerazione dell'esistente, nel rispetto delle superfici preesistenti autorizzate, non comporta pertanto alcuna crescita rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il beneficio pubblico del progetto

Il progetto prevede la riqualificazione urbanistica di una porzione del polo funzionale A-15, con l'obiettivo principale di rendere l'insediamento commerciale più sostenibile, rigenerarlo e adattarlo ai principi di riqualificazione e innalzamento della qualità urbana. Nello specifico in seguito alla demolizione e ad ricollocamento del fabbricato Outlet in ampliamento al centro commerciale "Romagna Center", si prevede la desigillazione e la depavimentazione di diverse aree del Polo, con lo scopo di ridurre le superfici impermeabili e introdurre quelle drenanti:

- desigillazione di un parcheggio asfaltato per la realizzazione di una nuova piazza di circa 5700 mq che fungerà da nuovo ingresso dell'accorpamento commerciale: saranno presenti aree attrezzate a verde, per una superficie di circa 978 mq mentre, la maggior parte delle superfici pavimentate (4.554 mq) saranno realizzate con materiale drenante ad elevato grado di

- permeabilità;
- desigillazione dell'area di sedime dell'Outlet (circa 8.482 mq) con riconversione in parcheggio pertinenziale con stalli semi permeabili su una superficie di 3.353 mq circa e aree permeabili pari a 125 mq circa;
- sarà dotata di alberature stradali con funzione di ombreggiamento e mitigazione climatica;
- depavimentazione dei parcheggi esistenti PP1 e PP2 per una superficie pari a 2.101 mq, ove alcuni stalli auto verranno sostituiti da aiuole verdi con funzione drenante e ombreggiante e le piante deperite saranno sostituite.

Con gli interventi di desigillazione e depavimentazione si otterrà nuova superficie a verde pari a 2.583 mq circa e nuova superficie in materiale drenante di 7.908 mq circa, per un totale di superficie desigillata pari a 10.491 mq circa.

La riqualificazione del polo comprende anche interventi sulla rete viaria di connessione e sulla viabilità lenta interna di accesso al centro: si avrà un miglioramento della viabilità in uscita dal Centro Commerciale tramite il raddoppiamento della corsia in via Marco Polo verso la rotatoria posta sulla strada Provinciale (sp10) e il raddoppiamento delle corsie di entrata sulla medesima rotatoria. Saranno realizzati percorsi ciclo-pedonali ombreggiati all'interno dei parcheggi pubblici e si ombreggerà, inoltre, il tratto ciclabile di fronte al Centro Commerciale originario.

Contenuti del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.lgs. 152/2006

Si riportano sinteticamente le risultanze delle componenti ambientali analizzate, gli impatti, le mitigazioni e il monitoraggio previsto desunti dai seguenti elaborati *VAS1 Rapporto preliminare – parte 1* *VAS2 Rapporto preliminare – parte 2*; *VAS3 Sintesi Non Tecnica*; *VAS4 Documentazione integrativa 2*; *VAS5 Integrazioni area di carico scarico*:

- *Aria*: gli impatti principali sono dovuti alle componenti traffico veicolare indotto dall'intervento e dall'utilizzo di impianti di raffrescamento/riscaldamento; per gli impianti si prediligeranno nuove tecnologie che non prevedono l'utilizzo di gas metano. Lo scenario futuro comporterà una maggiore attività del Centro Commerciale, con un incremento del 15% del dato di affluenza dello scenario base. La desigillazione e le nuove aree verdi nella piazza e nei parcheggi, permetteranno di contenere le emissioni in atmosfera, con un miglioramento del microclima del Polo. Nel complesso l'intervento non andrà ad aggravare la componente aria, al contrario andrà a migliorare il microclima e la permeabilità dei suoli.

- *Suolo e sottosuolo*: gli interventi previsti sono significativi per la mitigazione del consumo di suolo, in quanto le trasformazioni si concentreranno nell'aggregato commerciale esistente, ottimizzandone le funzioni. Il fabbricato dell'Outlet verrà demolito e l'area desigillata, con conseguente miglioramento dell'infiltrazione delle acque meteoriche, riduzione del rischio allagamenti e aumento delle aree verdi. Si ritiene che gli interventi previsti non aggravino la componente suolo e sottosuolo.

- *Acque di dilavamento e scarico, acque superficiali e sotterranee*: In generale gli interventi previsti andranno a ridurre la superficie impermeabile totale e contribuiranno al miglioramento della capacità di infiltrazione e laminazione delle acque meteoriche, con conseguente miglioramento della situazione attuale. L'intervento, inoltre, non aggraverà il regime idraulico esistente e soddisferà il principio di invarianza idraulica definito dal PAI-PGRA. L'area risulta in sicurezza idraulica rispetto ai tiranti idraulici forniti. Viene assicurato che la presenza di plinti di fondazione nell'area di demolizione dell'Outlet, non comprometterà la permeabilità delle aiuole.

- *Paesaggio, impatto visivo ed elementi storico testimoniali*: gli interventi previsti non avranno importanti ripercussioni sull'impatto visivo, in quanto si tratta di un'opera collocata su territorio già urbanizzato ed in parte mitigato dalla scelta dei materiali di costruzione e dalla vegetazione verticale prevista. La viabilità storica di via Cagnona non sarà interessata da interventi.

- *Vegetazione e aree verdi*: gli interventi previsti mirano al miglioramento e incremento della componente verde e degli spazi pubblici con soluzioni sostenibili e resilienti. Si migliorerà il microclima locale, si ridurrà l'effetto isola di calore e si ottimizzerà la gestione delle acque meteoriche.

- *Rumore*: è stato rilevato un trascurabile aumento dei livelli di rumore nella fase di post-intervento. A causa degli impianti tecnologici in copertura, non viene rispettato il differenziale notturno in corrispondenza dei piani alti di alcuni ricettori (ipotesi cautelativa con tutti gli impianti accesi contemporaneamente). Nel documento “VAS4 – Documentazione integrativa” si attesta che “*gli impianti non saranno attivi né in esercizio durante l’orario notturno, compreso tra le ore 22:00 e le ore 6:00, fatti salvi eventuali impianti minimi di sicurezza o presidio tecnico, la cui emissione sonora sia in ogni caso conforme ai limiti di legge*”. Nel documento “VAS4 – Documentazione integrativa 2” vengono specificati i seguenti orari di esercizio delle attività: CC apertura 8:30 e chiusura 21:00, ristoranti della piazza chiusura 1:00, sale cinematografiche chiusura 2:00.

Per quanto riguarda l’area di carico e scarico posta frontalmente al Centro Commerciale, verrà delimitata in parte da un muro perimetrale pre-esistente e in parte da una recinzione metallica alta 2 metri e si assicura che l’attività sarà svolta solo in orario di chiusura al pubblico (“VAS5 – Integrazioni area carico scarico”).

- *Elettromagnetismo*: la rete elettrica verrà interamente interrata, in modo da garantire il rispetto dei limiti di esposizione ai CEM. Non sono state rilevate interazioni negative con le previsioni di progetto. In fase esecutiva verranno comunque eseguite specifiche valutazioni per le singole installazioni. Per le cabine Enel si garantisce la loro ubicazione all’interno di aree nelle non permangono persone in maniera continuativa oltre le 4 ore. La rete elettrica interna, i tracciati interrati e le due nuove cabine Enel, dovranno rispettare i limiti CEM e le DPA previste per il rispetto dei 3microT di legge.

- *Traffico e viabilità*: l’area di studio gode di una buona accessibilità sia dalla viabilità urbana, dalla grande viabilità ordinaria/autostrade, sia dalla viabilità provinciale. E’ stata condotta una campagna di indagine nel mese di dicembre, quando si ritiene che la mobilità complessiva sia superiore del 20% rispetto a quella media mensile. Sulla base dei dati raccolti e delle successive integrazioni richieste, sono stati elaborati diversi scenari di analisi:

- *Scenario rilevato attuale*: corrisponde ai dati registrati durante le festività natalizie 2024;
- *Scenario base attuale*: pari all’80% dello scenario rilevato, rappresenta la media dell’affluenza ordinaria;
- *Scenario di riferimento base*: ottenuto aggiungendo allo scenario base attuale la stima dell’indotto generato dall’area ex Caserma;
- *Scenario futuro base*: prevede, oltre al traffico dello scenario di riferimento base, anche la stima dell’indotto generato dal progetto di riqualificazione in esame.

Per il funzionamento dei nodi sono stati analizzati gli scenari base attuale e futuro base e, per la verifica dei *Livelli di Servizio* alla rotatoria Cagnona/Marco Polo, sono state considerate anche le migliori previste all’interno del progetto proposto.

I risultati osservano che il *nodo R2 Cagnona/Marco Polo* subisce un significativo aumento di traffico (+41%) assorbito dal potenziamento della rotonda stessa, per cui il LdS rimane immutato in B; per gli altri nodi gli incrementi stimati degradano leggermente il LdS, portando il nodo R10 rotatoria Marco Polo/Rubicone da B a C, e il nodo R99 rotatoria SP10/Romea/Ravenna/Marina da A a B, ritenuti comunque accettabili. Lo studio conclude con una nota sugli altri tipi di mobilità, poiché hanno un ruolo marginale di utilizzo rispetto all’auto privata, soprattutto per i clienti. Per quanto riguarda la mobilità ciclabile, la pianificazione in atto prevede lo sviluppo di una rete soddisfacentemente articolata, dunque il comparto sarà ulteriormente adeguatamente servito dai futuri percorsi ciclabili. Per quel che riguarda il TPL, il servizio esiste su via Portazza, seppure con corse poco frequenti.

Per quanto riguarda l’*area di carico e scarico* posizionata frontalmente al Centro Commerciale, si prevede al massimo una sola operazione al giorno, durante gli orari di chiusura al pubblico (“VAS5 – Integrazioni area carico scarico”). Inoltre la viabilità pedonale e ciclabile esistente è stata oggetto di riconfigurazione, in modo da eliminare potenziali pericoli e interferenze.

- *Rifiuti*: dalle analisi effettuate non si ravvisano criticità per la componente ambientale in oggetto, in quanto verranno adottati idonei accorgimenti e sensibilizzazione alla raccolta rifiuti differenziata.

- *Consumi idrici ed energetici*: gli impianti previsti nella fase di progettazione attuale sono altamente tecnologici ed efficienti e contribuiscono in maniera significativa al risparmio dei consumi elettrici.
- *Illuminazione pubblica*: per il progetto proposto non si riscontrano criticità per la componente in esame, in quanto si prevedono adeguati livelli di salvaguardia ambientale e di sicurezza per gli utenti, oltre che di risparmio energetico. In fase esecutiva le valutazioni saranno oggetto di approfondimento con gli uffici comunali preposti.
- *Ricaduta socioeconomica*: dalle analisi effettuate si reputa che il progetto apporterà un incremento alla qualità degli spazi per la comunità e costituirà un'opportunità concreta per renderli più vivibili. Non si apporterà ulteriore carico urbanistico senza incremento di superficie utile o di superficie di vendita, trattandosi di un trasferimento da un lotto all'altro all'interno del centro stesso. A livello economico si genereranno nuovi posti lavoro e nel complesso si avrà un miglioramento dell'ambiente socioeconomico del territorio comunale.
- *Monitoraggio*: Viene proposto il seguente monitoraggio delle componenti traffico, verde e clima acustico:
 - *Traffico*: l'obiettivo è quello di verificare la coerenza tra i flussi veicolari previsti e quelli effettivi e di monitorare eventuali criticità e congestioni stradali. Il monitoraggio proposto sarà eseguito entro 12 mesi dalla piena entrata in esercizio degli interventi previsti, i rilievi si concentreranno sui principali nodi di accesso al Centro Commerciale e le misurazioni saranno svolte in almeno due giornate rappresentative (un giorno ferialo e un festivo).
 - *Verde*: verrà verificato lo stato vegetativo e l'attecchimento delle nuove alberature con sostituzione di eventuali fallanze e il corretto funzionamento del sistema di irrigazione. Il monitoraggio sarà eseguito entro il primo anno dalla messa a dimora delle piante, con aggiornamenti annuali per 3 anni e si concentrerà sulle fasce alberate lungo la viabilità interna, sui parcheggi ombreggiati e sulle aree verdi pubbliche e private.
 - *Clima acustico*: verrà verificato il rispetto dei limiti di immissione e di emissione acustica stabiliti dalla classificazione acustica comunale e dal D.P.C.M. 14/11/1997, si controllerà la coerenza tra i livelli previsti e quelli effettivi e si verificheranno eventuali criticità nei confronti di ricettori sensibili prossimi all'area. Il monitoraggio avverrà entro 12 mesi dalla messa in esercizio degli interventi previsti, eventualmente si eseguiranno approfondimenti su richiesta dell'Amministrazione o a fronte di specifiche segnalazioni.

Verificato inoltre che in relazione al PIANO SPECIALE PRELIMINARE DISSESTO IDROGEOLOGICO approvato con Determinazione del Commissario straordinario di Governo alla ricostruzione nei territori colpiti dall'alluvione verificatasi in Emilia-Romagna, Toscana e Marche n. 82 del 23 aprile 2024, e alle relative *“Nuove misure temporanee di salvaguardia per le aree coinvolte da eventi di dissesto idraulico e idrogeologico a partire dal 1° maggio 2023 con contestuale abrogazione delle precedenti misure adottate con DSG 32/2024 e presa d'atto di modifiche degli ambiti territoriali di applicazione delle misure di salvaguardia”* adottate con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del fiume Po n.13/2025, con riferimento in particolare alla mappa online consultabile sul Geoportale regionale *“Perimetrazione aree allagate eventi di maggio 2023”* (Versione vigente n.6 come da DSG AdBPo n. 45/2025) e *“Perimetrazione aree allagate eventi 17-19 settembre 2024”* (Versione vigente n.01 come da DSG AdBPo n.13/2025), l'area oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti;

CONSIDERATO

quanto sopra descritto **si esprime** il seguente parere di competenza sulla proposta di Riqualificazione Urbanistica e Rigenerazione Urbana in oggetto:

DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI

DELL'ART. 12 DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM.II. E ART. 39 COMMA 1 LR 24/2017 E SS.MM.II.

Vista la documentazione complessivamente presentata e tenuto conto degli esiti delle sedute della Conferenza di Servizi;

Dato atto che in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale: AUSL della Romagna, ARPAE Sezione Forlì-Cesena, Consorzio di Bonifica i quali hanno espresso i propri pareri favorevoli con prescrizioni con le comunicazioni di seguito elencate:

- ARPAE con prot. prov.le 25753 del 13/10/2025;
- AUSL con prot. prov.le n. 25914 del 14/10/2025;
- CONSORZIO DI BONIFICA prot. prov.le 26337 del 17/10/2025 (allegato al verbale);

Dato inoltre atto che durante la seconda seduta della Conferenza di Servizi del 09/10/2025, come da verbale trasmesso con prot. prov.le n 26337/2025 del 17/10/2025, ai fini di un confronto sul proposto esito della verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di Riqualficazione Urbanistica e Rigenerazione Urbana in oggetto, sulla base di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., è stata condivisa con l'Ufficio di Piano dell'Unione la bozza conclusiva dell'atto da sottoporre al Presidente della Provincia; e che l'Ufficio di Piano ha concordato con la decisione di escludere la proposta di Riqualficazione Urbanistica e Rigenerazione Urbana in oggetto dalla procedura VAS alle condizioni di seguito riportate;

Considerato che, dalle valutazioni effettuate, emerge che la proposta di Riqualficazione Urbanistica e Rigenerazione Urbana, per dimensioni e collocazione, non genera impatti significativi sull'ambiente, **tenuto conto** del parere dei soggetti competenti in materia ambientale, le cui condizioni dovranno essere recepite nelle more di approvazione della proposta di Accordo, si valuta complessivamente esaustiva la trattazione contenuta nel rapporto preliminare;

Si ritiene, pertanto, di poter convenire con la stessa Amministrazione procedente sulla **non assoggettabilità della presente proposta di Riqualficazione Urbanistica e Rigenerazione Urbana alla procedura di VAS, ai sensi di quanto disposto dall'art. 39, comma 4, della medesima legge, alle seguenti condizioni:**

1. Desigillazione - Elementi di fondazione e valutazione della permeabilità residua

In coerenza con la valutazione istruttoria dell'Unione (si veda verbale 2 seduta), in particolare, verificato che dagli elaborati integrativi non risulta possibile individuare una corrispondenza compensativa nei termini richiesti nella prima seduta di conferenza istruttoria tra aree permeabili e semipermeabili e superfici coperte e impermeabili; considerato inoltre quanto dichiarato dall'Unione, ovvero che le strutture fondali si trovano a profondità tali da rendere complessa la loro rimozione, nonché poco sostenibile dal punto di vista economico. **Si prescrive** di prevedere un'adeguata integrazione di aree verdi e alberate, da localizzare preferibilmente in continuità con gli spazi pubblici e privati limitrofi, a garanzia della sostenibilità della trasformazione riqualficativa che dovrà concretizzarsi, in particolare, nell'implementazione del verde lungo i percorsi ciclo-pedonali presenti all'interno del parcheggio di via Sarajevo, assicurando così sia la connessione ecologica che la qualità ambientale degli spazi fruibili.

2. Accessibilità e Sicurezza

In relazione alla previsione di mantenere la collocazione dell'area di carico/scarico (*zona 4 – loading area*) sul fronte del centro commerciale, preso atto delle motivazioni tecniche addotte, si ribadisce la necessità di prevedere, così come dichiarato nell'elaborato “*VAS5_Integrazioni area di carico*

scarico”, tutti gli accorgimenti di sicurezza previsti, in particolar modo per quel che riguarda la programmazione delle attività di carico e scarico da svolgersi esclusivamente negli orari di completa chiusura al pubblico del centro commerciale. La vigilanza sul rispetto di tali condizioni dovrà essere periodicamente assicurata dall’Amministrazione comunale competente;

3. Mobilità lenta

Si concorda con quanto proposto nell’elaborato “*VAS5_Studio di impatto sulla mobilità*” in merito all’opportunità di prevedere specifici accorgimenti per favorire la mobilità dolce, quali: il miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili già presenti (rendendoli più diretti possibile e coperti/ombreggiati), l’aumento di dotazioni (come rimessaggi per bici protetti), oltre a mettere in campo azioni di *mobility management* necessarie per incentivare queste modalità di spostamento. Si chiede quindi di prevedere l’adozione di tali accorgimenti. Si chiede inoltre che i nuovi percorsi ciclopedonali e il nuovo parcheggio siano adeguatamente illuminati;

4. Monitoraggio

Traffico

Si prende atto degli Indicatori proposti per il monitoraggio del traffico al paragrafo “6.1. Traffico” dell’elaborato “*VAS2 – Rapporto Preliminare – Parte 2*”; per quanto riguarda il tema “Coerenza previsionale” si chiede di sostituire il target indicativo “ $\pm 10-15\%$ ” con quello di “coerenza con le previsioni progettuali”, ovvero, con i risultati ottenuti nel documento “*VAS5 – Studio di impatto sulla mobilità*” e integrazioni.

Si prescrive di integrare il Piano di monitoraggio prevedendo specifici indicatori di efficacia (da concordare con l’Amministrazione procedente) per valutare la funzionalità dei nuovi percorsi introdotti nell’intervento.

Si prescrive inoltre la verifica dell’incidentalità interna ed esterna all’area e che il monitoraggio annuale venga eseguito per un periodo di almeno 10 anni.

Verde

Ai fini di una corretta gestione del verde, si chiede che venga prodotta una tavola di insieme che rappresenti in maniera chiara e completa:

- gli alberi esistenti;
- gli alberi da sostituire;
- gli alberi di nuovo impianto.

La tavola dovrà consentire non solo una visione complessiva del progetto verde, ma potrà anche essere utilizzata ai fini del monitoraggio e della verifica della gestione e manutenzione del verde stesso.

Si concorda con quanto proposto al paragrafo “6.2. Verde” dell’elaborato “*VAS2 – Rapporto Preliminare – Parte 2*”, nel quale si prevede di predisporre un report annuale contenente lo stato di salute e il mantenimento degli esemplari arborei e arbustivi, provvedendo periodicamente alla rimozione e alla sostituzione di quelli deperiti.

Considerato inoltre che i nuovi percorsi ciclopedonali sono integrati con fasce verdi e alberature, dovranno essere inseriti anche indicatori volti a misurare l’efficacia delle desigillazioni, al fine di garantire il corretto funzionamento ecologico e la sostenibilità ambientale dell’area interessata.

Si chiede di redigere un report annuale per i primi 5 anni e continuare, per i successivi 5 anni, con report a cadenza biennale. Il report dovrà indicare anche tutte le operazioni di eventuale sostituzione e implementazione svolte nel rispetto del Regolamento del Verde comunale. Si chiede di condividere i risultati anche con questo Ente.

5. Opere stradali sulla SP10

Con riferimento alle opere di miglioramento dell’accesso al Centro Commerciale previste sull’asse di viabilità principale, con potenziamento delle intersezioni con Piazza Trattati di Roma/Via Magellano

e con la SP 10 Cagnona, si chiede in fase di progettazione esecutiva di rapportarsi con il Servizio infrastrutture viarie, gestione strade, patrimonio, mobilità e trasporti della Provincia per concordare i requisiti dell'intervento.

Si chiede infine che tutti gli elaborati di progetto, vengano portati a coerenza prima dell'approvazione, secondo i dettati e le prescrizioni derivanti dall'esito della conferenza dei servizi, aggiornando specificatamente gli aspetti di progetto urbano e la relativa convenzione.

Istruttori

D.ssa Chiara Boschi

Dott. Geol. Stefano Quagliere

D.ssa Giada Zoffoli

Il Responsabile del Procedimento
EQ Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

(documento firmato digitalmente)