



Unione Rubicone e Mare

UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

DELIBERA DI GIUNTA DELL'UNIONE NUMERO 44 DEL 15/05/2025

OGGETTO: PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017. PRESA ATTO AI FINI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO.

L'anno 2025 addì 15 Maggio alle ore 15:46 nella sede Amministrativa dell'Unione Rubicone e mare, presso il Comune di Savignano sul Rubicone, si è riunita la Giunta nelle persone dei Sigg.ri:

Componente	Carica	Presente	Assente	Assessori presenti con delega permanente
BOCCHINI TANIA	Presidente Unione	X		
ZABBERONI SILVERIO	Assessore	X		
GOZZOLI MATTEO	Assessore	X		
PARI ROBERTO	Assessore	X		
GRAZIANO MAURO	Assessore	X		
BARTOLINI SARA	Assessore	X		
GUIDI MORIS	Assessore	X		
DELLAPASQUA NICOLA	Assessore	X		
BATTISTINI EUGENIO	Assessore	X		

Partecipa alla seduta quale Vice Segretario dell' Unione Laura Biondi.

La Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Visti in calce alla proposta, i pareri di cui all'art.49, comma 1 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.8.2000 n. 267);

DELIBERA

Di approvare, all'unanimità per appello nominale, l'allegata proposta di deliberazione.

Con successiva e separata votazione unanime la presente delibera viene dichiarata per l'urgenza immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

PROPOSTA DEL SETTORE: PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

OGGETTO: PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017. PRESA ATTO AI FINI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO

LA GIUNTA DELL'UNIONE RUBICONE E MARE

Sentita la relazione dell'assessore all'Urbanistica dell'Unione sulla seguente proposta deliberativa;

Premesso che:

- i Comuni dell'Unione Rubicone e Mare, anche in coerenza al Programma di Riordino Territoriale della Regione Emilia Romagna PRT, hanno stabilito il trasferimento all'Unione di alcune funzioni e servizi comunali;
- in particolare con Convenzione Rep. n. 58 del 26/09/2012, i Comuni di Savignano sul Rubicone, San Mauro Pascoli e Gatteo hanno trasferito all'Unione la funzione relativa alle attività di redazione e gestione del PSC intercomunale, ai sensi della L.R. 20/2000;
- il procedimento di elaborazione della strumentazione urbanistica intercomunale si è concluso con l'approvazione del PSC e RUE Intercomunali, avvenuta con Deliberazione n. 15 del 14 maggio 2018, entrati in vigore dal 30.05.2018, data di pubblicazione sul BUR Emilia Romagna;
- il 21 dicembre 2017 la Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge n. 24 *"Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, che ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione territoriale in sostituzione di quelli disciplinati dalla L.R. n. 20/2000 ed, in particolare, il PUG (Piano Urbanistico Generale) destinato a sostituire PSC e RUE;
- l'articolo 3, comma 1, della L.R. 24/2017, così come modificato con la L.R. 3/2020, prevede che i Comuni diano avvio al processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente a quella nuova entro il termine perentorio di quattro anni dalla data di entrata in vigore della Legge stessa e lo concludano nei due anni successivi;
- in attuazione della nuova Legge, i Comuni di Savignano sul Rubicone, Gatteo e San Mauro Pascoli, hanno pertanto aggiornato ed integrato la convenzione in essere Rep. 58/2021, con la convenzione Rep. n. 78 del 10/09/2018, al fine di prevedere nell'ambito delle funzioni conferite anche la redazione e gestione del PUG intercomunale, ai sensi della L.R. 24/2017, attualmente in corso di elaborazione e la gestione della fase transitoria, disciplinata in particolare dagli artt. 3 e 4 della Legge; ;

Premesso, inoltre, che:

- la citata L.R. 24/2017 promuove, assieme alla limitazione del consumo del suolo, la rigenerazione urbana e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche dei tessuti urbani esistenti, quali: gli interventi di "qualificazione edilizia", gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana", come meglio descritti all'articolo 7;
- l'articolo 4, comma 7, della L.R. 24/2017, prevede che *"dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3 comma 1, possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4"*;
- l'Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art.49 della L.R. 24/2017, in merito agli effetti della conclusione del periodo transitorio, approvato con DGR n. 1956/2021, con particolare riferimento alle previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti di "interventi di riuso e rigenerazione" (punto 5), riporta che *"in tali ipotesi detti interventi possono essere realizzati sia con interventi diretti che con la presentazione di piani attuativi, secondo le modalità stabilite dagli strumenti vigentiquesti piani attuativi non possono apportare variante alla pianificazione generale vigente"*.

Dato atto che in data 24/04/2025, è pervenuta via pec, da parte della società Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A., con sede legale in Milano (MI), via Ferrante Aperti n. 8/10, Codice Fiscale e Partita IVA n.ro 12828080155, la documentazione tecnica relativa alla *"PROPOSTA DI*

RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY”, assunta in atti al Prot. Unione n. 14319 del 24/04/2025, ed ai Prot. Unione nn. 14669 / 14670 / 14672 / 14674 / 14675 / 14676 / 14678 / 14682 del 29/04/2025, composta dai seguenti elaborati:

Relazioni

- R0 Elenco elaborati – Prot. n. 14319/2025
- R1 Relazione tecnica generale – Prot. n. 14319/2025
- R2 Schema di convenzione – Prot. n. 14319/2025
- R3 Norme Tecniche di Attuazione – Prot. n. 14319/2025
- R4 Documentazione fotografica – Prot. n. 14319/2025
- R5 Relazione invarianza idraulica – Prot. n. 14319/2025
- R6 Relazione geologica – Prot. n. 14669/2025

Elaborati

- TAV 1 Stralcio PSC con individuazione aree di intervento – Prot. n. 14670/2025
- TAV 2 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdF – Prot. n. 14670/2025
- TAV 2.1 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdP – Prot. n. 14670/2025
- TAV 3 Zonizzazione - Stato progetto – Prot. n. 14670/2025
- TAV 4 Planimetria generale - Stato legittimo – Prot. n. 14670/2025
- TAV 5 Planimetria di progetto – Prot. n. 14670/2025
- TAV 5.1 Planimetria di progetto con individuazione interventi – Prot. n. 14670/2025
- TAV 5.2 Planimetria di progetto. Nuova piazza a uso pubblico – Prot. n. 14672/2025
- TAV 5.3 Planimetria di progetto. Parcheggio sedime Outlet – Prot. n. 14672/2025
- TAV 6 Planimetria parcheggi_SdF – Prot. n. 14672/2025
- TAV 7 Planimetria parcheggi_SdP – Prot. n. 14672/2025
- TAV 8 Particellare_Permute – Prot. n. 14672/2025
- TAV 9 Verifica dotazioni territoriali – Prot. n. 14672/2025
- TAV 10 Verifica superfici – Prot. n. 14672/2025
- TAV 10.1 Verifica superficie coperta – Prot. n. 14672/2025
- TAV 10.2 Verifica superficie utile – Prot. n. 14672/2025
- TAV 10.3 Verifica superficie totale di progetto – Prot. n. 14672/2025
- TAV 11 Verifica delle superfici desigillate – Prot. n. 14672/2025
- TAV 12 Planivolumetrico – Prot. n. 14672/2025
- TAV 12.1 Profilo longitudinale – Prot. n. 14672/2025
- TAV 12.2 Viste prospettiche – Prot. n. 14672/2025
- TAV 13 Schemi tipologici centro commerciale – Prot. n. 14672/2025
- TAV 13.1 Schemi tipologici centro commerciale_superfici interne – Prot. n. 14672/2025
- TAV 14 Individuazione sagoma di massimo ingombro fabbricato – Prot. n. 14672/2025
- TAV 15 Percorsi ciclopedonali – Prot. n. 14672/2025
- TAV 16 Assetto generale della viabilità – Prot. n. 14674/2025
- TAV 16.1 Assetto generale della viabilità - Segnaletica – Prot. n. 14674/2025
- TAV 17 Planimetria - Rete acque meteoriche – Prot. n. 14674/2025
- TAV 18 Rilievo topografico – Prot. n. 14674/2025
- TAV 19 Fasi di cantiere e Cronoprogramma delle opere – Prot. n. 14674/2025

Progetto preliminare Opere Urbanizzazione

- U R1 Relazione tecnica OOPP – Prot. n. 14675/2025
- U R2 Calcolo sommario della spesa – Prot. n. 14675/2025
- U R3 Quadro economico di progetto – Prot. n. 14675/2025
- U R4 Prime indicazioni e misure sulla sicurezza – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U1 Rigenerazione aree pubbliche PP1 – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U2 Rigenerazione aree pubbliche PP2 – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U3 Planimetria - Rete Acque Meteoriche – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U4 Planimetria - Rete Acque Nere – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U5 Planimetria - Gasdotto – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U6 Planimetria - Acquedotto – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U7 Planimetria distribuzione Energia e Telecom – Prot. n. 14675/2025
- U TAV U8 Opera pubblica aggiuntiva - Viabilità – Prot. n. 14675/2025

Valutazione ambientale

- VAS1 Rapporto preliminare - Verifica di assoggettabilità VAS parte 1 – Prot. n. 14676/2025
- VAS2 Rapporto preliminare - Verifica di assoggettabilità VAS parte 2 – Prot. n. 14676/2025
- VAS3 Sintesi Non Tecnica – Prot. n. 14676/2025
- VAS4 Valutazione previsionale impatto acustico – Prot. n. 14678/2025
- VAS5 Studio di impatto sulla mobilità – Prot. n. 14682/2025

Valutato che:

- l'area dove è insediato il Parco commerciale c.d. “Romagna Shopping Valley”, posta in Comune di Savignano sul Rubicone, all'interno del territorio urbanizzato, è classificata dagli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE intercomunali) Ambito A15: Polo funzionale (Art. 3.17 Norme PSC – scheda d'ambito A15-01-elaborato C.2) - Sub Ambito A15-1: Polo funzionale stazionario (Art. 4.10.1 Norme RUE);
- l'articolo 3.17 delle Norme di PSC, in conformità con l'articolo 66 delle Norme di PTCP, ammette per i c.d. “Poli esistenti stazionari” la riconversione funzionale dei contenitori (esistenti) con processi di riqualificazione urbanistica ed edilizia e l'articolo 4.10.1 delle Norme di RUE, nelle more della redazione della pianificazione attuativa ammette già ad intervento diretto (“*ristrutturazione edilizia*” ex art. 3 co. 1 lett. d del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) la demolizione e ricostruzione, a parità di St, senza incremento di Sv e con le medesime destinazioni d'uso;
- l'intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana proposto prevede interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, con accorpamento, di alcuni fabbricati commerciali esistenti, oltre ad opere volte alla rigenerazione delle aree pubbliche tramite desigillazione del suolo e riduzione dell'isola di calore; in particolare viene proposta la demolizione del fabbricato Outlet e la sua “riedificazione” in aderenza al centro commerciale Romagna Center, con l'accorpamento delle licenze commerciali;
- l'intervento proposto si configura come un intervento di “ristrutturazione urbanistica” ex art. 3 co. 1 lett. f del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e non comporta variante agli strumenti urbanistici vigenti, in quanto non modifica le destinazioni d'uso e le complessive superfici utili e superfici di vendita del polo commerciale già autorizzate, come riportate nel Quadro Conoscitivo del vigente PSC (Cap. C.1.2 - I Poli funzionali);
- la proposta progettuale è corredata da un Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. n. 152/2006, e da uno studio di impatto sul sistema della mobilità, trattandosi di proposta di intervento di riuso e rigenerazione di aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

Ritenuto che:

- la proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana presentata non costituisca un nuovo esercizio della funzione pianificatoria, non incidendo sul dimensionamento complessivo e sulle destinazioni funzionali del polo funzionale già autorizzato, ed abbia altresì i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, co. 4;
- la proposta dovrà assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, attraverso termini perentori da verificare negli atti convenzionali (che dovranno avere termine di validità non superiore ai 5 anni come disciplinato per le attuazioni approvate dall'Unione Rubicone e Mare nel periodo di salvaguardia della Legge Regionale ER n.24/2017) a pena di decadenza;
- la “*PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY*” presentata dalla società Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A., assunta in atti al Prot. Unione n. 14319 del 24/04/2025, ed ai Prot. Unione nn. 14669 / 14670 / 14672 / 14674 / 14675 / 14676 / 14678 / 14682 del 29/04/2025, sia ammissibile, in conformità alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente ed a quanto riportato al punto 5 dell'Atto di coordinamento tecnico regionale, in merito agli effetti della conclusione del periodo transitorio, approvato con DGR n. 1956/2021;
- la proposta pervenuta debba, pertanto, seguire le seguenti fasi procedurali:
 - fase di pubblicità del progetto con deposito della proposta e raccolta di eventuali osservazioni;
 - convocazione di Conferenza di Servizi, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., coinvolgendo tutti gli Enti competenti ad esprimere i propri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento e delle opere pubbliche di progetto, tra cui il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e

ss.mm.ii. da parte dell'autorità competente per la valutazione ambientale, Provincia di Forlì-Cesena;

- deliberazione di Giunta Unione di approvazione nel rispetto dei pareri prescrittivi acquisiti, ai sensi dell'art. 5, comma 13, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con la Legge 12 luglio 2011, n. 106;

Evidenziato che la documentazione pervenuta, come da elaborati progettuali sopra elencati, risulta completa e sarà verificata ed istruita in sede di Conferenza di Servizi, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., nonché sottoposta a verifica assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., trattandosi di proposta di intervento di riuso e rigenerazione di aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

Visto:

- la L.R.24/2017 e ss.mm.ii. (*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo*);
- Atto di coordinamento tecnico della Regione Emilia Romagna (DGR 1956/2021);
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. (*T.U. enti locali*);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. (*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo*);
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (*Codice dei contratti pubblici*);
- il DPR 380/2001 e ss.mm.ii. (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);

Visti inoltre:

- lo Statuto dell'Unione "Rubicone e Mare";
- il "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi" dell'Unione, approvato con delibera di G.U. n. 52 del 22/11/2007;
- il Decreto del Presidente dell'Unione Rubicone e Mare di nomina dell'Ing. Eva Cerri quale Responsabile del Settore Tecnico - Programmazione Territoriale, prot. n. 19622 del 30 maggio 2022;

Acquisito, sulla presente proposta di deliberazione, il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Tecnico - Programmazione Territoriale, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Dato atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente Unione, in quanto rimane in capo al Comune di Savignano sul Rubicone, la competenza sulle opere pubbliche realizzate nell'ambito del presente procedimento e sulla determinazione degli oneri connessi all'intervento;

DELIBERA

1) Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) Di prendere atto della documentazione tecnica di cui si compone la "PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017" pervenuto in atti al Prot. Unione n. 14319 del 24/04/2025, ed ai Prot. Unione nn. 14669 / 14670 / 14672 / 14674 / 14675 / 14676 / 14678 / 14682 del 29/04/2025 e della completezza della stessa documentazione;

3) Di valutare ammissibile detta proposta di riqualificazione, in conformità alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente, ed all'Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art.49 della L.R. 24/2017, in merito agli effetti della conclusione del periodo transitorio, approvato con DGR n. 1956/2021, con particolare riferimento alle previsioni della pianificazione

vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti di interventi di riuso e rigenerazione (punto 5), *“in tali ipotesi detti interventi possono essere realizzati sia con interventi diretti che con la presentazione di piani attuativi, secondo le modalità stabilite dagli strumenti vigentiquesti piani attuativi non possono apportare variante alla pianificazione generale vigente”*;

4) Di dare mandato al responsabile del Settore Tecnico - Programmazione Territoriale di procedere con gli adempimenti previsti per l'avvio istruttorio della proposta, il deposito, e l'indizione di Conferenza di servizi decisoria ex art.14 ter Legge 241/1990, coinvolgendo tutti gli Enti competenti ad esprimere i propri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, compreso il Comune di Savignano sul Rubicone, che si dovrà esprimere sulle opere pubbliche di progetto, sulla determinazione degli oneri connessi all'intervento nonché sull'ottenimento delle autorizzazioni commerciali necessarie;

5) Di dare atto che, trattandosi di proposta di intervento di riuso e rigenerazione di aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, la Provincia di Forlì-Cesena, in qualità di autorità competente per la valutazione in materia ambientale, si esprimerà in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., acquisti i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale (ARPAE, Consorzio di Bonifica della Romagna e AUSL Romagna);

6) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

Il Coordinatore/Vice Segretario dell' Unione
Laura Biondi

La Presidente dell'Unione
Bocchini Tania