



Unione Rubicone e Mare

UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

DELIBERA DI GIUNTA DELL'UNIONE NUMERO 95 DEL 20/11/2025

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. APPROVAZIONE

L'anno 2025 addì 20 Novembre alle ore 15:15 nella sede Amministrativa dell'Unione Rubicone e mare, presso il Comune di Savignano sul Rubicone, in modalità mista, 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.

Partecipano collegati da remoto, il dott. Scarpellini Alessandro Comandante della Polizia Locale per riferire sui punti che andranno nel prossimo Consiglio e il dott. Ugolini Fabio, responsabile del Settore Informatica, per riferire sull'informativa del suo settore.

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: TECNICO E 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. APPROVAZIONE

LA GIUNTA DELL'UNIONE RUBICONE E MARE

Sentita la relazione dell'assessore all'urbanistica 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 Rubicone e Mare la funzione "Programmazione territoriale", relativa alle attività di redazione e gestione degli strumenti urbanistici;
- il procedimento di elaborazione della strumentazione urbanistica intercomunale si è concluso con l'approvazione del PSC e RUE Intercomunali, ai sensi della L.R. n. 20/2000, avvenuta con Deliberazione n.15 del 14 maggio 2018;
- 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 integrare quanto previsto nell'ambito della L.R. 24/2017.

Premesso, inoltre, che:

- la citata L.R. 24/2017 promuove, la limitazione del consumo di 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 e 29 aprile 2025 (prot. Unione nn. 14319 / 14669 / 14670 / 14672 / 14674 / 14675 / 14676 / 14678 / 14682) è stata presentata da parte della società Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A., con sede legale in Milano (MI), via Ferrante Aporti n. 8/10, Codice Fiscale e Partita IVA n.ro 12828080155, in qualità di "soggetto attuatore", la proposta di un *"Intervento di riqualificazione*

urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale, c.d. Romagna Shopping Valley, sito in Savignano sul Rubicone”, ai sensi dell’art. 7 comma 4 della L.R. 24/2017, da attuarsi tramite pianificazione attuativa, in conformità a quanto previsto nell’ambito della strumentazione urbanistica vigente;

- 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 (*a parità di superficie utile e superficie di vendita già autorizzate e con aumento di Superficie coperta a fronte di de-sigillazione di aree pubbliche e private afferenti il comparto*), il cambio di alcune destinazioni funzionali degli immobili, congiuntamente ad opere volte alla rigenerazione delle aree pubbliche tramite de-sigillazione del suolo e riduzione dell’isola di calore;

- 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, rimangono di fatto invariate 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);

- l’Unione Rubicone e Mare con deliberazione di Giunta n. 44 del 15/05/2025 ha valutato l’ammissibilità della proposta, in quanto conforme alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente, ed all’atto di coordinamento tecnico, 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);

- tale proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana, da attuarsi tramite pianificazione attuativa, è stata depositata per 60 gg. con Avviso di deposito pubblicato sul BURERT n. 146 del giorno 04/06/2025 e, nel merito, non sono pervenute osservazioni;

- la proposta progettuale è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell’art. 39 della LR 24/2017 e dell’art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere;

- in data 26 giugno 2025 si è svolta la prima riunione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art.14 ter L.241/1990 avviata per l’istruttoria, in esito alla quale si inviava “*Richiesta integrazioni ed interruzione dei termini ai sensi del combinato disposto dell’art. 14-ter L. 241/1990 e della disciplina urbanistica della L.R. 24/2017*” - Prot. Unione n. 24749/2025;

- il soggetto proponente trasmetteva documentazione integrativa in data 31/07/2025, salvo poi chiedere via pec in data 25/08/2025 una sospensione del procedimento al fine di poter presentare una integrazione volontaria degli elaborati progettuali, per meglio rispondere e fornire chiarimenti alle integrazioni richieste a seguito alla prima seduta della Conferenza di Servizi, documentazione poi assunta in atti in data 23/09/2025 ai Prot. Unione dal n. 32041 al n. 32051;

- in data 9 ottobre 2025 si è svolta la seconda e conclusiva riunione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art.14 ter L.241/1990 conclusasi con Verbale istruttorio in cui si dichiara l’assenso positivo condizionato al recepimento di tutte le prescrizioni riportate a verbale (*relativamente alle macrotematiche: A) Progetto Urbanistico/Edilizio, B) Aspetti ambientali e M) Monitoraggio*) ed al recepimento di tutte le prescrizioni riportate nei pareri acquisiti via pec dagli Enti, propedeutici per l’approvazione finale – come da allegato sub.1);

- i pareri degli Enti acquisiti in fase istruttoria ed allegati poi al verbale sono i seguenti:

- Consorzio di Bonifica della Romagna parere Prot. Unione n. 21378 del 18/06/2025

- FiberCop parere Prot. Unione n. 28019 del 14/08/2025

- Hera-InRete_parere_Prot. Unione n. 28020 del 14/08/2025 e n. 21199 del 17/06/2025
 - Polizia Locale Unione_parere_Prot. Unione n. 33280 del 02/10/2025
 - Comune Savignano sul R. - Settore LLPP_parere_Prot. Unione n. 34343 del 10/10/2025
 - Arpae - Area Prevenzione Ambientale_parere_Prot. Unione n. 34559 del 13/10/2025
 - Ausl - Dipartimento di Sanità Pubblica_parere_Prot. Unione n. 34727 del 14/10/2025
- oltre ad una nota/contributo da parte del Comune contermine di San Mauro Pascoli, in atti al Prot. n. 28283 del 19/08/2025, in cui si pone l'attenzione sul necessario collegamento degli attraversamenti ciclo-pedonali sulla SP 10 Cagnona, prescritto poi in fase istruttoria;
- la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso la non assoggettabilità della presente proposta di Riqualficazione Urbanistica e Rigenerazione Urbana alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 39 della LR 24/2017 e dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. con decreto del Presidente n. 98 del 20/10/2025 alle condizioni indicate nella propria Relazione istruttoria (prot. prov.le n. 26533/2025) – come da allegato sub.2);
 - in data 14/11/2025 è pervenuta, via pec, da parte del Soggetto attuatore, documentazione completa aggiornata/integrata e resa coerente al recepimento delle prescrizioni-condizioni riportate negli atti sopra menzionati, composta dai seguenti elaborati, assunti in atti ai Prot. Unione nn. 39751/39758 del 17/11/2025, integrata ulteriormente con documentazione assunta in atti ai Prot. Unione nn. 40141-40142 e 40247 del 19/11/2025:

Relazioni

- 0_R0 Elenco elaborati
- 1_R1 Relazione tecnica generale
- 2_R2 Schema di convenzione
- 3_R4 Documentazione fotografica
- 4_R5 Relazione invarianza idraulica
- 5_R6 Relazione geologica
- 6_R7 Strutturazione e stato di conservazione vegetazione arborea
- 7_R8 Abaco della vegetazione

Elaborati

- 8_TAV 1 Stralcio PSC con individuazione aree di intervento
- 9_TAV 2.0 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdF
- 10_TAV 2.1 Limite ambito del piano con elenco particelle_SdP
- 11_TAV 4.0 Planimetria generale - stato legittimo
- 12_TAV 4.1 Planimetria generale - stato comparato
- 13_TAV 5.0 Planimetria generale - progetto
- 14_TAV 5.1 Progetto – Interventi di riqualificazione
- 15_TAV 5.1.bis Progetto generale del verde – Masterplan
- 16_TAV 5.2 Nuova piazza – Generale
- 17_TAV 5.2.bis Nuova piazza – Particolari
- 18_TAV 5.3 Parcheggio sedime outlet
- 19_TAV 5.4 Interventi di risparmio energetico e isola ecologica
- 20_TAV 5.4.bis Impianto fotovoltaico – Dettagli
- 21_TAV 6 Planimetria parcheggi - Stato legittimo
- 22_TAV 7 Planimetria parcheggi - SdP
- 23_TAV 8 Piano particellare – Cessioni
- 24_TAV 9.0 Verifica dotazioni territoriali attuali e di progetto
- 25_TAV 9.1 Aree pubbliche soggette a obblighi convenzionali
- 26_TAV 10.0 Verifica superfici stato conforme e di progetto
- 27_TAV 10.1 Verifica sup. coperta stato conforme e di progetto
- 28_TAV 10.2 Verifica superficie utile stato conforme e di progetto
- 29_TAV 10.3 Verifica superficie totale di progetto
- 30_TAV 11 Verifica delle superfici desigillate
- 31_TAV 12.0 Planivolumetrico
- 32_TAV 12.1 Profilo longitudinale
- 33_TAV 12.2 Viste prospettiche 1
- 34_TAV 12.3 Viste prospettiche 2
- 35_TAV 13.0 Schemi tipologici
- 36_TAV 13.1 Schemi tipologici - Ipotesi distribuzione funzionale

37_TAV 15 Percorsi ciclopedonali - Analisi sistema mobilità lenta
38_TAV 16.0 Assetto generale della viabilità
39_TAV 16.1 Assetto generale della viabilità – Segnaletica
40_TAV 16.2 Particolare area scarico carico Primark
41_TAV 17 Planimetria - Rete acque meteoriche
42_TAV 18.0 Rilievo topografico
43_TAV 18.1 Rilievo dendrologico del verde stato di fatto - progetto
44_TAV 19 Fasi di cantiere e cronoprogramma delle opere

Progetto Opere Urbanizzazione

45_U R1 Calcolo sommario della spesa
46_U R2 Quadro economico di progetto
47_U R3 Misure a tutela salute e sicurezza sui luoghi di lavoro
48_TAV U1 Rigenerazione aree pubbliche PP1
49_TAV U2 Rigenerazione aree pubbliche PP2 - IPER
50_TAV U2.1 Rigenerazione aree pubbliche PP2 - OUTLET
51_TAV U3 Planimetria - Rete acque meteoriche
52_TAV U4 Planimetria - Rete acque nere
53_TAV U5 Planimetria – Gasdotto
54_TAV U6 Planimetria – Acquedotto
55_TAV U7 Planimetria distribuzione energia e Telecom
56_TAV U8 Opera infrastrutturale – Viabilità
57_TAV U8.1 Opera infrastrutturale – Viabilità – Sezioni stradali
58_TAV U9 Nuovi percorsi mobilità lenta
59_TAV U9.1 Illuminazione pubblica - Nuovi percorsi mobilità lenta
60_TAV U10 Irrigazione

Valutazione ambientale

61_VAS1 Rapporto preliminare - Verifica assoggettabilità V.A.S. Parte 1
62_VAS2 Rapporto preliminare - Verifica assoggettabilità V.A.S. Parte 2
63_VAS3 Sintesi non tecnica
64_VAS4 Valutazione previsionale impatto acustico
65_VAS4 Documentazione integrativa
66_VAS4 Documentazione integrativa 2
67_VAS4 Schede tecniche impianti
68_VAS5 Studio di impatto sulla viabilità
69_VAS5 Allegato integrazioni
70_VAS5 Integrazioni area carico scarico

Precisato che:

- la proposta di riqualificazione in oggetto prevede, nello specifico, le seguenti opere:
- *la demolizione del fabbricato esistente denominato “Outlet fashion Rubicone” e la sua “riedificazione” in ampliamento del Centro Commerciale “Romagna Center” con l’accorpamento delle due licenze commerciali;*
- *la realizzazione di un nuovo ingresso prospiciente una nuova piazza attrezzata con superfici permeabili, che fungerà da unione tra gli spazi commerciali esistenti ed in accorpamento, la multisala e le altre attività esterne. La nuova piazza permeabile sostituirà un parcheggio asfaltato attualmente presente e sarà composta da spazi multifunzionali con aiuole verdi, alberature, aree per la somministrazione e per lo svago;*
- *sul sedime dell’ outlet demolito, la realizzazione di un parcheggio alberato a compensazione di quello perso con la realizzazione della piazza, in modo da soddisfare la dotazione di posti auto richiesta dalla normativa vigente;*
- *la riqualificazione dei parcheggi pubblici esistenti (PP1 e PP2), con la de-pavimentazione di stalli auto in favore di nuove aree verdi alberate con funzione ombreggiante;*
- *interventi sulla rete viaria e sulla mobilità lenta che comporteranno miglioramenti delle connessioni in entrata/uscita dal Centro Commerciale e all’interno dei nuovi parcheggi, come una maggiore integrazione dei percorsi ciclopedonali;*
- obiettivo principale del progetto di riqualificazione urbanistica, è quello di rendere l’insediamento commerciale più sostenibile, rigenerarlo e adattarlo ai principi di riqualificazione e innalzamento

della qualità urbana.

Valutato che:

- per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.lgs. 152/2006 sono stati analizzati i contenuti del Rapporto preliminare prodotto ed analizzate le componenti ambientali, gli impatti, le mitigazioni e le azioni di monitoraggio (delle componenti traffico, verde e clima acustico) da prevedere per la trasformazione, come riportato nella Relazione istruttoria allegata al citato decreto del Presidente della Provincia n. 98/2025;
- gli elaborati di progetto, sono stati portati a coerenza prima dell'approvazione, secondo i dettati e le prescrizioni derivanti dall'esito della conferenza dei servizi, aggiornando specificatamente gli aspetti di progetto urbano e la relativa convenzione;
- la proposta assicura l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, come da cronoprogramma in atti (elaborato TAV. 19);
- tutti gli impegni convenzionali attuativi del piano di riqualificazione proposto sono stati disciplinati nello Schema di convenzione (elaborato R2);

Visti:

- 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);
- la L.R. 5 luglio 1999, n.14;
- la DCR n.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR. nn. 344/2002-653/2005 e DAL n.155/2008 (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n.14);

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.43307/2024;

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 Rubicone e Mare, 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

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate,

1) Di prendere atto degli esiti della Conferenza di Servizi istruttoria, ex art.14 ter L.241/1990 e ss.mm.ii., sulla **"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"** presentata dalla società Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A., con sede legale in Milano (MI), via Ferrante Aporti n. 8/10, Codice Fiscale e Partita IVA n.ro 12828080155, come da verbale della riunione

conclusiva del 9 ottobre 2025 e relativi pareri allegati – **allegato sub.1**).

2) Di prendere atto che la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso la non assoggettabilità della presente Proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 39 della LR 24/2017 e dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. con decreto del Presidente n. 98 del 20/10/2025 alle condizioni indicate nella propria Relazione istruttoria (prot. prov.le n. 26533/2025) – **allegato sub.2**).

3) Di dare atto che il soggetto proponente ha presentato documentazione progettuale aggiornata/integrata e resa coerente al recepimento di tutte le prescrizioni-condizioni date, come riportate negli atti menzionati ai punti 1 e 2, assunta in atti ai Prot. Unione nn. 39751/39758 del 17/11/2025.

4) Di dare atto che, in particolare, al fine di un corretto recepimento della seguente prescrizione: *“il miglioramento in termini di superfici permeabili rispetto lo stato attuale (descritto nella relazione generale e nella vas) debba essere efficacemente corrisposto attraverso la realizzazione di fasce continue a verde alberato lungo i percorsi ciclo-pedonali deve essere prevista l'integrazione dei percorsi verdi alberati con uno nuovo che colleghi l'attraversamento di via Cagnona con i ponti pedonali sullo scolo “fosso Matrice”; tale nuovo percorso dovrà avere sezione adeguata, così come gli altri percorsi a verde posti nelle aree a parcheggio pubblico”* sono stati integrati gli elaborati TAV 4.1, TAV 5.3, TAV U2.1, TAV U9 e TAV U9.1, che riportano il progetto di dettaglio dell'area pubblica contermina al sedime dell'edificio da demolire, assunti in atti ai Prot. Unione nn. 40141-40142 e 40247 del 19/11/2025. Attraverso tali elaborati viene previsto un percorso verde continuo in sostituzione agli 8 stalli desigillati della versione precedente; tale opera pubblica si configura quale dotazione ecologico-ambientale, pertanto non assoggettata a scomputo. A seguito di tale integrazione è prevista, in sede di definizione dei progetti esecutivi, uno sviluppo di dettaglio del capitolato delle opere pubbliche anche con lievi scostamenti rispetto a quanto riportato negli elaborati U R1 e U R2 per la sola voce “dotazioni ecologico-ambientali”, mantenendo comunque sostanzialmente inalterata la quantificazione ivi prevista. Gli elaborati che non riportano il dettaglio dell'area pubblica, sopra citata, non sono stati aggiornati ma in sede di sviluppo esecutivo del progetto e al momento della presentazione dei titoli edilizi il percorso che collega l'attraversamento di via Cagnona con i ponti pedonali sul “fosso Matrice” dovrà essere autorizzato conformemente alla rappresentazione delle Tavole 4.1, 5.3, U2.1, U9 e U9.1.

5) Di Approvare, per le motivazioni richiamate ai punti precedenti, 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”*, presentata dalla società Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A., in qualità di “soggetto attuatore”, in conformità alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente, definita attraverso gli elaborati elencati in premessa, ed a compimento dell'iter avviato a seguito della Deliberazione di Giunta dell'Unione n. 44 del 15/05/2025, precisando che tutta la documentazione, non materialmente allegata alla presente deliberazione, è custodita in atti nel sistema informatico di protocollazione dell'Ente Unione Rubicone e Mare;

6) Di prendere atto che il Comune di Savignano sul Rubicone, contestualmente all'Unione Rubicone e Mare, sottoporrà alla propria Giunta la documentazione conclusiva della presente Proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana, per la necessaria presa d'atto relativa alle opere pubbliche ed agli aspetti patrimoniali e contabili derivanti dalla sua attuazione;

7) Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico – Programmazione Territoriale, di sottoscrivere per conto dell'Unione Rubicone e Mare, la Convenzione attuativa (R2 Schema di convenzione – allegata materialmente alla presente deliberazione, **allegato sub.3**), inserendovi le clausole di rito, le precisazioni, gli elementi necessari e le rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali del contratto, utili a una migliore definizione del contenuto, oltre che ad ottemperare a tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni;

8) Di incaricare il Settore Tecnico – Programmazione Territoriale di procedere alle successive

pubblicazioni, sul sito web dell'Ente e sul BURERT previste;

9) Di disporre, inoltre, la pubblicazione ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33 della presente deliberazione alla sezione “Amministrazione Trasparente – Pianificazione Governo del Territorio”;

10) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ex art. 134, c. 4, D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

Il Coordinatore/Vice Segretario dell' Unione

Laura Biondi

La Presidente dell'Unione

Bocchini Tania