

COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
E RIGENERAZIONE URBANA
ALL'INTERNO DEL PARCO COMMERCIALE
ROMAGNA SHOPPING VALLEY
AMBITO POLO FUNZIONALE A-15
Località Capanni

committente proponente

IMMOBILIARE GALLERIE COMMERCIALI SPA

via Ferrante Aporti n.8/10 - 20125 Milano - P.Iva 12828080155

progettisti

DOTT. ARCH. ROBERTA SILVAGNI

iscritto ordine architetti FC n.1297 - c.f. SLV RRT 71A49 C573U

L35
architetti

L35 ARCHITETTI S.R.L.

Amministratrice unica: Dott. Arch. Caterina Memeo

iscritto ordine architetti MI n. 22983 - c.f. MME CRN 68C46 I838C

tavola

oggetto

scala

VAS1

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
RAPPORTO PRELIMINARE - PARTE 1

-



nome file

data

settembre 2025

REVISIONE

02

DATA

16/09/2025

NIER



Romagna Shopping Valley

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS/VALSAT

RAPPORTO PRELIMINARE

Parte 1 - Inquadramento progettuale e quadro di riferimento
programmatico

Qualificazione urbanistica relativa alla trasformazione di
fabbricati all'interno del Parco Commerciale Romagna
Shopping Valley - Polo funzionale sub ambito A-15

Unione Rubicone e Mare
Documento firmato digitalmente da LUIS FILIPE SEQUEIRA BRAGA REBELO, MARCO CARABELLI, Roberta Silvagni, Antonio Aprea-
Protocollo 0039757 del 17/11/2025 10:41:35

NIER Ingegneria S.p.A. Società Benefit	Via Clodoveo Bonazzi n.2 40013 - Castel Maggiore (BO)	<i>Antonio Aprea</i>
Redatto: S. Capitelli A.Spartà	Verificato: A. Aprea	Approvato: A. Aprea

INDICE

1. PREMESSA	3
2. METODOLOGIA DI ANALISI	4
3. INQUADRAMENTO DELL'AREA E DESCRIZIONE OPERE DI INTERVENTO	5
3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
3.2 INQUADRAMENTO CATASTALE	5
3.3 DATI GENERALI DI PROGETTO	7
3.4 PARAMETRI DIMENSIONALI	12
3.5 DOTAZIONI TERRITORIALI	14
3.6 PERMUTE E RIORGANIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	15
3.7 DOTAZIONI PRIVATE - PARCHEGGI PERTINENZIALI STATO DI FATTO	16
3.8 VERIFICA STANDARDS PRIVATI (PARCHEGGI PERTINENZIALI) STATO DI PROGETTO	16
4. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	19
4.1 VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI VIGENTI	19
4.2 RETE NATURA 2000	20
4.3 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA	21
4.4 PIANO DI STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PSAI) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA	26
4.5 PIANO SPECIALE PRELIMINARE - REGIONE EMILIA-ROMAGNA	28
4.6 PIANO DI GESTIONE DEI DISTRETTI IDROGRAFICI (PDG) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA	31
4.7 PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (PTA) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA	32
4.8 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	34
4.9 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO (PTPR)	36
4.10 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	40
4.11 PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)	41
4.12 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE (PSC E RUE)	51
4.13 PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	63

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS/ValSAT (Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale) del piano “Riqualificazione urbanistica relativa a trasformazione di fabbricati all’interno del parco commerciale Romagna Shopping Valley” del Comune di Savignano sul Rubicone in provincia di Forlì-Cesena.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) si rende necessaria ai sensi dell’art. 18 comma 2 e ss. della L.R. n. 24 del 2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” della Regione Emilia-Romagna, nonché ai sensi dell’art. 13 del D.lgs 152/2006.

La ValSAT è dunque un procedimento che accompagna l’elaborazione di un Piano/Programma, diventandone quindi parte integrante e complementare al fine di:

- contribuire al perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale;
- individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che le azioni previste dal Piano/Programma potrebbe avere sull’ambiente, sulla salute umana, sul patrimonio culturale e paesaggistico;
- considerare e valutare le possibili soluzioni che possono adottarsi in virtù degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di controllo degli impatti.

Il presente elaborato ha lo scopo di analizzare la conformità del piano di riqualificazione rispetto le tematiche ambientali, le previsioni ed indicazioni contenute negli strumenti urbanistici comunali approvati e negli strumenti urbanistici sovraordinati. In particolare, di individuare i potenziali impatti significativi che l’opera potrebbe avere sul territorio circostante al fine di prevenire, eliminare o minimizzare gli impatti negativi sull’ambiente.

L’analisi ambientale condotta e illustrata nei capitoli successivi, secondo la metodologia indicata (capitolo 2), ha individuato gli elementi di valutazione delle potenziali criticità ambientali generate a seguito della demolizione e ricostruzione del fabbricato e delle relative opere di connessione/urbanizzazione. Si ritiene che il piano di riqualificazione oggetto della valutazione rispetto quanto previsto dalla normativa vigente sia in termini urbanistici che in termini ambientali, inserendosi in maniera coerente e migliorativa rispetto all’ambiente circostante.

Di seguito verranno quindi dettagliate tutte le indagini condotte che hanno portato a tale esito la valutazione.

2. METODOLOGIA DI ANALISI

La metodologia di analisi utilizzata per la stesura del presente elaborato si basa su valutazioni qualitative, piuttosto che quantitative, dei potenziali effetti dell'opera sulle componenti ambientali più rilevanti, tenendo conto anche delle previsioni degli strumenti urbanistici a scala comunale e sovracomunale. Nel dettaglio, la trattazione sviluppata nei successivi capitoli è stata articolata nei seguenti punti fondamentali:

- Inquadramento dell'area e descrizione delle opere di intervento

Il capitolo ha l'obiettivo di fornire un primo inquadramento dell'area oggetto d'intervento nonché definire i principali interventi da eseguire.

- Quadro di riferimento programmatico

In questo capitolo verranno forniti gli elementi conoscitivi riguardo le previsioni di progetto con la normativa e la programmazione territoriali vigenti, con l'obiettivo di verificare la coerenza con gli stessi.

- Quadro di riferimento ambientale

Le componenti ambientali ed antropiche individuate sono:

- aria;
- suolo e sottosuolo;
- acque di dilavamento e scarico, acque superficiali e sotterranee;
- paesaggio, impatto visivo ed elementi storico testimoniali;
- vegetazione e aree verdi;
- rumore;
- elettromagnetismo;
- traffico e viabilità;
- rifiuti;
- consumi idrici ed energetici;
- illuminazione pubblica;
- sistema socioeconomico.

Per ciascuna matrice è stato elaborato un confronto fra le componenti ambientali e antropiche che caratterizzano il sito e le previsioni di progetto, riportando inoltre una stima dei possibili impatti e le eventuali misure di mitigazione previste.

3. INQUADRAMENTO DELL'AREA E DESCRIZIONE OPERE DI INTERVENTO

3.1 Inquadramento territoriale

L'area oggetto di riqualificazione si trova all'interno del parco commerciale "Romagna Shopping Valley" sito nel Comune di Savignano sul Rubicone in provincia di Forlì-Cesena.

Il parco commerciale si estende su una superficie territoriale (St) pari a 454.482 m², delimitata a nord dalla S.S. 16 Adriatica, ad est dalla S.P. n. 10 via Cagnona, ad ovest dalla strada d'argine del Fiume Rubicone, via Rubicone Destra e a sud dalla via Portazza, che separa il polo funzionale dal nucleo storico dell'abitato di Capanni. In Figura 1 è mostrata la localizzazione dell'area di progetto.



Figura 1 - Localizzazione area

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi dello strumento urbanistico vigente (Piano strutturale Intercomunale - PSC), il parco commerciale è inserito all'interno dell'ambito "Polo funzionale A 15" e ricade nella parte di territorio urbanizzato.

3.2 Inquadramento catastale

Per quanto riguarda la collocazione e l'identificazione a livello catastale l'area di intervento è individuata dal catasto del comune di Savignano sul Rubicone al foglio n°2. Si rimanda alla mappa in Figura 2 per il dettaglio particellare.

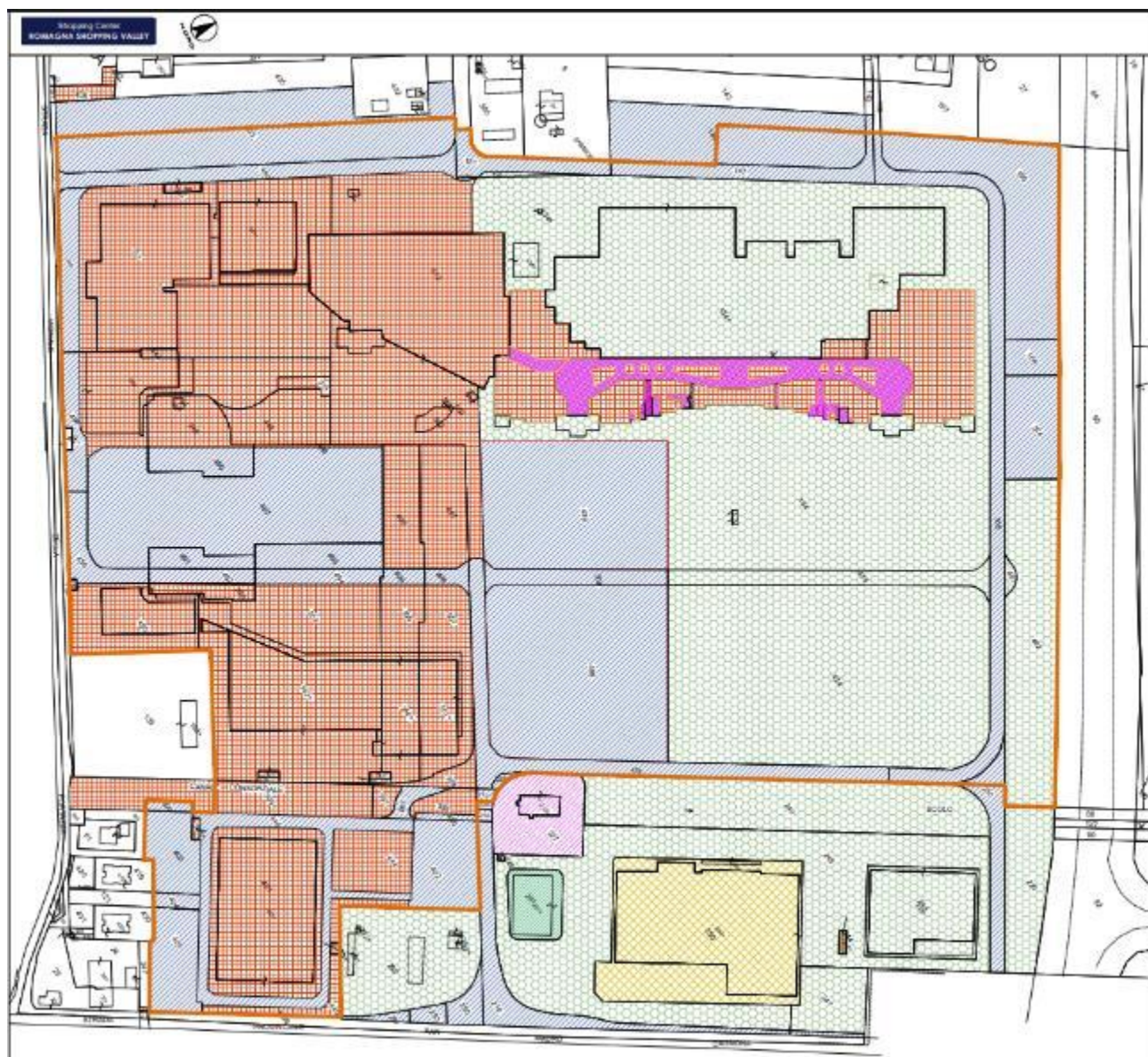


Figura 2 - Planimetria generale - Particolare

Legenda:

- LIMITE PARADATTIVO
- ATTIBUZIONE PROPRITA'
- IPR MONTIBELLO S.p.A.
- IMMOBILIARE GALLI ERF COMMERCIAL I SpA
- INDIVSA FRA IPR MONTIBELLO E I.G.C.
- COMUNE DI SAVIGNANO S.R.
- PIRALDI
- LLOYD MILIN
- MCDONALD'S

3.3 Dati generali di progetto

Attualmente il parco commerciale “Romagna Shopping Valley” si presenta come in Figura 3. La planimetria mostra una chiara rappresentazione dello stato di fatto degli immobili con le relative superfici di vendita e della galleria commerciale e degli spazi pubblici (parcheggi, viabilità ecc.).



Figura 3 - Planimetria stato di fatto

Il progetto in esame prevede la riqualificazione urbanistica di una parte dell'area individuata all'interno del polo funzionale stazionario, attraverso un intervento edilizio di ricollocamento di fabbricati e spazi privati e una serie di interventi di rigenerazione dello spazio pubblico.

Dell'intero ambito del polo funzionale di oltre 45 ettari, si è ipotizzato di intervenire su un'area ridotta di poco più di 27 ettari che comprende il Centro Commerciale e l'Outlet Fashion Rubicone (275.208,00 m²).

Le attività commerciali (Decathlon, LeroyMerlin, Norauto, Mc Donald's, Autolavaggio, Portici di Romagna e Vetrine di Romagna) e di servizio ricadenti nell'ambito A-15 del Polo funzionale non subiranno modifiche dagli interventi previsti in quanto non muta l'accessibilità ai loro lotti.



Figura 4 - Ambito di intervento (area delimitata in rosso)

Nello specifico, l'intervento prevede la demolizione dell'edificio Outlet esistente e la sua ricostruzione come ampliamento del centro commerciale "Romagna Center" e l'accorpamento delle due licenze commerciali. In particolare, la licenza del Centro Commerciale, licenza n° 53 del 28/12/2012 pari ad una superficie di vendita di 34.732 m² (di cui 6.163 m² di vendita alimentare e 28.569 m² di vendita non alimentare) e la licenza dell'Outlet aut. n° 35 del 11/10/2005 pari a una superficie di vendita di 4.999 m² non alimentare.

La connessione dei due corpi avverrà mediante la rimodulazione dell'unità attualmente locata da MediaWorld, adiacente al Romagna Center, la quale verrà inglobata all'interno dello stesso corpo. Contestualmente al progetto di accorpamento, si prevede anche la rimodulazione di 5 sale della multisala, trasformandole in locali per attività di intrattenimento (palestra e sala giochi), di pubblico esercizio e di servizio (depositi), eliminando parte del corridoio di distribuzione al piano primo (circa 331 m²).

Il nuovo ingresso del centro commerciale si aprirà su una nuova piazza di circa 5.585 m² concepita come fulcro di aggregazione sociale e di riqualificazione urbana, la quale fungerà da unione tra il Romagna Center e tutte le attività esterne al centro, come pubblici esercizi e attività di intrattenimento.

L'intervento prevede, nel sedime del fabbricato demolito, la riqualificazione dell'area mediante la realizzazione di un parcheggio per soddisfare la dotazione di posti auto richiesta dalla normativa

regionale sul commercio - DCR n° 1253/1999, e persi nella realizzazione del progetto di accorpamento. La sua realizzazione è prevista con tutti gli stalli permeabili e alberature per ombreggiamento. L'obiettivo progettuale principale è quello di contribuire 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.

Un aspetto fondamentale della progettazione è l'attenzione al contesto esistente e alla sua integrazione armonica con la natura circostante. Gli interventi sono stati concepiti per rispettare e valorizzare le caratteristiche ambientali del luogo, mantenendo un dialogo costante tra il costruito e il paesaggio naturale. L'inserimento di aree verdi, materiali locali e un linguaggio architettonico coerente mira a creare una continuità visiva e funzionale, rafforzando l'identità con territorio.

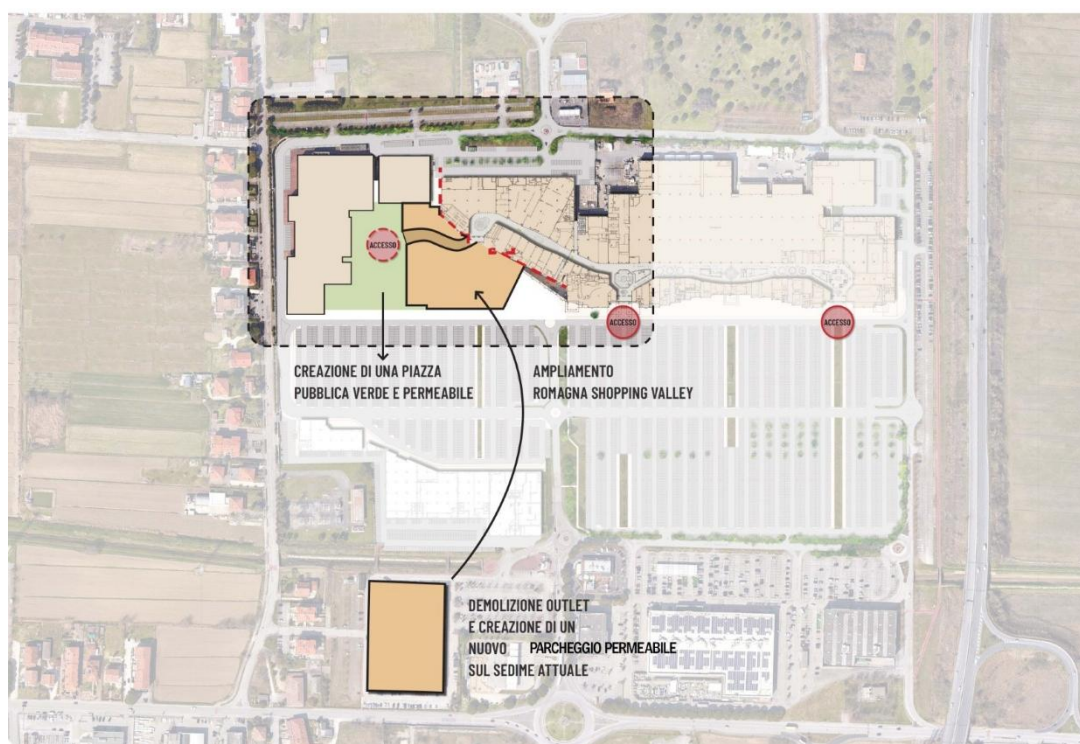


Figura 5 - Planimetria stato di progetto

Di seguito si riportano i principali obiettivi strategici della proposta progettuale:

- **Desigillazione del suolo** attuata attraverso la riduzione delle superfici impermeabili e l'introduzione di aree drenanti per promuovere una gestione sostenibile delle acque meteoriche. Gli interventi principali sono:
 1. Realizzazione di una nuova piazza permeabile di circa 5.700 m², su un'area attualmente impermeabile e destinata a parcheggi in asfalto. La piazza comprenderà circa 978,74 m² di

aree attrezzate a verde. La pavimentazione delle superfici (circa 4.554,67 m²) sarà realizzata con pavimentazione drenante ad elevato grado di permeabilità del tipo "IPM geo Drena";

2. Demolizione di fabbricato (Outlet), la cui area di sedime pari a circa 8.482 m² verrà riconvertita area di parcheggio pertinenziale con stalli permeabili su una superficie di 3.353 m² e aree permeabili pari a circa 125 m²;
3. Depaving (de pavimentazione) dei parcheggi pubblici PP1 e PP2 per una superficie pari a 2.101 m² circa. In alcuni stalli auto verrà rimossa parte della pavimentazione fino al raggiungimento del terreno che sarà riempito con nuovo terreno vegetale. Queste depressioni saranno alberate e avranno la funzione di trattenere le acque meteoriche favorendone il ritorno in falda.

- **Riduzione del consumo di suolo** concentrando gli interventi in un'area già urbanizzata e ottimizzando le funzioni. La demolizione del fabbricato esistente (Outlet) posizionato ai margini dell'area di intervento e la sua successiva ricollocazione adiacente al centro commerciale, su un'area già impermeabilizzata, rappresenta di fatto un'operazione di riduzione di consumo del suolo.

- **Raffrescamento del microclima e riduzione dell'isola di calore.** Questo obiettivo viene raggiunto attraverso una serie di interventi:

1. realizzazione di piazza permeabile e semipermeabile dotata di aiuole verdi, piantumazione di alberi e utilizzo di materiali drenanti che favoriscono l'ombreggiamento e l'evapotraspirazione;
2. realizzazione di tettoie funzionali all'ombreggiamento e alla riduzione dell'assorbimento di calore da parte delle superfici;
3. inserimento di viali alberati lungo i nuovi percorsi ciclopeditoni individuati nel progetto e lungo un tratto ciclopeditono attualmente privo di zone d'ombra.
4. inverdimento di alcune aree attualmente occupate da parcheggi pubblici (PP1 e PP2) e parcheggi privati (sedime Outlet).

- **Efficientamento energetico**, che avviene tramite l'uso di tecnologie innovative e sostenibili per ridurre i consumi energetici e utilizzare fonti rinnovabili, come:

1. installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati;
2. utilizzo di sistemi di illuminazione led a basso consumo e lunga durata sia negli spazi esterni che interni;
3. ottimizzazione degli impianti di climatizzazione e ventilazione tramite l'utilizzo di pompe di calore e sistemi a portata variabile, recuperatori di calore, sistemi freecooling, ecc;

4. gestione intelligente dell'energia tramite l'uso di sistemi di monitoraggio energetico come, ad esempio, piattaforme che raccolgono dati in tempo reale sui consumi e che permettono di individuare sprechi e ottimizzare l'uso delle risorse, oppure tramite particolari software per il controllo integrato degli impianti.
5. Realizzazione di un idoneo sistema di accumulo delle acque meteoriche di prima pioggia, tramite la raccolta nelle coperture dei vani tecnici siti al piano primo del fabbricato commerciale esistente, al fine di fornire nel periodo invernale l'alimentazione idrica dei wc in alternativa alla fornitura idrica del servizio nazionale.

- **Riduzione dei parcheggi in esubero**, a seguito di uno studio specialistico sul tasso di occupazione degli stalli, rappresenta un obiettivo chiave per trasformare l'area in un polo più sostenibile diminuendo di fatto vaste aree asfaltate e assolate mai utilizzate.
- **Viabilità e mobilità lenta**: l'intervento di riqualificazione comprende anche interventi alla rete infrastrutturale viaria e delle rete della mobilità lenta (percorsi ciclabili e pedonali di accesso al centro). I principali interventi in questo senso sono:
 1. Modifica e miglioramento della viabilità in uscita dal centro commerciale tramite il raddoppiamento della corsia in via Marco Polo, verso la rotatoria sulla Strada Provinciale, e raddoppiamento delle due corsie in entrata sempre sulla stessa rotatoria sul ramo provinciale;
 2. Inserimento di percorsi dedicati alla mobilità lenta nei parcheggi pubblici realizzati pensando ad un percorso ombreggiato e che permetta un accesso più sicuro al centro e che garantisca una rete integrata.
- **Valorizzazione architettonica e paesaggistica** attraverso l'uso di materiali e cromie naturali che si armonizzano con il territorio circostante, progettazione di percorsi che esaltano le caratteristiche paesaggistiche locali al fine di dare continuità con il contesto intorno.
- **Riqualificazione sociale e benessere della persona**. Principali misure attuative previste:
 1. realizzazione di spazi multifunzionali dedicati a eventi culturali, concerti o esposizioni, capaci di favorire l'interazione sociale;
 2. migliorare la qualità dell'aria inserendo sistemi di ventilazione avanzati, piante e spazi vegetali interni ed esterni, al fine di garantire un ambiente sano e privo di inquinanti;
 3. introduzione di percorsi privi di barriere architettoniche, segnaletica intuitiva e aree dedicate alle persone con mobilità ridotta o bisogni speciali;
 4. promozione di stili di vita salutari attraverso aree di ristorazione all'aria aperta e

l'inserimento di un orto pubblico.

Si riportano di seguito i punti salienti delle verifiche urbanistiche condotte, per i cui dettagli si rimanda alla relazione tecnica di progetto e allo schema di convenzione allegati.

3.4 Parametri dimensionali

L'area oggetto di proposta è ricompresa all'interno dell'ambito A15 - Polo Funzionale. La scheda d'ambito (elaborato C.2 del PSC) "Polo funzionale A-15" costituisce specificazione dell'individuazione operata dal P.T.C.P., che lo classifica come "Polo Funzionale Stazionario". Nel Quadro Conoscitivo del PSC (Cap. C.1.2) viene fatta una ricognizione di tutte le autorizzazioni che hanno portato alla configurazione attuale del polo, con un focus specifico sull'intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione di parte dei lotti all'interno del Polo (Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in variante al PRG, ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78) approvato nel 2012. Il dimensionamento del parco commerciale, già dal primo Piano Particolareggiato del 1990, era fondato sul rispetto di questi due parametri: "superficie utile" e "superficie coperta", e le attività commerciali si sono insediate nel rispetto delle "superfici di vendita" autorizzate in attuazione della normativa commerciale tempo per tempo vigente.

In particolare, da ricognizione urbanistica effettuata nel 2012, i parametri del polo funzionale esistente sono i seguenti:

- **Superficie coperta (Sco):** 89.537,73 m²
di cui 72.004,98 mq all'interno del perimetro del PUA
- **Superficie utile (Su):** 99.827,98 m²
di cui 78.123,50 mq all'interno del perimetro del PUA
- **Superficie di vendita (Sv):** 55.336,19 m² di cui
 - 34.732,00 m² relativa al Centro commerciale Romagna (6.163mq alimentare e 28.569 m² non alimentare)
 - 4.999 m² relativa all'Outlet
 Entrambe all'interno del perimetro del PUA.
 - 15.605,19 m² fuori dal perimetro (Leroy Merlin - Decathlon - Norauto - McDonald's - Porto di Romagna, Vetrine di Romagna).

Il progetto di riqualificazione urbanistica oggetto della valutazione deve conformarsi alle superfici

esistenti autorizzate di cui sopra con deroga relativamente alla superficie coperta (Sco) che viene incrementata a fronte della realizzazione di interventi di de-sigillazione di aree. Il progetto prevede quindi che le superfici del polo funzionale siano:

- **Superficie coperta (Sco):** 94.056,99 mq

di cui 76.524,26 m² all'interno del perimetro del PUA

L'aumento quindi pari a 4.519,28 m² dovuto principalmente al fatto che il fabbricato Outlet demolito si sviluppava su due piani, mentre il nuovo accorpamento si sviluppa solo sul primo piano. Tale aumento è compensato dalla desigillazione di aree attualmente impermeabili e in particolare:

1. 3.473 m² di de-sigillazione del sedime dell'outlet tramite l'uso del prato armato in corrispondenza degli stalli auto;
2. 5.585 m² di de-sigillazione dei parcheggi asfaltati che diventano piazza di progetto di cui m² 4.720 con pavimentazione drenante del tipo Geodrena con alta capacità di drenaggio e 865 m² al 100% tramite la realizzazione di isole attrezzate a verde;
3. 604 m² circa di de-sigillazione di parcheggi pubblici PP1;
4. 491 m² circa di de-sigillazione di parcheggi pubblici PP2;
5. la superficie totale de-sigillata all'interno dell'ambito è pari a 10.153 m² circa a cui bisogna togliere circa 490 m² di aree che verranno rese impermeabili per richieste tecniche (si veda elaborato Tav 11 "Verifica aree de-sigillate).

- **Superficie utile (Su):** 99.827,98 m²

di cui 78.123,50 m² all'interno del perimetro del PUA

La superficie utile rimane inalterata in quanto le superfici utili ricostruite sono uguali o inferiori alle superfici utili demolite.

- **Superficie di vendita (Sv):** 55.336,19 m² di cui:

- 39.731 m² derivante dall'accorpamento in un'unica autorizzazione commerciale dell'autorizzazione commerciale di 34.732,00 m² (6.163 m² alimentare e 28.569 m² non alimentare) con l'autorizzazione commerciale di 4.999 m² non alimentare. **La superficie di vendita rimane inalterata all'interno del perimetro del PUA.**
- 15.605,19 m² fuori dal perimetro di intervento (Leroy Merlin – Decathlon – Norauto – McDonald's – Porto di Romagna, Vetrine di Romagna).

La superficie di vendita totale del polo funzionale rimane quindi inalterata.

Fermi restando i quantitativi massimi previsti dal Piano in relazione al progetto con riferimento alla

Superficie totale - St (9.916,37 m²) e alla Superficie coperta - Sco (9.916,37 m²), le superfici di progetto dovranno essere conformi alle definizioni indicate nelle D.T.U. La Superficie Lorda massima (SL) è pari a 7.079,37 m². La superficie accessoria (Sa) e le superfici escluse dal computo delle Su e Sa saranno realizzate nel rispetto della St massima e Sco massima.

Si può pertanto concludere che dal punto di vista dimensionale, rispetto allo stato di fatto alla data di adozione del P.S.I., la proposta di riqualificazione non prevede variazioni relativamente alla superficie utile e alla superficie di vendita relativa all'ambito A-15 Polo Funzionale Stazionario:

- Medesima Superficie Utile pari a 99.827,98 m²;
- Medesima Superficie di Vendita pari a 55.336,19 m².

È previsto un aumento della Superficie Coperta (Sco) a fronte della realizzazione di interventi di de-sigillazione di aree interne al comparto.

Si ritiene quindi che da un punto di vista urbanistico i parametri siano pienamente rispettati e che non si andrà a generare un carico urbanistico sul polo esistente.

3.5 Dotazioni territoriali

Nella fase di progettazione degli interventi da realizzare, si è proceduto ad un'analisi su tutto il polo funzionale esistente relativa alle dotazioni territoriali allo stato di fatto. Il piano è stato attuato mediante l'individuazione di tre ambiti:

- IPER MAGENTA che si sviluppa su una superficie territoriale di circa 27 ettari e ricomprende centro commerciale "Romagna center", "Castorama", "Decathlon", "Norauto", "Mc Donald's" e l'autolavaggio e oggetto in parte del Pua 2012. Le cessioni di dotazioni pubbliche a favore del comune sono:
Parcheggi Pubblici (PP2) 25.951 m²
Verde e parcheggi 41.425 m²
- GE.CO che si sviluppa su una superficie territoriale di circa 16 ettari e ricomprende il Parco Commerciale, la multisala, oggetto in parte del Pua del 2012. Le cessioni di dotazioni pubbliche a favore del comune sono:
Parcheggi Pubblici (PP1) 15.867 m²
Verde e parcheggi 23.976 m²
- PLANET 3001 (OUTLET) che si sviluppa su una superficie territoriale di circa 3 ettari e ricomprende il "Rubicone Fashion Outlet". Le cessioni di dotazioni pubbliche a favore del comune sono:

Parcheggi Pubblici 2.830 m²

Verde e parcheggi 4.246 m²

Il totale delle superfici destinate a dotazione territoriali (parcheggi + verde pubblico) realizzate e cedute è pari a 114.295 m².

Il totale di viabilità pubblica realizzata e ceduta è pari a 26.042 m².

Il totale di dotazione pubbliche realizzate e cedute è pari a 140.337 m².

Nonostante il progetto non preveda un aumento del carico urbanistico, in quanto la superficie utile e la superficie di vendita rimangono inalterate, si è proceduto comunque ad una verifica delle dotazioni territoriali, con riferimento alla superficie totale (St), in conformità con quanto prescritto dal vigente PSC e dal RUE.

Si è proceduto proporzionando le dotazioni territoriali esistenti fra i fabbricati rientranti nel perimetro del PUA e quelli fuori dal perimetro. Dal calcolo risulta che le dotazioni territoriali esistenti pari a 114.295 m² sono così ripartite:

- Ambito PUA di riqualificazione - 78,26% - 89.459,99 m²
- Fuori ambito PUA di riqualificazione - 21,74% - 24.854,01 m²

La superficie totale (St) all'interno del comparto PUA oggetto di intervento è 81.638,47 m².

Il calcolo delle dotazioni territoriali ai sensi della normativa vigente, considerando per tutta la St la funzione d'uso e4 - *grandi strutture di vendita di livello superiore*, è:

- P1 (infrastrutture per l'urbanizzazione) = 5 m² ogni 100 m² di St
- P2 (parcheggi pubblici) = 70 m² ogni 100 m² di St
- V (verde pubblico) = 20 m² ogni 100 m² di St
- AD (altre dotazioni) = 10 m² ogni 100 m² di St

Per un totale di dotazione di 105 m² ogni 100 m² di St, da cui $105 \text{ m}^2 \times \text{St } 81.638,47 \text{ m}^2 = 85.720,39 \text{ m}^2$. Quindi la superficie di dotazione pubblica richiesta con la normativa vigente pari a 85.720,39 m² è minore rispetto a quella già ceduta pari a 89.459,99 m²

3.6 Permute e riorganizzazione delle dotazioni territoriali

Nell'analisi particellare delle proprietà dello stato di fatto è emerso che un'area della viabilità pubblica ricade su una particella privata in corrispondenza dello svincolo che da via Marco Polo si

innesta in Piazza Trattati di Roma. Pertanto, si prevede la permuta di tale particella privata con una particella di proprietà del comune (di uguale dimensione) che insiste su un'aiuola verde di pertinenza stradale (si veda elaborato grafico "TAV 08_PARTICELLARE PERMUTE"). La cessione della particella privata consente di ottimizzare le risorse e di garantire una continuità nella rete stradale pubblica.

3.7 Dotazioni private – parcheggi pertinenziali stato di fatto

Gli standard privati sono rappresentati dai 'PR1' parcheggi pertinenziali privati a uso pubblico, calcolati sulla superficie di vendita. Questi devono rispettare i minimi di legge, sia in relazione alla DCR N. 1253/1999, sia in conformità con la normativa dello strumento urbanistico vigente (PSC/RUE).

I parcheggi pertinenziali esistenti desunti dal PUA del 2012 rispettavano entrambe le normative e sono dati dalla somma di:

- 1) Pr1 derivanti dal piano di ristrutturazione urbanistica del 2012 = 78.445,50 m²
 N° parcheggi realizzati = 3.060 > 3.012 minimi richiesti dalla DCR n°1253/1999
 Pr1 per attività di pubblico servizio e multisala = 3.493,27 m²
- 2) Pr1 derivanti dal Pua "Outlet" = 7.512,00 m², di cui 4.005 m² permeabili realizzati su area pubblica destinata a verde a fronte di concessione (convenzione con comune).
 N° parcheggi realizzati = 350 > 313 minimi richiesti dalla DCR n°1253/1999.

I parcheggi descritti ai punti 1) e 2) sono oggetto di rimodulazione a seguito del progetto di riqualificazione urbanistica all'interno dell'ambito di intervento del PUA. Inoltre, sono esistenti i seguenti parcheggi pertinenziali insistenti nelle aree fuori dal perimetro di intervento:

- 3) Pr1 relativi ai fabbricati denominati Vetrine di Romagna e Porto di Romagna
- 4) Pr1 relativi ai fabbricati Leroy Merlin, Dechatlon e Norauto
- 5) Pr1 relativi a Mc Donald's 30

Il cui totale è pari a N° 977 > 958 posti auto minimi richiesti dalla DCR n°1253/1999 i quali non subiranno variazione a seguito del progetto di riqualificazione urbanistica.

3.8 Verifica Standards privati (parcheggi pertinenziali) stato di progetto

L'intervento di riqualificazione prevede una diminuzione di parcheggi sul polo funzionale in quanto il progetto di accorpamento dei fabbricati e della nuova piazza occuperà un'area attualmente destinata a stalli auto. Nella valutazione della reale necessità dei posti auto e del loro tasso di occupazione, si è rilevato che ci sono ampie zone, circa il 65%, di stalli non utilizzate (circa 2.500 stalli non utilizzati). Questo dato permette di eliminare la dotazione a oggi sovrastimata e sostituirla in parte con interventi di riqualificazione e con interventi mirati alla mitigazione ambientale e al miglioramento del contesto. Di seguito si riporta la verifica dei parcheggi ai sensi della DCR n. 1283/1999 e della normativa a livello comunale vigente.

- Verifica della DCR n. 1283/1999

La verifica è stata attuata all'interno dell'ambito del PUA e quindi in riferimento alle licenze commerciali oggetto di intervento:

- Centro Commerciale: aut. n° 53 del 28/12/2012 con $S_v = 34.732,00 \text{ m}^2$ di cui $6.163,00 \text{ m}^2$ alimentare e $28.569,00 \text{ m}^2$ non alimentare;

- Rubicone Fashion Outlet: aut. n° 35 del 11/10/2005 con $S_v = 4.999,00 \text{ m}^2$ tutto non alimentare.

Per un totale complessivo di superficie di vendita pari a $39.731,00 \text{ m}^2$ di cui $6.163,00 \text{ m}^2$ vendita alimentare $33.568,00 \text{ m}^2$ vendita non alimentare.

Di seguito di riportano i risultati ottenuti dalla verifica, per approfondimenti sulla metodologia seguita per la seguente verifica si rimanda alla Relazione tecnica di progetto allegata "R1_Relazione Tecnica Generale" paragrafo 3.4.2.

Posti auto (p.a.) richiesti da normativa DCR n. 1283/1999:

- Per superficie alimentare $S_v/8 = 6.163,00 \text{ m}^2 / 8 = \text{N}^\circ \text{ p.a. } 770$
- Per superficie non alimentare $S_v/16 = 33.568,00 \text{ m}^2 / 16 = \text{N}^\circ \text{ p.a. } 2.098$

Totale posti auto richiesti da normativa N° p.a. 2.868

Posti auto (p.a.) previsti a seguito di progetto N° p.a. 2.895 > 2.868 (+27)

- Verifica della normativa dello strumento urbanistico vigente

La normativa urbanistica vigente (RUE) prevede:

- Per superficie alimentare $S_v/8*25 = 6.163,00 \text{ m}^2 / 8*25 = 19.259,38 \text{ m}^2$
- Per superficie non alimentare $S_v/16*25 = 33.568,00 \text{ m}^2 / 16*25 = 52.450,00 \text{ m}^2$

- Per altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, cinema, ecc) per una superficie totale (St) prevista pari a 12.529,44 m² il calcolo è 1 m² ogni 3,3 m² di Superficie totale (St)= 12.529,44 m² / 3.3 = 3.796,80 m²

Totale superficie per posti auto richiesti da normativa 75.506,18 m²

La superficie per posti auto da progetto è 78.137,25 m² > 75.506,18 m²

Per ulteriori dettagli sulla descrizione del progetto e sui parametri urbanistici si rimanda agli elaborati di progetto, in particolare alla relazione generale di progetto "R1_RELAZIONE TECNICA GENERALE" e alla relazione relativa alle opere di urbanizzazione "RSV_U R1_RELAZIONE TECNICA".

4. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

4.1 VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI VIGENTI

Secondo quanto espressamente riportato dal D.P.C.M. del 27/12/1988 “Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all’art. 6, L. n. 349, adottate ai sensi dell’art. 3 del D.P.C.M. 10/08/1988, n. 377” e successive modifiche ed integrazioni, l’inquadramento programmatico sviluppato nei capitoli che seguono fornisce gli elementi conoscitivi riguardo le relazioni tra l’opera prevista dal piano e gli atti di pianificazione e programmazione territoriale esistenti.

Gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale necessari per verificare la coerenza dell’opera in esame con la normativa e la programmazione territoriale vigente risultano essere:

- Strumenti di *pianificazione a scala sovraordinata*:
 - o Rete Natura 2000 - Zone SIC e ZPS
 - o Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Regione Emilia-Romagna;
 - o Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI) - Regione Emilia-Romagna;
 - o Piano di Gestione dei distretti idrografici (PdG) - Regione Emilia-Romagna;
 - o Piano di Tutela delle Acque (PTA) - Regione Emilia-Romagna;
 - o Piano Territoriale Regionale (PTR);
 - o Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
 - o Normativa regionale del commercio;
- Strumenti di *pianificazione territoriale a livello provinciale*:
 - o Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Strumenti di *pianificazione a livello comunale*:
 - o Piano Strutturale Comunale (PSC);
 - o Piano Urbanistico Edilizio (RUE).
 - o Zonizzazione acustica comunale.

Da un’attenta analisi degli strumenti pianificatori sopra elencati si rilevano le considerazioni riassuntive, sotto il profilo pianificatore, di seguito riportate.

4.2 RETE NATURA 2000

La Rete Natura 2000 è costituita da siti di interesse individuati per la conservazione della diversità biologica. Essa trae origine dalla Direttiva dell'Unione Europea n.43 del 1992 ("Habitat") finalizzata alla tutela di una serie di habitat e di specie animali e vegetali particolarmente rari indicati nei relativi Allegati I e II. La direttiva "Habitat" prevede che gli Stati dell'Unione Europea contribuiscano alla costituzione della rete ecologica europea Natura 2000 in funzione della presenza e della rappresentatività sul proprio territorio di questi ambienti e delle specie, individuando aree di particolare pregio ambientale denominate Siti di Importanza Comunitaria (SIC), destinati a diventare Zone Speciali di Conservazione (ZSC) che vanno ad affiancare le Zone di Protezione Speciale (ZPS) per l'avifauna, previste dalla Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" che ha sostituito la storica direttiva 79/409.

La Rete Natura 2000 dell'Emilia-Romagna è stata aggiornata nel 2024 con la Delibera n. 1562 del 08/07/2024, che prevede l'istituzione di nuovi siti, l'ampliamento e la riduzione di siti esistenti ed altre modifiche.

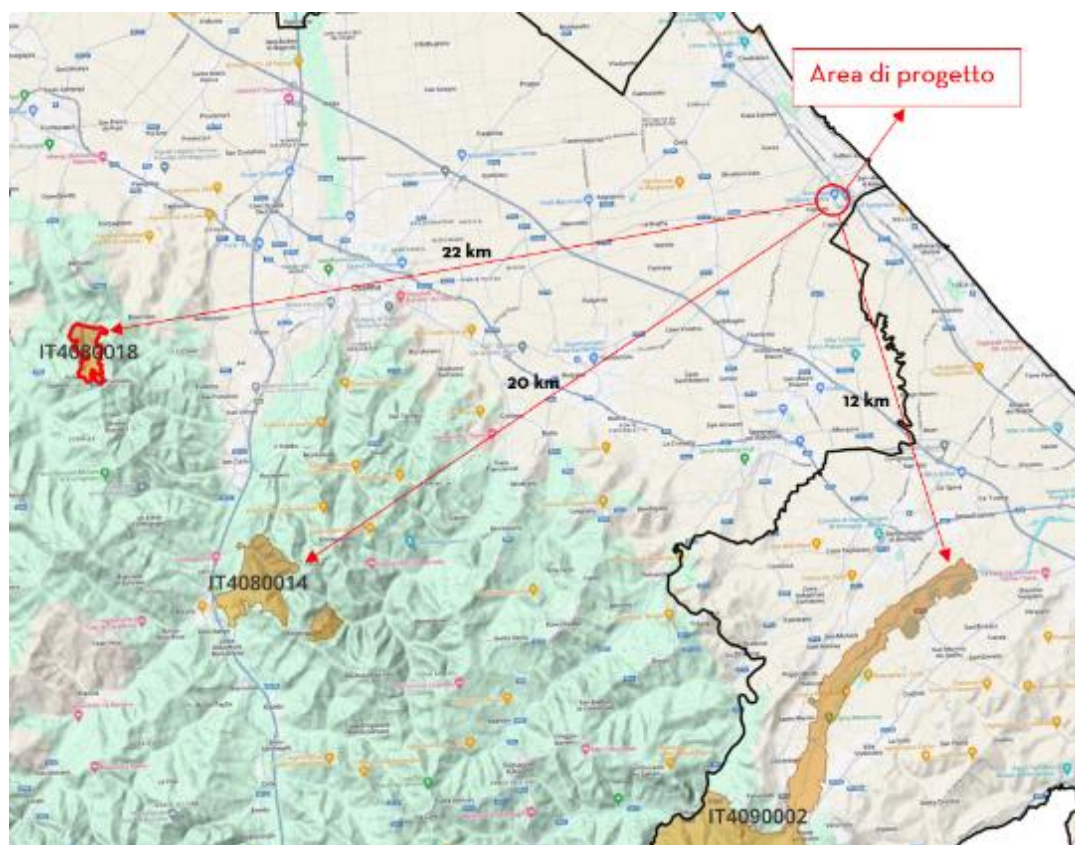


Figura 6 - Estratto cartografico Rete Natura 2000

Legenda:
 Confini provinciali
 Ampliamenti 2024
 Siti Natura 2000

Come si può notare dall'estratto cartografico (aggiornato al 2024) sopra riportato, l'area in oggetto non ricade all'interno di nessun sito di interesse di Rete Natura 2000. I siti ZSC-ZPS più vicini sono:

- ZSC IT 4090002 - Torriana, Montebello, Fiume Marecchia che dista circa 12 km.
- ZSC IT 4080014 - Rio Mattero e Rio Cuneo che dista circa 20km.
- SIC-ZPS IT4080018 - Borletto Alto Ausa (nuovo sito) che dista circa 22 km.

Alla luce di quanto esposto, a seguito dell'analisi dei siti RETE NATURA 2000 non si ravvisano motivi ostativi per la realizzazione del piano di riqualificazione in esame nell'area oggetto di indagine.

4.3 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) è stato introdotto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. Direttiva Alluvioni), al fine di valutare e gestire il rischio da fenomeni alluvionali. L'Italia ha recepito tale Direttiva con il D.lgs 49/2010 redatto per le Unità di Gestione (Unit of Management - UoM) quali Fiume Po (ITN008), Reno (ITL021), Romagnoli (ITR081) e Marecchia-Conca (ITL01319), con lo scopo di garantire il più possibile un approccio omogeneo e coerente al tema della valutazione e gestione del rischio di alluvioni, anche in virtù della sostanziale omogeneità delle caratteristiche fisiche e territoriali delle aree e degli ambiti a cui il Piano si applica.

Originariamente, l'area oggetto di intervento era di competenza dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. Tuttavia, con l'entrata in vigore il 17 febbraio 2017 del D.M. n. 294 del 25 ottobre 2016, tale autorità, insieme all'Autorità di Bacino interregionale del Fiume Reno e del Marecchia-Conca, è stata soppressa e le sue funzioni sono state trasferite all'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po.

Gli obiettivi generali relativi al Distretto idrografico in cui ricade l'area di progetto sono riconducibili alle seguenti quattro categorie:

- a) obiettivi per la salute umana:
 - riduzione del rischio per la vita e la salute umana;
 - mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza (reti elettriche, idropotabili, ecc.) e l'operatività dei sistemi strategici (ospedali e strutture sanitarie, scuole, ecc.);
- b) obiettivi per l'ambiente:

- riduzione del rischio per le aree protette dagli effetti negativi dovuti al possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
 - mitigazione degli effetti negativi per lo stato ecologico dei corpi idrici dovuti al possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
- c) obiettivi per il patrimonio culturale:
- riduzione del rischio per l'insieme di elementi costituito dai beni culturali, storici ed architettonici ed archeologici esistenti;
 - mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema del paesaggio.
- d) obiettivi per le attività economiche:
- mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria (ferrovie, autostrade, strade regionali, impianti di trattamento, etc.);
 - mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo (pubblico e privato);
 - mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
 - mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche (reti elettriche, idropotabili, etc.).

Le misure previste nella Direttiva sono riconducibili ai seguenti gruppi:

- misure inerenti alle attività di prevenzione: si tratta delle azioni di regolamentazione dell'uso del territorio tese ad un corretto utilizzo di questo nei confronti della pericolosità idraulica che è stata definita nelle mappe (es. regole di pianificazione urbanistica);
- misure inerenti alle attività di protezione: si tratta degli interventi di difesa, sia che questi siano opere strutturali vere e proprie, sia che si tratti di modifiche dell'assetto fluviale tese ad un recupero della naturalità del corso d'acqua, ma che comportano comunque lavori;
- misure inerenti alle attività di preparazione: si tratta delle misure di preannuncio e monitoraggio degli eventi, dei protocolli di gestione delle opere in fase di evento, dei piani di protezione civile atti a fronteggiare e mitigare i danni attesi durante l'evento e l'eventuale rischio residuo;
- misure inerenti alle attività di ritorno alla normalità e analisi con le quali si intendono essenzialmente quelle azioni di rianalisi post-evento al fine di valutare ed eventualmente rivedere e correggere le misure adottate.

Mappe di pericolosità

Le mappe di pericolosità sono uno strumento utile per definire le priorità di azione per la riduzione del rischio di alluvione. Le mappe definiscono le aree che potrebbero essere interessate da alluvioni secondo tre scenari, da quello con scarsa probabilità a quello con elevata probabilità di alluvioni:

1. scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi (P1, pericolosità bassa);
2. alluvioni poco frequenti (P2, pericolosità media);
3. alluvioni frequenti (P3, pericolosità elevata).

Mappe di rischio

Le mappe del rischio rappresentano le potenziali conseguenze negative delle alluvioni, espresse in termini di: popolazione potenzialmente interessata, tipo di attività economica, patrimonio naturale e culturale, impianti che potrebbero provocare inquinamento accidentale in caso di danno, ecc. Sono ottenute dalle mappe di pericolosità classificando i potenziali danni in 4 gruppi di rischio a valore crescente da R1 a R4:

- **R4 (rischio molto elevato):** per il quale sono possibili perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche;
- **R3 (rischio elevato):** per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni relativi al patrimonio ambientale;
- **R2 (rischio medio)** per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;
- **R1 (rischio moderato o nullo):** per il quale i danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale sono trascurabili o nulli.

Dalla consultazione delle mappe di pericolosità, l'area è classificata come Pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti) sia per il reticolo principale sia per quello secondario.

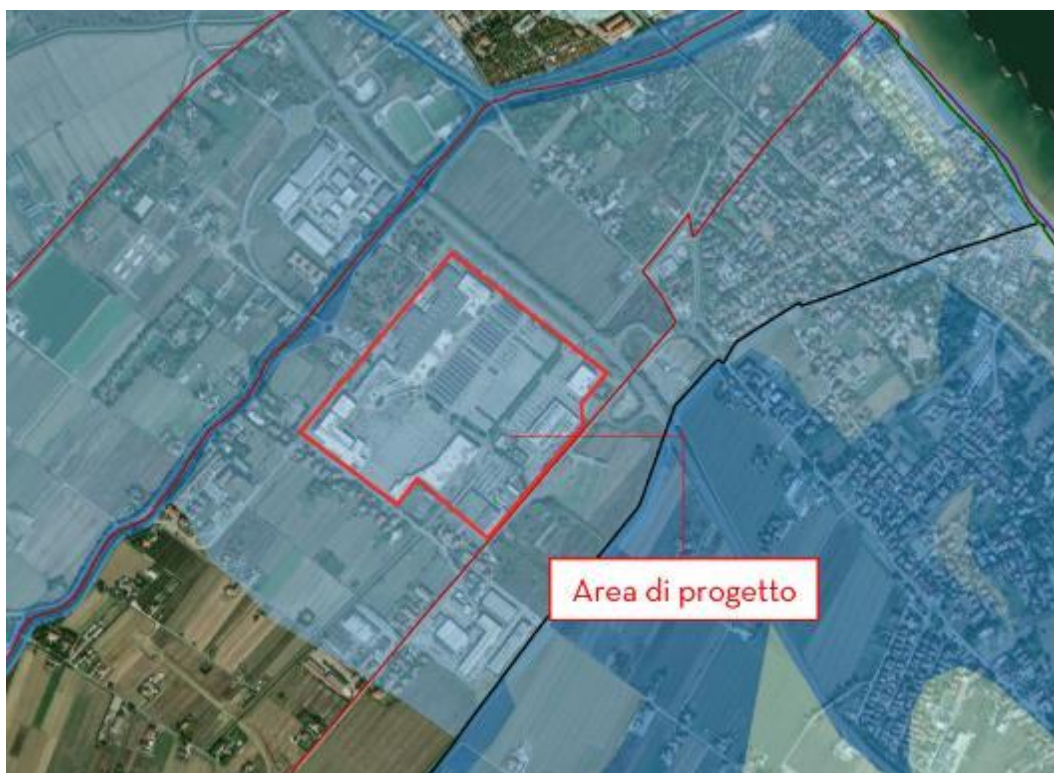


Figura 7 - Estratto cartografico delle mappe di pericolosità del PGRA - Reticolo principale

Legenda:

P2_Alluvioni poco frequenti



Figura 8 - Estratto cartografico delle mappe di pericolosità del PGRA - Reticolo secondario di pianura

Legenda:

P2_Alluvioni poco frequenti

Dalle mappe di rischio riportate nelle immagini sottostanti, si evince che l'area è classificata per il reticolo primario a rischio R1 (rischio moderato o nullo) e R3 (rischio elevato), mentre per il reticolo secondario a rischio R1 (rischio moderato o nullo) e rischio R2 (rischio medio).



Figura 9 - Estratto cartografico delle mappe di rischio del PGRA - Reticolo primario

Legenda:

- R1: rischio moderato
- R2: rischio medio
- R3: rischio elevato



Figura 10 - Estratto cartografico delle mappe di rischio del PGRA - Reticolo secondario di pianura

Legenda:

- R1: rischio moderato
- R2: rischio medio
- R3: rischio elevato

Alla luce di quanto esposto, a seguito dell'analisi del PGRA l'area ricade all'interno di un ambito caratterizzato da alluvioni poco frequenti (P2) con un rischio che varia tra il medio e l'elevato a seconda del reticolo (R2 e R3).

4.4 PIANO DI STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PSAI) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Il Piano di Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI), denominato anche Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), è uno stralcio relativo alla pericolosità e al rischio da frana e idraulico, contenente in particolare, l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico, nonché le relative misure di salvaguardia.

Gli obiettivi del Piano sono:

- la riduzione del rischio idrogeologico, la conservazione del suolo, il riequilibrio del territorio ed il suo utilizzo nel rispetto del suo stato e delle potenzialità d'uso;
- la riduzione del rischio idraulico e il raggiungimento di livelli di rischio socialmente accettabili;
- l'individuazione, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di pertinenza fluviale in base alle caratteristiche morfologiche, naturalistico ambientali e idrauliche.

Alle Autorità distrettuali di bacino è affidato il compito di pianificare e programmare il Piano di bacino per il governo unitario del bacino idrografico. Sebbene le funzioni dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (AdBRR) siano state trasferite all'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, il PAI elaborato dall'AdBRR rimane tuttora in vigore.

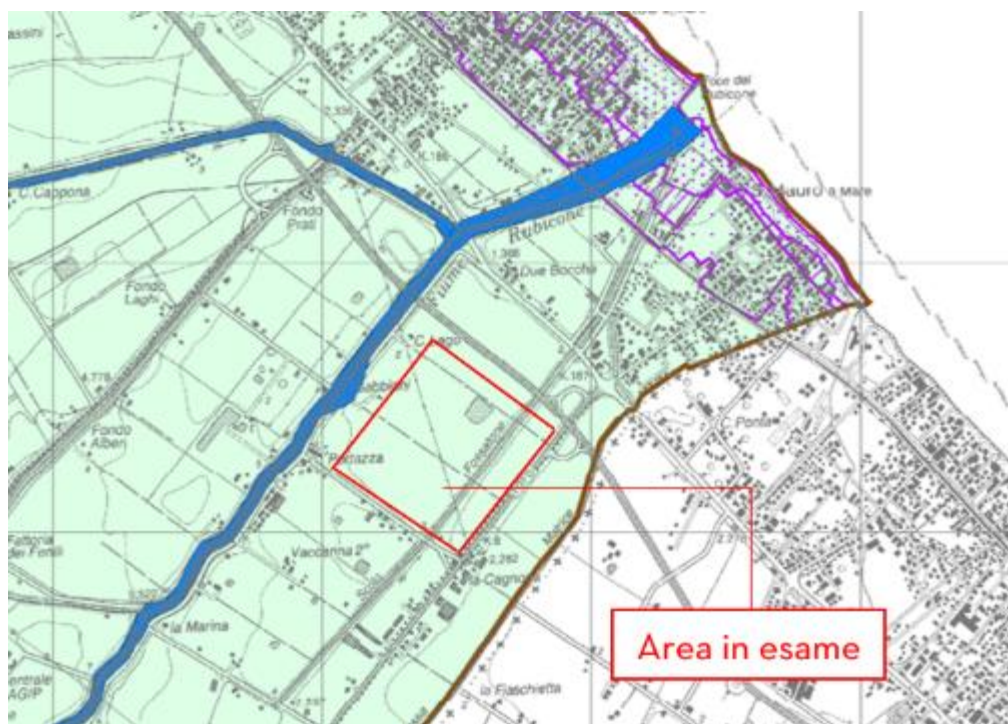


Figura 11 - Estratto cartografico Variante PSAI-PGRA - AdBRR

Legenda:

Aree di potenziale allagamento (art. 6)

Dalla consultazione dell'estratto cartografico della Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, approvata con Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 05 dicembre 2016, il sito in esame risulta inserito in un'area caratterizzata da potenziale allagamento, essendo prossima all'alveo del Fiume Rubicone. Inoltre, come si evince dalla mappa di Figura 11, l'area non presenta rischio da frane.

La Normativa definisce all'art. 6 le aree di potenziale allagamento, di cui si riporta un estratto:

Art.6 Aree di potenziale allagamento

1. Le aree di cui al presente articolo sono quelle nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica, nonché di sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore ai 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici. Tali aree, individuate in conformità con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni di cui alla Direttiva 2007/60/CE, sono indicate nelle tavole della Perimetrazione aree a rischio idrogeologico relative al territorio di pianura del bacino idrografico oggetto del presente piano.
2. Al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento 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 dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.
3. [...]
4. L'Autorità di Bacino definisce, con la "Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica", approvata con Delibera Comitato Istituzionale n. 3/2 del 20/10/2003 e s. m. e i., i tiranti idrici di riferimento e fornisce indicazioni riguardo agli accorgimenti tecnico-costruttivi e ai diversi gradi di cautela da adottare in funzione dei tiranti idrici di riferimento.
5. Le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti vengono attuate tenendo conto delle indicazioni di cui al presente articolo. In particolare, in sede di approvazione dei progetti e di autorizzazione degli interventi i Comuni prescrivono l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnico - progettuali di cui ai commi 3 e 4, necessari a evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.

A seguito dell'analisi del PSAI risulta che l'area ricade all'interno di un'area di potenziale allagamento e pertanto, all'interno del quadro di riferimento ambientale, verrà approfondita tale tematica.

4.5 PIANO SPECIALE PRELIMINARE - REGIONE EMILIA-ROMAGNA

In seguito all'Alluvione del maggio 2023 che ha colpito la Regione Emilia-Romagna, è stato approvato il Piano Speciale Preliminare con Determinazione del Commissario Straordinario n. 82 del 23 aprile 2024, il quale definisce le linee di indirizzo per la mitigazione del rischio-idrogeologo e individua gli interventi per rafforzare le infrastrutture viarie e ambientale dell'Emilia-Romagna. Si precisa che ad oggi non risulta ancora approvato il Piano Speciale definitivo.

Gli obiettivi dal Piano sono diversi, come dare più spazio ai fiumi, potenziano il contenimento delle piene a monte, attraverso interventi di arretramento e consolidamento delle arginature per renderle più resistenti alla tracimazione. Elaborare e attuare strategie per la gestione degli eventi franosi, visto l'alto numero delle frane (oltre 80.000) che si sono verificate sui territori collinari e montani. Il Piano contiene, inoltre, misure di salvaguardia per impedire l'aumento del carico urbanistico sul territorio interessato dalle alluvioni.

In merito a quest'ultimo punto, il Piano contiene alcuni indirizzi normativi riguardanti la pianificazione urbanistica (comportanti l'esclusione di nuove costruzioni nelle aree allagate e a rischio frana), la delocalizzazione degli edifici a maggior rischio e la gestione delle opere di attraversamento esistenti ed in progetto al fine di garantirne la massima compatibilità con il deflusso delle piene.

Il Piano Speciale Preliminare insieme alle relative Misure di Salvaguardia (adottate con Decreto del Segretario Generale n.32 del 06 maggio 2024), definisce le azioni in ambito di pianificazione urbanistica da applicare alle aree allagate individuate dall'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile della Regione Emilia-Romagna. Le mappe delle aree allagate e dei dissesti, aggiornate al 08/01/2020, sono consultabili sul geoportale della regione Emilia-Romagna.

“All'interno di queste aree sono da escludere i rilasci di titoli abilitativi riguardanti le nuove costruzioni, interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti fuori sagoma e ogni altro intervento, anche temporaneo che comporti aumento di carico urbanistico, inclusi i cambi di destinazione d'uso anche senza opere edilizie.

Fatte salve le condizioni sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- *la demolizione senza ricostruzione;*
- *la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione;*
- *il restauro, risanamento conservativo;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità, tra cui gli interventi di adeguamento sismico, realizzabili entro le categorie di intervento di cui ai punti precedenti.*

Gli interventi sopra richiamati sono ammessi alle seguenti condizioni:

- *che non aumentino il livello di rischio di inondazione nelle aree limitrofe, a monte e a valle;*

- che non comportino un ostacolo al deflusso o una riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse;
- che non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;
- che in alcun modo pregiudichino la sistemazione idraulica definitiva.

È altresì consentita la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, parimenti essenziali e non altrimenti localizzabili, purché non concorrano ad incrementare il carico urbanistico e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio.

Nelle aree oggetto dell'intero ambito di applicazione, anche all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, gli interventi relativi alle opere pubbliche e di interesse pubblico esistenti e di progetto, dovranno comunque essere corredati da un adeguato studio di compatibilità che dovrà ottenere l'Approvazione dell'Autorità idraulica competente."

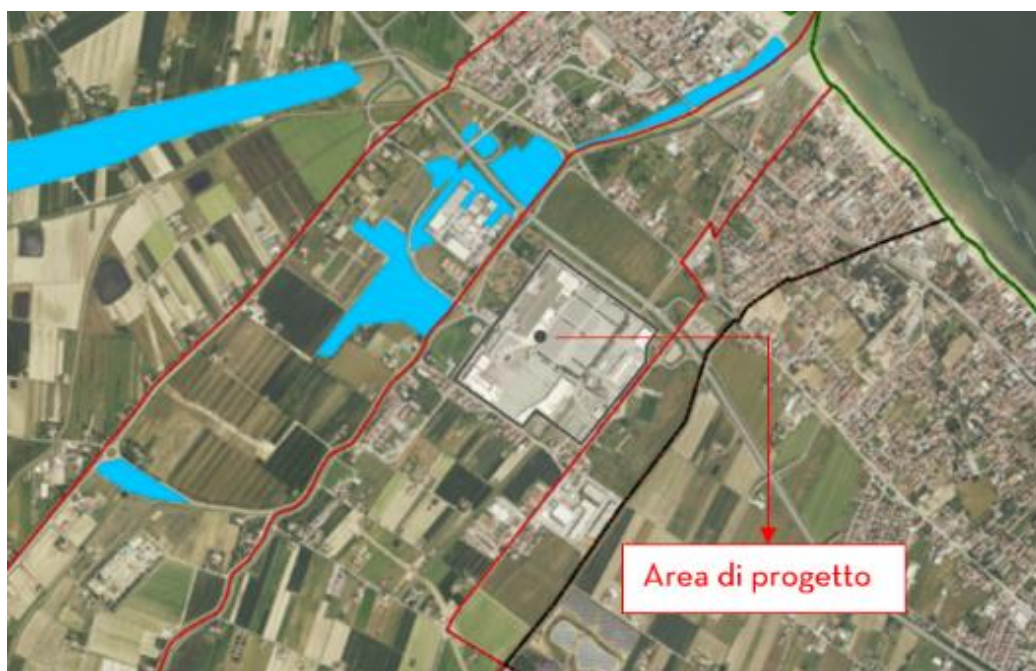


Figura 12 - Perimetrazione aree allagate eventi di maggio 2023

Legenda:

- Perimetrazione aree allagate eventi 16-17 maggio 2023 - Vers.5 Decr. SG 105/2024 AdBPo (VIGENTE)

L'area di progetto in esame non rientra tra le aree allagate e tra quelle interessate da fenomeni di dissesto, pertanto, non sono applicabili le misure previste dal Piano Speciale Preliminare.

4.6 PIANO DI GESTIONE DEI DISTRETTI IDROGRAFICI (PDG) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Il Piano di Gestione del distretto idrografico è lo strumento operativo introdotto dalla Direttiva 2000/60/CE, recepita in Italia con il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con lo scopo di attuare una politica sostenibile per la tutela delle acque comunitarie, attraverso un approccio integrato dei diversi aspetti gestionali ed ecologici alla scala di distretto idrografico.

Il territorio italiano è stato suddiviso in 7 distretti idrografici: Distretto del Fiume Po, Distretto delle Alpi Orientali, Distretto dell'Appennino Settentrionale, Distretto dell'Appennino Centrale, Distretto dell'Appennino Meridionale, Distretto della Sardegna e Distretto della Sicilia.

Il territorio padano coincide con i limiti del Bacino Idrografico del Fiume Po, il quale ha visto un significativo ampliamento del territorio di competenza, che ora include il bacino del Fissero-Tartaro-Canal Bianco, prima appartenente al distretto idrografico delle Alpi Orientali e i bacini del Reno, Romagnoli e del Conca-Marecchia, prima appartenenti al distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale

Il Piano di Gestione idrografico contiene tutte le misure necessarie a raggiungere i seguenti obiettivi generali (art. 1 Scopo della DQA):

- “impedire un ulteriore deterioramento, proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici e degli ecosistemi terrestri e delle zone umide direttamente dipendenti dagli ecosistemi acquatici sotto il profilo del fabbisogno idrico”;
- “agevolare un utilizzo idrico sostenibile fondato sulla protezione a lungo termine delle risorse idriche disponibili”;
- “mirare alla protezione rafforzata e al miglioramento dell’ambiente acquatico, anche attraverso misure specifiche per la graduale riduzione degli scarichi, delle emissioni e delle perdite di sostanze prioritarie e l’arresto o la graduale eliminazione degli scarichi, delle emissioni e delle perdite di sostanze pericolose prioritarie”;
- “assicurare la graduale riduzione dell’inquinamento delle acque sotterranee e impedirne l’aumento”;
- “contribuire a mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità”.

Nel Programma di Misure del PdG Po sono contenute tutte le misure necessarie a raggiungere gli obiettivi ambientali fissati dalla DQA, per tutte le tipologie di corpi idrici che ricadono nel distretto (acque superficiali interne, acque di transizione, acque marino-costiere e acque sotterranee). La verifica di tali traguardi e quindi dell’efficacia delle misure da applicarsi entro i 3 cicli di

pianificazione previsti, avviene attraverso i seguenti obiettivi:

- non deteriorare lo stato dei corpi idrici;
- raggiungere, entro i termini 2015, 2021 e 2027, il buono stato per tutti i corpi idrici del distretto.

Gli obiettivi specifici dei PdG sono riportati nella tabella sottostante e le misure sono state articolate per temi e pilastri di intervento.

Ambiti strategici e obiettivi specifici	
A	Qualità dell'acqua e degli ecosistemi acquatici
A.1	Proteggere la salute, proteggendo ambiente e corpi idrici superficiali e sotterranei
A.2	Adeguare il sistema di gestione dei corpi idrici a supporto di un uso equilibrato e sostenibile
A.3	Ridurre l'inquinamento da nitrati, sostanze organiche e fosforo
A.4	Ridurre l'inquinamento da fitofarmaci
A.5	Evitare l'immissione di sostanze pericolose
A.6	Adeguare il sistema di gestione del reticolo minore di pianura
A.7	Gestire i prelievi d'acqua in funzione della disponibilità idrica attuale e futura
B	Conservazione e riequilibrio ambientale
B.1	Preservare le zone umide e arrestare la perdita della biodiversità
B.2	Preservare le specie autoctone e controllare l'invasione di specie invasive
B.3	Preservare le coste e gli ambienti di transizione
B.4	Preservare i sottobacini montani
B.5	Preservare i paesaggi
C	Uso e protezione del suolo
C.1	Migliorare l'uso del suolo in funzione del rischio idraulico e della qualità ambientale dei corpi idrici
C.2	Ripristino dei processi idraulici e morfologici naturali dei corsi d'acqua, anche per potenziare gli interventi di riduzione del rischio idraulico
D	Gestire un bene comune in modo collettivo
D.1	Adottare azioni che favoriscano l'integrazione delle politiche territoriali e delle competenze
D.2	Mettere in atto strumenti adeguati per il finanziamento delle misure del piano
D.3	Colmare le lacune conoscitive e costituire una rete della conoscenza multidisciplinare
D.4	Informare, sensibilizzare, favorire l'accesso alle informazioni
E	Cambiamenti climatici
E.1	Individuare strategie condivise di adattamento ai cambiamenti climatici

Tabella 1 - Ambiti strategici e obiettivi specifici del PdGPo 2021, di riferimento per tutti i cicli di pianificazione DQA (Fonte: Relazione Generale del PdGPo 2021)

4.7 PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (PTA) - REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Il Piano di Tutela delle Acque (PTA), conformemente a quanto previsto dalla Direttiva europea 2000/60 (Direttiva Quadro sulle Acque) e dal D.Lgs. 152/99, è il principale strumento di governo e gestione sostenibile della risorsa idrica a scala regionale.

Attualmente la Regione Emilia-Romagna dispone di un PTA approvato nel 2005. Tuttavia, poiché il contesto normativo europeo e nazionale in materia di acque è in continuo cambiamento, e anche per rispondere alle sfide poste dal cambiamento climatico in atto, la Regione ha avviato un

processo di elaborazione di un nuovo PTA che avrà un orizzonte temporale al 2030 (PTA 2030). In questo contesto, il nuovo Piano si pone obiettivi ambiziosi, da perseguire attraverso linee strategiche di azione proiettate su orizzonti temporali che vanno dal medio al lungo periodo e sviluppate secondo una strategia pienamente integrata con il Patto per il Lavoro e per il Clima e con la Strategia regionale Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile.

Gli obiettivi generali del PTA Regionale ai sensi della normativa vigente sono i seguenti:

- attuare il risanamento dei corpi idrici inquinanti;
- conseguire il miglioramento dello stato delle acque ed individuare adeguate protezioni di quelle destinate a particolari usi;
- perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche (come la riduzione dei consumi), in modo da garantire il giusto equilibrio tra uso della risorsa e tutela degli ecosistemi acquatici;
- mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate;
- concorrere alla protezione rafforzata ed al miglioramento dell'ambiente acquatico;
- mitigare gli effetti misure delle inondazioni e della siccità

Tra le misure previste dal Piano per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici si evidenziano:

- rispetto dei deflussi minimi vitali (DMV);
- azioni di risparmio e razionalizzazione della risorsa nei comparti civile, agricolo e industriale;
- contenimento degli apporti ai suoli da concimazioni chimiche ed organiche provenienti dagli effluenti zootecnici secondo i disciplinari di buona pratica agricola;
- valutazione della riduzione dei carichi connessi agli effluenti zootecnici, in relazione all'aggiornamento delle aree vulnerabili da nitrati, facendo riferimento ai limiti unitari del D.C.R. 570/97;
- progressivo riuso delle acque a fini irrigui relativamente ai depuratori prioritari individuati.

Esso si integra con i Piani di Gestione Distrettuali, trattati nel paragrafo precedente, e contribuisce ad attuare e meglio definire alla scala regionale le misure da essi previste.

4.8 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di programmazione con il quale la Regione Emilia-Romagna delinea la strategia di sviluppo del territorio regionale definendo gli obiettivi per assicurare la coesione sociale, accrescere la qualità e l'efficienza del sistema territoriale e garantire la qualificazione e la valorizzazione delle risorse sociali ed ambientali, in coerenza con le strategie europee e nazionali di sviluppo del territorio.

Tale strumento di programmazione trova le sue motivazioni in quattro ambiti fondamentali:

- 1) la variabile territoriale si rapporta alle politiche di sviluppo in modo più articolato e complesso che nel passato. Se si riconosce l'esigenza di cogliere e fare leva sulle diverse potenzialità e risorse, il rapporto tra politiche di sviluppo e territorio richiede di scomporre le politiche di settore per renderle più appropriate alle esigenze di sviluppo delle diverse aree;
- 2) il rapporto ambiente/sviluppo diventa fondamentale per proporre una nuova qualità dello sviluppo stesso. Si presentano tre prospettive che influiscono sulle attività di governo:
 - la tutela di risorse ambientali;
 - la valorizzazione di beni ambientali;
 - il riorientamento della produzione scientifica e tecnologica per definire modelli di produzione e consumo.
- 3) il superamento dei localismi e l'accrescimento dell'unificazione regionale appaiono centrali per mantenere e qualificare il grado di sviluppo raggiunto;
- 4) il rafforzamento necessario del sistema delle istituzioni per operare su sistemi maggiormente aperti sia territorialmente che come rapporti di forze economico-sociali.

Il PTR si propone di promuovere lo sviluppo sostenibile come elemento integrato dei seguenti aspetti:

- *sostenibilità ambientale*: mantenere nel tempo la qualità e la riproducibilità delle risorse naturali, preservare l'integrità dell'ecosistema e la diversità biologica;
- *sostenibilità economica*: generare reddito e lavoro attraverso la promozione e il sostegno di un sistema economico regionale capace di garantire lo sviluppo, l'uso razionale ed efficiente delle risorse, riducendo allo stesso tempo l'impiego delle risorse non rinnovabili;
- *sostenibilità sociale*: garantire condizioni di benessere umano e accesso alle opportunità distribuite in modo equo;

- *sostenibilità istituzionale*: coniugare il processo di decentramento dei poteri con lo sviluppo di forme di coordinamento e cooperazione interistituzionale.

Gli obiettivi che il PTR si pone, in relazione ai suddetti aspetti sono:

- qualità territoriale;
- efficienza territoriale;
- identità territoriale.

Quattro le principali dimensioni di integrazione del principio di sostenibilità che schematicamente vengono ricondotte ad obiettivo programmatico:

- l'efficienza della produzione e del consumo, intesa come internalizzazione e riduzione dei costi ambientali e valorizzazione nel medio termine di opportunità e vantaggi economici correlati (integrazione della dimensione economica e ambientale) all'accesso di tutti alle risorse e alla qualità ambientale, intesa anche con riferimento ai paesi più poveri del mondo e alle generazioni future (integrazione della dimensione sociale e ambientale);
- la qualità della vita degli individui e delle comunità, intesa come intreccio tra qualità ambientale e degli spazi costruiti, condizioni economiche e di benessere e coesione sociale (integrazione della dimensione sociale, economica e ambientale);
- la competitività locale, intesa come capacità innovativa che investe nel capitale naturale e sociale e valorizza e potenzia le risorse locali (integrazione della dimensione istituzionale, economica e ambientale);
- la governance locale, ovvero la consapevolezza sui temi della sostenibilità da parte dei governi e delle comunità locali, la capacità di dialogo, di assunzione di responsabilità, di gestione, di investimento e valorizzazione di risorse pubbliche e private, e del suo consolidamento nel tempo (integrazione della dimensione istituzionale, sociale e ambientale).

Altro tema strettamente riconducibile, in senso ampio, all'integrazione è la collaborazione con l'industria e i consumatori al fine di rendere più ecologici i modelli di produzione e consumo.

A tal proposito si propone di far ricorso a un ampio ventaglio di strumenti, che spaziano:

- da una politica per la produzione e consumo sostenibili;
- alla responsabilità ambientale;
- dalle misure fiscali;
- ad una migliore informazione dei cittadini.

Gli obiettivi del PTR sono articolati secondo le quattro forme di capitale territoriale e sono:

- obiettivi per il capitale cognitivo: sistema educativo, formativo e della ricerca di alta qualità; alta capacità d'innovazione del sistema regionale; attrazione e mantenimento delle conoscenze e delle competenze nei territori;
- obiettivi per il capitale sociale: benessere della popolazione e alta qualità della vita; equità sociale e diminuzione della povertà; integrazione multiculturale, alti livelli di partecipazione e condivisione di valori collettivi (*civicness*);
- obiettivi per il capitale eco sistemico - paesaggistico: integrità del territorio e continuità della rete ecosistemica; sicurezza del territorio e capacità di rigenerazione delle risorse naturali; ricchezza dei paesaggi e della biodiversità;
- obiettivi per il capitale insediativo - infrastrutturale: ordinato sviluppo del territorio, salubrità e vivibilità dei sistemi urbani; alti livelli di accessibilità a scala locale e globale, basso consumo di risorse ed energia; senso di appartenenza dei cittadini e città pubblica.

Il PTR, come si evince dalla descrizione soprastante, è uno strumento di programmazione e pianificazione che non fornisce prescrizioni di dettaglio sulle singole aree; pertanto, non si rilevano elementi di rilievo ai fini del presente studio.

4.9 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ha come finalità quella di tutelare l'identità culturale e l'integrità fisica delle zone e degli elementi paesaggistici in quanto rappresentazioni del patrimonio collettivo.

Il Piano prevede esplicitamente che gli strumenti di pianificazione a livello provinciale e comunale provvedano a specificare, approfondire e attuarne i contenuti e le disposizioni, nonché alla loro applicazione alle specifiche situazioni locali.

All'interno del PTPR sono individuate le suddivisioni di tipo fisiografico (montagna, collina, pianura, costa), i sistemi tematici (agricolo, boschivo, delle acque, insediativo) e le componenti biologiche, geomorfologiche o insediative. Il PTPR individua 23 unità di paesaggio su tutto il territorio emiliano romagnolo. L'area in esame rientra nell'unità di paesaggio n. 2 "Costa Sud".

Nel quadro della programmazione regionale e della pianificazione territoriale ed urbanistica, il presente Piano classifica il sito in esame come zona di tutela dei corpi idrici superficiali e

Si precisa che le norme tecniche di attuazione del PTPR sono ancora in vigore, mentre la cartografia relativa alle tutele del PTPR è stata superata dalle specificazioni cartografiche operate dal PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale al quale si rimanda per i dovuti approfondimenti.



 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28)

Art. 28 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati

provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

c. la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775;

d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;

e. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

2. Gli strumenti di pianificazione subregionali sono tenuti ad individuare le zone interessate da sorgenti naturali, da risorgive, o da acquiferi carsici ed a dettare le relative disposizioni volte a tutelarne l'integrità e gli aspetti ambientali e vegetazionali.

Inoltre, la Regione Emilia-Romagna è attualmente impegnata insieme al MIC - Ministero della Cultura - in un'attività di copianificazione per l'adeguamento del PTPR vigente al Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

L'attività di adeguamento consiste nell'individuazione delle aree tutelate, in base alle definizioni dell'art. 142 e soprattutto nell'individuare le aree di notevole interesse oggi tutelate dall'art. 136 del Codice dei Beni Culturali. È possibile consultare i beni del patrimonio culturale al momento individuati attraverso il WebGIS "Patrimonio culturale dell'Emilia Romagna". Il sito è in continua crescita e aggiornamento, e, ad oggi, comprende 10429 beni architettonici e 251 beni archeologici.



Figura 14 - Estratto cartografico Patrimonio culturale dell'E-R

Legenda:

17675 - Complesso di Sant'Antonio Abate ed ex casa canonica (040045_2936)	
Tutela	Provvedimento
Comune	SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC)
Proprietario	Proprietà privata
Tipologia	Chiesa (XIX sec.) - Bene complesso 2 beni
Provvedimenti	Decreto Commissione Regionale (10/02/2016)

In prossimità del Parco Commerciale risulta presente un bene identificato al n. 17675 - Complesso di Sant'Antonio Abate ed ex casa canonica, come si evince in Figura 14. Tuttavia, considerata la posizione del bene al di fuori dell'area di intervento, si ritiene che il progetto non possa interferire con la tipologia di bene dichiarato.

Alla luce di quanto sopra riportato, non sono stati rilevati elementi di rilievo nel PTPR ai fini del presente studio. Per un approfondimento sulla cartografia delle tutele si rimanda al PTCP.

4.10 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La normativa di riferimento, a livello regionale, per la programmazione degli insediamenti delle attività commerciali è la Legge Regionale n.14 del 5 luglio 1999 *“Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31 marzo 1998 n.114”* e la successiva emanazione dei *“Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa”* (con Delibera n. 1253 del 23/09/1999).

I criteri regionali di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti al settore commerciale contengono:

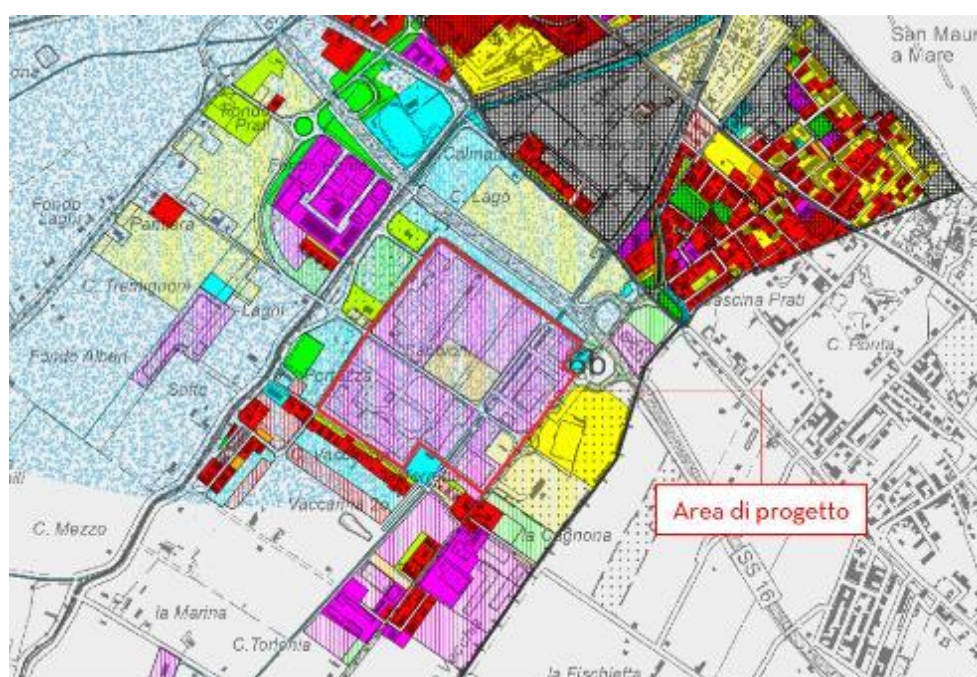
- le definizioni delle tipologie che costituiscono specificazione dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 1998, eventualmente suddivise per le categorie merceologiche di cui al comma 1 dell'art. 5 di detto Decreto e per tipologie dimensionali;
- l'articolazione degli indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali riferite ai diversi ambiti territoriali previsti dal comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. n. 114 del 1998, ivi compresi gli indirizzi per l'insediamento degli esercizi di vicinato;
- gli indirizzi ai fini dell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali;
- le condizioni e i criteri cui i Comuni e le Province devono attenersi per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;
- i requisiti urbanistici, in termini di accessibilità veicolare e pedonale, di dotazione di standard e parcheggi pertinenziali delle diverse tipologie di strutture di vendita;
- i criteri per incentivare l'ammodernamento e la qualificazione delle strutture di vendita esistenti.

I Comuni e le Province, con i propri strumenti di pianificazione e regolamenti, attuano i criteri sopra citati con riferimento alle diverse tipologie di esercizi commerciali e settori merceologici. Nello specifico, tra i requisiti urbanistici rientrano le dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico. La normativa 1253/1999 definisce le specifiche per la realizzazione dei parcheggi come localizzazione, caratteristiche tipologiche, numero delle dotazioni rapportata all'attività commerciale ecc.

La conformità rispetto a tale normativa è stata riportata all'interno del capitolo di descrizione del progetto, oltre a rimandare alla Relazione tecnica di progetto *“R1_Relazione Tecnica Generale”* allegata per una più ampia trattazione.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Forlì-Cesena, adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14/09/2006 e successive varianti, è uno strumento di pianificazione generale di livello provinciale previsto dalla L.R. 20/2000 che, in linea alla pianificazione regionale, definisce le strategie per lo sviluppo territoriale e individua le possibili linee di azione che costituiscono il riferimento per la pianificazione comunale.

PTCP -Tavola 1 – Unità di Paesaggio



Legenda:

- N I E R

1. I paesaggi del territorio provinciale sono definiti mediante unità di paesaggio.
2. Le unità di paesaggio significative a livello provinciale le cui caratteristiche vengono descritte nella Relazione di Progetto di cui al precedente art. 3, sono individuate e perimetrate nelle tavole contrassegnate dal numero 1 del presente Piano. Ad esse si applicano gli indirizzi e gli schemi di azioni strategiche di cui all'appendice A, quali prestazioni di riferimento per la formazione degli strumenti di pianificazione e di ogni altro strumento regolamentare inerenti la gestione del territorio provinciale al fine di mantenerne la coerenza, il coordinamento e l'unitarietà di obiettivi.
3. Gli strumenti di pianificazione comunale con riferimento agli ambiti di cui al secondo comma ed ai relativi indirizzi sono tenuti ad individuare le unità di paesaggio di rango comunale e a dettare relative disposizioni allo scopo di perseguire non solo il mantenimento e il ripristino delle diverse componenti costitutive, ma anche una loro piena valorizzazione attraverso politiche attive di intervento.

Legenda:

-  Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28 – zona B)
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - c (Art. 17)
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - a (Art. 17)
-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18)
-  Reticolo idrografico a cielo aperto (Art. 18)

Art. 17 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui al successivo art. 18 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo individuate nelle tavole contrassegnate dal numero 2 del presente Piano, attuano e specificano i disposti per le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua; esse valgono inoltre come attuazione e specificazione dei disposti del 1° comma dell'art. 34 delle norme del P.T.P.R. Tali individuazioni comprendono:

- a. le "Fasce di espansione inondabili", ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
- b. le "Zone ricomprese entro il limite morfologico", con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati la fascia, in assenza di limiti morfologici certi, corrisponde alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti ancora elementi marcatamente connessi al corso d'acqua;
- c. le "Zone di tutela del paesaggio fluviale", con riferimento alle aree di paleoterrazzo fluviale, in genere insediativo, per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati la fascia, in genere assente, corrisponde alle zone caratterizzate da difficoltà di scolo e/o di ristagno delle acque del reticolo idrografico ad esse afferente.

Qualora tali fasce laterali interessino altre zone individuate, delimitate e disciplinate dal presente Piano, valgono comunque le prescrizioni maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni. Trovano in particolare applicazione le previsioni di tutela di cui al successivo art. 49.

3. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente secondo comma:

- a) le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3) del secondo comma dell'articolo 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 o ai sensi del secondo comma dell'art. 28 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

Art. 28 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

1. Tali zone si identificano nella fascia di territorio che si estende lungo il margine pedecollinare a ricomprendere parte dell'alta pianura caratterizzata dalla presenza di conoidi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici che presentano in profondità le falde idriche da cui attingono i principali acquedotti per usi idropotabili; in esse sono ricomprese sia le aree di alimentazione degli acquiferi caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni, sia aree proprie dei corpi centrali dei conoidi, caratterizzate da ricchezza di falde idriche. Le caratteristiche morfologiche, le peculiarità idrogeologiche e di assetto storico-insediativo definiscono questa fascia di transizione come uno dei sistemi fisico-ambientali strutturanti il territorio provinciale.

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo tale ambito è articolato in due distinte zone

delimitate nelle tavole contrassegnate dal numero 4 del presente Piano nel modo seguente:

Zona A (area di alimentazione degli acquiferi sotterranei): [...]

Zona B (area caratterizzata da ricchezza di falde idriche): area appartenente ai corpi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici caratterizzata da ricchezza di falde idriche nel sottosuolo e riconoscibile in superficie per le pendenze ancora sensibili rispetto a quelle della piana alluvionale che le conferiscono un aspetto morfologico significativo rilevabile sino a quota 35 m s.l.m. per le conoidi maggiori e 50 m s.l.m. per quelle minori. Nelle Tavole di cui all'art. 3, comma 1, lettera e.10) sono inoltre indicate con apposita simbologia e classificazione, le sorgenti captate per uso acquedottistico civile. Per dette zone ed elementi valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi terzo e sesto, le direttive di cui ai commi quarto quinto, settimo e ottavo e gli indirizzi di cui al nono comma.

3. Nelle zone ricomprese nei perimetri definiti dal secondo comma, fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 236/88 e del D.lgs. 152/99 e s.m.i., è sottoposta a precise prescrizioni qualsiasi attività suscettibile di danneggiare i corpi idrici.

[...]

6. In entrambe le zone A e B di cui al precedente secondo comma sono inoltre vietati:

a) le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, comprese quelle previste ai commi 2 e 3 dell'art. 30 del D.lgs. n. 152/99.

b) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti dalle case sparse poste al di fuori degli ambiti urbanizzati, o da usi assimilabili, non allacciabili alla pubblica fognatura, per i quali dovranno essere previsti sistemi di depurazione con scarico in acque superficiali, e quindi ad esclusione della subirrigazione, così come regolato dalla Delibera di G.R. 1053 del 09/06/2003;

c) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla L.R. 50/95 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori;

d) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775;

e) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle per rifiuti inerti di cui all'art. 4, primo comma lett. a), del D.lgs. n. 36/03 e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;

f) la realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque salate o inquinate.

[...]

8. Gli strumenti di pianificazione comunali sono tenuti ad individuare le zone interessate da sorgenti naturali, da risorgive, o di valenza naturalistica, paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed a dettare le relative disposizioni volte a tutelare l'integrità dell'area di 52 PTCP di Forlì-Cesena NORME pertinenza anche ai fini della salvaguardia della qualità e della quantità delle risorse idriche.

PTCP - Tavola 3 - Forestale e uso dei suoli

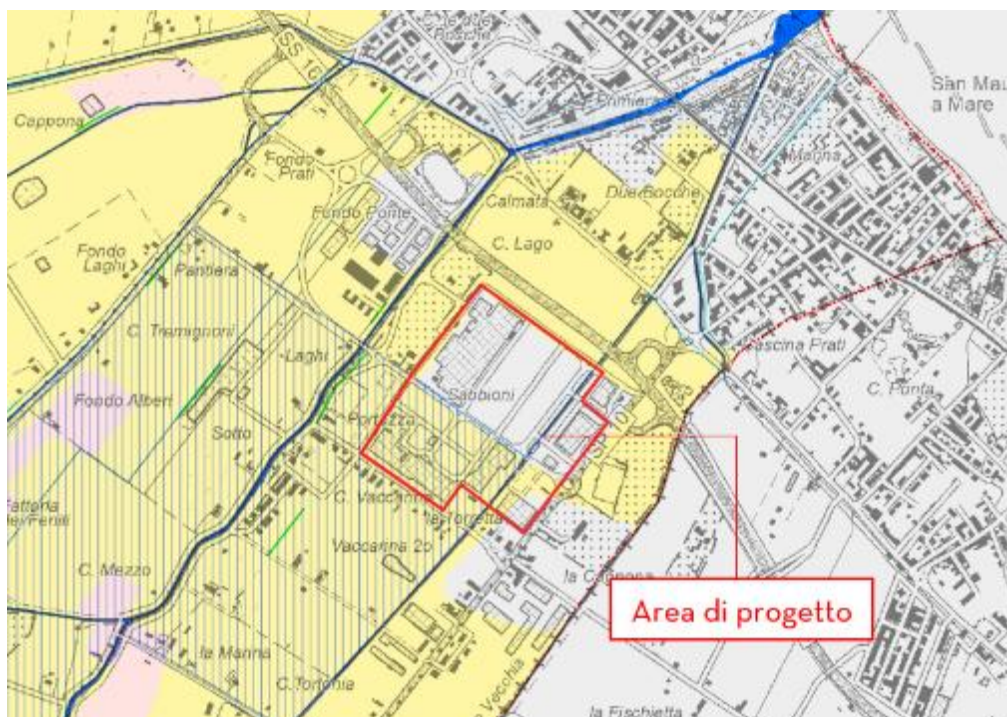


Figura 17 - Estratto cartografico PTCP-Tavola 3: Forestale e uso dei suoli

Legenda:

-  Sistema delle aree agricole - seminativi (Art. 11)
-  Aree servite da reti irrigue
- Filari alberati

Art. 11 - Sistema delle aree agricole

1. Le disposizioni del presente articolo riguardano la tutela paesistica delle aree aventi destinazione agricola, anche se ricomprese in altri ambiti di tutela disciplinati dalle presenti norme. Per tali ambiti valgono gli indirizzi di cui ai successivi commi. Coerentemente con quanto previsto dal presente articolo, nel successivo Titolo XIII di queste Norme viene dettagliata la disciplina degli usi e delle trasformazioni ammesse nel territorio rurale sulla base della classificazione in ambiti di cui alle tavole contrassegnate dal numero 5 del presente Piano.

PTCP - Tavola 4 - Dissesto

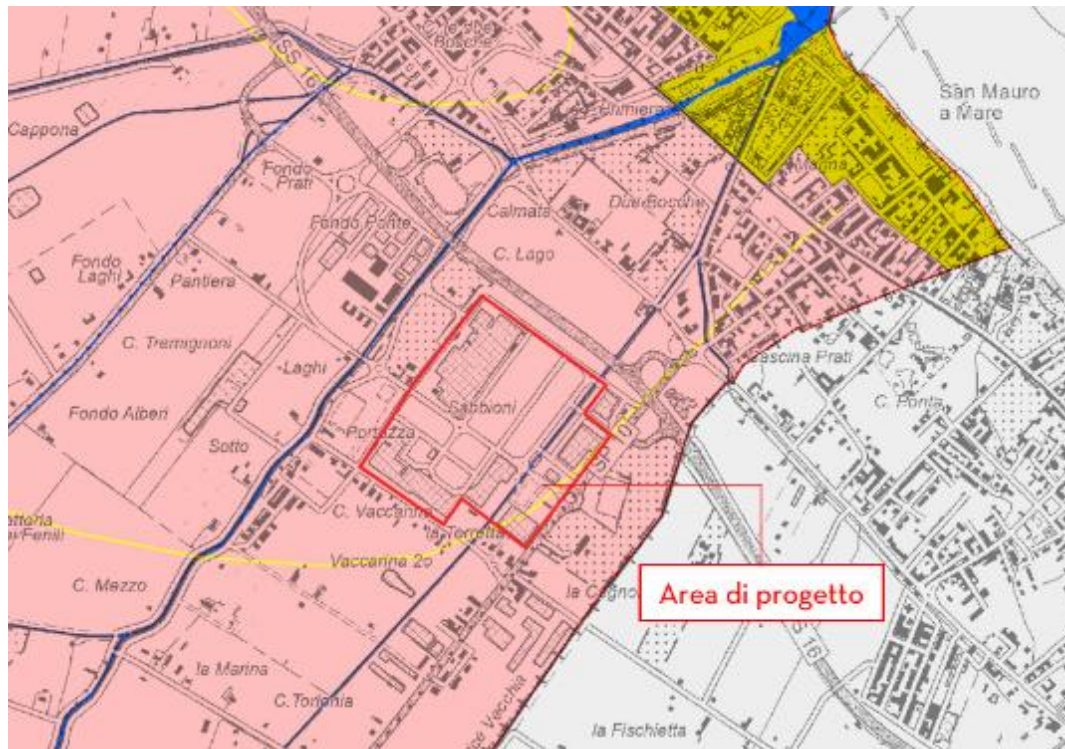


Figura 18 - Estratto cartografico PTCP - Tavola 4: Dissesto

Legenda:

-  Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche - zona b (Art. 28)
 Subsidenza cm per anno dal 1970 in poi

PTCP - Tavola 5 - Schema di assetto territoriale

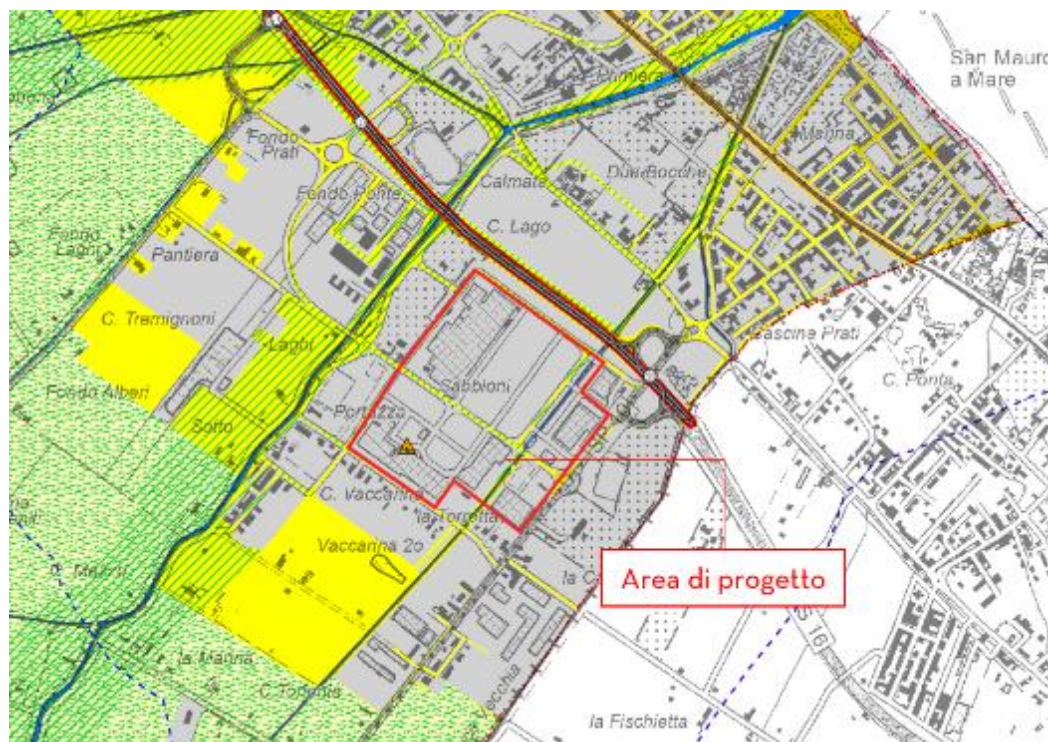


Figura 19 - Estratto cartografico PTCP - Tavola 5: Schema di assetto territoriale

Legenda:

-  Territorio pianificato
-  Ambiti agricoli periurbani (Art. 75)
-  Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche (Art. 54)
-  Strade esistenti
-  Polo funzionale - pluri stazionario (Art. 66)

Art. 66 - Poli funzionali

1. Sono definiti poli funzionali gli ambiti identificabili spazialmente in cui siano insediate una o più attività di rilevanza strategica o servizi ad elevata specializzazione funzionale in grado di esercitare forte attrattività per un numero elevato di persone e merci, tale da comportare forti impatti sul sistema insediativo territoriale, sul sistema della mobilità e sul sistema ambientale e della qualità urbana.

2. Il Piano definisce per i poli funzionali i seguenti obiettivi generali:

- interrelare l'offerta funzionale dei poli articolati a rete nel territorio provinciale e regionale, relativamente al sistema aeroportuale e logistico, al sistema fieristico e al sistema universitario, per assolvere alla finalità di ottimizzare la gestione e l'organizzazione delle funzioni nel territorio e aumentare la competitività del sistema nel suo complesso;
- migliorare l'accessibilità dei poli al sistema della grande viabilità concentrata nella pianura, promuovendo il trasporto pubblico;
- relativamente al trasporto merci, integrare e potenziare la specializzazione funzionale del trasporto su gomma con quello su ferro e aereo;

- promuovere l'integrazione funzionale attraverso l'accentramento e la compresenza di funzioni complementari per migliorare l'attrattività del polo e favorire un minor consumo di mobilità;

- ridurre gli impatti ambientali dei poli funzionali e migliorare le condizioni di compatibilità con il contesto territoriale, individuando di volta in volta specifiche modalità per il risparmio delle risorse fisiche, naturali ed energetiche.

3. Il presente Piano individua, nelle tavole contrassegnate dal numero 5, i poli funzionali attraverso criteri di attrattività, espansibilità e accessibilità e li classifica in esistenti in espansione (da sviluppare), esistenti stazionari (da consolidare), esistenti da qualificare e potenziali (previsti negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale).

[...]

5. I poli esistenti stazionari sono caratterizzati in genere da una buona capacità attrattiva, e da una limitata potenzialità all'espansione o da scarsa accessibilità, in quanto prossimi ad arterie viarie altamente congestionate, non collegati adeguatamente al servizio di trasporto pubblico o distanti dai principali snodi della mobilità. Il Piano prevede per i poli stazionari una crescita "fisiologica" orientativamente non superiore al 10% dell'esistente. Per questa categoria di poli, dato il loro assetto urbanistico sostanzialmente configurato e stabile, l'ulteriore crescita ammessa si configura prevalentemente come ampliamento, sistemazione o ricucitura delle urbanizzazioni attuate ed eventuale riconversione funzionale dei contenitori anche con processi di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

[...]

8. La trasformazione dei poli funzionali individuati dal P.T.C.P. come esistenti o potenziali, nel rispetto delle politiche indicate dal Piano per categoria di polo, è affidata alla strumentazione urbanistica comunale, previa valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale che indichi gli eventuali impatti negativi che tali trasformazioni potrebbero portare sui sistemi socio-economico, ambientale, naturale, insediativo, infrastrutturale e della mobilità rispetto alla situazione di fatto antecedente ed indichino le eventuali misure di mitigazione degli impatti da attuare contestualmente agli interventi urbanistici ed edilizi.

L'ambito commerciale oggetto della trasformazione - Ambito A 15- è individuato dal PTCP come "polo funzionale", classificato con un grado di multifunzionalità pari a "plurifunzionale" e con rilevanza territoriale di tipo "esistente stazionario". Questo significa che la sua capacità insediativa commerciale deve essere ritenuta esaurita.

Il progetto di intervento che, come detto, consiste nella riqualificazione e rigenerazione dell'esistente, non comporta alcuna crescita rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico.

PTCP - Tavola 5B - Vincoli

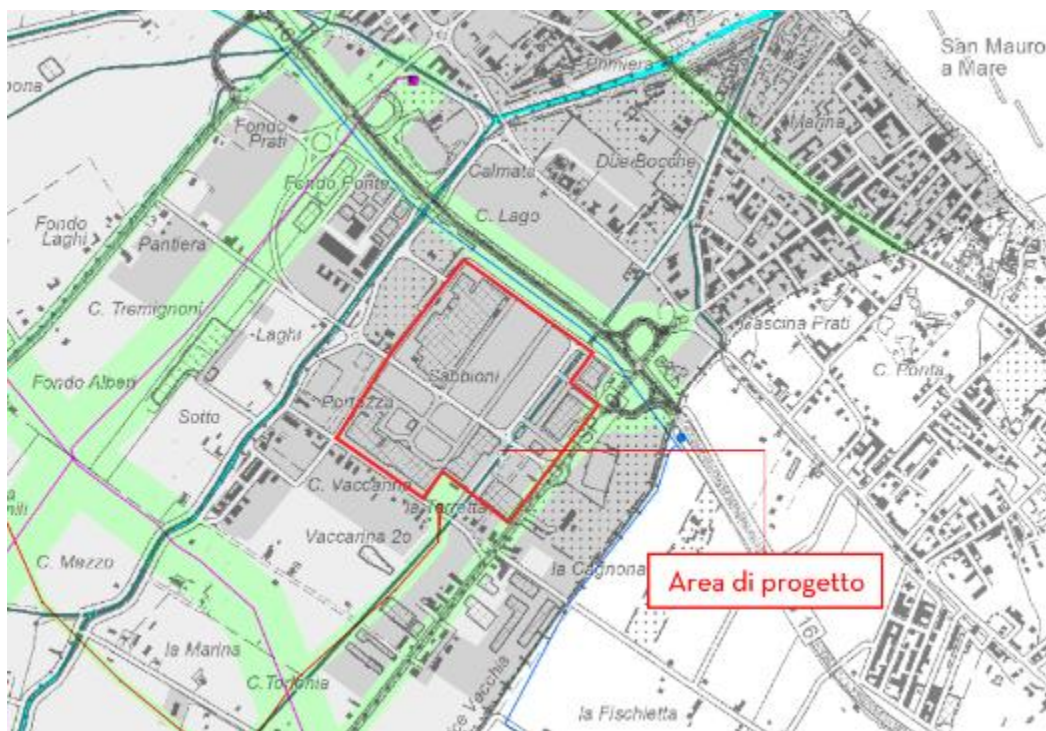


Figura 20 - Estratto cartografico PTCP - Tavola 5b: Vincoli

Legenda:

- | | |
|---|--|
| Territorio pianificato | Rete gas SNAM |
| Zone di rispetto | Acquedotto della Romagna |
| Rete elettrica AT | Reticolo idrografico a cielo aperto |

PTCP - Tavola 6 - Rischio Sismico

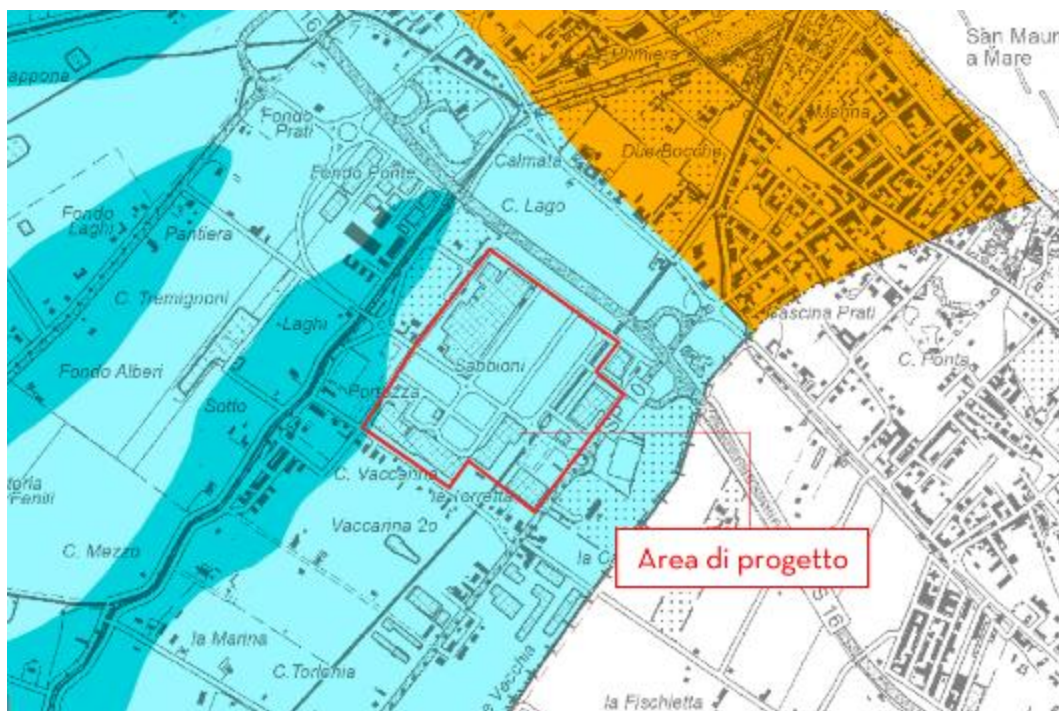


Figura 21 - Estratto cartografico PTCP - Tavola 6: Rischio sismico

Legenda:

- Zona 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- Zona 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili
- Zona 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti

Alla luce di quanto esposto, a seguito dell'analisi del PTCP non si ravvisano motivi ostativi per la realizzazione dell'opera nell'area oggetto di indagine.

4.12 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE (PSC E RUE)

Gli strumenti di pianificazione comunale provvedono a specificare, approfondire ed attuare i contenuti e le disposizioni degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, nei termini, anche temporali, stabiliti dai già menzionati strumenti di pianificazione.

Il Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare ha approvato con delibera n. 15 del 14/05/2018 il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) intercomunali tra tre Comuni: Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone.

Il PSC Intercomunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio tutelandone l'integrità fisica ed ambientale, nonché l'identità culturale. Al PSC è affidato il compito di definire gli "ambiti" del territorio caratterizzati da differenti politiche e disciplinati da intervento diretto (Regolamento Urbanistico ed Edilizio - RUE).

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), in conformità con le previsioni di PSC Intercomunale, individua le modalità attuative degli interventi di trasformazione assoggettati a intervento diretto (ambiti storici, ambiti urbani consolidati e territorio rurale). Il RUE contiene, inoltre, le norme igieniche di interesse edilizio e la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole e gli articoli normativi più significativi per l'area in esame.

PSC - Tavola 1 - Vincoli paesaggistici

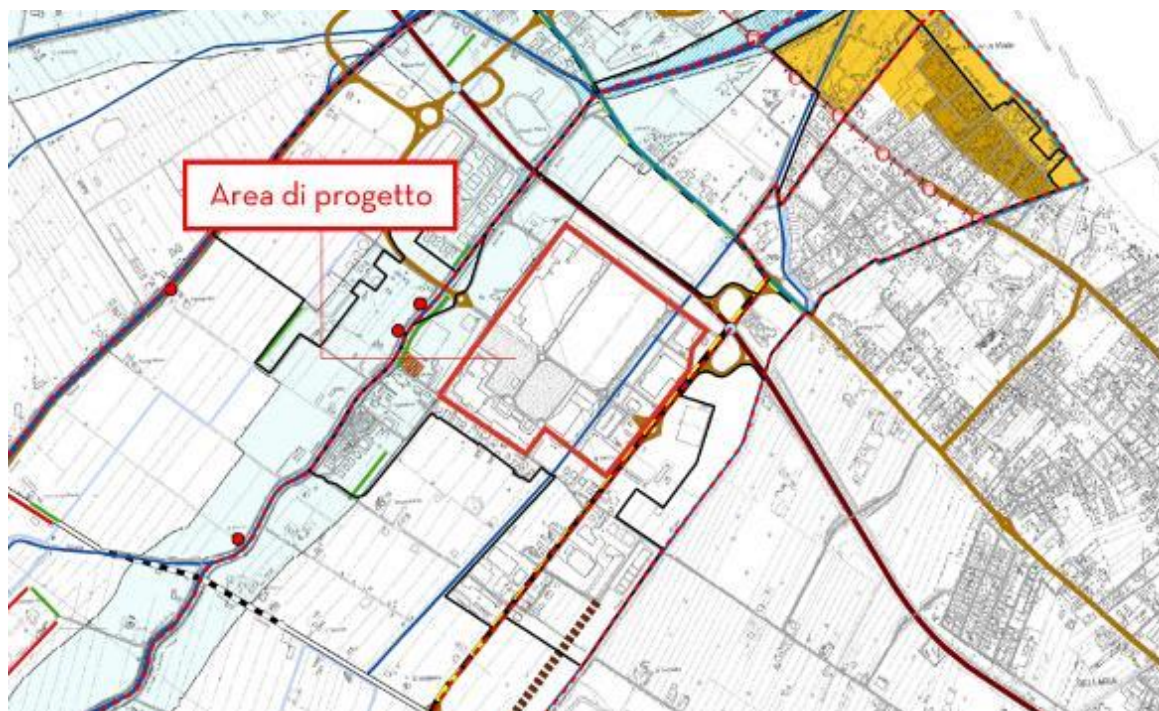


Figura 22 - Estratto cartografico PSC - Tavola 1: Vincoli paesaggistici

Legenda:

-  Viabilità storica (Art. 24a PTCP)
-  Rete primaria locale
-  Canale Emiliano Romagnolo
-  Confine

Art. 2.14 - Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità storica - PSC

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità, individuata nelle tavole contrassegnate con la sigla B.4 del presente Piano, indica i tratti censiti come facenti parte della viabilità storica. Detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per temporanei motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

2. Lungo i tratti di viabilità storica sono consentiti:

- a. interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
- b. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
- c. opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la

soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

3. Gli interventi che interessano tratti di viabilità storica individuati ai sensi del primo comma sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a. dovrà essere assicurata la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia degli elementi costitutivi quali pavimentazioni e fondi stradali, ponti, muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, e garantita la tutela degli elementi d'arredo e delle pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, pilastrini ed edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, case cantoniere, edifici storici di servizio (quali ospitali, poste, alberghi, dogane, postazioni di guardia), edifici religiosi e militari (rocche, torri di guardia, forti, ecc.). Per la specifica disciplina d'intervento di tali manufatti si rimanda alla Parte III, Titolo VII delle presenti Norme;

b. per i tratti di viabilità storica coincidenti con la viabilità panoramica di cui al successivo art.2.15 dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni di tutela indicate dal presente Piano per tali specifici elementi;

c. qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, dovrà essere assicurata, per i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso in cui assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia ed un adeguato livello di manutenzione.

4. L'Amministrazione pubblica, attraverso i propri atti amministrativi regolamentari, provvederà:

a. disporre che lungo la viabilità storica nei tratti che conservano le pavimentazioni naturali, quali mulattiere, strade poderali ed eventuali, sia evitato il transito dei mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, ad eccezione dei mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;

b. a salvaguardare e/o ripristinare i toponimi originari.

PSC - Tavola 2.a - Vincoli di natura ambientale

Si rimanda alla tavola 4 del PTCP.

PSC - Tavola 2.b - Vincoli di natura ambientale

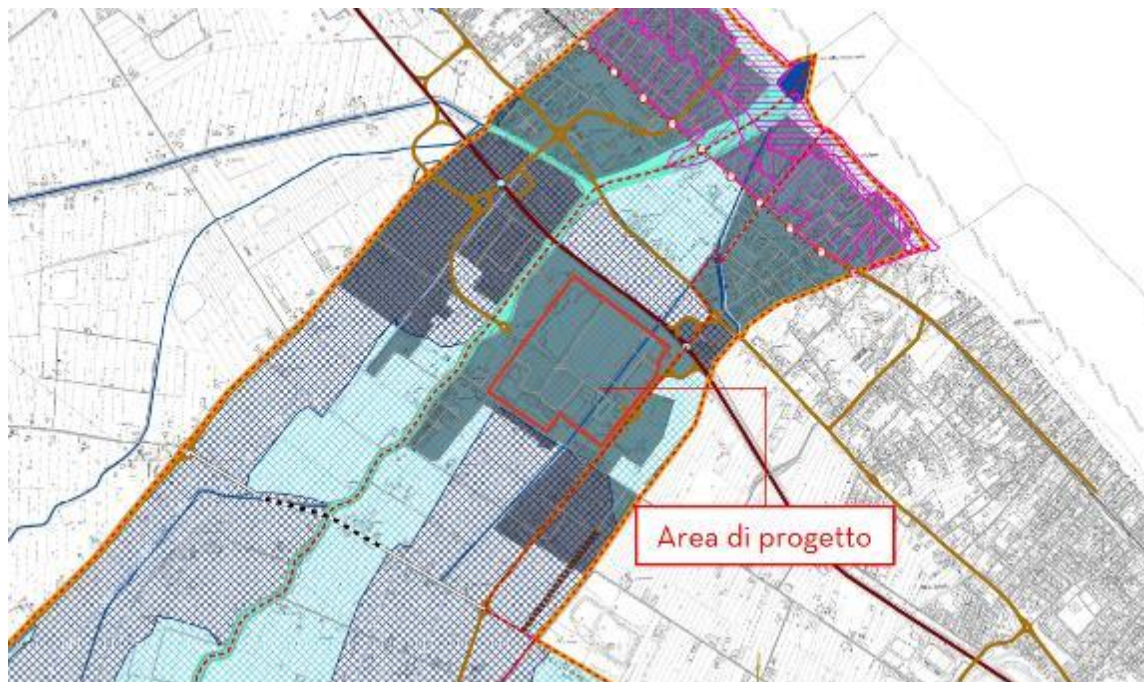


Figura 23 - Estratto cartografico PSC - Tavola 2.b: Vincoli di natura ambientale

Legenda:

- Territorio urbanizzato
- Alluvioni poco frequenti

PSC - Tavola 3 - Vincoli e limiti di rispetto delle infrastrutture

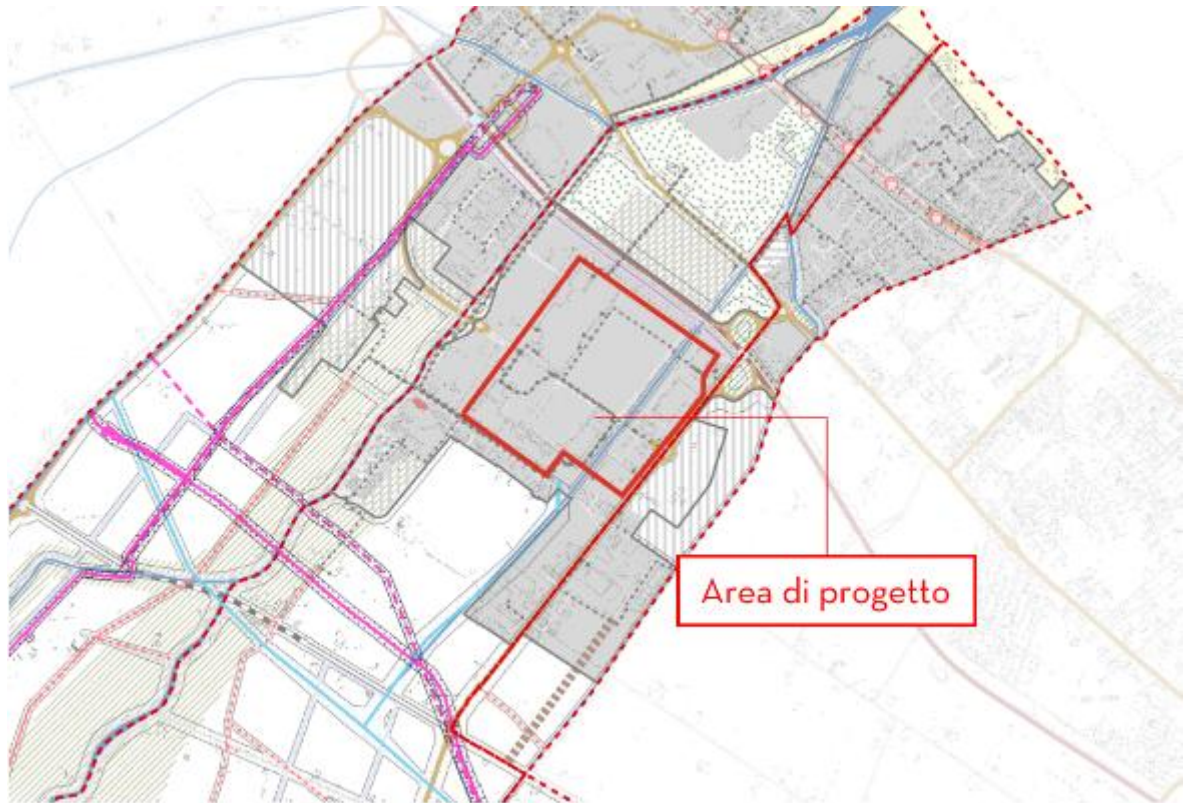


Figura 24 - Estratto cartografico PSC - Tavola 3: Vincoli e limiti di rispetto delle infrastrutture

Legenda:

- Territorio urbanizzato
- Rete gas di distribuzione nazionale - SNAM
- Linea di distribuzione acquedotto della Romagna

PSC - Tavola B.5: Carta forestale e uso del suolo

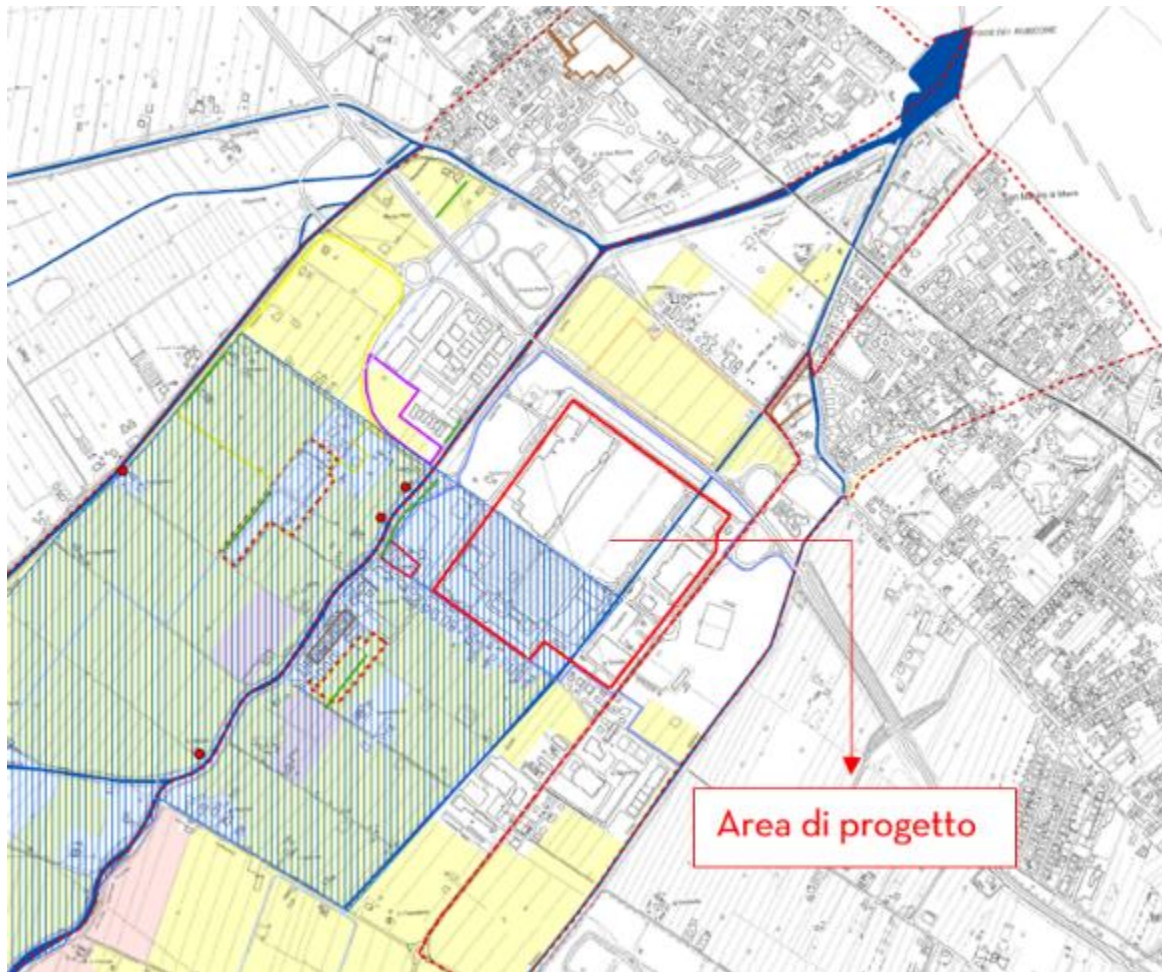


Figura 25 - Estratto cartografico PSC - Tavola B.5: Carta forestale e uso del suolo

Legenda:

-  Confini Comunali
-  Canale Emiliano Romagnolo
-  Rete dei canali di bonifica
-  Aree servite da reti irrigue
-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18 PTCP)
-  Seminativi
-  Colture specializzate
-  A-15 - Polo Funzionale

PSC - Tavola B.6: Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale

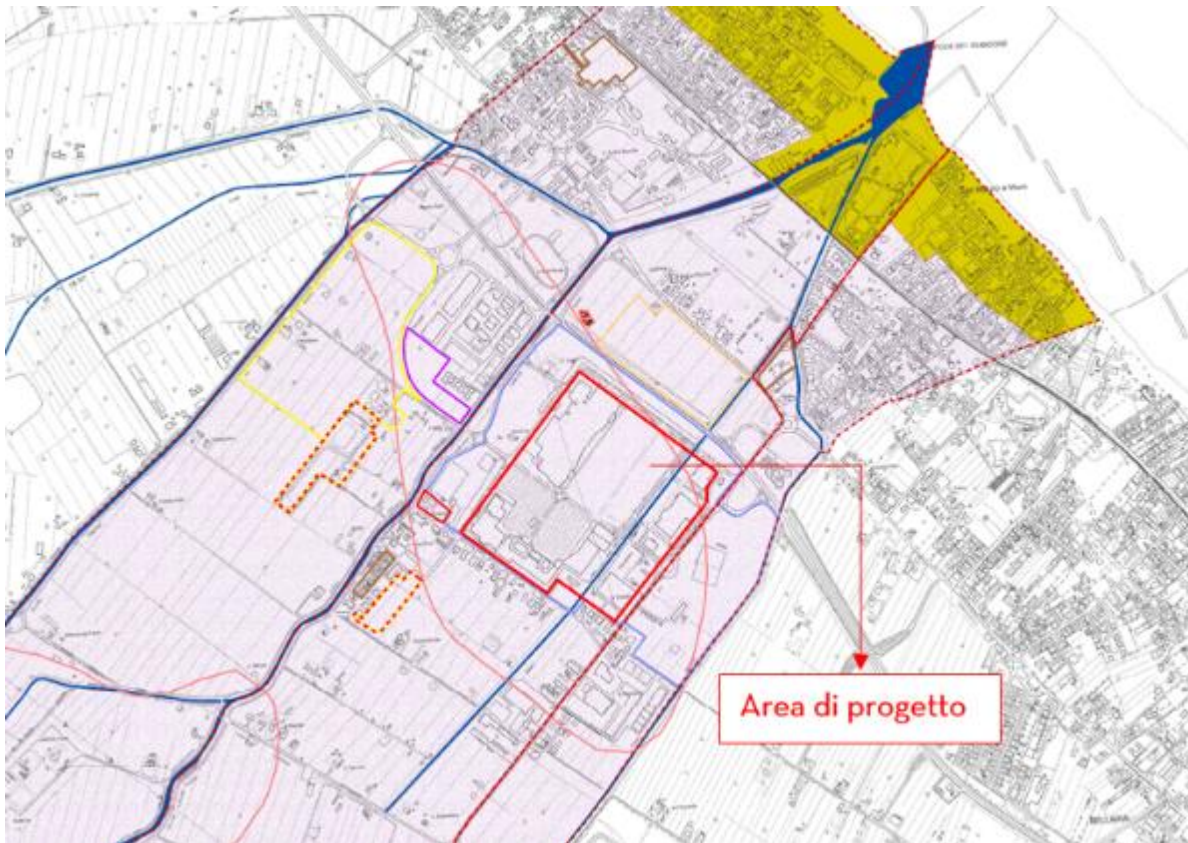


Figura 26 - Estratto cartografico PSC - Tavola B.6: Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale

Legenda:

- Confini Comunali
- Canale Emiliano Romagnolo
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18 PTCP)
- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28b PTCP)
- Subsidenza: velocità di movimento verticale del suolo (mm/anno)
- A-15 - Polo Funzionale

PSC - Tavola B.9: Zonazione sismica di 2° livello con Locali approfondimenti di 3° livello

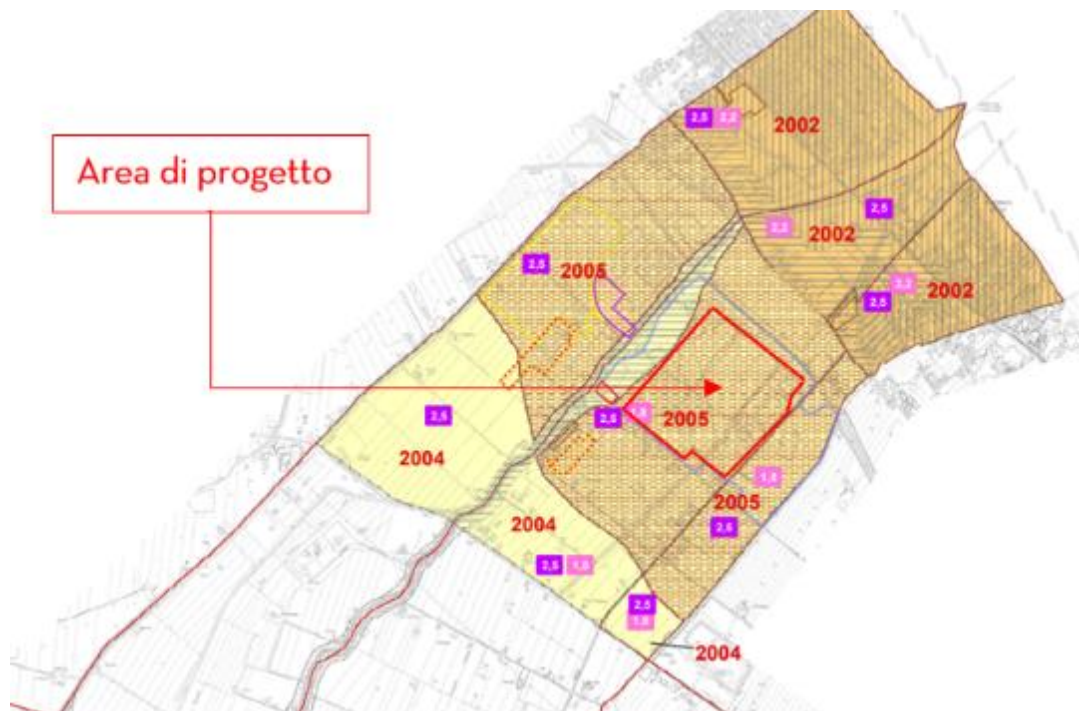


Figura 27 - Estratto cartografico PSC - Tavola B.9: Zonazione sismica di 2° livello con locali approfondimenti di 3° livello

Legenda:

Zone suscettibili di amplificazioni locali

2005 Alternanza di argille e limi argillosi organici a consistenza variabile da bassa a media

Zone suscettibili di possibili cedimenti

Aree suscettibili di possibili cedimenti

FAPGA = 1,5

FAPGA = 1,8

A-15 - Polo Funzionale

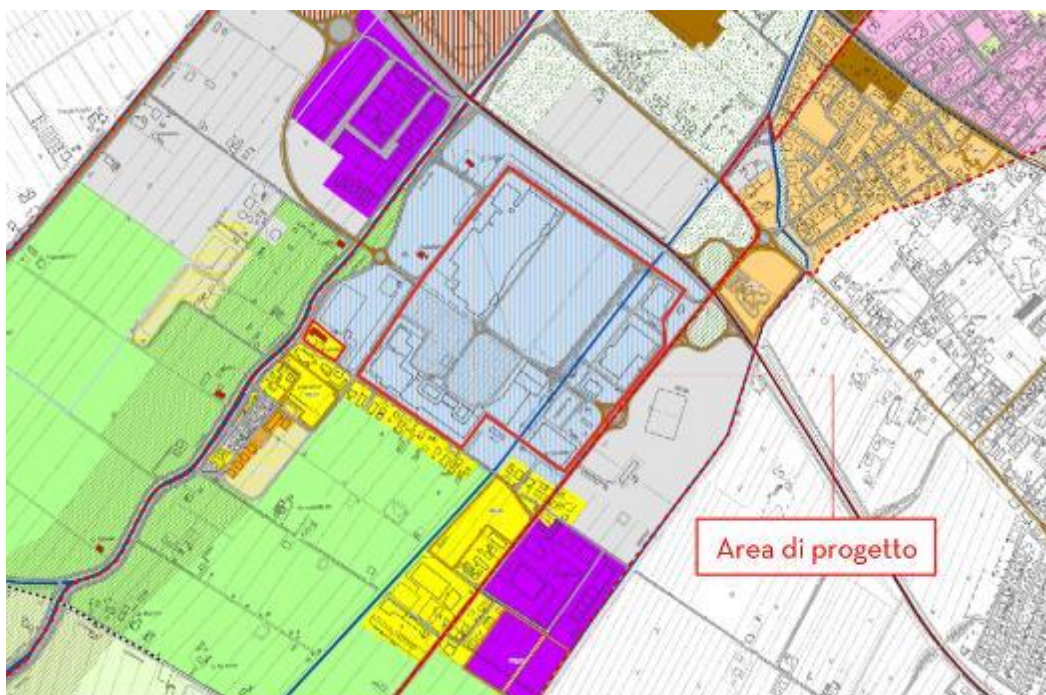
RUE - Tavola 1 - Articolazione dei sub-ambiti urbani

Figura 28 - Estratto cartografico RUE - Tavola 1: Articolazione dei sub-ambiti urbani

Legenda:

 A15-1 - Polo funzionale stazionario
Art. 4.1 Articolazione del territorio in ambitiPrescrizioni

1. Il territorio urbano è articolato in:

- ambiti di conservazione A-7, A-8 ed A-9, disciplinati alla Parte III delle presenti Norme ed al Titolo VII delle Norme del PSC;
- ambiti urbani consolidati A-10;
- ambiti specializzati per attività produttive A-13;
- polo funzionale A15.

2. Gli ambiti urbani consolidati (A-10), quelli specializzati per attività produttive (A-13) e l'ambito del polo funzionale (A-15) a loro volta vengono articolati in sub ambiti.

Art. 4.10.1 Sub Ambito A15 1: Polo funzionale stazionarioPrescrizioni

1. Comprende tessuti produttivi composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici commerciali e terziari.

Funzioni ammesse: quelle del precedente art.4.3.2, ad esclusione di c3, c5; c6.

Interventi edilizi ammessi: Nelle more della redazione della pianificazione operativa/attuativa sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), i), l) del Regolamento Edilizio, Parte I art. B1, con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione, a parità di St, senza incremento di Sv e con le

medesime destinazioni d'uso, con:

- H (altezza dell'edificio) · m 12,50 o esistente (se superiore).

Scheda d'ambito del PSC - Polo funzionale A-15

[...]

4. L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario

Reti tecnologiche: l'ambito è servito da rete gas, elettrica, fognaria ed acquedottistica. Sono state definite delle classi di intervento per valutare il livello di adeguamento necessario per tipologia di servizi infrastrutturali tecnologici, e, nell'ambito oggetto della presente scheda, sono di livello alto per il sistema acquedottistico, medio per il sistema gas e basso per il sistema fognario-depurativo.

Sistema della mobilità: i principali accessi all'area sono costituiti dalla Strada Statale 16 Adriatica, e dalla Strada Provinciale 10 che presentano una stima dei flussi di traffico molto alta, con un livello di congestione che risulta essere elevato date le caratteristiche delle strade.

6. Gli obiettivi e le condizioni alla trasformazione

L'ambito ricade nell'UDP6b - Paesaggio agricolo del retroterra costiero del PTCP; unità di paesaggio che è costituita principalmente da depositi alluvionali (ghiaie, sabbie, limi e argille) pleistocenici e olocenici. Tali terreni si caratterizzano da problematiche idrauliche legate ad aspetti quali l'utilizzo e la tutela delle risorse idriche sotterranee e da forma di subsidenza, dalla perdita di naturalità delle aste fluviali principali e alle conseguenti difficoltà di scolo del reticolo secondario con fenomeni di ristagno delle acque e di periodiche esondazioni.

[...] Visto l'assetto urbanistico sostanzialmente configurato e stabile, l'ulteriore crescita ammessa si configura prevalentemente come ampliamento, sistemazione o ricucitura delle urbanizzazioni attuate ed eventuale riconversione funzionale dei contenitori, anche con processi di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Le condizioni da valutare per la trasformazione sono:

- [...] considerate le problematiche idrogeologiche dell'area, 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 (realizzazione di circuiti virtuosi di utilizzazione dell'acqua piovana; adozione di soluzioni a basso impatto, al fine di replicare i sistemi naturali, per la raccolta, lo stoccaggio ed il filtraggio dell'acqua di dilavamento...);

7. La normativa di zonizzazione acustica

Il Comune di Savignano sul Rubicone e il Comune di San Mauro Pascoli hanno entrambi approvato Piani di classificazione acustica. I piani individuano ad oggi l'area in Classe III e IV. [...] Nel dettaglio l'ambito di indagine non ricade nella fascia di protezione acustica della ferrovia, ma rientra parzialmente nella fascia di protezione acustica delle strade ed in parte entro i 50 mt dagli ambiti produttivi esistenti e di progetto.

8. Reti fognarie e sistemi depurativi

L'ambito rientra completamente all'interno di un agglomerato esistente servito da rete fognaria e sistema di depurazione adeguato alla classe di consistenza IV.

9. Valutazioni geologiche

Secondo quanto riportato nella "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale" l'ambito ricade interamente in aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche. In base alla "Tavola della zonizzazione di 2° livello e locali

approfondimenti di 3° livello", invece, l'area è inserita in una zona suscettibile di amplificazione locali classificata con codice 2004 (alternanza di limi argillosi ed argille limose a consistenza media con locali livelli anche metrici di limi sabbiosi, sabbie e ghiaia in matrice sabbiosa a profondità variabili) e codice 2005 (alternanza di argille e limi argillosi organici a consistenza variabile da bassa a media) ed è caratterizzata da FAPGA pari a 1,5. Inoltre, l'area è ricompresa parzialmente entro Zone di suscettibilità per liquefazione $0 < IL < 2$ per la zona 2004, mentre per la parte restante (zona 2005), l'ambito ricade in aree suscettibili di possibili cedimenti.

RUE - Tavola 2 - Disciplina del territorio urbano

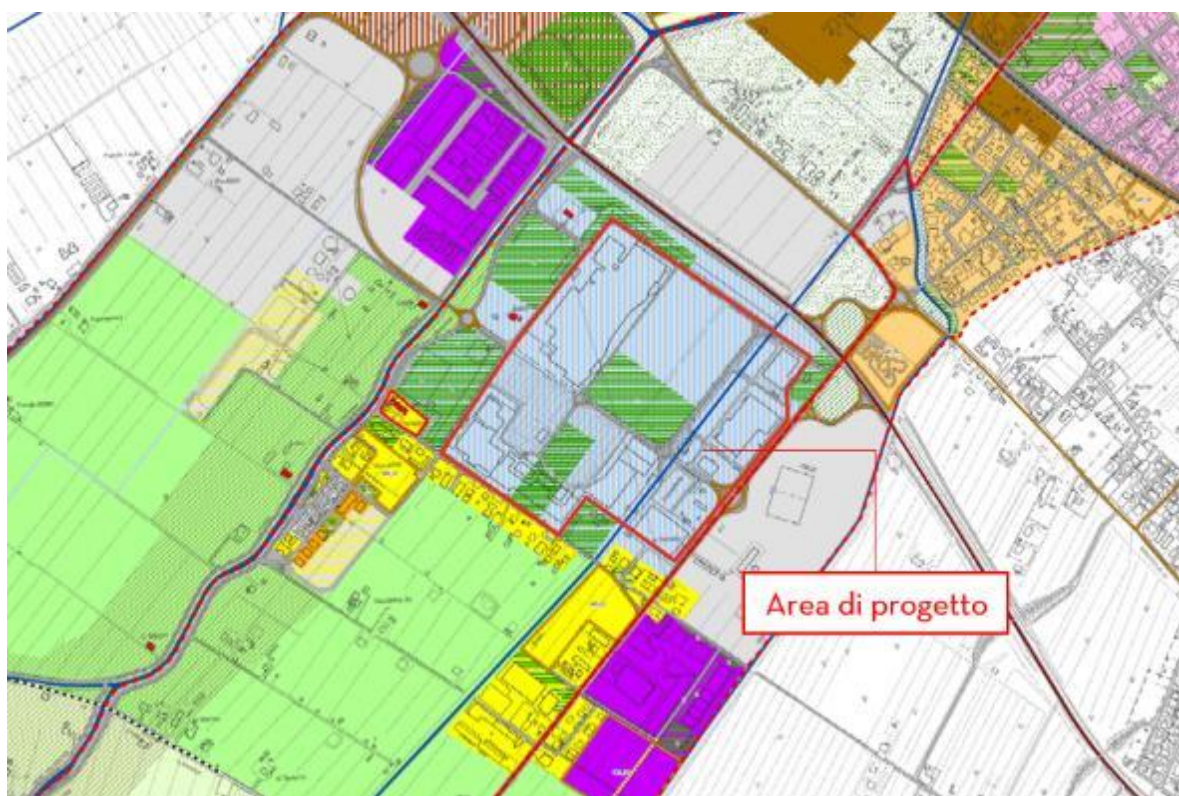


Figura 29 - Estratto cartografico RUE - Tavola 2: Disciplina del territorio urbano

Legenda:

-  A15-1 - Polo funzionale stazionario
-  Dotazioni territoriali

Art. 6.1 Il sistema delle dotazioni territoriali

Indirizzi

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dalle attrezzature e spazi collettivi, dalle dotazioni ecologiche e ambientali, da interventi di riduzione dei rischi a livello urbano e di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

Prescrizioni

2. Fermo restando le quantità complessive indicate nella Tabella 3 e nella Tabella 4 dell'art. 6.10, la

cessione/realizzazione delle rispettive dotazioni territoriali P1, P2, V e altre dotazioni AD, potrà variare in base alle criticità riscontrate e agli obiettivi di qualità individuati per ogni tessuto.

Dotazioni territoriali:

- a) Istruzione;
- b) Assistenza, servizi sociali e igienico-sanitari;
- c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
- d) Attività culturali, associative e politiche
- e) Culto
- f) Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, ricreazione, tempo libero e attività sportive;
- g) Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;
- h) Parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

RUE - Tavola 3 - Disciplina del territorio rurale



Figura 30 - Estratto cartografico RUE - Tavola 3: Disciplina del territorio rurale

Legenda:

Ambito di conservazione

Alla luce di quanto esposto, a seguito dell'analisi del PSC e del RUE non si ravvisano motivi ostativi per la realizzazione dell'opera nell'area oggetto di indagine.

4.13 PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Savignano sul Rubicone, adottato con delibera di C.C. n. 59 del 12/09/2011, è uno strumento che racchiude un'analisi territoriale sulla distribuzione della rumorosità in relazione alle modalità di fruizione del territorio.

Dalla documentazione presente sul sito del Comune risultano presenti le Norme di Attuazione del 2011. Tali norme disciplinano le competenze comunali in materia di inquinamento acustico ai sensi del comma 1, articolo 6, della Legge 26 Ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e della Legge Regionale 9 Maggio 2001, n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico".

Il territorio comunale è stato suddiviso in Unità Territoriali Omogenee (UTO), dal punto di vista delle attività presenti e delle previsioni urbanistiche e ad esse è stata attribuita la classe di "Caratterizzazione acustica del territorio", stabilita dal DPCM 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore". In Figura 31 è riportato un estratto cartografico della zonizzazione acustica dell'area in esame.

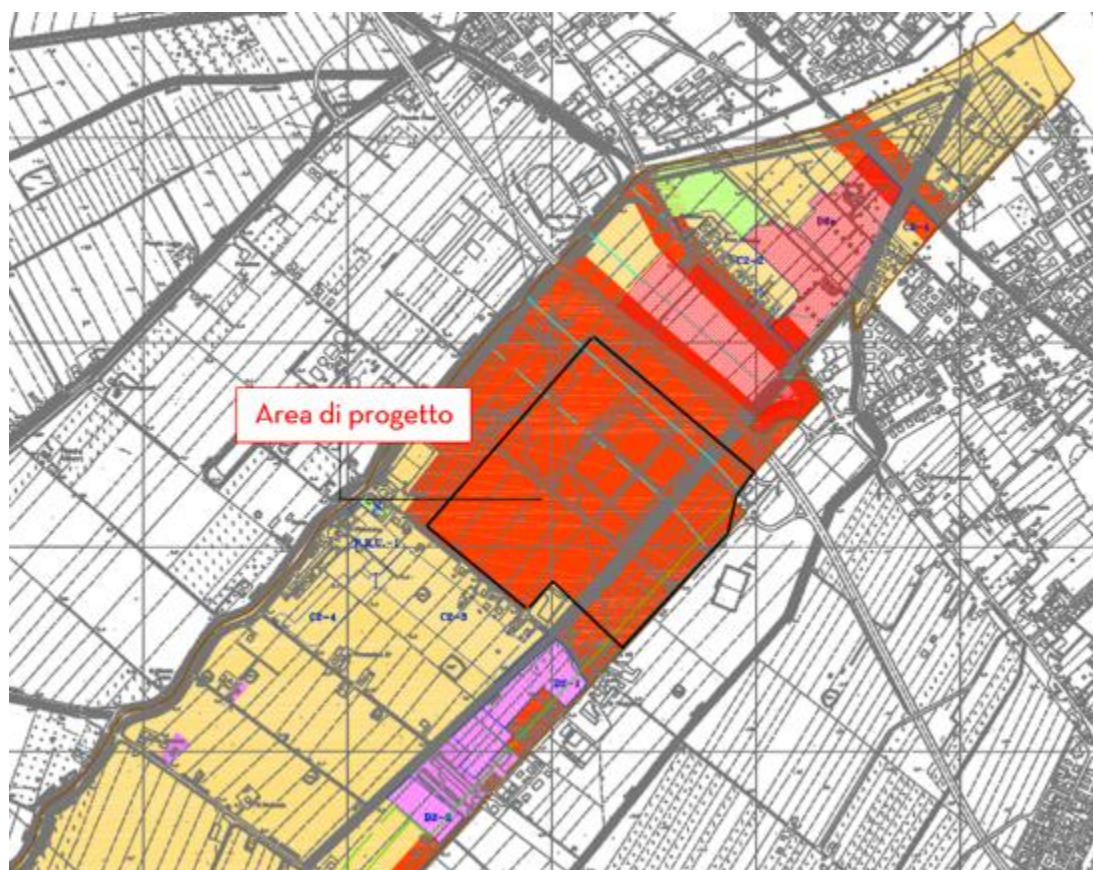


Figura 31 - Estratto cartografico Piano di zonizzazione acustica - Tavole generale

Legenda:

Classe IV

L'area in esame ricade in **Classe IV**, definita dalle NTA come "Area di intensa attività umana. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie".

Per ciascuna classe acustica sono definiti, dall'art. 3.1 delle NTA, diversi valori limite distinti per i periodi diurno (6,00-22,00) e notturno (22,00-6,00):

- Valore limite di emissione: il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.
- Valore limite di immissione: il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori; i valori limite di immissione sono distinti in:
 - valori limite assoluti: determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale;
 - valori limite differenziali: determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo (questo criterio è misurato all'interno degli ambienti abitativi e si applica secondo quanto disposto dall'art. 4 del DPCM 14/11/97).
- Valore di attenzione: il valore di rumore che segnala la presenza di un potenziale rischio per la salute umana o per l'ambiente. I valori di attenzione se riferiti ad un'ora sono derivati dai limiti assoluti aumentati di 10 dB per il periodo diurno e 5 dB per il periodo notturno; se riferiti ai tempi di riferimento sono i valori di cui ai limiti assoluti.
- Valori di qualità: i valori di rumore da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla presente legge. I valori per l'obiettivo di qualità sono dati da quelli per il valore di attenzione abbassato di 3 dB.

Classi di destinazione d'uso del territorio		Tempi di riferimento	
		Diurno	Notturmo
I	Area particolarmente protetta	45	35
II	Area prevalentemente residenziale	50	40
III	Area di tipo misto	55	45
IV	Area di intensa attività umana	60	50
V	Area prevalentemente industriale	65	55
VI	Area esclusivamente industriale	65	65

Tabella 2 - Valori limite di emissione - Leq in dB(A)

Classi di destinazione d'uso del territorio		Limiti assoluti		Limiti differenziali	
		Diurni	Notturmi	Diurni	Notturmi
I	Particolarmente protetta	50	40	5	3
II	Prevalentemente residenziale	55	45	5	3
III	Di tipo misto	60	50	5	3
IV	Di intensa attività umana	65	55	5	3
V	Prevalentemente industriale	70	60	5	3
VI	Esclusivamente industriale	70	70	-	-

Tabella 3 - Valori limite di immissione - Leq in dB(A)

Classi di destinazione d'uso del territorio		Tempi di riferimento	
		Diurno	Notturmo
I	Aree particolarmente protette	47	37
II	Aree prevalentemente residenziali	52	42
III	Aree di tipo misto	57	47
IV	Aree di intensa attività umana	62	52
V	Aree prevalentemente industriali	67	57
VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

Tabella 4 - Valori di qualità - Leq in dB(A)

All'interno del territorio comunale qualsiasi sorgente sonora deve rispettare i valori limite in relazione alla classificazione acustica del territorio comunale. Inoltre, deve rispettare il limite massimo di livello sonoro equivalente proprio delle zone limitrofe misurato in prossimità dei ricettori (ambienti abitativi, spazi utilizzati da persone o da comunità).

Nel caso di realizzazione di Piani Attuativi, si deve effettuare una classificazione dell'area di interesse coerente con quella delle aree confinanti al fine di evitare situazioni di incompatibilità.

In questo senso l'art. 6 della NTA stabilisce quanto segue:

[...] i Piani Attuativi devono garantire che:

- all'interno dell'area di intervento (compreso il perimetro di quest'ultima) vengano rispettati i valori limite di cui al Capo I sulla base della zonizzazione acustica in seguito alle destinazioni d'uso previste;
- *nelle zone confinanti il rispetto dei valori di cui al Capo I e in mancanza di questo, l'esecuzione di provvedimenti, interventi e opere in grado di garantire un clima acustico tale da essere conforme ai suddetti limiti.*

Tali Piani devono contenere inoltre tutti quegli elementi necessari ad inserire l'area a cui si riferiscono, in una o più classi acustiche a seconda della destinazione d'uso specifica".