

COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE
PROVINCIA DI FORLI - 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

VAS3

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
SINTESI NON TECNICA

-



nome file

data

settembre 2025



Romagna Shopping Valley

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS/VALSAT

SINTESI NON TECNICA

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 n. 10397/25 del 17/11/2025 10:41:35

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

INDICE

PREMESSA	3
1. INQUADRAMENTO DELL'AREA E DESCRIZIONE OPERE DI INTERVENTO	4
1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
1.2. INQUADRAMENTO CATASTALE	4
1.3. DATI GENERALI DI PROGETTO	6
2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	12
2.1 VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI VIGENTI	12
3. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	14

PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS/ValSAT (Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale) del piano “Riqualficazione 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 fornire una sintesi non tecnica del rapporto ambientale della Valsat che si prefissa di analizzare la conformità del piano di riqualficazione 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 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.

Sulla base di quanto emerso è possibile concludere che l’intervento in esame risulta compatibile con la pianificazione vigente, non riscontrandosi effetti negativi e significativi sull’ambiente circostante.

1. INQUADRAMENTO DELL'AREA E DESCRIZIONE OPERE DI INTERVENTO

1.1. 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.

1.2. 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.

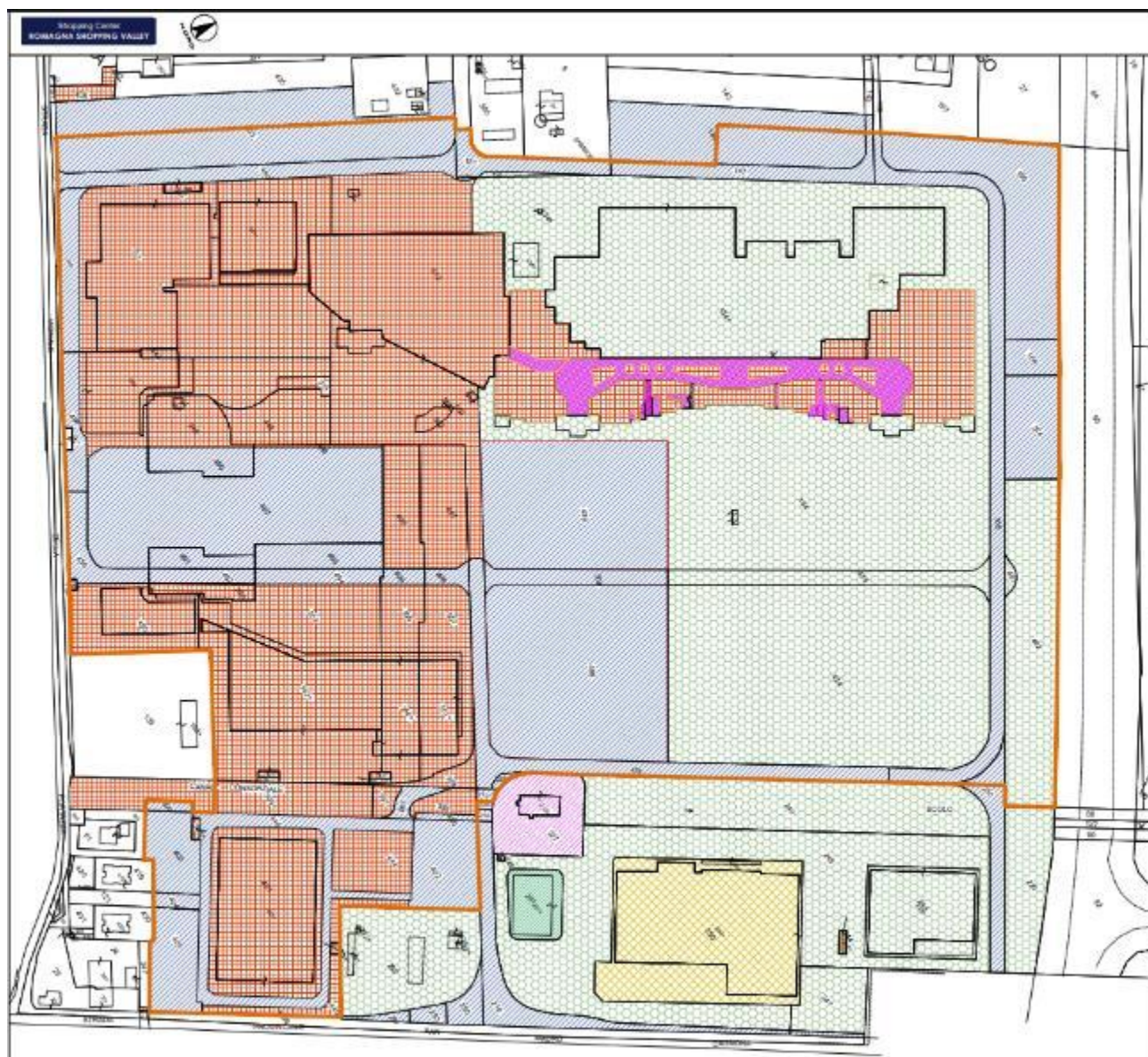


Figura 2 - Planimetria generale - Particolare

Legenda:

- LIMITE PARADATTIVO
- ATTIBUZIONE PROPRITA'
- IPR MONTEBELLO S.p.A.
- IMMOBILIARE GALLI ERF COMMERCIALI S.p.A.
- INDIVISA FRA IPR MONTEBELLO E I.G.C.
- COMUNE DI SAVIGNANO S.R.
- PIRALDI
- LLOYD MURIN
- MCDONALD'S

1.3. 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.

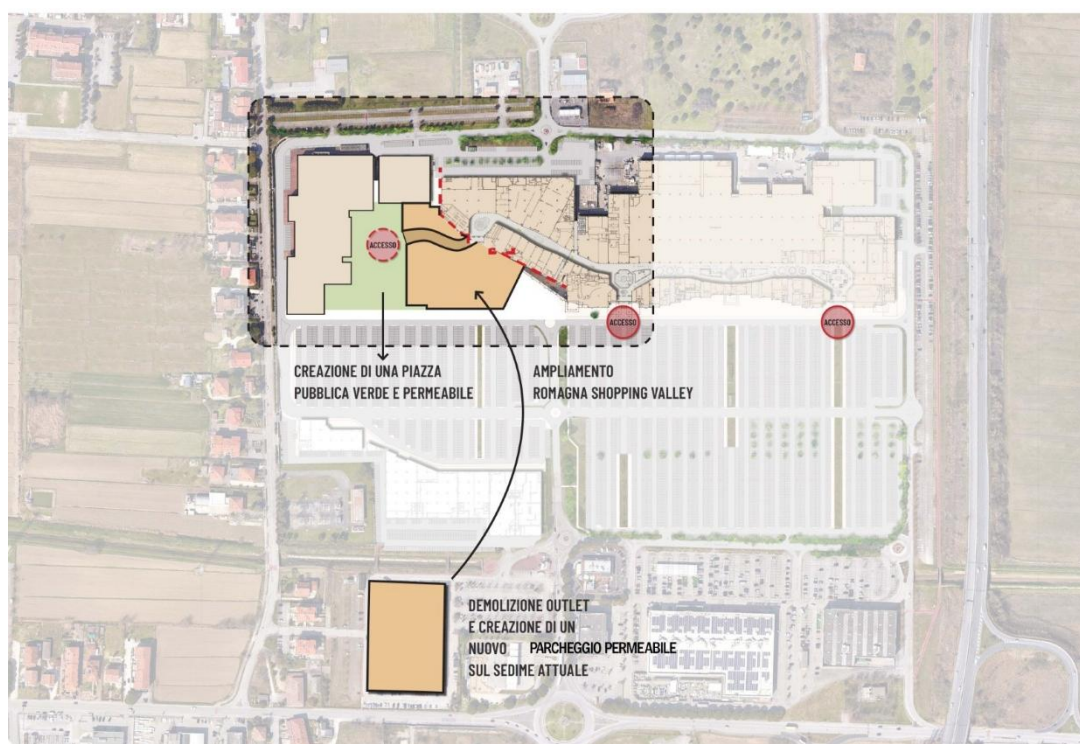


Figura 5 - Interventi del progetto edilizio

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.
- **Mobilità sostenibile**: riqualificazione della viabilità mediante la realizzazione di percorsi ciclopeditoni sicuri e integrati alla viabilità esistente.
- **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 salutarì attraverso aree di ristorazione all'aria aperta e l'inserimento di un orto pubblico.

Da un punto di vista urbanistico il piano di riqualificazione non comporterà un carico urbanistico aggiuntivo rispetto allo stato di fatto, in quanto la superficie di vendita verrà sostanzialmente traslata dall'outlet al nuovo ampliamento accorpato al Centro Commerciale.

Per i dettagli sulle superfici, le dotazioni territoriali e i parcheggi si suggerisce di consultare gli elaborati di progetto allegati al Piano.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

2.1 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.

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei principali strumenti urbanistici analizzati e dei vincoli riscontrati.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	VINCOLO RISCONTRATO	APPROFONDIMENTI
Rete Natura 2000	Nessun vincolo riscontrato.	-
Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)	Alluvioni poco frequenti P2 Rischio varia tra medio (R2) ed elevato (R3) a seconda del reticolo.	Effettuato studio di invarianza idraulica.
Piano di Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI)	Area di potenziale allagamento (art. 6).	Effettuato studio di invarianza idraulica.
Piano Speciale Preliminare - Emilia-Romagna	Nessun vincolo riscontrato.	-
Piano Territoriale Regionale (PTR)	Strumento di programmazione e pianificazione che non fornisce prescrizioni di dettaglio sulle singole aree. Nessun vincolo riscontrato.	-
Piano Territoriale Paesaggistico (PTPR)	Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28)	-
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	- Aree interessate da forte criticità idrogeologica; - Aree produttive; - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28 - zona B) - Territorio pianificato - Polo funzionale - pluri_stazionario (Art. 66) - Zona 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche	Effettuato studio di invarianza idraulica.
Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)	- Viabilità storica (Art. 24a PTCP); - Territorio urbanizzato; - Alluvioni poco frequenti; - Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28b PTCP)	-
Piano di Zonizzazione Acustica	Classe IV "Area di intensa attività umana"	Effettuata valutazione previsionale di impatto acustico.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Nel presente paragrafo verranno descritti in maniera sintetica le previsioni previste dal Piano Urbanistico Attuativo e gli eventuali impatti e misure di mitigazione da mettere in atto, suddivisi per matrice ambientale analizzata.

Le componenti ambientali e antropiche individuate per la redazione del presente elaborato ai sensi del D.P.C.M. 27/12/1998 - Allegato I, 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;
- traffico e viabilità;
- rifiuti;
- elettromagnetismo;
- consumi idrici ed energetici;
- illuminazione pubblica;
- sistema socioeconomico.

ARIA**Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA**

Il comparto "Romagna Shopping Valley" è delimitato a nord dalla S.S. 16 Adriatica, ad est dalla S.P. n.10 via Cagnona, ad ovest da via Rubicone Destra e a sud dalla via Portazza. L'area gode di buona accessibilità sia dalla viabilità urbana sia dalla grande viabilità ordinaria/autostradale, sia dalla viabilità provinciale. Per quanto riguarda il traffico veicolare il comparto non presenta significative criticità, tuttavia in certi periodi dell'anno come le festività natalizie e i periodi estivi, risulta caratterizzato da un traffico moderato. In generale, la rete infrastrutturale esistente consente una buona viabilità della zona.

Il Piano di Riqualificazione Urbanistica ha come obiettivo principale quello di trasformare una parte dell'area individuata all'interno del Polo funzionale stazionario, in un contesto urbano riqualificato e rigenerato, sostenibile e integrato, in linea con i principi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Questo processo avviene tramite un intervento edilizio di demolizione del fabbricato dell'Outlet e di ricollocamento come ampliamento del Romagna Center. Nell'area di sedime dell'Outlet verranno realizzati parcheggi con stalli auto permeabili. Il progetto non comporta modifiche sulla viabilità delle arterie principali e non è previsto un aumento del carico urbanistico sul Polo funzionale. All'interno dell'ampliamento del "Romagna Center" si insedieranno attività commerciali e nuovi ristoranti, progettati in linea con le recenti indicazioni normative in materia di contenimento delle emissioni mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili. L'utilizzo di gas metano si suppone che sarà utilizzato esclusivamente per le attività di ristorazione, ma non per gli impianti di riscaldamento dei locali.

Descrizione sintetica degli impatti e delle eventuali opere di mitigazione

I potenziali impatti sulla componente atmosfera derivanti dall'intervento di riqualificazione urbanistica sopra descritto possono essere ricondotti al traffico veicolare indotto dall'intervento e all'utilizzo di impianti di raffrescamento/riscaldamento.

Considerando l'intervento di demolizione e di ricollocamento della volumetria già esistente (Outlet), si ritiene che l'affluenza di veicoli nell'area in esame resterà sostanzialmente immutata in quanto si potrà avere un bilanciamento tra attività dismesse e attività nuove. Per quanto riguarda gli impianti di raffrescamento/riscaldamento si prediligeranno tecnologie che non prevedano l'utilizzo di gas metano; qualora l'utilizzo di gas metano si rendesse necessario per le attività di ristorazione, saranno utilizzate le nuove tecnologie presenti sul mercato in grado di soddisfare le richieste della normativa vigente in materia di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni. L'intervento di riqualificazione prevede la realizzazione della piazza con pavimentazione permeabile in sostituzione di un'area attualmente destinata a parcheggi impermeabili, fasce alberate atte ad ombreggiare il percorso ciclabile e i parcheggi esistenti, oltre ad un'area destinata a parcheggi permeabili al posto dell'Outlet che verrà demolito. L'introduzione di strutture vegetali e gli interventi di desigillazione del suolo andranno a contribuire ad un contenimento delle emissioni in atmosfera, migliorando quindi la qualità dell'aria nella zona, agendo anche sulla riduzione delle cosiddette "isole di calore" e migliorando

il microclima del Polo. Si ritiene pertanto che l'intervento sia compatibile con la normativa vigente e non andrà ad aggravare la componente ambientale in esame, al contrario andrà a migliorare il microclima e la permeabilità dei suoli.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA

Per identificare e caratterizzare il contesto geologico nel quale si colloca l'area di intervento è stato eseguito uno studio geologico a febbraio 2025 per la definizione delle caratteristiche geologiche del terreno.

Sulla base delle caratteristiche morfo-pedostratigrafiche, l'area in esame rientra nel subsistema AES8 (Subsistema di Ravenna; età Pleistocene Superiore) e AES8a (Unità di Modena; età Olocene), ovvero, unità stratigrafiche composte da argille, limi e sabbia di piana alluvionale. Le indagini eseguite hanno riguardato la coltre superficiale argillosa limosa. Per quanto riguarda le caratteristiche idrogeologiche dell'area, si rileva un sistema degli acquiferi di pianura ed in particolare dell'area delle conoidi del Rubicone e dell'Uso, costituito da un acquifero principale a cui si interconnettono le singole falde. La ricostruzione della geologia di sottosuolo indica una certa comunicazione tra gli acquiferi superficiali e quelli sottostanti, almeno per l'area della conoide del Rubicone (interamente compresa nell'area del comune di Savignano sul Rubicone). La soggiacenza della falda risulta abbastanza regolare, con valori mediamente compresi tra 1 e 2 m di profondità dal piano di campagna ed una alimentazione che avviene tramite l'infiltrazione delle acque meteoriche dalla superficie. Dal punto di vista idrogeologico, la granulometria prevalentemente argillosa limosa dei terreni presenti inibisce la formazione di una vera falda freatica, tuttavia la ricchezza della circolazione idrica superficiale fa sì che i terreni siano comunque imbibiti con un alto tenore di umidità naturale, anche se la scarsa permeabilità non consente trasmissività significative.

In base all'ordinanza O.P.C.M. 3274/2003, il territorio del Comune di Savignano sul Rubicone risulta classificato, a livello sismico, in zona 2 (media) con valori di PGA compresi tra 0,15 e 0,25 g.

Il progetto in esame prevede la riqualificazione urbanistica di una parte dell'area individuata all'interno del Polo, attraverso un intervento edilizio di ricollocamento del fabbricato dell'Outlet e una serie di interventi di rigenerazione dello spazio pubblico.

In particolare, uno degli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Attuativo proposto è quello relativo alla *de-sealing* (de-sigillazione) del suolo attuata attraverso la riduzione delle superfici impermeabili e l'introduzione di nuove aree drenanti per promuovere una gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Gli interventi di rigenerazione urbana previsti per l'area in esame costituiscono azioni significative di mitigazione del consumo di suolo, in quanto concentrano le trasformazioni all'interno di un'area già urbanizzata, ottimizzandone le funzioni. Di fatto il progetto, attraverso la demolizione di un fabbricato esistente posizionato ai margini dell'area di intervento e la

successiva ricollocazione del volume demolito in adiacenza al centro commerciale su un'area già impermeabilizzata, attua un'operazione di riduzione di consumo del suolo.

Inoltre, anche l'intervento di desigillazione del suolo costituisce un'efficace misura di mitigazione sotto diversi aspetti:

- le porzioni di territorio de-sigillate costituiscono aree essenziali per l'infiltrazione delle acque meteoriche. Si ricorda che, dalla consultazione del Piano di Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI), l'area in esame ricade all'interno di un'area di potenziale allagamento. Pertanto, l'adozione di un'azione di mitigazione come il *de-sealing* del suolo contribuirà ad una gestione sostenibile delle acque meteoriche, favorendo la riduzione del rischio di allagamenti;
- la de-sigillazione del suolo non si limita alla gestione delle acque meteoriche, ma porta soprattutto a un aumento delle aree verdi. Queste aree contribuiscono a mitigare il microclima locale, favorendo l'evaporazione e l'assorbimento di agenti inquinanti. Inoltre, l'inserimento di aree verdi o l'utilizzo di pavimentazioni drenanti evita l'effetto 'isola di calore' e il conseguente surriscaldamento locale;
- le aree verdi contribuiscono anche a salvaguardare la biodiversità, creando condizioni favorevoli alla crescita spontanea di flora e fauna.

Alla luce di quanto sopra analizzato si ritiene che gli interventi previsti dal piano di riqualificazione, siano tali da non aggravare la componente in esame.

ACQUE DI DILAVAMENTO E SCARICO, ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA**

Il parco commerciale "Romagna Shopping Valley" è sito in un'area con una forte presenza di corpi idrici superficiali appartenenti sia al reticolo idrografico naturale sia di bonifica e ricade all'interno del bacino imbrifero del Fiume Rubicone. L'area, infatti, è caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

La forte presenza nella zona di corsi d'acqua naturali, canali consorziali, collettori di bonifica e corsi d'acqua minore fanno sì che il Polo sia esposto a vari gradi di rischio idraulico generato da eventi con tempi di ritorno differenti ovvero più o meno rari.

A livello di reti tecnologiche presenti all'interno del Parco Commerciali, l'area è dotata di tutte le reti tecnologiche sia di approvvigionamento dell'acqua che di scarico (reti fognarie acque bianche e nere).

Gli interventi previsti dal PUA comporteranno la modifica delle reti di smaltimento delle acque al fine di gestire le interferenze tra la rete esistente e la realizzazione del nuovo volume edilizio in ampliamento dal Centro Commerciale Romagna Center.

Inoltre, gli interventi in progetto si configurano come una trasformazione urbanistica che andrà a de-sigillare parte della superficie impermeabile esistente in superfici drenanti e permeabili. Ciò determina una riduzione dell'apporto di deflusso superficiale verso i recapiti finali. Al fine di verificare che i nuovi interventi non comporteranno un aggravio al regime idraulico esistente, è stato condotto uno studio di invarianza idraulica.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

La demolizione dell'Outlet e l'accorpamento del nuovo fabbricato al Centro Commerciale esistente insieme alla realizzazione di piccoli vani tecnici, dell'isola ecologica e della zona di carico comporterà solo un minimo di incremento di superficie impermeabile pari a circa 490 m². In generale, gli interventi di progetto determineranno una riduzione della superficie impermeabile totale e, conseguentemente, contribuiranno ad incrementare la capacità di infiltrazione e laminazione delle acque meteoriche, con effetto migliorativo rispetto alla situazione esistente.

L'applicazione del principio di invarianza idraulica, definito ai sensi dell'art. 9 della Normativa della Variante di Coordinamento PAI-PGRA dell'ABRR, risulta, pertanto, intrinsecamente soddisfatto in quanto gli interventi non comporteranno un aggravio del regime idraulico esistente.

La trasformazione urbanistica proposta contribuisce alla mitigazione del rischio idraulico, riducendo la portata d'acqua piovana all'interno dello scolo Fossatone e favorendo la naturale filtrazione delle acque meteoriche nel suolo.

La desigillazione del suolo rappresenta una misura efficace anche per la riduzione del rischio alluvioni che aggrava sull'area in quanto consente di attenuare i picchi di piena e favorire il ciclo idrologico naturale.

Con la realizzazione degli interventi di progetto si avrà una diminuzione delle portate defluenti nei due reticoli di drenaggio e in arrivo ai rispettivi recapiti finali, come confermato dall'analisi

condotta e descritta nella relazione idraulica allegata al Piano.

PAESAGGIO, IMPATTO VISIVO ED ELEMENTI STORICO TESTIMONIALI

Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA

L'area oggetto di interesse ricade in un territorio urbanizzato, delimitato prevalentemente a Sud-Ovest e Sud-Est da una zona agricola con terreni seminativi. Il confine Nord, invece, è caratterizzato da un territorio urbanizzato costituito da aree a destinazione residenziale lungo tutta la costa che si affaccia sul mare Adriatico.

Il progetto di riqualificazione urbanistica prevede una particolare attenzione alla valorizzazione architettonica e paesaggistica per elevare la qualità insediativa degli spazi e aumentare il benessere della persona creando un ambiente esteticamente curato, inclusivo e attrattivo.

L'obiettivo è trasformare lo spazio in un elemento armonico e funzionale, capace di dialogare con il contesto circostante e di migliorare l'esperienza degli utenti, conferendo al luogo una nuova identità estetica e sociale. In questo senso i principali interventi previsti dal progetto, e cioè maggiori spazi verdi, aiuole tematiche, riduzione di superfici asfaltate, possono essere così riassunti:

- *design integrato con il contesto*: uso di materiali e cromie naturali che si armonizzano con il territorio circostante;
- *percorsi e visuali curate*: progettazione di passeggiate e percorsi che esaltano le caratteristiche paesaggistiche locali,
- *progettazione dell'involucro edilizio*: utilizzo di materiali che valorizzano l'aspetto estetico e la sostenibilità;
- *creazione di spazi pubblici per l'aggregazione*: la nuova piazza è progettata come fulcro sociale, con aree verdi, spazi multifunzionali e arredi urbani di design;
- *elementi architettonici iconici*: strutture distintive che rendano l'edificio un punto di riferimento visivo e simbolico;
- *progettazione su scala umana* mirata alla *creazione di spazi accessibili e accoglienti* che rispondano ai bisogni degli utenti, migliorando l'esperienza complessiva;
- *apertura del centro verso l'esterno* con l'obiettivo dinamizzare lo spazio pubblico.

Gli interventi sono ispirati ai territori della campagna romagnola. Oltre alla scelta di materiali che richiamano la natura, il progetto prevede l'inserimento, sulle sezioni di facciata, di un sistema di sostegno per inverdimento parietale che aiuta lo sviluppo della vegetazione rampicante in altezza, ma radicata al suolo.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Complessivamente gli interventi di riqualificazione e ampliamento del centro commerciale previsti non avranno ripercussioni importanti sull'impatto visivo, in quanto si tratta di un'opera che nascerà su un territorio già urbanizzato. Infatti, 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 il territorio.

VEGETAZIONE ED AREE VERDI

Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA

Ad oggi il Parco Commerciale "Romagna Shopping Valley" si presenta come un'area fortemente impermeabilizzata e le aree dedicate al verde sono minime.

Il progetto di riqualificazione ha tra i principali obiettivi quello di incrementare le aree esterne adibite al verde per una duplice azione:

- ridurre il consumo di suolo: l'incremento di superfici verdi contribuisce alla desigillazione del suolo e favorisce l'infiltrazione dell'acqua grazie alla presenza di superfici permeabili e drenanti;
- ridurre le isole di calore: le superfici sigillate contribuiscono all'effetto isola di calore urbana. L'introduzione di superfici vegetate permette di mitigare il clima locale grazie alla loro capacità di regolare il ciclo dell'acqua, attraverso la filtrazione, il controllo dei corsi d'acqua e del ruscellamento superficiale. Inoltre, offrono supporto alla vegetazione, contribuiscono al sequestro dei gas serra e forniscono altri servizi ecosistemici.

Il progetto del verde prevede:

- realizzazione della piazza permeabile e semipermeabile con inserimento di aiuole verdi, piantumazione di alberature e utilizzo di materiali drenanti;
- inserimento di viali alberati adiacenti ai nuovi percorsi ciclopedonali e lungo i percorsi della mobilità lenta, con vegetazione arborea plurispecifica accompagnata da vegetazione arbustiva;
- desigillazione e inverdimento di alcune aree attualmente occupate da parcheggi pubblici PP1 e PP2;
- realizzazione di parcheggi permeabili con l'inserimento di alberature per favorire l'ombreggiamento nell'area attualmente occupata dal fabbricato dell'Outlet.

Le scelte progettuali relative al verde sono state effettuate su uno studio specialistico condotto al fine di analizzare lo stato vegetativo degli alberi attualmente presenti nel Parco Commerciale.

Lo scopo di questa analisi è stato quello di valutare le condizioni di vita dell'albero al fine di determinarne la conservazione in sito oppure la rimozione.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

La realizzazione del presente Piano di Riqualificazione Urbanistica si ritiene che non rappresenti un elemento di criticità in relazione alla componente ambientale in analisi, anzi le proposte progettuali, oltre ad essere coerenti con la normativa vigente, sono tutte volte al miglioramento della componente del verde andando a ripensare gli spazi pubblici con soluzioni sostenibili e resilienti. Gli interventi proposti rappresentano un'opportunità per migliorare il microclima locale, ridurre l'effetto isola di calore e ottimizzare la gestione delle acque meteoriche, oltre che contribuire in generale a migliorare il comfort degli utilizzatori del Parco Commerciale.

In sede di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi il disegno del verde dovrà

rispettare quanto previsto dallo specifico regolamento in materia. In particolare, si dovranno prediligere per quanto possibile le essenze in grado di abbattere gli inquinanti atmosferici.

RUMORE

Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA

In generale, le principali sorgenti di rumore presenti nell'area di indagine sono costituite da:

- infrastrutture stradali della zona, sia a servizio della mobilità locale che ad alto volume di traffico;
- rete viaria all'interno del centro commerciale;
- traffico veicolare per l'accesso in entrata e uscita dal centro commerciale;
- parcheggi interni al centro commerciale;
- aree di carico-scarico merci;
- impianti tecnologici esterni al servizio delle attività commerciali;
- attività produttive nelle aree artigianali ed industriali circostanti;
- attività produttive nelle aree agricole circostanti.

I ricettori abitativi vicini al centro commerciale sono localizzati principalmente lungo la via Portazza, a sud-ovest dell'area; parallela alla via Portazza è collocata una barriera acustica di altezza 4,5 m ed estensione circa 330 m, per la mitigazione dell'impatto acustico del traffico di accesso sulla via complanare e delle attività interne al centro commerciale, la barriera appare con caratteristiche di fonoassorbimento su entrambi i lati, al fine di ridurre i fenomeni di riflessione sonora. Il ricettore sensibile della zona risulta l'Asilo Nido Anatroccolo, che è situato al termine nord di via Portazza, angolo via Rubicone destra. Sono stati individuati altri ricettori abitativi nella zona sud di via Portazza all'incrocio con via Cagnona (in prossimità della zona in cui è attualmente presente il fabbricato dell'Outlet). Infine, sono stati individuati gli altri ricettori abitativi situati a nord dell'area del centro commerciale, in prossimità della rotonda di via Marco Polo. Al fine di caratterizzare il livello di rumore presente, sono state eseguite rilevazioni fonometriche nelle postazioni in situ ritenute più rappresentative per la valutazione del livello acustico sulla base di quanto prescritto dal D.M. del 16/03/1998. Dai risultati delle misurazioni fonometriche e dal modello di simulazione correttamente calibrato è emerso che i livelli di immissione risultano, nella situazione di fatto, non sempre conformi ai limiti previsti dalla zonizzazione acustica, in quanto i ricettori risentono della vicinanza alle infrastrutture stradali della zona.

Per conoscere il contributo acustico che genererà il nuovo assetto del Parco Commerciale, ed il calcolo dei relativi livelli di rumore in corrispondenza dei ricettori; sono stati presi in considerazione per l'analisi tutti gli interventi previsti nell'area in esame:

- variazioni alla distribuzione volumetrica dei fabbricati del CC e modifica degli spazi a

disposizione dei parcheggi auto con l'eliminazione dei parcheggi P1 nord e P2 sud per dare spazio alla nuova piazza e alla nuova volumetria come ampliamento del Romagna Center.

- variazioni ai volumi di traffico indotto in entrata e uscita dal centro commerciale (si veda approfondimento sulla matrice traffico);
- riqualificazione di tutta l'area ex-Outlet che ospiterà aree destinate a parcheggi;
- variazioni alla localizzazione e tipologia di sorgenti di rumore fisse. Tali sorgenti sono rappresentate dalle unità impiantistiche di trattamento aria e climatizzazione che saranno installate in copertura e dalle aree destinate allo scarico-carico merci tramite autoarticolati e dei compattatori rifiuti per le isole ecologia posizionate dietro il Centro Commerciale. Si precisa che nella modellazione dello scenario post-operam sia in periodo diurno che notturno, si sono ritenute sia le nuove sorgenti impiantistiche che le aree di scarico-carico merci sempre attive in concomitanza e continuativamente; nella realtà il funzionamento delle sorgenti è intermittente in modalità variabile a seconda del carico di lavoro.

Relativamente alla componente traffico indotto, in virtù degli esiti della valutazione dell'impatto sulla mobilità (a cui si rimanda per i dettagli), questa è stata ritenuta complessivamente ininfluente rispetto allo stato di fatto rilevato. Il traffico indotto stimato non varierà significativamente ed il contributo acustico delle modifiche progettuali è stato pertanto ritenuto nullo.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Dal confronto tra i livelli di immissione ante e post-operam condotto nell'analisi di impatto acustico, è emersa una trascurabile influenza delle modifiche introdotte dal progetto sul clima acustico attualmente esistente nell'area, che quindi non verrà sostanzialmente modificato. Le variazioni dei livelli di immissione acustica che si sono registrate rimangono comunque molto contenute, tali da considerare la situazione sostanzialmente invariata.

Tuttavia, nella verifica del rispetto dei limiti differenziali si è riscontrata la presenza di condizioni non rispetto del differenziale notturno, in corrispondenza dei piani alti di alcuni ricettori. Le posizioni interessate dai superamenti sono influenzate dalla rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici in copertura, che in questo caso sono stati considerati, cautelativamente, tutti accesi contemporaneamente e continuativamente.

Infine, sono state eseguite anche delle simulazioni e delle verifiche del rispetto dei limiti differenziali in caso di messa in opera di schermature di mitigazione in corrispondenza delle sorgenti impiantistiche. Con l'applicazione di schermature all'interno del modello, si è riscontrato che i livelli vengono ridotti sufficientemente, al di sotto dei limiti di applicabilità del differenziale notturno, evidenziando che le sorgenti responsabili degli eventuali superamenti, verificati nelle condizioni più sfavorevoli, sono effettivamente gli impianti in copertura.

Alla luce dei risultati della valutazione di impatto acustico, si ritiene che i valori di immissione del nuovo assetto urbanistico previsto dal PUA siano conformi ai limiti fissati dal piano di classificazione acustica del Comune di Savignano sul Rubicone e che, pertanto, non ci sia nessun impatto negativo sull'ambiente.

Per quanto riguarda il rispetto dei limiti differenziali in periodo notturno, le sorgenti impiantistiche installate in copertura risultano conformi solo a condizione che gli impianti non siano attivi durante il periodo notturno (ore 22:00-06:00), oppure che vengano adottati adeguati interventi di schermatura o riduzione delle emissioni acustiche nelle fasi successive della progettazione.

ELETTROMAGNETISMO

Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA

All'interno dell'area in esame è stata riscontrata la presenza di linee di distribuzione elettrica ENEL in media tensione (MT) e bassa tensione (BT) che interferiscono con la nuova progettazione e che, per ragioni tecniche e di sicurezza, dovranno essere opportunamente rilocalizzate. Le attuali infrastrutture elettriche ENEL MT/BT attraversano l'area destinata alla realizzazione di nuovi spazi commerciali, risultando posizionate al di sotto della futura edificazione.

Inoltre, come mostrato dalla mappa tematica messa a disposizione da ARPAE, in prossimità del comparto di progetto, si riscontra la presenza di stazioni base per la radio-telecomunicazione ad una distanza di almeno 780 m.

Il progetto in esame prevede l'installazione di nuove linee elettriche con cavi interrati e collegati ai manufatti di trasformazione esterni al comparto.

Per soddisfare il nuovo fabbisogno energetico derivante dall'ampliamento sarà necessario realizzare due nuove cabine ENEL di trasformazione MT/BT, posizionate in aree strategiche del centro commerciale, che garantiranno una fornitura di energia elettrica affidabile e conforme ai requisiti di potenza richiesti dai nuovi negozi.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Allo stato attuale della progettazione, in virtù dell'interramento totale di tutta la rete di elettrica che garantirà il rispetto dei limiti di esposizione ai CEM, non sono state riscontrate interazioni negative fra la componente ambientale in analisi e le previsioni di progetto.

Tuttavia, in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere valutate, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, eventuali ulteriori installazioni in grado di produrre campi elettromagnetici, che dovranno essere oggetto di specifica valutazione al fine di rispettare le DPA prescritte per legge.

Per quanto riguarda la rete elettrica interna, la realizzazione dei nuovi tracciati interrati e le nuove cabine Enel dovranno garantire il limite di esposizione ai CEM e pertanto le DPA normativamente previste per il rispetto dei 3microT.

Tutte le attività di intervento dovranno essere concordate e programmate con l'Ente Gestore in sede di progettazione esecutiva al fine di verificare quanto progettualmente previsto, nonché eventuali interventi di adeguamento.

Inoltre, l'area individuata per l'ampliamento del Romagna Center non interferisce con le fonti di campi elettromagnetici delle stazioni radio presenti in prossimità. Secondo il RUE del Comune di Savignano sul Rubicone, per la collocazione di insediamenti destinati a *servizi collettivi* è

richiesta la verifica di una fascia di rispetto di 300 m dal perimetro dell'area destinata ad ospitare gli impianti (antenne radio), che, nel caso in esame, risulta rispettata.

TRAFFICO E VIABILITA'**Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA**

Il Parco Commerciale Romagna Shopping Village è delimitato 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 da via Portazza che separa il polo funzionale dal nucleo storico dell'abitato di Capanni.

Per quanto riguarda il servizio di trasporto pubblico, il Parco Commerciale è attualmente servito dalla linea R che collega Gatteo Mare con San Mauro Mare, Savignano sul Rubicone, S. Mauro Pascoli.

È stato condotto uno studio con particolare riferimento alla progettazione adottata per l'accesso dei veicoli pesanti alla nuova area di carico/scarico a uno dei nuovi esercizi commerciali. È inoltre previsto lo spostamento dei percorsi pedonali e ciclabili in quell'area, in modo da evitare qualsiasi interferenza con le manovre dei mezzi pesanti in ingresso e in uscita dall'area. Tale modifica assicura la continuità e la sicurezza dei percorsi pedonali, preservando l'accessibilità generale al parco commerciale.

L'intervento di riqualificazione, inoltre, prevede una diminuzione di parcheggi sul polo funzionale in quanto il progetto di accorpamento e della nuova piazza occuperà un'area destinata a stalli. Al fine di valutare la reale offerta complessiva dei posti auto e valutare, oltre che dal punto di vista normativo, la reale necessità e il loro tasso di occupazione, è stata eseguita un'indagine sulla sosta in diverse fasce orarie di pomeriggio di un periodo di grande affluenza (settimana prima di Natale).

Nel complesso, dallo studio della sosta, è emerso che ci sono ampie zone di stalli non utilizzate con tasso di occupazione di circa il 65% (circa 2.500 stalli non utilizzati). Previa verifica della normativa vigente, questo dato permette di eliminare la dotazione ad oggi sovrastimata e sostituirla con interventi di riqualificazione e con interventi mirati alla mitigazione ambientale e al miglioramento del contesto.

Al solo scopo di migliorare ulteriormente il comfort del cliente in fase di entrata e uscita dal centro è comunque previsto un intervento sull'asse di viabilità principale in uscita dal Parco Commerciale - Via Marco Polo verso la via Cagnona. In particolare, il progetto prevede lo sdoppiamento di una corsia di marcia nei tratti prima e dopo l'intersezione con la via Magellano.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Al fine di poter valutare e stimare l'impatto indotto dal progetto sul sistema viario esistente, è stato condotto uno studio di impatto sulla mobilità. Lo studio analizza il contesto territoriale e di viabilità attuale a partire dai dati messi a disposizione dagli enti pubblici e da quelli rilevati direttamente sulle strade, e lo confronta con lo scenario di previsione in cui si stima il carico indotto dal nuovo insediamento e in che modo tale indotto si distribuisce sulla rete stradale.

È stata in tal senso eseguita una campagna di indagine nel mese di dicembre 2024 (venerdì 13, sabato 14, domenica 15), quando la mobilità complessiva è superiore del 20% rispetto a quella media mensile; dunque, la mobilità rilevata direttamente sulle strade rappresenta la situazione più elevata dell'intero anno; da qui nasce la necessità di confrontarsi con uno scenario

maggiormente rappresentativo delle medie annuali e dunque la costruzione dello scenario "base".

Va rilevato inoltre che essendo già stato approvato nel 2021 l'ampliamento del Polo funzionale (ambito 01 A-15), attraverso la realizzazione delle attività commerciali previste nell'area ex Caserma (Sv=5.950 mq), posta a sud della Romagna Shopping Valley, diventa necessario considerare anche il traffico indotto sia dall'intervento nell'area ex Caserma sia dall'intervento in esame.

Per maggior chiarezza si ricapitolano gli scenari che è stato necessario ricostruire ed analizzare:

- **Rilevato Attuale** - tale scenario è ricostruito sulla base delle indagini svolte il weekend del 13-14-15 Dicembre del 2024, ed è rappresentativo del funzionamento del comparto nella sua configurazione attuale, nello specifico periodo di svolgimento delle indagini; si ribadisce in tal senso che essendosi eseguito il rilievo in un periodo a ridosso delle feste natalizie, il dato è rappresentativo di un periodo di punta annuale molto marcato;
- **Base Attuale** - è una elaborazione dello scenario attuale rilevato, per tener conto del peculiare periodo in cui si sono eseguite le indagini, ovvero considerando un'affluenza allo shopping centre pari all'80% di quello rilevato; lo scenario è in questo modo rappresentativo di un weekend "medio" di affluenza alla struttura;
- **Futuro** - è lo scenario in cui dunque il traffico sulla viabilità sarà costituito dal traffico attuale, depurato da quello relativo alle strutture del Romagna Shopping Center che verranno eliminate, il traffico prodotto dal comparto commerciale "Ex Caserma" e dal traffico prodotto dalle nuove strutture che saranno realizzate nel Romagna Shopping Center, nell'ambito del progetto di riqualificazione.

A partire dai risultati ottenuti si verificano le criticità puntuali e di rete, e si indicano eventuali interventi di mitigazione.

Dallo studio condotto attraverso gli scenari sopra descritti emerge che, configurandosi l'intervento come ricollocamento di volumetria già esistente, in linea di principio si può intendere che l'affluenza sarà sostanzialmente immutata; si sono comunque stimati puntualmente i singoli indotti delle attività dismesse e di quelle nuove, tenendo conto che il progetto di riqualificazione comporterà comunque una maggiore attrattività rispetto allo scenario attuale.

Quindi, per la ricostruzione dello scenario base futuro, ovvero rappresentativo di un sabato medio annuale, si assume che in totale, nell'ora di punta del sabato, con outlet a pieno regime, vengono indotti dalle nuove funzioni 131 veicoli in entrata e 211 in uscita.

RIFIUTI**Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA**

Il servizio di raccolta dei rifiuti urbani è affidato dall'azienda municipalizzata Hera Spa, che nella zona in cui è ubicato l'area in esame, offre un servizio di tipo porta a porta.

Nessuna attività commerciale produce rifiuti pericolosi che necessitino di trattamenti speciali.

Al fine di organizzare al meglio la gestione dei rifiuti per gli addetti del centro commerciale e gli operatori della raccolta dei rifiuti, sono stati individuati due spazi nella parte posteriore del Centro Commerciale. Tali spazi saranno progettati in modo che si possano integrare con l'ambiente circostante limitandone l'impatto e saranno protetti, dimensionati e dotati dei servizi richiesti dall'ente di riferimento.

Durante la fase di cantiere, gli interventi che verranno realizzati nell'area di progetto comporteranno la produzione di rifiuti di tipo speciale derivanti da attività di escavazione della terra e di demolizione e costruzione. L'attività di scavo comporta la gestione del materiale escavato, il quale può essere gestito come sottoprodotto e, quindi, riutilizzato nuovamente per la realizzazione dell'opera oppure smaltito come rifiuto. Durante la fase di piena operatività del centro commerciale si prevede la produzione di rifiuti prevalentemente urbani derivanti da attività di vendita e di consumo dei vari locali presenti all'interno del parco commerciale: negozi, supermercati ristoranti, galleria commerciale ecc.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Allo stato attuale della progettazione non sono ravvisabili criticità per la componente ambientale in oggetto. I rifiuti di cantiere saranno smaltiti secondo le procedure di legge, come sopra descritto.

Per quanto riguarda i rifiuti urbani, non si prevedono impatti negativi legati ad un eventuale aumento dei volumi prodotti che saranno gestiti attraverso il servizio di Municipalizzata che già interviene sul territorio.

Tuttavia, si possono mettere in pratica alcuni piccoli accorgimenti al fine di non arrecare impatti alla matrice in esame:

- sensibilizzare sia gli addetti del centro commerciali che i clienti alla corretta separazione dei rifiuti;
- dotazione sufficiente per la raccolta dei quantitativi di rifiuti prodotti con etichettature adeguate alla tipologia di rifiuto.

CONSUMI IDRICI ED ENERGETICI**Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA**

L'area di intervento è già dotata di tutte le reti tecnologiche sia di approvvigionamento (acqua, gas, energia elettrica, ecc.) che di scarico (reti fognarie acque bianche e nere).

Quasi la totalità del parco commerciale attualmente presenta sulla copertura dei fabbricati un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per l'autoconsumo.

Relativamente al fabbricato del Fashion Outlet e alla tipologia di attività svolta, i maggiori consumi sono legati alla componente energetica.

Nell'area interessata dall'intervento di ampliamento del CC Romagna Center è presente una rete di distribuzione idrica e gas metano. Lo sviluppo del tracciato delle due reti è molto simile; per entrambe è presente una tubazione di distribuzione che percorre Via Portazza, Via Rossellini per poi attraversare esternamente l'area del centro lungo l'attuale perimetro. La proposta progettuale prevede quindi, per entrambe le reti in oggetto, l'eliminazione di tale tratto e la sostituzione dello stesso con una nuova realizzazione su Via Calamai, il quale andrà così a chiudere l'anello di distribuzione esterno al centro.

Il progetto si pone come obiettivo strategico quello dell'efficientamento energetico, mediante i seguenti interventi:

- integrazione di fonti energetiche rinnovabili con installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati di interesse del progetto;
- illuminazione efficiente tramite l'utilizzo di sistemi led a basso consumo e lunga durata sia negli spazi esterni che interni;
- ottimizzazione degli impianti di climatizzazione e ventilazione tramite;
- gestione intelligente dell'energia tramite l'uso di sistemi di monitoraggio energetico.

Saranno rimossi gli impianti esistenti per sostituirli con impianti elettrici più performanti ed efficienti che comporterà ad una riduzione sui consumi.

Il nuovo corpo di fabbrica sarà collegato alle attuali reti fognanti ed idriche del centro. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno raccolte nelle apposite reti, mentre le aree esterne quali, parcheggi, piazzali, ecc. saranno dotati di reti per la raccolta delle acque piovane.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Dal punto di vista energetico si prevede un consumo di energia elettrica per la strumentazione utilizzata durante la fase di cantiere. Si può tuttavia ritenere che tale consumo non andrà ad aggravare lo stato dei consumi generale, in quanto durante la fase dei lavori l'Outlet sarà dismesso e con esso anche i relativi impianti. Inoltre, i consumi elettrici e idrici prodotti durante la fase di cantiere saranno limitati alla durata dei lavori, pertanto, si ritiene che non avranno un impatto significativo.

Per l'individuazione puntuale delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche che verranno effettivamente realizzate, si rimanda alle successive fasi della progettazione.

Ad ogni modo, si ritiene che, gli impianti previsti nell'attuale fase progettuale, siano altamente tecnologici ed efficienti da contribuire in maniera significativa al risparmio dei consumi elettrici.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA**Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA**

Il parco commerciale "Romagna Shopping Valley" è delimitato a nord dalla S.S. 16 Adriatica, ad est dalla S.P. n.10 via Cagnona, ad ovest da via Rubicone Destra e a sud dalla via Portazza. L'area gode di una buona accessibilità sia dalla viabilità urbana sia dalla grande viabilità ordinaria/autostradale, sia infine dalla viabilità provinciale.

Allo stato attuale il Parco Commerciale "Romagna Shopping Valley" presenta un impianto di illuminazione distribuito uniformemente nelle aree destinate ai parcheggi e le piste ciclabili esistenti. Per garantire un'adeguata illuminazione delle aree destinate ai parcheggi nell'area ex Outlet, nella nuova piazza pubblica e lungo i percorsi ciclopedonali durante le ore serali e notturne, saranno installati corpi illuminanti di altezza pari a 4 metri, posizionati a distanza tale da rispettare i limiti imposti dalle normative sull'inquinamento luminoso. L'illuminazione sarà garantita da apparecchi a LED ad alta efficienza energetica, caratterizzati da un fascio luminoso orientato verso il basso, con dispersione verso l'alto pari a zero. I corpi illuminanti saranno distribuiti lungo i percorsi e nelle aree strategiche, garantendo un'illuminazione uniforme senza eccessi di luce artificiale.

Per quanto riguarda l'alimentazione elettrica dell'impianto di illuminazione sarà prelevata da una fornitura dedicata, ubicata sul retro della cabina ENEL esistente. Sarà realizzata un'adeguata infrastruttura per la distribuzione dell'energia, con canalizzazioni interrato conformi alle norme di sicurezza e protezione dei cavi elettrici.

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

Il livello urbanistico della progettazione fornisce un dettaglio di progettazione di tipo preliminare relativo alle caratteristiche degli apparecchi illuminanti di progetto e alla loro distribuzione nell'area di progetto. Tuttavia, per il progetto proposto, non si riscontrano criticità per la componente in esame, in quanto si prevedendo adeguati livelli di salvaguardia ambientale e di sicurezza per gli utenti delle infrastrutture da realizzare, oltre che di risparmio energetico. In fase di progettazione definitivo/esecutiva le valutazioni riportate negli elaborati di piano dovranno essere oggetto di un approfondimento progettuale volto a confermare la piena compatibilità normativa dell'intervento.

RICADUTA SOCIOECONOMICA

Descrizione sintetica dell'area di intervento e delle previsioni del PUA

L'area in cui si sviluppa il Romagna Shopping Valley ha assunto negli anni una conformazione a quadrilatero 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.

La struttura commerciale, nata nel 1992 si è saldamente radicata nel tempo in una porzione di territorio al confine tra la provincia di Forlì Cesena e la Provincia di Rimini, nelle immediate vicinanze del litorale costiero.

Lo sviluppo a partire dagli anni '90 è avvenuto per fasi. Ad oggi risultano attuati tutti gli interventi previsti dal piano: risulta esaurita la capacità edificatoria, ad eccezione di minime superficie residuali, e sono stati assolti gli obblighi convenzionali con il trasferimento delle opere pubbliche al patrimonio Comunale. L'area ha assunto una forma, nelle relazioni interne e con il contesto, che si può definire consolidata.

In generale le categorie merceologiche presenti all'interno del parco possono essere così classificate e sono individuate nell'immagine sottostante:

- Ancore/Medie Superfici
- Articoli per la persona
- Articoli per la famiglia
- Alimentazione e ristorazione
- Bellezza e salute
- Cultura, regali e tempo libero
- Servizi

Allo stato attuale si conta il coinvolgimento di circa 1.800 addetti impiegati nel centro.

Il progetto di riqualificazione in esame ha come obiettivo principale quello di trasformare una parte dell'area individuata all'interno del polo funzionale stazionario, in un contesto urbano riqualificato e rigenerato, sostenibile ed integrato, in linea con i principi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Questo processo avviene tramite un intervento edilizio di ricollocamento di volumetria che implica la riqualificazione di alcuni fabbricati e spazi privati, e una serie di interventi di rigenerazione dello spazio pubblico.

La trasformazione proposta investe l'ambito già interamente edificato e si rivolge ad una pluralità di edifici con la conseguente modifica (anche se lieve) dell'impianto urbanistico del comparto. Si tratta in sostanza di un intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana che richiede la previa redazione e approvazione di un piano attuativo.

Elemento distintivo del progetto è quindi la creazione di una nuova piazza pubblica, posta davanti alla riedificazione in ampliamento, concepita come fulcro di aggregazione sociale e riqualificazione paesaggistica. Arricchita da aiuole verde e spazi multifunzionali, la piazza svolgerà un ruolo strategico nel migliorare la qualità degli spazi pubblici, dove il tema del verde fa da filo conduttore e nel favorire la socialità e il benessere della comunità.

Il progetto prevede anche una riorganizzazione della distribuzione degli spazi urbani garantendo un uso più razionale del territorio. Si prevede la realizzazione di parcheggi permeabili nell'area

di sedime dell'ex Outlet.

Obiettivo aziendale, inoltre, è quello di conseguire per l'intervento di edificazione in oggetto la certificazione ambientale Breeam (sistema di valutazione ambientale per gli edifici).

Descrizione sintetica dei potenziali impatti e delle eventuali opere di mitigazione

In base a quanto sopra descritto si ritiene che il bilancio socioeconomico dovuto alla riqualificazione del Romagna Shopping Valley sia fortemente positivo per il territorio locale. Il piano, infatti, porterebbe ad un incremento del livello di benessere nella collettività costituendo un'opportunità concreta per creare occupazione e spazi vivibili per la comunità.

Il piano di riqualificazione urbana non apporterà un carico urbanistico rispetto allo stato attuale; infatti, non ci sarà un incremento di superficie utile e di superficie di vendita, che sarà solo trasferita da un lotto a un altro all'interno del centro.

La demolizione dell'outlet comporterà una riconfigurazione immediata dello spazio sia dal punto di vista percettivo che funzionale, aprendo nuove opportunità e sollevando al contempo l'importante questione della rigenerazione del suolo. Il progetto si pone quindi molteplici obiettivi tipici della cultura progettuale contemporanea: il recupero dell'equilibrio ecologico si accompagna alla riappropriazione degli spazi da parte degli utilizzatori.

Anche gli spazi aperti che fronteggiano il nuovo ampliamento sono concepiti come luoghi aperti, di condivisione e di incontro. Immaginare nuove modalità fruibili e di accoglienza vuol dire necessariamente introdurre un nuovo modello di progettazione urbana che parta da una diversa definizione degli spazi comuni con l'obiettivo di renderli inclusivi, funzionali, sicuri e sostenibili. Gli interventi previsti coinvolgono tutti quegli aspetti, elementi e componenti che riescono a proporre una diversa percezione dello spazio comune, del suo uso corretto e delle sue qualità in termini sociali.

A livello economico, inoltre l'intervento di riqualificazione genererà nuovi posti di lavoro sia nel breve periodo (costruzione, ristrutturazione) sia nel lungo periodo (gestione, retail, servizi).

Si può pertanto sostenere che tale intervento andrà ad inserirsi in maniera coerente e migliorativa all'interno dell'ambiente socioeconomico del comune di Savignano.